



**ALT KİRA SÖZLEŞMESİ
VE KİRA SÖZLEŞMESİNDE KULLANIM HAKKININ DEVRİ**

SERKAN ATEŞ

EYLÜL 2025

ÇANKAYA ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS TEZİ

ALT KİRA SÖZLEŞMESİ
VE KİRA SÖZLEŞMESİNDE KULLANIM HAKKININ DEVRİ

SERKAN ATEŞ

EYLÜL 2025

ÖZET

ALT KİRA SÖZLEŞMESİ VE KİRA SÖZLEŞMESİNDE KULLANIM HAKKININ DEVRİ

ATEŞ, SERKAN
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS TEZİ

Danışman: Prof. Dr. Cemal OĞUZ

Eylül 2025, 156 sayfa

Kira sözleşmeleri esas itibariyle kiracıya sözleşmenin konusu olan kiralananı kullanmayı ve ondan yararlanmayı sağlayan, bunun karşılığında da kiracının kiraya verene kira bedeli ödemeyi üstlendiği sözleşmelerdir. Kiracı sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde kira sözleşmesinin konusu olan kiralananın tamamı veya bir kısmını üçüncü bir kişiye kiraya verebilmektedir. Bu serbesti konut ve çatılı iş yeri kiralaları ile ürün kiralaları açısından kiraya verenin yazılı rızasının alınması gerekliliğiyle bir miktar kısıtlanmaktadır. Alt kira sözleşmesi olarak adlandırılan bu sözleşme daha çok sosyal ve ekonomik gereksinimlerden kaynaklanmaktadır. Kiracı alt kira sözleşmesi yapmak suretiyle kiralananı kullanmadığı süre boyunca veya kiralananın kullanmadığı kısmını kiraya vererek kiracısı olduğu sözleşmeden kaynaklı kira bedelinin sebep olduğu maliyeti düşürme eğilimine gitmektedir.

Alt kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiştir. Alt kira sözleşmesi hem bir alt sözleşme hem de bir kira sözleşmesidir. Bu nedenle de bu iki sözleşmenin özelliklerini barındırmaktadır. Alt kira sözleşmesinin yapılması bazı şartlara bağlanmıştır. Kiracının kiralananı üçüncü bir kişiye kiraya verirken bu şartlara uyması gerekmektedir. Bununla birlikte özellikle kısa süreli ve de turizm amaçlı konutların kiralınmasına ilişkin olarak son yıllarda yapılan yasal düzenlemeler alt kira ilişkilerinin kurulmasında bazı sorumluluklar ve kısıtlamalar da getirmiştir.

Alt kira sözleşmesinin bir alt sözleşme olması nedeniyle alt kira ilişkisinde ikiden fazla taraf bulunmaktadır. Bu kapsamda da her bir tarafın sözleşmede yer aldığı konuma ilişkin olarak da bazı hakları ve borçları bulunmaktadır. Burada kiraya veren, kiracı ve de alt kiracının yer aldığı alt kira ilişkisinde bu ilişkinin taraflarının her birinin hakları ve borçları vardır. Bununla birlikte alt kira ilişkisinin kurulduğu hallerde her ne kadar aralarında sözleşmesel ilişki bulunmasa da kiraya veren ile alt kiracı arasında da kanundan doğan birtakım haklar ve borçlar bulunmaktadır.

Borçlar Kanununda alt kira sözleşmesi ile aynı maddede düzenlenen kullanım hakkının devri, alt kira ile birlikte benzer özellikleri barındırmasına ve de aynı amaca hizmet ediyor gibi gözükse de birbirinden farklı kurumlardır. Bu farklılık taraflara farklı haklar vermekte ve de farklı borçlar yüklemektedir.

Alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından birisi olan arabuluculuk kurumu son yıllarda hukukumuzda geniş yer edinmiş olmakla birlikte alt kira sözleşmelerine bağlı olarak taraflar arasında çıkan uyuşmazlıkların çözümünde de yargı yoluna başvurmadan önce arabulucuya başvurmak bir dava şartı olarak düzenlenmiştir. Alt kira sözleşmesinin bir kira sözleşmesi olması sebebiyle kira sözleşmesini sona erdiren haller alt kira sözleşmesinin sona ermesi için de geçerlidir. Ayrıca asıl kira sözleşmesinin sona ermesinin de alt kira sözleşmesi üzerinde etkileri bulunmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Alt Kira, Alt Kira Sözleşmesi, Alt Sözleşme, Alt Kiracı, Kullanım Hakkının Devri.

ABSTRACT

SUBLEASE AGREEMENT AND TRANSFER OF RIGHT OF USE IN LEASE AGREEMENT

ATEŞ, SERKAN
PRIVATE LAW MASTER'S THESIS

Supervisor: Prof. Dr. Cemal OĞUZ

September 2025, 156 Page

Leasing contracts are the contracts which mainly provide tenant to use and utilize the rented while undertake paying the rent price. Tenant within the framework of the principle of freedom of contract rent out to a third person the whole or some part of rented. This freedom of contract rent is limited because of the necessity of consent of the lessor in rents for residential and roofed workplaces. This is called sub-leasing contract and depends on economical and social necessities. Tenant tries to decrease the amount of cost which is originated from the lease contract by making a sub-leasing contract to rent out the rented.

Sub-lease agreement is regulated in the Turkish Code of Obligations. Sub-lease contract is both a lease contract and a sub-contract. That is why it has both their features. The execution of the sublease agreement is subject to certain conditions. The tenant has to obey the conditions while making this contract. Also recent legislative arrangements, particularly in relation to the short-term rental of short-term and tourism accommodation, have introduced certain responsibilities and restrictions in the establishment of sublease relationships.

The sub-lease contracts have more than two parties due to it is a sub-contract. In this context each party has certain obligations and rights due to its position on the contracts. In the sublease relationship where the lessor, lessee and sub-lessee are involved, each party to this relationship has rights and obligations.

However, in cases where a sublease relationship is established, although there is no contractual relationship between them, there are some rights and obligations arising from the law between the lessor and the subtenant.

Although the transfer of the right of use, which is regulated in the same article with the sublease agreement in the Code of Obligations, seems to serve the same purpose in the same direction with the sublease, they are different institutions. These differences give the parties some rights and impose obligations.

Although the mediation institution, which is one of the alternative dispute resolution methods, has gained a wide place in our law in recent years, it is regulated as a condition of litigation to apply to the mediator before applying to the judicial remedy in the resolution of disputes arising between the parties due to sublease agreements. Since the sublease agreement is a lease agreement, the conditions that terminate the lease agreement are also valid for the termination of the sublease agreement. In addition, the termination of the main lease agreement also has effects on the sublease agreement.

Keywords: Sublease, Sub-lease Contracts, Sub-contract, Sub Tenant, Transfer of the Right of Use.

TEŞEKKÜR

Bu çalışma sırasında, danıştığım tüm konuları engin bilgisiyle cevaplayan, akademik hayatta örnek aldığım, tez çalışmam sırasında yardım ve katkılarıyla beni bilgilendiren ve yönlendiren, kıymetli zamanını bana ayıran değerli tez danışmanım Prof.Dr.Cemal OĞUZ'a teşekkür ederim.

Karşılaştığımız ilk andan itibaren bütün konularda desteğini esirgemeyen, her zaman varlığını yanımda hissettiğim ve büyük güç aldığım sevgili eşim Özge ÖZKAN ATEŞ'e ve de hayatımıza girerek bize hayatımızın en güzel anlarını yaşatan biricik oğlum Tuna'ya da bu süreçte bana olan sonsuz desteklerinden dolayı teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

TEZDE İNTİHAL OLMADIĞINA DAİR BEYAN SAYFASI	III
ÖZET	IV
ABSTRACT	VI
TEŞEKKÜR.....	VIII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR LİSTESİ	XIII
GİRİŞ.....	1
BÖLÜM I	4
ALT SÖZLEŞME.....	4
1.1 ALT SÖZLEŞME KAVRAMI VE ÖZELLİKLERİ	4
1.2 ALT SÖZLEŞMENİN UNSURLARI.....	6
1.2.1 Asıl Sözleşmenin Varlığı.....	7
1.2.2 Asıl Sözleşmenin Taraflarından Birisinin Üçüncü Bir Kişiyle Sözleşme Yapması.....	8
1.2.3 Bir Hakkın veya Edimin Üçüncü Bir Kişiye Devredilmesi	9
1.3 ALT SÖZLEŞMENİN BAZİ SÖZLEŞME VE KAVRAMLARDAN FARKI.....	10
1.3.1 Alt Sözleşmenin Ön Sözleşmeden Farkı	10
1.3.2 Alt Sözleşmenin TBK m. 83 Hükmü ile Karşılaştırılması.....	12
1.4 BAZİ SÖZLEŞME TÜRLERİNDE ALT SÖZLEŞME UYGULAMALARI	14
1.4.1 Kullanım Ödüncü (Ariyet) Sözleşmelerinde Alt Sözleşme.....	14
1.4.2 Vekalet Sözleşmelerinde Alt Sözleşme	15
1.4.3 Eser Sözleşmelerinde Alt Sözleşme	18
1.4.4 Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Alt Sözleşme	21
1.4.5 Hizmet Sözleşmesinde Alt Sözleşme	21
1.4.6 İş Hukukunda Alt İşveren.....	23
BÖLÜM II.....	25
ALT KİRA , ALT KİRA SÖZLEŞMESİ VE KULLANIM HAKKININ DEVRİ	25

2.1	ALT KİRA VE ALT KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMLARI, ŞEKLİ VE MADDE GEREKÇESİ	25
2.2	ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	31
2.2.1	Kullanım Hakkı Verme Niteliği	32
2.2.2	İki Tarafa Borç Yükleme Niteliği	34
2.2.3	Sürekli Borç İlişkisi Olma Niteliği	36
2.2.4	Asıl Sözleşmeden Bağımsız Bir Sözleşme Olma Niteliği	37
2.2.5	Alt Kira İlişkisi Teşkil Etmeyen Haller	38
2.3	ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN YAPILMASI VE ŞARTLARI	40
2.3.1	Kiraya Verene Zarar Verecek Bir Değişikliğe Neden Olmama	43
2.3.2	Alt Kira Sözleşmesi Yapılmasının Asıl Sözleşmede Yasaklanmamış Olması	48
2.3.3	Konut ve Çatılı İş Yeri Kiraları Açısından Yazılı İzin Alınması Gerekliliği	52
2.3.3.1	Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması	58
2.3.3.2	Turizm Amaçlı Konut Kiralamalarının Alt Kira Açısından 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Nezdinde Değerlendirilmesi	59
2.4	ÜÇLÜ BORÇ İLİŞKİSİ AÇISINDAN ALT KİRA SÖZLEŞMESİNDE YER ALAN TARAFLAR VE BU TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI	61
2.4.1	Kiraya Verenin Hakları ve Borçları	62
2.4.1.1	Hakları	62
2.4.1.1.1	Kiraya Verenin Fesih ve Kiralananın Tahliyesini İsteme Hakkı	63
2.4.1.1.2	Kiraya Verenin Hapis Hakkı	68
2.4.1.2	Borçları	74
2.4.1.2.1	Kiralananın Alt Kiraya Verilmesine Katlanma Borcu	74
2.4.1.2.2	Kiralananı Teslim Borcu	75
2.4.1.2.3	Ayıba ve Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğu	76
2.4.2	Kiracının Hakları ve Borçları	78
2.4.2.1	Hakları	78
2.4.2.1.1	Alt Kira Bedelini Talep Etme Hakkı	79
2.4.2.1.2	Alt Kiracıya Karşı Hapis Hakkı	80
2.4.2.2	Borçları	81

2.4.2.2.1 Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcu	82
2.4.2.2.2 Kiracının Kiralananı Sözleşmede Belirlenen Amaca Uygun Kullanma Borcu	83
2.4.2.2.3 Kiracının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesiyle Kiralananı Teslim Borcu	84
2.4.2.2.4 Kiracının Alt Kira Sözleşmesinin Kurulmasıyla Ortaya Çıkan Borçları	84
2.4.3 Alt Kiracının Hakları ve Borçları	88
2.4.3.1 Hakları	88
2.4.3.1.1 Alt Kiracının Kiralananı Kullanma Hakkı.....	88
2.4.3.1.2 Alt Kiracının Kiralananı Kiralama Hakkı	91
2.4.3.2 Borçları	91
2.4.3.2.1 Kira Bedelini Ödeme Borcu	91
2.4.3.2.2 Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanma Borcu	93
2.4.3.2.3 Kiralananı Teslim veya Tahliye Borcu.....	94
2.5 KİRA KULLANIM HAKKININ DEVRİ	95
2.5.1 Kullanım Hakkının Devri Kavramı ve Hukuki Niteliği	95
2.5.2 Kullanım Hakkının Devrinde Tarafların Hakları ve Borçları.....	98
2.5.2.1 Kullanım Hakkının Devrinde Tarafların Hakları	98
2.5.2.2 Kullanım Hakkının Devrinde Tarafların Borçları	100
2.5.3 Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devrinin Benzer Hukuki Kurumlardan Farkı	101
2.5.3.1 Alacağın Devrinden Farkı	101
2.5.3.2 Borcun Üstlenilmesinden Farkı.....	103
2.5.3.3 Sözleşmenin Devrinden Farkı	105
2.5.4 Alt Kira ve Kira Kullanım Hakkının Devrinin Karşılaştırılması	107
2.5.4.1 Alt Kira ve Kira Kullanım Hakkının Devrinin Ortak Yönleri .	107
2.5.4.2 Alt Kira ve Kira Kullanım Hakkının Devri Arasındaki Farklar	109
2.6 ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAPUYA ŞERHİ	111
2.7 ÜRÜN KİRASİ BAKIMINDAN ALT KİRA SÖZLEŞMESİ KURULMASI	112
BÖLÜM III	117
ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	117

3.1	ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	117
3.1.1	Alt Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri.....	117
3.1.2	Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi 119	
3.2	ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI.....	123
3.3	ALT KİRA SÖZLEŞMESİ UYUŞMAZLIKLARINDA USUL	125
3.3.1	Alt Kira Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk ve Dava Şartı Arabuluculuk.....	125
3.3.2	Uyuşmazlıkların Yargı Yoluyla Çözümündeki Görevli Mahkeme ..	129
3.3.3	Uyuşmazlıkların Yargı Yoluyla Çözümündeki Yetkili Mahkeme ...	130
SONUÇ.....		132
KAYNAKÇA		135

KISALTMALAR LİSTESİ

age	: Adı geçen eser
agm	: Adı geçen makale
agt	: Adı geçen tez
Bkz.	: Bakınız
C.D.	: Ceza Dairesi
E.	: Esas
EBK	: Eski Borçlar Kanunu
f.	: Fıkra
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
H.D.	: Hukuk Dairesi
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK	: İcra Ve İflas Kanunu
K.	: Karar
m.	: Madde
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
ss.	: Sayfa Sayısı
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TST	: Tapu Sicil Tüzüğü
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
vd.	: ve devamı

GİRİŞ

Kira sözleşmeleri borçlar hukukunda kullandırma ve yararlandırma amacı taşıyan sözleşmeler arasında yer almaktadır. Kira sözleşmesi, kiraya veren tarafından sözleşmenin konusu olan taşınır veya taşınmazı kiracıya kullanması ve de ondan yararlanması amacıyla belirli ve belirsiz bir süre için bir ivaz karşılığında verilmesini konu edinen bir sözleşmedir. Kira sözleşmesi rızai, sürekli, ivazlı ve karşılıklı iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin iki tarafı bulunmaktadır. Bunlardan ilki kiraya veren olup kiraya verenin kira sözleşmesinin konusu olan taşınır veya taşınmazı bir ivaz karşılığında kullanmak ve yararlanmak üzere teslim etme yükümlülüğü bulunmaktadır. Diğer tarafını ise kira bedelini ödeme yükümlülüğü altına girmesi karşılığında, sözleşmenin konusu olan kiralananı kullanma hakkını elde eden kiracı oluşturmaktadır.

Kişinin bir kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı olması için kiralananın maliki olmak zorunda değildir. Bu yüzden de bir kiracı taşınır veya taşınmaz olması fark etmeksizin kiralananın tamamını veya bir kısmını üçüncü bir kişiye kiraya verebilir. Kiracının kiralananı belli bir süre boyunca kullanmadığı durumlar olabileceği gibi, kiralananın bir kısmını kullanmadığı durumlar da olabilmektedir. İşte bu tür durumların ortaya çıkması halinde kiracıların başvurduğu yollardan bir tanesi kiralananı alt kiraya vermektir.

Alt kira, Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinde üç fıkra halinde düzenlenmiştir. Olağan kira ile konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olarak alt kiranın düzenlendiği bu madde dışında ayrıca ürün kirası ve ürün kirasında alt kira da Türk Borçlar Kanunu'nun 366. maddesinde hüküm altına alınmıştır.

Bir kiracının kiraladığı taşınır veya taşınmazı tamamen veya kısmen üçüncü bir kişiye kiraladığı sözleşme alt kira sözleşmesidir. Alt kira sözleşmesi esas itibarıyla bir alt sözleşme ve de bir kira sözleşmesidir.

Bu çalışmada öncelikli olarak alt kira sözleşmesinin bir alt sözleşme olması sebebiyle alt sözleşme konusuna değinilmiştir. Bu kapsamda alt sözleşme

kavramının özelliklerinin ve unsurlarının ortaya konulması alt kira sözleşmesi kavramının incelenmesinde büyük yarar sağlamaktadır.

Tarafları arasında yapılan bir kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesi olarak nitelendirilebilmesi birtakım şartlara bağlıdır. Fakat salt bu şartlara uyulmaması bahse konu sözleşmenin geçerliliğine etki etmemektir. Her ne kadar sözleşme geçerli olsa da yapılan sözleşmenin alt kira sözleşmesi olarak nitelendirilememesinden ötürü sözleşmenin tarafları sözleşmede belirtilen edimlerini ifa edememekten kaynaklı olarak tazminat ödeme riskiyle de karşı karşıya kalabilmektedirler.

Ülkemiz açısından turizm gelirleri önemli bir kaynaktır. Turizm amaçlı konutların kiralanmasının vergi politikaları açısından takibinin yapılması maksadıyla son yıllarda bazı yasal düzenlemelere gidilmiştir. Bahse konu yasal düzenlemeler, genel hükümler doğrultusunda konutlar için yapılan alt kira sözleşmeleri açısından bazı yükümlülükler ve de kısıtlamalar getirmektedir. Çalışmamızda konutların alt kiraya verilmesi durumu, meydana gelen bu yasal değişiklikler ışığında da incelenecektir.

Alt kira sözleşmesinin taraflarının birtakım hak ve borçları bulunmaktadır. Bu borçları ifa etmek ve de hakları talep etmek alt kira sözleşmesi tarafları açısından önemlidir. Çalışmamızda tarafların kira sözleşmelerinde sahip oldukları haklar ve de üstlendikleri borçlardan farklı olarak alt kira sözleşmesine ilişkin hak ve borçlar konusu üzerinde de durulacaktır. Bununla birlikte aralarında sözleşmesel ilişki bulunmasa bile alt kira ilişkisinin kurulduğu hallerde asıl kira ve alt kira sözleşmelerinin taraflarından kiraya veren ve alt kiracının arasında kanundan doğan birtakım haklar ve borçlar da bulunmaktadır. Kiraya verenin hapis hakkını şartları oluştuğunda alt kiracıya karşı da kullanabiliyor olması bunların başında gelmektedir. Sözleşmelerin nispiyeti ilkesinin istisnasını oluşturan bu durum alt kira sözleşmelerinin karakteristik bir özelliğidir.

Türk Borçlar Kanununda kiranın kullanım hakkının devri alt kira sözleşmesiyle bazı benzer yönleri bulunması sebebi ile alt kira ile birlikte aynı maddede düzenlenmiştir. Kiranın kullanım hakkı devri ile alt kira kanunun aynı maddesinde düzenlenmiş olmasına rağmen bazı farklılıkları bulunmaktadır. Çalışmada kiranın kullanım hakkı devri hakkında da açıklamalarda bulunulacak, benzer kurumlardan farkları ve de alt kira sözleşmesi ile olan benzerlikleri ve farklılıkları üzerinde durulacaktır.

Alt kira sözleşmelerinin sona erme nedenleri ile sona ermesinin sonuçları, bu sonuçların taraflara sağlamış olduğu haklar ile yüklendikleri borçlara son bölümde değinilecek, aynı zamanda asıl kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesi sona ermeden herhangi bir sebepten dolayı sona ermesinin alt kira sözleşmesine olan etkileri üzerinde durulacaktır.

Son olarak da alt kira sözleşmelerine ilişkin olarak taraflar arasında çıkan uyuşmazlıkların çözümü konusunda açıklamalarda bulunulacaktır. Uyuşmazlıkların çözümü konusunda hukukumuzda yargının iş yükünü hafifletmek ve de meydana gelen uyuşmazlıklarının daha hızlı ve tarafların menfaatlerinin ön planda olacak şekilde çözümlenmesini amaç edinen arabuluculuk kurumuyla ilgili yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerden bir tanesi de uyuşmazlıkların çözümü öncesi arabulucuya başvurmanın dava şartı olmasıdır. Çalışmamızın son bölümünde ayrıca alt kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıkların arabuluculuk kurumu ile çözüme kavuşturulması ve de arabuluculukla çözüme kavuşturulamayan uyuşmazlıklarda görevli ve yetkili mahkemeler konusuna da değinilecektir.

BÖLÜM I

ALT SÖZLEŞME

1.1 ALT SÖZLEŞME KAVRAMI VE ÖZELLİKLERİ

Türk Borçlar Kanununda alt sözleşme kavramı düzenlenmemiştir. Bununla birlikte çeşitli sözleşme türleri bakımından Türk Borçlar Kanununda alt sözleşme türlerini düzenleyen hükümler yer almaktadır.

Alt sözleşme, alt sözleşme ilişkisinden bahsetmek suretiyle açıklanabilir. Alt sözleşme ilişkisi, belirli özellikler taşıyan iki bağımsız sözleşmenin aralarındaki ilişkiye dayanan hukuki bir yapıdır. Burada asıl sözleşme ve de alt sözleşme olarak adlandırılan bu iki sözleşmenin arasındaki ilişki, her iki sözleşmenin kurulmasıyla fiili olarak meydana gelmektedir. Bir alt sözleşme ilişkisinde yer alan her iki sözleşme de tamamen veya kısmen birtakım benzer edimler içermektedir. Benzer edimden maksat ise, edimlerin birebir aynı olması değil, sadece özelliklerinin birbirine benzer olmasıdır. Fakat alt sözleşmenin varlığı bu benzer edimin sürekli edim olmasını gerektirmektedir.¹

Öğretide farklı tanımlara yer verilse de alt sözleşme; asıl sözleşmenin taraflarından bir tanesinin üçüncü bir kişiyle asıl sözleşmenin konusu ve niteliği ile benzer olarak ve de kendisinin de yeni sözleşmenin tarafı kalacak şekilde asıl sözleşmeden doğan yükümlülüğü veya hakkı üçüncü kişiye devrettiği, asıl sözleşmeden bağımsız olan sözleşmedir.² Diğer bir tanıma göre ise alt sözleşme; bir sözleşmenin taraflarından birinin yaptığı ve sözleşmenin konusuyla ortaklığı bulunan ve de bu sözleşmeden doğan hak veya yükümlülüklerin üçüncü bir kişiye

¹ Mustafa Alper GÜMÜŞ (2021), *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.197-198; Nalan KAHVECİ (2005), *Alt Kira ve Kiranın Devri*, Güncel Yayınevi, İzmir, s.64; Şebnem AKİPEK (2003), *Alt Vekalet*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.86; Azim ÖNCÜ (2016), *Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Halleri ve Bunlara Bağlanan Hukuki Sonuçlar* (Yüksek Lisans Tez), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Ankara, s.36.

² Yasemin DURAK EROL (2017), *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, Adalet Yayınevi, Ankara, s.7.

devredilmesini sağlayan ilk sözleşmeden bağımsız olmakla birlikte onunla fiili ilişki içinde bulunan sözleşmedir.³

TBK’da farklı sözleşme tiplerine ilişkin olarak alt sözleşme düzenlenmiştir. Örneğin TBK’nın 322. maddesinde alt kira; TBK’nın 366. maddesinde ürün kirasında alt kira; TBK’nın 471. maddesinin 3. fıkrasında eser sözleşmesinde alt eser; TBK’nın 489. maddesinin 3. fıkrasında yayım sözleşmesinde alt yayım ve de TBK’nın 506. maddesinin 1. fıkrasında ise vekalet sözleşmesinde alt vekalet ile ilgili olarak düzenlemeler yapılmıştır. Bu alt sözleşme tipleri kanunda sınırlı sayıda belirtilmiş olmakla birlikte belirtilenler dışında alt sözleşme yapılabilmesi mümkün değildir. Bu yüzden alt sözleşme yapılabilmesi için sözleşme tipi önem arz etmektedir.⁴

Bahsi geçen bu düzenlemelerin bir kısmında taraflar arasında sözleşmeden doğan hakkın üçüncü bir kişi tarafından kullanılması amaçlanırken, bir kısmında ise edim yükümlülüğünün üçüncü bir kişiye bırakılması söz konusu olmaktadır. Bu kapsamda eser, yayım ve vekalet sözleşmeleriyle ilgili alt sözleşme kurulması durumunda edim yükümlülüğü devredilirken, kira ve ürün kirasına ilişkin alt sözleşme yapılması durumunda üçüncü kişiye kullanım hakkı devredilmiş olmaktadır.⁵

Alt sözleşme ilişkisinde, birden fazla alt sözleşme ilişkisi kurulmadığı sürece, konuları özdeş olan iki bağımsız sözleşme ve üç sözleşme tarafı⁶ bulunmaktadır. Bu kapsamda kendi nam ve hesabına işlem yapan üç kişi yer alır. Alt sözleşme ilişkisinde bir asıl sözleşme ve bir de alt sözleşme bulunmaktadır. Asıl sözleşmede yer alan ikinci taraf; hem asıl sözleşmenin hem de alt sözleşmenin tarafı olup asıl sözleşmeden kaynaklanan hak veya yükümlülüğü üçüncü kişiye devreden taraftır. Burada üzerinde önemle durulması gereken nokta da devreden ikinci tarafın asıl sözleşmenin tarafı olarak kalmaya devam ederken üçüncü tarafın ise asıl sözleşmede

³ Şebnem AKİPEK 2003, age. s.1; Halit AKKANAT (2000), *Taşeronluk (Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, s.11; İpek YÜCER (2008), “Alt Kira”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* Cilt 57, s.794.

⁴ Hüseyin ALTAŞ (2019), *Kira Sözleşmesindeki Sorunlar*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.45; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.5,10.

⁵ Ümit İlker ÖZCAN (2023), “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 322. Maddesinde Düzenlenen Alt Kira Müessesesi ve Bunun Hüküm ve Neticeleri”, *İçinde Kira Hukuku Davaları* Ed. Hayrunnisa ÖZDEMİR, s.163-229, Seçkin Yayıncılık, Ankara, s.164-165; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.198; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.45; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.5.

⁶ age. s.7; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.45-46; İpek YÜCER 2008, agm. s.794; Halit AKKANAT 2000, age. s.13; Azim ÖNCÜ 2016, agt. s.36. Bir görüşe göre ise alt sözleşme ilişkisinde dört taraf yer almaktadır. Bkz. Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.198. Yalnız çalışmamızda, öğretide yer aldığı üzere alt sözleşme ilişkisinde üç tarafın varlığı kabul edilmektedir.

herhangi bir sıfatı bulunmadığıdır. İkinci taraf olan devreden taraf, asıl sözleşme ve alt sözleşmenin edimlerinin varlığının sorumluluğunu ve de sözleşmelerin süreleri bakımından birbiri ile örtüşmemesinin rizikosunu üstlenmek durumundadır. Alt sözleşmenin ikinci tarafı bu rizikoyu ortadan kaldıracak şekilde hareket etmek zorundadır. Aksi halde alt sözleşmede yer alan üçüncü tarafın iki taraftan sözleşme hükümlerine uyulmasını talep etme hakkı olacaktır.⁷ Sözleşmenin tipine göre ikinci tarafı oluşturan devreden kişinin adı da değişkenlik göstermektedir. Bu ikinci taraf; kira veya ürün kirasında alt kira sözleşmesinin kurulması durumunda alt kiralayan, vekalet sözleşmelerinde alt vekil⁸ ve eser sözleşmelerinde alt yüklenici⁹ adını almaktadır.

Alt sözleşmenin yapılabileceği sözleşmeler, niteliği itibariyle sürekli borç ilişkisi içerdiğinden, bu sözleşmelerde süre öngörülmektedir. Asıl sözleşme ile alt sözleşmenin süreleri birbirinden farklı olabilir. Alt sözleşmenin süresinin asıl sözleşmenin süresinden az olması mümkündür. Yalnız alt sözleşmenin kapsamının asıl sözleşmenin kapsamını aşamayacağından bahisle alt sözleşmenin süresi asıl sözleşmenin süresini aşamayacaktır.¹⁰ Bu kapsamda örneğin alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden daha uzun süre öngörülmesi durumunda ileride bahsedileceği üzere asıl kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı kiracıyı ve alt kiracıyı tahliye ettirebilecektir. Bu durumda kiracının edimi ifa edememesinden kaynaklanan alt kiracının zararını tazmin etmesi gerekmektedir.

1.2 ALT SÖZLEŞMENİN UNSURLARI

Alt sözleşme ilişkisinden bahsedebilmek için bu sözleşme ilişkisinin sahip olması gereken birtakım unsurların sözleşmede yer alması gerekmektedir.

⁷ Efrail AYDEMİR (2012), *Yeni Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, s.53; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.45-46; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.198; Ümit İlker ÖZCAN 2023, age. s.166.

⁸ Şafak PARLAK ve Levent BÖRÜ (2011), “Alt Vekalet”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 96, s.20.

⁹ Türker YALÇINDURAN (2000), *Alt İstisna (Taşeronluk) Sözleşmeleri*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.25.

¹⁰ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.46; İpek YÜCER 2008, agm. s.795; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.64; Halit AKKANAT 2000, age. s.14; Azim ÖNCÜ 2016, agt. s.36; Şebnem AKİPEK 2003, age. s.85.

1.2.1 Asıl Sözleşmenin Varlığı

Alt sözleşmenin gündeme gelmesi halinde mutlaka ortada bir asıl sözleşmeden de bahsetmek gerekir. Her ne kadar asıl sözleşmenin varlığı gerekmedikçe de bu gereklilik alt sözleşme olarak nitelendirilecek olan sözleşmenin asıl sözleşmeye bağımlı olduğu anlamı taşımamaktadır.¹¹ Alt sözleşmenin kuruluşu ve sona ermesi asıl sözleşmeden bağımsızdır. Öğretide farklı görüş¹² mevcut olsa da iki sözleşmenin bağımsız olmalarının doğal sonucu olarak da alt sözleşme, asıl sözleşmenin kurulmasından önce kurulabilir, diğer bir deyişle alt sözleşme akdedilirken asıl sözleşmenin varlığının aranmasına gerek yoktur.¹³ Bu durum alt sözleşmenin bir geciktirici şarta bağlı olarak yapılması halinde söz konusudur. Bu şart ilerde yapılacağı düşünülen asıl sözleşmenin varlığı halinde alt sözleşmenin hüküm doğuracağına ilişkindir.¹⁴ Bağımsız niteliği nedeniyle alt sözleşmenin asıl sözleşmenin sözleşme ile yasaklanmış olması halinde de geçerlidir. Ancak asıl sözleşmedeki şart nedeniyle alt sözleşmenin ifa edilememesi halinde borç altına giren devreden diğer tarafın zararlarını tazmin etmek zorunda kalır. Esasında bahse konu sözleşmenin asıl sözleşmeden önce veya sonra yapılmasının sözleşmenin tanımlanmasında etkisi bulunmaktadır. Geciktirici şarta bağlı olmaksızın yapılan alt sözleşmenin geçerli olabilmesi asıl sözleşmenin varlığına bağlıdır. Şöyle ki bir alt sözleşme ilişkisinde bir sözleşmeyle edinilen bir hak veya yükümlülük sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü kişiye başka bir sözleşmeyle devredilmektedir. Sözleşmeyle edinilmiş bir hak veya yükümlülük bulunmadan bir hak ve yükümlülüğün devrine ilişkin yapılan sözleşme ilişkisinde alt sözleşme ilişkisinden bahsedilemez. Çünkü sözleşmenin konusu olan hak ve yükümlülük başka bir sözleşmeyle sözleşen tarafa devredilmemiştir.

Kullanma ve yararlanma hakkının tamamen veya kısmen devredildiği alt kira ilişkisinde taraflar arasında akdedilen sözleşmenin “alt kira sözleşmesi” olarak nitelendirilebilmesi için kiraya veren konumunda yer alan sözleşen tarafın kiralananın kiracısı olması zorunludur. Üst hakkı veya intifa hakkına dayanarak

¹¹ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.198; Türker YALÇINDURAN 2000, age. s.32. Aksi yönde görüş Bkz. Halit AKKANAT 2000, age. s.15; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.8.

¹² Halit AKKANAT 2000, age. s.15 vd. Bu görüşe göre alt sözleşmenin geciktirici şarta bağlı olarak kurulduğu zamanlarda alt sözleşme asıl sözleşmeden önce kurulabilir.

¹³ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.198; Ümit İlker ÖZCAN 2023, age. s.166; Türker YALÇINDURAN 2000, age. s.32; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.8.

¹⁴ Ema Elif ŞAFAK (2013), *Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi* (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, s.104; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.46.

taşınmazı elinde bulunduran kişinin taşınmazı bir başkasına kiralaması halinde bu bir alt kira olmayıp bir kira sözleşmesidir. Zira bunlar sınırlı ayni hak niteliğinde olup sahibine üzerinde kuruldukları taşınmaz ilgili kullanma ve yararlanma yetkisi verilir. Dolayısıyla intifa ve üst irtifakı sahibi taşınmazdan yararlanma haklarını bir kira sözleşmesi ile üçüncü kişilere alt kira ilişkisine gerek duyulmaksızın kiraya verebilirler.

Asıl sözleşme kurulmaksızın yapılan alt sözleşme geçerli olsa da; ikinci taraf olan devreden, sözleşmeden kaynaklanan edimin borçlusu ise, borçlunun sorumlu olduğu edimi sonradan sübjektif imkansızlık nedeniyle ifa edemeyecektir. Bu sebepten ötürü de devreden taraf alt sözleşmenin diğer tarafı olan üçüncü kişiye karşı TBK'nın 112. maddesi uyarınca sorumlu olacaktır. Caiz olmayan alt sözleşmede alt sözleşmenin diğer tarafı olan üçüncü tarafın sözleşmenin borçlusu olduğu durumlarda ise üçüncü taraf, TBK'nın 136. maddesinde yer alan ifa imkansızlığı hükümleri doğrultusunda sorumlu olmayacaktır.¹⁵

Asıl sözleşme ile alt sözleşme birbirinden bağımsız iki sözleşme olmalarından dolayı her iki sözleşme şekil yönünden aynı olmak zorunda değildirler. Örneğin adi yazılı şekilde yapılmış olan bir kira sözleşmesinin konusu olan kiralananın tamamı veya bir kısmı resmi yazılı bir şekilde alt kiraya verilebilir.

1.2.2 Asıl Sözleşmenin Taraflarından Birisinin Üçüncü Bir Kişiyle Sözleşme Yapması

Borçlar Hukukuna hakim ilkelerden bir tanesi de sözleşme serbestisi ilkesidir. Sözleşme serbestisi ilkesi bir kişinin herhangi bir sözleşmeyi yapıp yapmama, sözleşmede yer alan karşı tarafı serbestçe seçebilme, içeriğini serbestçe belirleyebilme ve de kurulmuş olan bir sözleşmeyi ortadan serbestçe kaldırabilme yetisine sahip olmasıdır.¹⁶ Bu serbesti doğrultusunda taraflar yapmış olduğu sözleşmeye ilişkin olarak şartlarının uyması halinde alt sözleşme yapabilirler. Buradaki en önemli kısıt, alt sözleşme yapılabilecek sözleşme tiplerinin daha önce bahsedildiği üzere kanunda yer alan sözleşme tipleri ile sınırlı olmasıdır. Bir diğer

¹⁵ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.198-199.

¹⁶ age. s.204; Ahmet KILIÇOĞLU (2021), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Turhan Yayınevi, Ankara, s.113; Fikret EREN (2022), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara s.343; Halük TANDOĞAN (2008), *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, C.1/2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, s.9 vd; Kemal OĞUZMAN ve Turgut ÖZ (2018), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I-II*, 16. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, s.80 vd; Necip KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Hüseyin HATEMİ, Rona SEROZAN ve Abdülkadir ARPACI (2008), *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, 1.Cilt, 4. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, s.503; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.163.

kısıt ise bazı sözleşme tiplerinde asıl sözleşmede yer alan birinci tarafın alt sözleşme yapılmasına rıza göstermesi gerekliliğidir. Bütün sözleşme türleri açısından alt sözleşme yapmak mümkün değildir. Bu yüzden alt sözleşme yapılabilmesi sözleşmenin niteliği ile ilişkilidir. Kanunda yer almayan ve ani edimli sözleşmeler açısından alt sözleşme yapılması söz konusu olamaz. Örneğin satış sözleşmesinde alt satış sözleşmesi kurulamaz. Satış sözleşmesinde yer alan satıcı tarafın satılanın bir üçüncü kişi tarafından satılması konusunda yetki vermesi durumunda bir alt satım sözleşmesinden değil, bir temsil ilişkisinin varlığından bahsedilebilir. Bunun yanı sıra bağış sözleşmesinde bir kişi karşılıksız olarak mülkiyetindeki bir malı bir başkasına devretmekte olup bu kişinin bağışlanan bu malı üçüncü bir kişiye bağışlaması durumunda ise alt bağış sözleşmesi değil yeni bir bağış sözleşmesinden bahsedilir.¹⁷

1.2.3 Bir Hakkın veya Edimin Üçüncü Bir Kişiye Devredilmesi

Öncelikli olarak burada alt sözleşme ilişkisinin tarafları açısından bir incelemede bulunmakta fayda vardır. Bir alt sözleşme ilişkisi kurulması halinde üç taraf bulunmaktadır. Birinci taraf sadece asıl sözleşmenin tarafı olarak yer almakta iken ikinci taraf, hem asıl sözleşmenin hem de alt sözleşmenin tarafıdır. Buradaki en önemli ayrıntı alt sözleşmenin kurulması ile asıl sözleşmenin ortadan kalkmaması ve bununla birlikte ikinci tarafın her iki sözleşmenin de tarafı olarak kalmaya devam etmesidir. İkinci tarafın her iki sözleşmenin tarafı olarak kalmaması durumunda alt sözleşme ilişkisinin aksine ancak birbiriyle fiili ilişki olmayan iki bağımsız sözleşmeden bahsedilebilir. Bir görüş¹⁸ ikinci tarafın her iki sözleşmede de bulunmasının alt sözleşmenin asıl sözleşmeye bağlı olmasından kaynaklandığını belirtse de bu alt sözleşme ile asıl sözleşmenin fiili ilişkisinin bir sonucudur. Asıl sözleşmenin bir tarafının hem asıl sözleşmede hem de alt sözleşmede yer alması alt sözleşme kurumunun en belirgin ilkelerinden bir tanesidir.

Alt sözleşmenin konusu asıl sözleşmenin konusu olan bir hakkın veya yükümünün tamamı veya bir kısmıdır. Bu kapsamda da alt sözleşmenin konusu, asıl sözleşmenin konusu ile özdeş veya onun konusuna bağımlı olmalıdır.¹⁹

¹⁷ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.11.

¹⁸ age. s.15.

¹⁹ age. s.15, Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.197.

Bununla birlikte alt sözleşmenin konusu asıl sözleşmenin konusuyla birebir özdeş olmak zorunda değildir. Alt sözleşmede yer alan hakkın veya yükümün bir kısmı üçüncü kişiye devredilebilir. Örneğin alt kira ilişkisinde bir evin alt kiraya verilmesinde evin tamamı alt kiraya verilebileceği gibi sadece birkaç odası da alt kiraya verilebilir. Eser sözleşmesi açısından da aynı durum söz konusu olmaktadır. Bir müteahhit bir inşaatın tamamının yapımını taşıeron firmaya devredebileceği gibi o inşaatla ait sadece elektrik işinin yapımını da devredebilir.

Asıl sözleşmede yer alan tarafın sözleşmede yer alan edimi mi yoksa hakkı mı devredeceği hususu sözleşme tipine göre değişkenlik göstermektedir. Alt kira sözleşmeleri açısından bakıldığında devredilen bir haktır. Burada kiralananın kullanım hakkı devredilirken herhangi bir borcun devri söz konusu değildir. Fakat eser ve vekalet sözleşmeleri açısından ise devredilen borç olmaktadır.

Sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların anlaşması esas olmakla birlikte alt sözleşme ilişkisinde, asıl sözleşmede yer alan hak veya yükümlülük alt sözleşmede daraltılarak veya genişleterek yer alabilir. Burada edimin ifasında temerrüde düşmemek adına tarafların alt sözleşmede devredeceği haklarda daraltma, yükümlülüklerde ise genişletme yoluna gitmeleri faydalı olacaktır. Örneğin alt kira sözleşmesinde kiracı kiralananı asıl sözleşmede öngörülen süreden daha az bir süre için kiraya verirken, asıl sözleşmede ikinci sınıf malzeme kullanılması belirtilmişken yüklenici alt eser sözleşmesinde alt yüklenicinin birinci sınıf malzeme kullanmasını isteyebilir.

1.3 ALT SÖZLEŞMENİN BAZI SÖZLEŞME VE KAVRAMLARDAN FARKI

Alt sözleşme ilişkisinin gerektirdiği unsurlara sahip alt sözleşmeler; bu unsurların var olması nedeniyle borçlar hukukunda yer alan bazı sözleşmelerle benzerlikler göstermektedir. Konu veya taraf bakımından benzerlik gösteren bu sözleşmelerle alt sözleşme; sözleşmenin yapılış amacı, şekli, taraf sayısı gibi hususlar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaktadır.

1.3.1 Alt Sözleşmenin Ön Sözleşmeden Farkı

Ön sözleşme, bir sözleşmenin taraflarından birinin veya her ikisinin gelecekte yapılacak olan ve asıl sözleşme olarak adlandırılan bir borç sözleşmesinin akdedileceğini borçlandığı sözleşmedir. Örneğin bir malın ilerleyen bir tarihte

satışının yapılacağına ilişkin kurulan satış vaadi sözleşmesi de bir ön sözleşmedir. Ön sözleşme TBK'nın 29.maddesinin 1. fıkrasında *“Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir.”* şeklinde ifade edilmiştir. Ön sözleşmede taraflardan ikisi de bir borç sözleşmesi yapma borcu altına girebilir. Ön sözleşme bir borç sözleşmesi olmakla birlikte bu sözleşmeyle borçlanılan mutlak suretle asıl borç sözleşmesinin akdedileceğidir.²⁰

Ön sözleşmenin şekli konusunda aynı maddenin ikinci fıkrasında ise *“Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, ön sözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır.”* hükmü yer almaktadır. Ön sözleşmenin şekli asıl sözleşmenin şekline tabidir. Bahse konu fıkra genel hüküm niteliğinde olup özel bir kanun hükmüyle geçerlilik şeklinde değişikliğe gidilebilir. Örneğin bir taşınmaza ilişkin satış sözleşmesi Tapu Kanunun 26. maddesinin 1. fıkrası uyarınca tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlisi önünde düzenleme biçiminde resmi şekilde yapıldığından taşınmazın satışına ilişkin ön sözleşme olan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de tapu sicil müdürü veya görevlisi önünde düzenleme biçiminde resmi şekilde gerçekleştirilmelidir. Fakat Noterlik Kanunu m. 60/b.3 ve m. 89 uyarınca taşınmaz satış vaadi sözleşmesini noterler de düzenleme biçiminde resmi şekilde gerçekleştirebilmektedirler.²¹

Yapılan bu açıklamalar ışığında görülmektedir ki öncelikli olarak ön sözleşme ile alt sözleşmenin yapılma amaçları birbirinden farklıdır. Ön sözleşme asıl sözleşme kurulmadan önce ve de asıl sözleşmenin yapılmasına ilişkin borçlanmayı konu edinirken alt sözleşme ise asıl sözleşmede yer alan hakkın veya bir edim yükümünün üçüncü bir kişiye devredilmesini konu etmektedir.

Alt sözleşme ile ön sözleşme arasındaki bir diğer fark ise taraf sayısında ortaya çıkmaktadır. Ön sözleşme, asıl sözleşmenin tarafları arasında veya asıl sözleşmenin taraflarından bir tanesinin tek başına borçlanmasıyken; alt sözleşme ilişkisinin varlığı halinde orada asıl sözleşmede yer alan hakkın veya edim yükümünün devredildiği ve asıl sözleşmenin taraflarından bağımsız üçüncü bir taraf da bulunmaktadır.

Alt sözleşme ve ön sözleşme arasındaki bir diğer fark ise sözleşmenin şekli konusunda ortaya çıkmaktadır. Alt sözleşmenin şekli asıl sözleşmeden bağımsız olsa

²⁰ age. s.192; Ahmet KILIÇOĞLU 2021, age. s.355; Fikret EREN 2022, age. s.355.

²¹ age. s.359-360; Ahmet KILIÇOĞLU 2021, age. s.355-356; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.193-194.

da ön sözleşme için bu durum kanun hükmü gereğince geçerli olamamaktadır. Çünkü TBK'nın 29. maddesinin 2. fıkrası gereğince, ön sözleşmenin şekli kanunda belirtilen istisnalar hariç olmak üzere gelecekte yapılacak olan asıl sözleşmenin şekli ile aynı olmak zorundadır. Ön sözleşmenin şeklinin gelecekte yapılacak olan asıl sözleşmenin şekliyle aynı olması ön sözleşme için geçerlilik şartıdır.

1.3.2 Alt Sözleşmenin TBK m. 83 Hükmü ile Karşılaştırılması

Bir borç ilişkisinde edimin ifası, alacaklının menfaati bulunmadıkça borçludan başka bir kişi tarafından da ifa edilebilir. Bu husus TBK'nın 83. maddesinde “*Borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile edimin ifasının doğrudan doğruya borçlu tarafından yerine getirilmesi bir istisna olarak öngörülmüştür. Edimin ifasının borçludan başka üçüncü bir kişi marifetiyle ifa edilmesine olanak sağlayan bu ilkeye “ifanın kişiye bağlı olmaması ilkesi” denir.²²

Alacaklının borcun borçlu tarafından ifa edilmesinde bir menfaatinin bulunması durumu ifanın kişiye bağlı olmamasının istisnasını oluşturur. Özellikle borçlunun kişisel beceri ve yetenekleri borcun ifasında ön plana çıkıyorsa borcun üçüncü bir kişi tarafından ifası mümkün değildir.²³ Bunun yanı sıra borçlu ifa yardımcısı ya da ikame kişi de kullanabilir. İfa yardımcısı marifetiyle sözleşmede yer alan edimin tamamını ya da bir kısmını başka bir kişi ifa edebilir.²⁴ Örneğin bir inşaatın yapılmasını yüklenmiş olan müteahhit inşaatın tamamı ya da sadece elektrik işleri için taşeron bir firma ile sözleşme yaparak belirtilen işi yaptırabilir. Şu durumda müteahhitin elektrik işini yapacak taşeron firma ile alt sözleşme yapabileceği gibi farklı bir sözleşme türü yapmalarında da herhangi bir sakınca yoktur. Uygulamada ağırlıklı olarak yapılan sözleşme, hizmet sözleşmesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Fakat ifa yardımcısının ya da borcu yerine getiren kişinin ifada bulunurken meydana gelen zararlardaki sorumluluğu da sözleşmede yer alan yükleniciye aittir.

Borçlu alacaklının menfaatinin bulunmadığı durumlarda borcu başka bir kişi marifetiyle de ifa edebilir. Alt sözleşme ilişkisinin kurulabildiği eser sözleşmelerinde

²² age. s.679; Fikret EREN 2022, age. s.1050.

²³ age. s.1051; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.679.

²⁴ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.48; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.680; Fikret EREN 2022, age. s.1052.

sıklıkla karşılaşılan bu durum, TBK'nın 471. maddesinin 3. fıkrasının 2. cümlesinde *“Ancak, eserin meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri önem taşıyorsa, işi başkasına da yaptırabilir.”* şeklinde ayrıca düzenlenmiştir. O halde bir eser sözleşmesinde yüklenicinin bizzat şahsi yetenekleri ön plana çıkıyorsa burada alacaklının menfaatinin var olduğu kabul edilmelidir. Örneğin çok ünlü ve portre alanında kendini ispat etmiş bir ressamla resmini yaptıran kişinin ressamla yapmış olduğu sözleşmede, resmin o ressam tarafından yapılmasında menfaatinin olduğu kabul edilmelidir.

TBK'nın 83. maddesinde yapılan bu düzenleme, hakkın devredildiği alt sözleşmelerden ziyade edim yükünün devredildiği alt sözleşme ilişkileri açısından benzerlik taşımaktadır. Diğer bir deyişle alt kira ilişkilerinde kira kullanım hakkının üçüncü bir kişiye devri söz konusu olduğundan, edimin “şahsen ifa zorunluluğu olmaması” başlığını taşıyan bu hükümle benzerlik göstermemektedir. Burada kiracının alt kira ilişkisiyle kiralananı kullanım hakkının devri borcunu kiralananın zilyetliğini devredemeyecek olan üçüncü kişi ifa edemez.

Alt sözleşme ilişkisinde bir hak veya yüküm üçüncü bir kişiye ayrı bir sözleşme ile devredilirken, bahse konu hükümde yer alan ifanın başka bir kişi tarafından yerine getirilmesinde ayrı bir sözleşmesel ilişki kurulmasına ihtiyaç yoktur. Ayrı bir sözleşmesel ilişki kurulmaması sebebiyle üçüncü kişi edimin ifasını sözleşmede yer alan alacaklı tarafa doğrudan yapmaktadır. Fakat alt sözleşme ilişkisinin kurulduğu durumlarda asıl ve alt sözleşmelerde yer alan bütün taraflar yapmış oldukları sözleşmelerde yer alan edimlerin ifasından sorumlu olmakla birlikte, üçüncü taraf borcunu ikinci tarafa ifa etmekle mükelleftir. Bu kapsamda özellikle edim yükünün devredildiği alt sözleşme ilişkileri ile TBK'nın 83. maddesinde düzenlenen edimin üçüncü bir kişi marifetiyle ifa edilmesi hali, alt sözleşmelerde sözleşme ilişkisinin kurulurken edimin üçüncü bir kişi marifetiyle ifasında sözleşme ilişkisinin aranmaması; alt sözleşmelerde yer alan her bir tarafın kendi borçlusuna edimleri ifa ederken, diğer taraftan TBK'nın 83. maddesince üçüncü bir kişinin ifasıyla borcun sonlanmasına imkan vermesi nedenleri ile birbirinden ayrılmaktadır.

1.4 BAZI SÖZLEŞME TÜRLERİNDE ALT SÖZLEŞME UYGULAMALARI

Borçlar hukukunda yer alan bazı sözleşme tiplerinin ani edimli olmaması, kanunun ve de uygulamanın imkan vermesi sebebiyle bu sözleşmelere ilişkin alt sözleşme ilişkisi kurulabilmektedir.

1.4.1 Kullanım Ödüncü (Ariyet) Sözleşmelerinde Alt Sözleşme

Kullanım ödüncü sözleşmesi, TBK'nın 379. maddesinde “*ödünç verenin bir şeyin karşılıksız olarak kullanılmasını ödünç alana bırakmayı ve ödünç alanın da o şeyi kullandıktan sonra geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde tanımlanmıştır. Kullanım ödüncü sözleşmesi; ödünç verenin taşınır veya taşınmaz bir malı ödünç alana ivazsız bir şekilde devrettiği, ödünç alanın da devredilen malı kullandıktan sonra iade etmeyi borçlandığı sözleşmedir. Tanımdan da anlaşıldığı üzere kullanım ödüncü sözleşmesi ivazsız, her iki tarafa borç yükleyen, sözleşmenin kurulması için malın tesliminin gerekmemesi sebebi ile rızai ve de sürekli bir sözleşmedir.²⁵

Kullanım ödüncü sözleşmesi ekonomik olarak ticari hayatta çok fazla yer almasa da ve önem arz etmese de günlük hayatta geniş yer tutmaktadır. Bu doğrultuda günlük hayatta bilgisayar, kitap, otomobil, yazlık ev gibi malların kullanılıp geri verilmek üzere başkasına teslim edilmesine sıklıkla rastlanılmaktadır.

Kullanım ödüncü sözleşmesinde bir malın kullanılmasının ödünç alana ivazsız bir şekilde devredilmesi ve de sözleşme sonunda da devredilen malın devredene iadesi sözleşmenin esaslı unsurlarını oluşturmaktadır. Kullanılmak üzere devredilen mal, bir taşınmaz olsa dahi söz konusu sözleşme için bir şekil şartı zorunluluğu bulunmamaktadır. Çünkü herhangi bir şekilde devredilen malın mülkiyeti ödünç alana geçmemektedir.²⁶

TBK'nın 380. maddesinin 2. fıkrasında yer alan “*ödünç alan, ödünç konusunu başkasına kullandırılamaz.*” şeklindeki düzenlenme sebebi ile ödünç alan kullanmak üzere aldığı malı bir başkasına kullandırılamaz. Buradan ödünç alanın

²⁵ Fikret EREN (2020), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.491-492; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ (2013), *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, İleri Kitabevi, İzmir, s.628; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.11. Cevdet YAVUZ, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN (2014), *Türk Borçlar Kanunu Özel Hükümler*, Beta Yayınları, 10. Bası, İstanbul, s.727.

²⁶ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.628; Arif Barış ÖZBİLEN (2016), “Tüketim Ödüncü Sözleşmesinde Ödünç Alanın Ödeme Güçsüzlüğü Ve Bu Güçsüzlüğün Yarattığı Hukukî Sonuçlar”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Sayı 27, s.126.

ödünç verilen mal üzerindeki kullanma hakkının temlik edilemeyen bir hak olduğu sonucu çıkmaktadır. Bununla birlikte taraflar, ödünç alanın da kullanılmak üzere devredilen malı bir başkasına kullandırabileceği şeklinde bir anlaşmaya varabilirler veya ödünç veren de bu hakkın temlik konusunda ödünç alana izin verebilir. Tarafların sözleşmede bu hakkın başka bir kişiye devredilmesi yönünde anlaşmaları veya ödünç verenin izin vermesi suretiyle de kullanım ödünçü sözleşmelerinde alt sözleşme kurulabilir.²⁷

Kullanılmakla tükenen malın ödünç alana teslim edilmesi durumunda tüketim ödünçü sözleşmesinden bahsedilir. Tüketim ödünçü sözleşmelerinde ödünç veren ödünç alana sözleşmenin konusu olan şeyi kullanılmasından ziyade tüketilmesine izin vermektedir. Bu nedenle söz konusu sözleşme gereği ödünç alan, ödünç aldığı şeyi değil de onunla aynı miktar ve niteliğe sahip olan başka bir şeyi iade ederek borcunu ifa edebilir. Bu nedenle ödünç alan tarafça ödünç alınan şeyin üçüncü bir kişiye ödünç vermesi alt ödünç sözleşmesi değil yeni bir ödünç sözleşmesidir. Tüketim ödünçü sözleşmesi alt sözleşme yapmaya elverişli niteliğe sahip değildir.²⁸

1.4.2 Vekalet Sözleşmelerinde Alt Sözleşme

Vekalet sözleşmesi TBK'nın 502 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre vekalet sözleşmesi; vekilin, vekalet verenin bir işini veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Esasen TBK'da yapılan bu düzenleme, vekaletin bir alt türü olan “adi/olağan vekalet” için geçerli olmakla birlikte nitelikli vekalet olarak adlandırılan diğer vekalet türleri için Hukuk Muhakemeleri Kanunu, Avukatlık Kanunu, Noterlik Kanunu gibi çeşitli kanunlarda düzenlemeler bulunmaktadır.²⁹

Vekalet sözleşmesi hukuki niteliği itibarıyla iki tarafa borç yükleyen, ilke olarak ivazsız fakat tarafların ücret konusunda da anlaşmaya varabildikleri, sürekli sözleşme benzeri bir sözleşmedir. Vekalet veren vekille yapmış olduğu vekalet sözleşmesi ile kendi menfaatine ve hesabına hareket edecek şekilde bir işin

²⁷ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.12; Cevdet YAVUZ, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN 2014, age. s.727.

²⁸ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.12; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.637; Arif Barış ÖZBİLEN 2016 agm, s.126.

²⁹ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.680-681; Fikret EREN 2020, age. s.713; Mustafa Alper GÜMÜŞ (2019), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, Filiz Kitabevi, İstanbul, s.421.

görülmesini, bir işlemin yapılmasını sağlamaktadır. Bu hususlar vekalet sözleşmesinin esaslı unsurlarıdır.³⁰

Vekalet ilişkisinin vekalet veren ile vekil arasında özel bir güvene dayanması sebebi ile vekilin işi bizzat kendisinin yapması gerekir. Bu durum yine TBK'nın 83. maddesinde yer alan borcun şahsen ifa zorunluluğu bulunmaması ilkesinin bir istisnasını oluşturmaktadır. Vekilin işi şahsen yapma borcu; TBK'nın 506. maddesinin 1. fıkrasının ilk cümlesinde “*Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür.*” şeklinde düzenlenmiştir. Aynı fıkranın ikinci cümlesiyle yapılan düzenleme ile vekilin şahsen işi görme borcunun mutlak olmadığı da belirtilmiştir. Buna göre vekil üç durumda bu borcu “ikame kişi olarak” üçüncü bir kişiye sözleşmeye aykırı olmayacak şekilde devredebilir. Bu üç durum; vekilin bu devri gerçekleştirmek için yetkili olması, durumun zorunlu olması ve de teamüldür.³¹

Vekalet veren vekile ilk olarak vekalet konusu bir işi başkasına yaptırması konusunda işin yapılmasından önce, sırasında veya sonrasında onay vermek suretiyle zımnen veya açıkça rıza göstermiş olabilir. Vekalet verenin bu izni, genel anlamda olabileceği gibi kişiler ve şartlar ile sınırlanmış da olabilir.³² İkinci olarak, vekil içinde bulunulan durumların zorunlu kılması neticesinde işin yapılmasını başkasına bırakabilir. Örneğin avukat olmayan vasiyeti yerine getirme görevlisinin miras bırakanın vasiyetine ilişkin davaların takibi için avukata vekalet vermesinde olduğu gibi. Son olarak da teamül gereği vekil işi bir başkasına bırakabilir. Şehir dışında bulunması nedeniyle hastasını muayene edemeyen doktorun hastasını başka bir doktora yönlendirmesinde olduğu gibi.

Vekilin vekalet verenin vermiş olduğu bir yetkiyle, vekaletten doğan borçlarının vekalet veren ad ve hesabına üçüncü bir kişi tarafından ifa edilmesini sağlayan bir sözleşme yapmasına ikame vekalet denir. İkame vekalette vekil ile onun yerini alan ikame vekil arasında bir vekalet ilişkisi olmaz. Yeni vekalet ilişkisi ilk vekalet sözleşmesinde yer alan vekalet veren ile ikame vekil arasında gerçekleşir. Bunun için de vekilin vekalet verenin doğrudan temsilcisi olarak hareket etmesi gerekmektedir. Öyle bir yetkinin vekilde bulunmadığı hallerde ise yetkisiz temsil hükümleri uygulanır ve de yapılan bu sözleşme vekalet veren ile üçüncü kişiyi bağlamaz. Vekilin yetkisiz olması halinde üçüncü kişinin sebep olduğu zararlardan

³⁰ age. s.424-427; Fikret EREN 2020, age. s.716-719.

³¹ age. s.734; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.444; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.38.

³² age. s.39; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.444.

da vekil kendi fiiliymiş gibi sorumlu olacaktır. Fakat caiz olan ikame vekalette TBK'nın 507. maddesinin 2. fıkrası gereğince vekilin sorumluluğu sadece üçüncü kişiyi seçmede ve de talimat vermede gerekli özeni göstermekle sınırlıdır.³³

Vekilin kendi ad ve hesabına³⁴ vekaletten doğan borçlarını üçüncü bir kişiye bırakmasını sağlayan bir sözleşme yapmasına alt vekalet denir. Burada vekil ile vekalet veren arasında yapılan vekalet sözleşmesinden bağımsız olan ikinci bir vekalet sözleşmesi vardır. Alt vekalet sözleşmesinin caiz olup olmadığı, TBK'nın 506. maddesinin ilk fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan vekilin yetkili olması, teamül olup olmadığı ve de durumun zorunlu olması şartlarının varlığına göre belirlenecektir. Alt vekalet sözleşmesi ilişkisinde ilk vekalet sözleşmesinde bulunan vekalet veren, vekile karşı sahip olduğu haklarını alt vekile karşı ileri süremeyecek fakat vekilin alt vekile karşı sahip olduğu talep haklarını alt vekile aracısız bir şekilde yönlendirebilecektir. Vekalet verenin alt vekile karşı alt vekalet sözleşmesinde yer alan edimin ifasını talep etme ve de gereği gibi ifa edilmeme halinde tazminat talep etme hakkı bulunmaktadır. Vekalet verenin yapılan işe onay vererek alt vekille asli vekalet ilişkisi kurmadığı müddetçe alt vekilin vekalet verene karşı sözleşmeye dayanan bir talep hakkı bulunamaz.³⁵

Bununla birlikte vekilin işin bütünü veya bir kısmı için, kendi yönetim ve gözetimi altında ifa yardımcısı bulundurmasında herhangi bir sakınca yoktur. Bir avukatın yanında çalışan hukuki işler uzmanı bu konuda ifa yardımcısına bir örnektir.

İfa yardımcısının ve alt vekilin sözleşmede belirtilen işi kendi yönetim ve gözetiminde bağımsız olarak yapıp yapmamaları bu ikisi arasındaki en temel farkı oluşturmaktadır. Vekilin kendi yönetimi ve gözetimi altında bağımsız olacak şekilde sözleşmeden kaynaklanan edim borcunu üçüncü bir kişiye bırakması halinde bir alt vekaletten ve de alt vekilden bahsedilir.³⁶ Üçüncü kişinin vekilin yönetim ve gözetiminde vekalet sözleşmesinde belirtilen edimi tamamen veya kısmen ifa etmesi halinde ise, üçüncü kişi ifa yardımcısı konumundadır.

³³ age. s.445; Şebnem AKİPEK 2003, age. s.121; Halük TANDOĞAN 2008, age. s.461; Hüseyin HATEMİ, Rona SEROZAN ve Abdülkadir ARPACI 2008, age. s.419; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.41; Fikret EREN 2020, age. s.733.

³⁴ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.445. Vekilin vekalet sözleşmesini vekalet veren hesabına yaptığına ilişkin ayrıca bkz. Fikret EREN 2020, age. s.733.

³⁵ age. s.733; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.40; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.445.

³⁶ age. s.445; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.40-41.

1.4.3 Eser Sözleşmelerinde Alt Sözleşme

Eser sözleşmesi TBK'nın 470-486. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Eser sözleşmesinin tarafları yüklenici ve iş sahibidir. İş sahibi bir bedel karşılığında yükleniciden bir eser meydana getirmesini istemektir. Bu kapsamda eser sözleşmesi; yüklenicinin bir eseri iş sahibinin ödemeyi borçlandığı bir bedel karşılığında meydana getirmeyi üstlendiği sözleşmedir. Eser sözleşmesi hukuki niteliği itibarıyla tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, rızai ve ani edimli bir sözleşmedir. Bununla birlikte bu sözleşmenin esaslı unsurları da bir eser meydana getirmek, eserin bir bedel karşılığında yapılması ve de tarafların anlaşmasıdır. Eser sözleşmesinin en yaygın görünüm şekli de bir yapının meydana getirilip tesliminin borçlanıldığı inşaat sözleşmeleridir.³⁷

TBK'nın 471. maddesinin 3. fıkrası uyarınca yüklenici meydana getirilecek eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altındaki bir başkasına yaptırmakla yükümlüdür.³⁸ Kanun koyucu vekalet sözleşmesinde vekilin işi bizzat kendisinin görmesinden farklı olarak eser sözleşmesinde, yüklenicinin yönetimi altında olacak şekilde eserin meydana getirilmesini aramaktadır. Kanun koyucu bahse konu fıkranın ikinci cümlesinde yükleniciye eserin meydana getirilmesinde kişisel özelliklerinin önem taşıması halinde işi başkasına yaptırma imkanı da vermiştir.

O halde eser sözleşmesinde meydana getirilecek eserde; yüklenicinin kişisel özellikleri özellikle yetenek ve becerileri, işin sadece yüklenici tarafından mı yoksa kendi yönetiminde veya yönetimi olmaksızın üçüncü bir kişi tarafından da yapıp yapılamayacağı konusunda bir sonuca varmak açısından önem taşımaktadır. Yüklenicinin eseri meydana getirirken üç farklı durum ortaya çıkmaktadır.

Bunlardan ilki üstlenilen eserin meydana gelmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri ile yetenek ve becerilerinin sıkı sıkıya ilişkili olması durumudur. Bu durumda eser özgün yapısını ve değerini yüklenicinin bireysel nitelik ve yeteneklerine dayanan kişisel iş görme becerisinden almaktaysa yüklenicinin işi

³⁷ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.323-328; Fikret EREN 2020, age. s.591-606; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ (2013), age. s.655-658; Sinem BOZDAĞ ATAÖĞLU (2025), "Türk Borçlar Hukuku Sisteminde Eser Sözleşmesine Konu Eser Kavramı", *Adalet Dergisi*, Cilt 1 Sayı 74, s.842; Akın ÜNAL (2019), "Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin İşbirliği Yapma Ödevi", *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 14, Sayı 2, s.443-444.

³⁸ Ahmet KILIÇOĞLU (1975), "Müteahhidin Eseri Şahsen Yapma Veya Kendi İdaresi Altında Yaptırma Borcu", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* Cilt 32, Sayı 1, s.185-186; Mehmet ÖZGÜR AVCI (2016), "Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Şahsen İfa Borcu", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 22, Sayı 3, s.306.

bizzat kendisi yapması gerekmektedir. Borcun ifasında yüklenici yardımcı kişi kullanamaz. Çünkü sözleşmede meydana getirilmesi konusunda anlaşılan eser yalnızca yüklenici tarafından meydana getirilebilir. Ünlü bir ressamın iş sahibinin portresini yapması veya bir düğün organizasyonunda şarkı söylemek için anlaşılan sanatçı örneklerinde olduğu gibi yüklenicinin işi bizzat kendisinin yapması gerekir.³⁹

İkinci durumda ise eserin meydana getirilmesinde yüklenicinin kişisel özellikleri önem taşımakla birlikte, eserin meydana getirilmesi yüklenicinin kişisel özelliklerine sıkı sıkıya bağlı değildir. Bu durumda yüklenici, eserin meydana getirilmesinin kendisine sıkı sıkıya bağlı olmadığından ötürü, kendisine bağımlı olmak üzere eseri bağımlı ifa yardımcılarını yaptırabilir. Kanun koyucu yüklenicinin bu durumda bağımlı ifa yardımcısına başvurabileceği yönünde bir karine öngörmüştür. Yüklenici bu halde eserin meydana getirilmesini yönetmektedir. Yüklenicinin bağımsız bir ifa yardımcısına alt eser sözleşmesi ile işi bırakması sözleşmenin ihlalini ve caiz olmayan alt yükleniciye başvurma halini oluşturur.⁴⁰

Son olarak da meydana getirilecek eserde yüklenicinin kişisel özelliklerinin önem taşımadığı hallerde, yüklenici kendi ad ve hesabına olmak üzere ve de kendi sorumluluğu altında üstlenilen işi görmesi için bağımsız bir ifa yardımcısı ile alt eser sözleşmesi kurabilir.⁴¹

Yüklenicinin eseri yapma borcunun ifasını tamamen veya kısmen yüklenmeyi devrettiği kişiye alt yüklenici denir. Yüklenicinin iş sahibi ile yapmış olduğu eser sözleşmesinde üstlendiği eserin meydana getirilme borcunu tamamen veya kısmen alt yükleniciye devrettiği alt eser sözleşmesi de alt yüklenicilik sözleşmesi adını almaktadır. Alt yüklenicilik sözleşmesi asıl yüklenici sözleşmesinden bağımsız bir sözleşmedir. Bu sözleşmede alt yüklenici kişisel nitelikte olmayan eserin meydana getirilmesini yüklenicinin tamamen veya kısmen denetimi ve gözetimi⁴² altında gerçekleştirmektedir.⁴³ Bağımlı yardımcılarının uzmanlığı aranmazken, alt yüklenici

³⁹ Fikret EREN 2020, age. s.616-617; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.331-332; Halük TANDOĞAN 2008, age. s.74; Cevdet YAVUZ, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN 2014, age. s.1008; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.51.

⁴⁰ Fikret EREN 2020, age. s. 617; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.332; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.30; Halit AKKANAT 2000, age. s.48.

⁴¹ age. s.49.

⁴² Alt yüklenicinin asıl yüklenicinin bağımlı yardımcısı olmadığından dolayı asıl yüklenicinin denetim ve gözetim yetkisinin olmadığı yönünde bkz. Yasemin DURAK EROL 2017 age. s.33; Fikret EREN 2020, age. s.618.

⁴³ Halük TANDOĞAN 2008, age. s.77; Cevdet YAVUZ, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN 2014, age. s.1010; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.32; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.333; Halit AKKANAT 2000, age. s.10.

sözleşmesi ile bir işin yapılmasının devredildiği durumlarda uzmanlığın aranması gerekmektedir. Hatta öyle ki alt yüklenicilerin yükleniciden ifası devredilen iş konusunda daha uzman olmaları beklenir. Bunun en sık karşılaşılan örneği inşaat yapım işinde elektrik işinin bağımsız ve de alanında uzman bir kişiye bırakılmasında görülmektedir.

Birbirinden bağımsız bu iki sözleşmenin kurulmasıyla yine üç taraflı bir ilişki ortaya çıkmaktadır. Bu üç taraflı ilişkiye istinaden de tarafların birbirlerine karşı sorumlulukları doğmaktadır.

Alt yüklenici alt yüklenicilik sözleşmesinde belirtilen eseri meydana getirmek ve asıl yükleniciye teslim etmekle yükümlüdür. Bununla birlikte alt yüklenici ücret alacağını asıl yükleniciden talep edebilir. Alt yüklenici eserdeki ayıplardan dolayı asıl yükleniciye karşı sorumludur. Alt yüklenicilik sözleşmesi, iş sahibi ve asıl yüklenici arasında yapılmış olan eser sözleşmesine dayansa da iki sözleşmenin birbirinden bağımsız olması nedeniyle alt yüklenici iş sahibinden ücret talep edemez. Çünkü aralarında herhangi bir sözleşmesel ilişki bulunmamaktadır. Bu kapsamda iş sahibinin de alt yükleniciden eserin meydana getirilmesini ve teslimini talep etme hakkı bulunmamaktadır. Bununla birlikte iş sahibinin alt yüklenicinin eser meydana getirmesine ilişkin iş durdurma ve alt yükleniciye talimat verme hakkı da bulunmamaktadır.⁴⁴

Esasında iş sahibi ile asıl yüklenici arasında bir eser sözleşmesi yer almaktadır ve de alt yüklenici, asıl yüklenicinin ifa yardımcısı konumundadır. Bu nedenle asıl yüklenici, alt yüklenicinin eylemlerinden dolayı iş sahibine vermiş olduğu zararlar nedeniyle TBK'nın 116. maddesi uyarınca sorumludur.⁴⁵ Burada vekalet sözleşmesinde düzenlenmiş özel hüküm niteliğinde olan asıl yüklenicinin alt yükleniciyi iyi seçtiği ve ona talimat verdiğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabileceği hükmü geçerli değildir.⁴⁶

⁴⁴ Cevdet YAVUZ, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN 2014, age. s.1014; Fikret EREN 2020, age. s.620; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.35-36; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.335.

⁴⁵ Fikret EREN 2020, age. s.622. Alt yüklenici sözleşmesinin caiz olmadığı durumlarda asıl yüklenicinin iş sahibine karşı hem TBK'nın 112. maddesi hem de 116. maddesine göre sorumlu olacağı, böyle bir durumda taleplerin yarışma halinin ortaya çıkacağı yönünde bkz. Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.334.

⁴⁶ Fikret EREN 2020, age. s.622.

1.4.4 Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Alt Sözleşme

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununa göre finansal kiralama özetle; mevzuat uyarınca yetkilendirilmiş katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketlerinin finansman sağlamaya yönelik olarak bir malın mülkiyetinin kira süresi sonunda kiracıya devredilmesi, kiracıya kira süresi sonunda malın rayiç bedelinden düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınması, yapılan kira sözleşmesinin süresinin kiralananın ekonomik ömrünün yüzde sekseninden daha fazla bir süreyi kapsaması ya da finansal kiralama sözleşmesi doğrultusunda ödenen kira bedellerinin kiralananın rayiç bedelinin yüzde doksandan daha büyük bir değeri oluşturması hâllerinden herhangi birini sağlayan kiralama işlemidir. Bu sözleşmede kiracı da finansal kiralamayı kabul eden kişidir.

Söz konusu kanunun 26. maddesine göre kiracı, yapmış olduğu finansal kiralama sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülüklerini üçüncü bir kişiye devredebilir. Fakat bu devrin caiz olabilmesi bazı şartlara bağlanmıştır. Kiracının bu devri gerçekleştirebilmesi kiraya verenin yazılı rızasına bağlıdır.⁴⁷ Devir nedeniyle yaşanan kiracı değişikliği kiralananın taşınmaz olması halinde tapu siciline, kendilerine ait sicili bulunan mallar açınsındansa o malın kayıtlı bulunduğu ilgili sicile de tescil edilebilir veya şerh olunabilir.

1.4.5 Hizmet Sözleşmesinde Alt Sözleşme

İşverene bağımlı olarak bir işçinin belirli veya belirsiz bir süreyle iş görmeyi, işverenin de zaman veya yapılan iş ölçüsünde belirli bir bedeli işçiye ödemeyi üstlendiğı sözleşmeye genel hizmet sözleşmesi denilmektedir.⁴⁸ Hizmet sözleşmesi TBK'nın 393. maddesinde “*Hizmet sözleşmesi, işçinin işverene bağımlı olarak belirli veya belirli olmayan süreyle iş görmeyi ve işverenin de ona zamana veya yapılan işe göre ücret ödemeyi üstlendiğı sözleşmedir.*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu sözleşmenin tarafları işçi ve işverendir.

İhtiyaçların giderilmesine yönelik olarak planlı, fiziki veya düşünsel veya hem fiziki hem düşünsel insan emeğı iş görme olarak adlandırılmaktadır. İş görme,

⁴⁷ Hacer DEMİRÖZ AYRANCI (2023), “Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Kiracının Hak ve Borçları”, *Konya Barosu Dergisi*, Cilt 1, Sayı 1, s.250-251.

⁴⁸ Fikret EREN 2020, age. s.541; Cevdet YAVUZ, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN 2014, age. s.844; Sabahattin YÜREKLİ (2016), *Türk Borçlar Kanununa Göre Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, s.29. Bununla birlikte 4857 sayılı İş Kanununun 8. maddesinin 1. fıkrasında hizmet sözleşmesi “iş sözleşmesi” olarak tanımlanmıştır.

hizmet sözleşmesinin ilk unsurudur. İş görme ile birlikte, işçi ve işveren arasındaki bağımlılık, iş verenin işçiye ödediği ücret ve de zaman hizmet sözleşmesinin unsurlarını oluşturmaktadır. Bu kapsamda hizmet sözleşmesi karşılıklı iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, sürekli borç ilişkisi doğuran ve de işçinin kişiliğine bağlı bir sözleşmedir.⁴⁹ Hizmet sözleşmesi 4857 Sayılı İş Kanununun 8. maddesinin 1. fıkrasında “iş sözleşmesi” olarak tanımlanmışsa da burada yer alan tanımda zaman unsuruna yer verilmemesi sebebiyle TBK’da yer alan tanımın daha isabetli olduğu söylenebilir.⁵⁰

TBK’nın 395. maddesinde “*Sözleşmeden veya durumun gereğinden aksi anlaşılmadıkça, işçi yüklendiği işi bizzat yapmakla yükümlüdür.*” şeklinde yapılan düzenleme uyarınca işçinin sözleşmeyle üstlendiği işi bizzat yerine getirmesi gerekir. Çünkü yapılması üstlenilen işte işçinin kişisel özellikleri ve nitelikleri önem taşımaktadır. Söz konusu hükmün emredici hüküm olmaması nedeniyle istisnaları bulunmaktadır. Bu istisnalardan ilki sözleşmede öngörülmesi nedeni ile üstlenilen işin bir başkası tarafından yapılmasıdır. Hizmet sözleşmesinin tarafları, gerek hizmet sözleşmesinde gerekse de toplu iş sözleşmesinde işin tamamının yada bir kısmının bir başkası tarafından yapılması konusunda anlaşmaya varabilirler. Bir apartman görevlisinin sözleşmesinde görevlinin işini yaparken ailesinden destek alabileceğinin belirtilmesi neticesinde görevlinin aile bireyleri arasında iş bölümü yapılması bulunması buna örnektir. Evde hizmet sözleşmesinde işçinin iş görülürken aile bireylerinden yardım alabileceğine ilişkin TBK’nın 461. maddesi de ayrıca örnek olarak gösterilebilir.⁵¹ Bir diğer istisna ise durumun gerekliliği sebebiyle işin başka bir kişiye yaptırılmasıdır. Özellikle işin yapılmasını üstlenen tarafın tüzel kişi olması durumunda bahse konu işi yapmakla görevli organ ifayı gerçekleştirecektir.⁵²

⁴⁹ Fikret EREN 2020, age. s.541-549; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ (2013), age. s.658-659; Yusuf GÜLEŞCİ (2013), “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Evde Hizmet Sözleşmesi”, *Melikşah Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 2, Sayı 1, s.100-111.

⁵⁰ Hamdi MOLLAMAHMUTOĞLU, Muhittin ASTARLI ve Ulaş BAYSAL (2021), *İş Hukuku Ders Kitabı Cilt:1 Bireysel iş Hukuku*, Lykeion Yayıncılık, Ankara, s.80.

⁵¹ Buğra Kaan ÇAKIROĞLU (2022), “Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Evde Hizmet Sözleşmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 9, Sayı 2, s.522; Ender GÜLER (2014), “Türk Borçlar Kanunu’nun Evde Hizmet Sözleşmesine İlişkin Hükümleri Üzerine”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt LXXII, Sayı 2, s.107.

⁵² Fikret EREN 2020, age. s.549; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.23.

1.4.6 İş Hukukunda Alt İşveren

İş Kanununda belirtilen şartların oluşması halinde iş yerinin bir bölümünde veya eklentilerinde işverenin dışında başka işverenler de işçi çalıştırabilirler. Örneğin bir fabrikanın mutfak ve yemekhane bölümünde yapılacak yardımcı işler kiraya verilmek suretiyle başka bir işverene yaptırılabilir.⁵³ Her ne kadar kanunda alt işveren kavramının tanımı yapılmamış olsa da İş Kanunun 2. maddesinin 6. fıkrasında;

“Bir işverenden, işyerinde yürüttüğü mal veya hizmet üretimine ilişkin yardımcı işlerinde veya asıl işin bir bölümünde işletmenin ve işin gereği ile teknolojik nedenlerle uzmanlık gerektiren işlerde iş alan ve bu iş için görevlendirdiği işçilerini sadece bu işyerinde aldığı işte çalıştıran diğer işveren ile iş aldığı işveren arasında kurulan ilişkiye asıl işveren-alt işveren ilişkisi denir.” şeklinde yapılan düzenleme ile asıl işveren-alt işveren ilişkisi tanımlanmıştır.

Buna göre alt işverenden bahsedebilmemiz için, işverenin iş yerinde yürütmekte olduğu mal veya hizmete yardımcı olacak işlerin yapılmasını üstlenen veya işverenin asıl işinin bir bölümünde veya uzmanlık isteyen alanında işçi çalıştıran kişinin var olması gerekir. Bu tanımdan yola çıkarak işverenin almış olduğu işin tamamını başka bir işverene devretmesi halinde alt işverenlikten bahsedilemez.

Alt işveren de bir işveren olup işçi çalıştıran kişidir. Alt işveren asıl işverenin adına veya hesabına değil, kendi adına ve hesabına faaliyette bulunur. Çünkü alt işveren işveren vekili değildir ve alt işveren ile işveren vekili birbirinden ayrı kavramlardır; alt işverenin kendisi ayrı bir işverendir. Asıl işverenle alt işveren arasındaki ilişki istisna, nakliye veya kira gibi bir sözleşme ilişkisine dayanmaktadır. Asıl işverenin alt işverenin işçileri ile aralarında herhangi bir sözleşmesel ilişki bulunmamaktadır. Alt işverenle işçileri arasında iş sözleşmesine dayanan iş ilişkisi vardır ve alt işveren bu işçileri asıl işverenin işinin bir bölümünde veya yardımcı işlerinde çalıştırır. Alt işverenin çalıştırmış olduğu işçiler, başta ücretleri olmak üzere

⁵³ Sarper SÜZEK (2014), *İş Hukuku (Genel Esaslar-Bireysel İş Hukuku)* Yenilenmiş 10. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, s.141; Alpay HEKİMLER (2012), “Asıl İşveren-Alt İşveren İlişkisinin 4857 Sayılı İş Kanunun Kapsamında Yasal Çerçevesi”, *Balkan Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 1, Sayı 2, s.3; Seda ÖZGÜL EKİZ (2022), “Türk İş Hukukunda Asıl İşveren-Alt İşveren İlişkisinde Müteselsil Sorumluluk”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Cilt 0, Sayı 2, s.238.

diğer tüm haklarını alt işverenden talep ederler. Bununla birlikte yine iş görme edimini alt işverene karşı ifa ederler.⁵⁴

Bir asıl işveren-alt işveren ilişkisinin mutlaka içermesi gereken unsurlar bulunmaktadır. Öncelikle alt işveren işi başka bir işverenden yani asıl işverenden almış olmalıdır. Bununla birlikte bahse konu iş de İş Kanununda sayılan işlerden birisi olmalıdır. Bu kapsamda bu iş; “mal ve hizmet üretimine ilişkin yardımcı bir iş” veya “asıl işin bir bölümünde icra edilen bir iş” olmalıdır. Ayrıca bu işin asıl işverenin iş yerinde yapılan bir iş olması ile birlikte alt işverenin bu işçileri sadece bu işyerinde çalıştırması gerekmektedir.⁵⁵



⁵⁴ Sarper SÜZEK 2014, age. s.142; Hamdi MOLLAMAHMUTOĞLU, Muhittin ASTARLI ve Ulaş BAYSAL 2021, age. s.44-45.

⁵⁵ age. s.45-48.

BÖLÜM II

ALT KİRA, ALT KİRA SÖZLEŞMESİ VE KULLANIM HAKKININ DEVRİ

2.1 ALT KİRA VE ALT KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMLARI, ŞEKLİ VE MADDE GEREKÇESİ

Hukuk düzeninin sınırları içerisinde olmak üzere bireylerin borç ilişkilerinde, sözleşmenin kurulması ve koşullarının belirlenmesinde taraf iradelerinin belirleyici olması anlamına gelen sözleşme serbestisi ilkesi⁵⁶ doğrultusunda; kira sözleşmesinin taraflarından olan kiracı da bir başka kira sözleşmesi yapmak suretiyle kiralananı üçüncü bir kişiye kiralayabilmektedir. Bu durum alt kira kavramının ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Roma Hukuku dönemine dayanan alt kira kavramı bahsi geçen dönemde “sublocatio” olarak adlandırılmaktaydı.⁵⁷ TBK’da tanımı yapılmamış olmakla birlikte, kira konusu olan kiralananın⁵⁸ kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı tarafından belirli şartlar dahilinde üçüncü kişiye kiralanasına “alt kira” denir. Bu kapsamda da kiracının kira sözleşmesinden doğan ve de kiralananın kullanım hakkını tamamen veya kısmen üçüncü bir kişiye bir bedel karşılığında devrettiği sözleşmeye de “alt kira sözleşmesi” denir.⁵⁹ Alt kira sözleşmesi de bir alt sözleşmedir.

Kiracının kira masrafını azaltmak ya da kiralananın bir kısmına ihtiyacı bulunmaması ve de atıl kalmaması için başvurduğu alt kira kurumu daha çok konut ve işyerleri kiralalarında görülmektedir. Bununla birlikte kiracı herhangi bir sebebe bağlı olarak kiralananı kullanmayıp kira sözleşmesini sona erdirmek istemediği

⁵⁶ Ahmet KILIÇOĞLU 2021, age. s.113; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.204-210; Fikret EREN 2022, age. s.343-346; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.163.

⁵⁷ Belgin ERDOĞMUŞ (2018), *Roma Borçlar Hukuku Dersleri 1.7.2012’de yürürlüğe giren Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Yeni Bası*, Der Yayınları, İstanbul, s.98; Bülent TAHİROĞLU (2018), *Roma Borçlar Hukuku 1.07.2012’de yürürlüğe giren Yeni Türk Borçlar Kanunu ve 13.1.2011’de yürürlüğe giren Yeni Türk Ticaret Kanunu’na Göre Düzenlenmiş Yeni Bası*, Der Yayınları, İstanbul, s.232.

⁵⁸ Alt kira sözleşmesinde kiralanan taşınmaz olabileceği gibi taşınır da olabilir.

⁵⁹ Fikret EREN 2020, age. s.368; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.43-44; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.168, Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.482; Mustafa KIRMIZI (2022), *Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku*, Bilge Yayınevi, Ankara, s.245; İpek YÜCER 2008, agm. s.795.

hallerde de alt kira sözleşmesi yapmaya eğilim göstermektedir.⁶⁰ Kiracının alt kira sözleşmesi kurmasının altında yatan çok farklı nedenler olsa da öncül neden ekonomiye dayanmaktadır. Örneğin oturduğu evin kirasını ödemekte güçlük çeken kiracının kiralamış olduğu evin bir odasını kiraya vererek mali durumuna katkı sağlaması veya kiralamış olduğu bir evi daha yüksek kira bedeli ile üçüncü kişiye kiralamak suretiyle gelir elde etme amacıyla alt kira sözleşmesi yapılabilir.⁶¹

Daha önce bahsedildiği üzere TBK’da alt kira ve alt kira sözleşmesinin tanımı yapılmamakla birlikte kavram ile ilgili olarak hukuk sistemimizde bir düzenleme mevcut olduğu görülmektedir. TBK’ya sistematik olarak bakıldığında kira sözleşmesinin Kanun’un “Özel Borç İlişkileri”ni düzenleyen “Dördüncü Bölüm”de yer aldığı, alt kiranın ise bu bölümün “Genel Hükümler”i düzenleyen “Birinci Ayrım”ın içerisinde yer alan “Özel Durumlar”da “Alt kira ve kullanım hakkının devri” madde başlığı ile 322.maddede düzenlendiği görülmektedir.

“Alt kira ve kullanım hakkının devri” madde başlığını düzenleyen TBK’nın 322.maddesinde alt kira;

“(f.1) Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir. (f.2) Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez. (f.3) Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.”

şeklinde düzenlenmiştir. Söz konusu madde kiracı lehine düzenlenmiş olup tek taraflı emredici niteliktedir. Kanunda öngörülen şartlar haricinde kiracı aleyhine olacak şekilde değiştirilemez, şartları ağırlaştırılmaz ve kiraya veren belirli şartlara uyulması halinde alt kira sözleşmesi üzerine harekete geçemez.⁶²

TBK’nın 322. maddesinde hüküm altına alınan alt kira; kaynağını mehzaz kanun İsviçre Borçlar Kanunu’nun 262. maddesinden almaktadır. Aynı zamanda bu madde 818 sayılı Borçlar Kanunun 259. maddesi ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 12. maddesinin 1. fıkrasını karşılamaktadır. TBK’nın

⁶⁰ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.44.

⁶¹ age. s.52; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.49.

⁶² Hasibe Sena AKKIŞLA (2023), *Kira İlişkilerinden Doğan Yan Edim Yükümlülükleri ve İhlalin Sonuçları*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.295-296; Fikret EREN 2020, age. s.368; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.169.

322. maddesi kanun tasarısında da üç fıkradan oluşmuş ve bu maddede alt kira ile kullanım hakkı devri düzenlenmiştir. 818 Sayılı Borçlar Kanununun 259. maddesinde hüküm altına alınan alt kira, kenar başlığı “E.Kiracının kirası” şeklinde düzenlenmişken, tasarıda “II.Alt kira ve kullanım hakkı devri” şeklinde düzenlenmiştir. Maddenin birinci fıkrasında kiracıya kiraya verene zarar vermeyecek şekilde kiralananı alt kiraya verme, kiralananı başkasına devretme imkanları tanınmıştır. Maddenin ikinci fıkrasında ise kiracı tarafından konut ve çatılı iş yeri kiralalarında alt kiraya vermenin ve kullanım hakkı devrinin kiraya verenin yazılı rızasıyla kullanılabileceği belirtilmiştir. Maddenin son fıkrası ise tıpkı 818 sayılı Kanunun 259. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrasında belirtildiği gibi alt kiracının kiraya verene karşı sorumlu olacağı ve kiraya verenin de kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı kullanabileceğini düzenlemektedir.⁶³

Alt kira kavramı kiralayanın kiralananın maliki olmasına gerek olmadığı ve de intifa hakkı sahibinin kiralama yapabilmesinden doğmuştur.⁶⁴ Bu kapsamda kiracı kiralananı başka bir kişiye kiralayabilmektedir. Alt kira sözleşmesinin konusu kiralananın tamamı olabileceği gibi bir kısmı da olabilmektedir.⁶⁵ Alt kira sözleşmesi de bir kira sözleşmesidir ve kira sözleşmesinin asli edim unsurlarından olan kullanma hakkının alacaklısı konumundaki kiracı yapmış olduğu alt kira sözleşmesi ile bu hakkın borçlusu haline gelmektedir.⁶⁶ Kiracının sözleşmeden doğan haklarını konu etmesi nedeniyle alt kira sözleşmesi bir temlikdir⁶⁷ ve böylece asıl kira sözleşmesinin bir alt sözleşmesi olan alt kira sözleşmesinin kurulmasıyla bir çeşit üçlü borç ilişkisi meydana gelmiştir.

Şu durumda alt kira sözleşmesi açısından bazı kavramlar ortaya çıkmaktadır. İlk olarak alt kira sözleşmesinin yapılmasına imkan veren ve bu sözleşmenin

⁶³ Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.244-245; <http://www.ilhanhelvacidersleri.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-322>, E.T. 07.04.2024.

⁶⁴ Yargıtay 3. H.D. 2002/4011 E. ve 2002/4817 K. “Kiralayanın, kiralanan şeyin maliki olması gerekmediği için, kiracı da kiraladığı şeyi tekrar kiralayabilir. Böyle bir kira sözleşmesine alt kira denir. ...”; Yargıtay 1.H.D. 2003/4902 E. ve 2003/8056 K. “...intifa hakkı sahibi kira akdini yaparken...” ; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 1988/1-632 E. ve 2002/956 K. “...2/4 intifa hakkı sahibi kiraya verdiği...” <https://www.kazanci.com.tr/> E.T. 08.08.2025.

⁶⁵ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.266; Fikret EREN 2020, age. s.368; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.244-245; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.43; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.169; Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.295.

⁶⁶ Şebnem AKİPEK 2003, age. s.91; Halit AKKANAT 2000, age. s.16; Ayşe Bengü SEVİNÇ (2010), Alt Kira ve Kiranın Devri (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, s.8.

⁶⁷ Nalan KAHVECİ 2005, age. s.167.

konusunu oluşturan asıl kira sözleşmesidir. Kira konusu olan kiralananın kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı tarafından belirli şartlar dahilinde üçüncü kişiye kiralamasını konu edinen alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız niteliktedir. Bu nedenle konut ve çatılı işyerleri ve ürün kirası açısından kiralayanın yazılı rızasına tabi olunması gibi kanundan doğan bazı kısıtlamaları olsa da taraflar sözleşme serbestisi içerisinde alt kira sözleşmesini istedikleri gibi düzenleyebilirler. Her ne kadar alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden önce de kurulabilse ve de asıl kira sözleşmesinden bağımsız da olsa uygulamada alt kira sözleşmesinin yapılabilmesi için asıl kira sözleşmesinin varlığı aranmaktadır. Zaten kurulan sözleşmenin “alt” olarak nitelendirilebilmesi başka bir “asıl” sözleşmenin varlığını gerektirmektedir. Bu açıdan da alt kira sözleşmesinin akdedildiği hallerde iki farklı kira sözleşmesi mevcut olur.⁶⁸ Bunlardan biri asıl kira sözleşmesi, diğeri ise alt kira sözleşmesidir.

Alt kira sözleşmesinin kurulduğu hallerde karşımıza çıkan diğeri bir kavram ise alt kiraya verendir. Asıl kira sözleşmesi ile kiralanan eşyayı üçüncü bir kişiye kiralayan kiracı alt kira sözleşmesinde alt kiraya veren konumunda yer almaktadır. Yargıtay’ın bazı kararlarında alt kiralayanın asıl kiracı veya üst kiracı olarak tanımlandığı da görülmektedir.⁶⁹

Alt kira sözleşmesinin kurulmasıyla ortaya çıkan diğeri kavram ise alt kiracıdır. Bu kapsamda alt kiracı, alt kira sözleşmesinin diğeri tarafını oluşturmakta olup alt kiraya verenin kiracısıdır. Alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olması ve de nispilik ilkesi gereğince kural olarak da asıl kira sözleşmesinde kiralayan taraf olan kiraya veren ile alt kira sözleşmesinin kiracısı olan alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmamaktadır.⁷⁰ Kiraya veren tarafından yasaklanmadığı veya izne tabi tutulmadığı sürece alt kiracı da kiralananı kiraya vererek alt kira sözleşmesi zinciri oluşturabilir, kanunda bunu kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.⁷¹ Bu durumda da ikinci alt kira sözleşmesinin diğeri tarafı da alt kiracının kiracısı konumunda olacaktır.

⁶⁸ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.266; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.245.

⁶⁹ Yargıtay 3. H.D. 2020/1820 E. 2020/3425 K. ve Yargıtay 3. H.D. 2019/3659 E. 2019/10407 K. Aktaran İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.165; Yargıtay 3. H.D. 2017/3207 E. 2017/16885 K. Asıl kira sözleşmesi bazı kararlarda “üst kira sözleşmesi” olarak geçmektedir. Bkz. Yargıtay 3. H.D. 2009/3804 E. 2009/6687 K. <https://www.corpus.com.tr/E.T. 20.07.2025>.

⁷⁰ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.266.

⁷¹ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.48; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.247.

Borçlar Hukukunda geçerli olan irade serbestisi ve sözleşme özgürlüğü ilkelerinin sonuçlarından bir tanesi de şekil serbestisidir. Hem bu ilkeye hem de TBK m.12 f.1'e göre; sözleşmenin geçerliliği kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir. Bunun istisnasını ise TBK'nın 17. maddesi oluşturmaktadır. Buna göre yapılan sözleşmede, taraflarca bir şekil üzerinde anlaşılması veya sözleşmenin geçerliliğinin kanunda bir şekle bağlanmış olması şekil serbestisinin istisnalarını oluşturmaktadır. Borçlar Kanununda da kira sözleşmeleri açısından herhangi bir şekil zorunluluğu öngörülmemesi sebebiyle kira sözleşmeleri şekle tabi olmayan sözleşmelerdendir. Alt kira sözleşmesi de bir kira sözleşmesi olması nedeniyle herhangi bir şekle tabi değildir. Öyle ki asıl kira sözleşmesi bir şekle tabi tutulmuş olsa da alt kira sözleşmesi açısından asıl kira sözleşmesinin uygulandığı şekle uyulmasına gerek yoktur, alt kira sözleşmesi için şekil serbestisi ilkesi varlığını sürdürür. Bu kapsamda taraflar alt kira sözleşmesini sözlü veya yazılı ya da resmi şekilde yapabilecekleri gibi, açık veya örtülü irade beyanı ile de yapabilirler.⁷² Bu durum alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız olmasından kaynaklanmaktadır.

Fakat TBK m. 322 f.1'de bahsedildiği üzere şekil serbestisi ilkesinin adi kira sözleşmelerinde kurulan alt kira sözleşmesi açısından geçerli olduğu kabul edilmelidir. Çünkü alt kira sözleşmesi açısından TBK m. 322 f.2'de belirtildiği üzere kiralananın konut ve çatılı iş yeri olması, şekil serbestisinin yazılı rıza beyanına ihtiyaç duyması açısından bir istisnasını oluşturmaktadır. Bahse konu fıkra hükmünce alt kira sözleşmesinin geçerliliği için kiraya verenin yazılı rızasının alınması gerekmektedir.⁷³ Bu durumda öncelikle konut ve çatılı işyerinin tanımına yer vermek gerekmektedir. Kanunda konut ve çatılı işyeri kavramının tanımı yapılmamakla birlikte öğretide kişinin oturma ve uyku ihtiyacını karşılamaya yönelik kullanılan ve çevresel etkilere karşı koruma sağlayan yapı, konut olarak kabul edilmektedir.⁷⁴ Bununla birlikte çatılı işyeri kavramı ise öğretide ticari, sinai nitelikteki ekonomik faaliyetlerin icra edildiği ya da en azından baskın karakter olarak gösterildiği yer olarak tanımlanmaktadır.⁷⁵ Bu kapsamda da bir yerin çatılı iş

⁷² Nalan KAHVECİ 2005, age. s.69.

⁷³ Yargıtay 3. H.D. 2018/2258 E. ve 2018/6300 K. <https://www.corpus.com.tr/> E.T. 30.03.2024; Yargıtay 11. H.D. 2017/1430 E. ve 2019/3161 K. ; <https://www.kazancı.com.tr/> E.T. 14.07.2025.

⁷⁴ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.188; Mehmet ÖZTÜRK (2017), "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Dergisi*, Prof.Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, Cilt 19, s.1551.

⁷⁵ agm. s.1552; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.188.

yeri kavramı dahilinde değerlendirilmesi için sadece üstünün kapalı olmasının yeterli olduğunu savunan görüşün⁷⁶ yanı sıra çevresinin de kapatılması gerektiğini savunan görüş de bulunmaktadır.⁷⁷

Bununla birlikte TBK m.13'te “*kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen bir sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması zorunludur.*” şeklindeki yer alan düzenlemeye göre kanunda yazılı şekilde yapılan bir sözleşmenin değiştirilmesi de yazılı şekilde yapılmalıdır. Alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesini değiştiren bir sözleşme olmayıp kendisinden bağımsız bir sözleşme olması sebebiyle TBK m.13'te yapılan düzenlemeye tabi olmayacaktır.⁷⁸

Burada altı çizilmesi gereken husus; konut ve çatılı iş yeri kiralari için alt kira sözleşmesinin yazılı şekilde olması değil, kiraya veren tarafından yapılan rıza beyanının yazılı olması gerektiğidir. Öğretide kiraya verenin iznin yazılı olması gerekliliğinin geçerlilik şekli mi ispat şekli mi olduğu hususu tartışmalıdır. Bir görüşe göre madde hükmünde yer alan yazılı izin bir ispat şekli⁷⁹ iken diğer bir görüşe göre ise geçerlilik şartıdır.⁸⁰

Hukuki niteliğiyle itibariyle bir kabul beyanı olan kiraya verenin yazılı rızasının sonradan verilebilmesi de mümkündür. Kiraya verenin rızası ister alt kira sözleşmesi kurulmadan önce isterse de kurulduktan sonra onay şeklinde verilsin her iki halde de hukuki niteliği itibariyle kurucu yenilik doğurucu haktır. Yargıtay'a göre bu onayın açık olarak verilebileceği gibi zımnen de verilebilmesi mümkündür. Yalnız zımnen onay verilebilmesi hususu geniş yorumlanmamalıdır.⁸¹ Burada söz konusu alt kira işlemi kiraya veren tarafından onay verilinceye kadar askıda geçersiz olup onay verilmeyi müteakip askıda geçersizlik hali sona erecektir. Böylelikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında alt kira ilişkisi hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır. Alt kira ilişkisinin askıda geçersiz halde iken teknik olarak geçersiz olduğunu kabul etmemek gerekir. Öyle ki söz konusu sözleşme kiracı/alt kiraya verenle alt kiracı arasında

⁷⁶ Mehmet ÖZTÜRK 2017, agm, s.1553.

⁷⁷ Murat İNCEOĞLU (2014), *Kira Hukuku*, 2. Cilt, On iki Levha Yayınları, İstanbul, s.19.

⁷⁸ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.59.

⁷⁹ Mustafa Alper GÜMÜŞ (2012), *Yeni 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, s.221; Ahmet KILIÇOĞLU (2020), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Yayınevi, Ankara, s.253; Cevdet YAVUZ, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN 2014, age. s.463-464.

⁸⁰ Nihal URAL ÇINAR (2014), *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, On iki Levha Yayınları, İstanbul, s.79; Nihat YAVUZ (2017), *Kira Hukuku*, Adalet Yayınevi, Ankara, s.314; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.178.

⁸¹ Yargıtay 3.H.D. 2017/5299 E. ve 2017/13652 K. <https://www.corpus.com.tr/E.T.04.04.2024>.

hüküm ve sonuç doğurmaktayken asıl kira sözleşmesindeki kiraya veren açısından henüz hüküm ve sonuç doğurmayacaktır.

Bununla birlikte kaynak mehz İsviçre Borçlar Kanunu 262. maddesindeki düzenleme, kiralananın alt kiraya verilmesinin kiraya verenin yazılı izninin alınmasına dayanmaktadır. Söz konusu maddede kullanım hakkının korunması ve kiralananın özgülediği amaç bakımından asıl kira sözleşmesinin kiracısının mutlaka alt kira için kiraya verenin yazılı iznine ihtiyacı olduğu yönünde bir düzenleme yapılmıştır. TBK’da bu koruma ise, kiralananın zarar görmemesinin yükümlülüğünü kiracı üzerine bırakarak sağlanmıştır.⁸²

TBK’nın 322. maddesinin kaynak mehz İBK’dan ayrıştığı başka konular da vardır. Öncelikle İBK’nın 262. maddesinde sadece alt kira düzenlenmiş olup kullanım hakkı devri ise sözleşme devri olarak 263. maddesinde düzenlenmiştir. İBK m. 262 f.1’de kiraya verenin rızasıyla kiracının kiralananı alt kiraya verileceği kural olarak düzenlenmiş, haklı sebeplerle de rıza vermekten kaçınabileceği aynı maddenin ikinci fıkrasında ise belirtilmiştir. Numerus clausus olarak sayılan bu haller; a.kiracı, kiraya verene alt kiranın şartlarına ilişkin bilgi vermekten kaçınırsa, b.alt kiranın şartları, asıl kiranın şartlarını kötüye kullanacak şekilde aşıyorsa, c.alt kira kiraya verene karşı aşırı bir zarar veriyorsa şeklinde sıralanmıştır.⁸³

2.2 ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Alt kira sözleşmesi de bir kira sözleşmesidir ve sözleşmenin tarafına kullanım hakkı veren bir sözleşmedir.⁸⁴ Alt kira sözleşmesinin de bir kira sözleşmesi olması sebebiyle kiraya verenin kiralanan şeyi, kiracıya belirli veya belirsiz bir süre için belirlenmiş ya da belirlenebilir bir ücret karşılığında kullanma ve yararlandırma taahhüdünü konu edinir. Alt kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, kiralananı kullanma borcunun zamana yayılması sebebiyle sürekli bir borç ilişkisi içeren ve asıl kira sözleşmesinden bağımsız olan bir sözleşmedir. Kiracı/alt kiraya verenle alt kiracı, alt kira sözleşmesini asıl kira sözleşmesinden bağımsız olması sebebiyle kanunda belirtilen şartlara uymakla birlikte istedikleri gibi düzenleyebilirler.

⁸² Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.302.

⁸³ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.485.

⁸⁴ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.53; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.54.

Asıl kira sözleşmesinin kiraya veren tarafının, alt kira sözleşmesinde yer almaması sebebiyle kiraya veren alt kira sözleşmesinde üçüncü kişi konumundadır.⁸⁵ Alt kira sözleşmesi ile asıl kira sözleşmesinin kesişim kümesinin bulunduğunu söylemek yersiz olmayacaktır. Bu kesişim kümesinin öğelerinden bir tanesini oluşturan husus, konusunun aynı olmasıdır. Yani alt kira sözleşmesinin konusu asıl kira sözleşmesinin konusu olan kiralananın ya tamamıdır ya da kiralananın bir kısmıdır. Alt kira sözleşmesinin olmazsa olmaz özelliklerinden bir tanesi de asıl kira sözleşmesinde kiracı konumunda olan kişinin alt kira sözleşmesinde kiraya veren konumunda olarak her iki sözleşmenin de tarafı konumunda olmasıdır. Her ne kadar bu şekilde bir kesişim kümesi olsa da alt kira sözleşmesi bağımsız bir sözleşmedir.

Alt kira sözleşmesi, kira sözleşmelerinde olduğu gibi tarafların birbirlerine uygun ve karşılıklı irade beyanları ile kurulur. Kira konusu olan şeyin sözleşmenin kurulması anında teslimi gerekmediğinden rızai bir sözleşmedir. Her iki tarafa borç yüklemesi sebebiyle de synallagmatik sözleşmedir.⁸⁶ Taraflara kesintisiz bir edimin ifası veya katlanma yükümlülüğü vermesi sebebiyle de sürekli bir sözleşmedir.

Alt kira sözleşmesinde kiracı, alt kiracıya karşı asli zilyet, kiraya verene karşı da fer'i zilyet durumundadır.⁸⁷

2.2.1 Kullanım Hakkı Verme Niteliği

Kira sözleşmesinin asli edim yükümlülüklerinden bir tanesi de borçlu kiraya verenin kiralananın, ki bu bir taşınır olabileceği gibi taşınmaz da olabilir, kullanım hakkını kiracıya devretme borcudur. Bu durumda kiracının kiralayandan edimin yani kullanım hakkının kendisine devredilmesini isteme hakkı şahsi (nispi) bir haktır. İki sözleşmenin de birbirinden bağımsız olması, konularının da bağımsız olacağı anlamına gelmemektedir. Bu kapsamda da alt kira sözleşmesinin konusu ile asıl kira sözleşmesinin konusunun ortak tarafları bulunması sebebiyle asıl kira sözleşmesiyle

⁸⁵ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.46; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.246; Nihal URAL ÇINAR 2014, age. s.74; İpek YÜCER 2008, agm. s. 797.

⁸⁶ Coşkun AKYOL (2016), Türk Borçlar Kanuna Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, s.11; İpek YÜCER 2008, agm. s. 796.

⁸⁷ Hüseyin HATEMİ, Rana SEROZAN ve Abdülkadir ARPACI (1991), *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, s.250. Aksi yönde görüş Kemal OĞUZMAN, Özer SELİÇİ ve Saibe OKTAY-ÖZDEMİR (2020), *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, s.58-59; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 11.04.1973 tarihli 1972/8-416 E. ve 1973/306 K. “*Alt kiracı, kiracının fer'i zilyetidir.*” <https://www.kazancı.com.tr> E.T. 01.09.2025.

verilen kiralananın kullanım hakkı tamamen veya kısmen alt kira sözleşmesiyle alt kiracıya da verilmektedir.

Alt kira sözleşmesi alt kiracıya sözleşmenin konusu olan kiralananı kullanım hakkı vermektedir. Alt kira ilişkisinde bu hak alt kiracıya alt kiraya veren tarafından yani asıl kira sözleşmesinin kiracısı tarafından sağlanmaktadır. Burada şöyle bir durum ortaya çıkmaktadır ki bu durum kullanım hakkının sınırlarından birini oluşturur. Nasıl ki hiç kimse sahip olduğu haktan fazlasını devredemeyeceği gibi alt kiraya veren de sözleşmenin konusu olan kiralanan üzerindeki kullanım hakkından fazlasını alt kiracıya devredemeyecektir.⁸⁸ Böylece alt kiracının kullanım hakkının çerçevesi aslında asıl kira sözleşmesinde kiracıya/alt kiraya verene tanınan hak doğrultusunda olacaktır. Yani alt kira sözleşmesi, alt kiracının kiralananı kiracıya tanınmış olandan başka şekilde kullanmasına cevaz vermemektedir.

Alt kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesi birbirinden bağımsız olduğundan kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmamaktadır. Kiracı/alt kiraya veren kendisine tanınan kullanım hakkı çerçevesinde alt kira sözleşmesinde edim borçlusu olacaktır. Bu durum asıl kiraya verenin alt kiracıdan da kiralananı aynı esaslarda kullanması yönünde beklentiye girmesine sebep olacaktır. Aralarında alt kiracı ile sözleşmesel ilişki olmamasına ve alt kira sözleşmesinin tarafı olmamasına rağmen TBK'nın 322. maddesinin 3. fıkrasının 2. cümlesinin açık hükmü gereği kiraya verenle alt kiracı arasında kanuni bir borç ilişkisi bulunmaktadır. Söz konusu hüküm gereği asıl kira sözleşmesindeki kiraya veren, kiralananın sözleşmede belirtildiği şekilde kullanılmasını isteyebilir.⁸⁹ Bununla birlikte evleviyetle kiraya veren, kiracının yan edim yükümlülükleri olan kiralananı özenli kullanma ve komşulara saygı gösterme borçlarının yerine getirilmesini de alt kiracıdan isteyebilecektir. Bu açıdan kiracı ve alt kiracı, kiraya verene karşı müteselsil sorumludur. Bu müteselsil sorumluluk kanundan kaynaklanmaktadır.⁹⁰ Bu doğrultuda kiraya veren ve kiracı ise alt kiracıya karşı müteselsil alacaklı konumundadır.⁹¹ Kiraya veren ile kiracının alt kiracıdan sözleşmeye uygun davranılmasını istemesine yönelik bu teselsül ilişki sözleşmelerin nispiliği ilkesinin bir istisnasını oluşturmaktadır.

⁸⁸ Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.245; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.71.

⁸⁹ Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.246; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2012, age. s.215.

⁹⁰ Nalan KAHVECİ 2005, age. s.85.

⁹¹ Fikret EREN 2020, age. s.372.

Kiralananın kullanım hakkını süre açısından da ele almak gerekir. Alt kiracı kiralananı alt kira sözleşmesinde öngörülen süre kadar kullanıp kiralananı teslim etmelidir. Bu sürenin sınırı asıl kira sözleşmesinde öngörülen süre kadar olmalıdır. Her iki sözleşmenin bağımsız olması sebebiyle alt kira sözleşmesinde belirtilen süre asıl kira sözleşmesinde belirtilenden fazla olabilir. Bu durumda Yargıtay bazı kararlarında alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinin süresinin dolması sebebiyle kendiliğinden sona ereceğini, taşınmaz kiralalarında alt kiracının fuzuli şağıl durumuna düşeceğini belirtmiştir.⁹² Yargıtay'ın bu kararlarında belirtmiş olduğu alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinin sona ermesi sebebiyle kendiliğinden son bulması hususu tartışmalıdır. Bununla birlikte alt kiracının kiralananı kullanma hakkı bağımsız bir yetki olmayıp münhasıran kiracının kiralananı kullanma hakkına dayanmaktadır.⁹³ Asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiralananı kullanma yetkisini kaybeden kiracının alt kira sözleşmesiyle alt kiracının kullanması yönünde verdiği iradesi, imkansızlık sebebiyle son bulacaktır. Artık alt kira sözleşmesinin ifası sübjektif imkansızlık nedeniyle mümkün olamayacak, kiracı edimini ifa edemeyecektir.⁹⁴ Bu halde edim borçlusu olan kiracı/alt kiraya veren tarafından edim ifa edilemez durumda olduğundan alt kiracı TBK'nın 112. maddesi hükmü doğrultusunda kiracıya karşı haklarını talep edebilir.⁹⁵

2.2.2 İki Tarafa Borç Yükleme Niteliği

Eşyanın kullanılmasının devri borcunu doğuran sözleşmeler arasında yer alan kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından bir tanesi de ivazlı olmasıdır.⁹⁶ Her kira ilişkisinde olduğu gibi alt kira sözleşmesinde de alt kiracı kiralananın kendisine kullanımı için bırakılması veya kullanmakla birlikte yararlanılması karşısında bir bedel ödemelidir. Bahse konu bedel belirli veya belirlenebilir nitelikte olmalıdır. Kira bedelinin ödenmesi alt kiracının alt kira sözleşmesindeki borcunu oluşturmaktadır.

⁹² Yargıtay 3.H.D. 2008/21012 E. ve 2009/1236 K. , Yargıtay 3.H.D. 2012/1608 E. ve 2012/6637 K. <https://www.corpus.com.tr/> E.T. 22.04.2024; Yargıtay 3.H.D. 2021/4567 E. ve 2021/7931 K. , Yargıtay 3.H.D. 2019/4830 E. ve 2019/4864 K. , Yargıtay 3.H.D. 2019/4870 E. ve 2019/8291 K. <https://www.kazanci.com.tr/> E.T. 28.07.2025.

⁹³ Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.246.

⁹⁴ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.55; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.55; İlker Ümit ÖZCAN, 2023, age. s.172.

⁹⁵ İpek YÜCER 2008, agm. s. 813; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.85; Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.304.

⁹⁶ Gökçe CANASLAN (2023), "Türk Borçlar Hukuku'ndaki Gelişimiyle Alt Kira", *Adalet Dergisi*, Cilt 2, Sayı 71, s.228.

Kiracının kiralananın tamamı veya bir kısmını herhangi bir bedel öngörülmezsizin üçüncü kişiye kullandırması durumunun nasıl nitelendirilmesi gerektiği önem arz eden konular arasındadır. Bu durum; hukuki niteliği itibarıyla kullanım hakkına sözleşmeyle sahip olanın, bedel ödeme edimi bulunmaması ve de kira sözleşmelerinin esaslı unsurlarından birini taşıyamaması sebebiyle kira sözleşmesi olarak nitelendirilmemelidir. Taraflar arasında yapılan bu tür sözleşmeler ariyet sözleşmesi olarak adlandırılır.⁹⁷ Dolayısıyla konut ve çatılı iş yerleri açısından kiracının karşılığında herhangi bir bedel almaksızın kiralananı üçüncü bir kişiye kullandırması durumunda kiraya verenin yazılı rızasının aranmasına da gerek yoktur. Çünkü burada kira sözleşmesinin varlığından bahsedemeyiz.

Aynı zamanda kira bedeli ödemenin karşısında; alt kira sözleşmesinde kiracı, kiralananın alt kiracı kullanımına uygun ve sürekli bir şekilde hazır bulundurulmasını sağlamak zorundadır. Kiracının alt kira sözleşmesinde sahip olduğu haklar ve yükümlülükler asıl kira sözleşmesinin hükümlerine dayanmaktadır. Asıl kira sözleşmesinde kiracıya kiralananın kullanımı ile devredilen haklar ölçüsünde kiracı da alt kiracı ile alt kira sözleşmesini yapacaktır. Alt kiracının diğer bir borcu da sözleşme süresi boyunca sözleşmede belirtilen hususlara uymak ve kiralananı sözleşmede belirtildiği şekilde kullanmaktır. Bu sebeplerden ötürü kiracının sahip olduğu ve asıl kira sözleşmesiyle sınırları çizilen hak ve yükümlükler doğrultusunda kiralananın bir bedel karşılığında alt kiralayana kullanma veya yararlanma hakkını devretmesini sağlayan alt kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir.

Burada üzerinde durulması gereken bir nokta da TBK'nın 322. maddesinde hüküm altına alınan ve borçlar hukukunun genel prensiplerinden biri olan ve sözleşmelerin nispiliği ilkesinin istisnasını oluşturan alt kiracının kiralananın sözleşme şartlarına uyulmaması halinde kiraya verene karşı da sorumlu olduğudur. Kiraya verene kiralananın sözleşme şartlarına uyulmadığında uyarma yetkisini veren bu hükmün isabetli olduğu söyleyenebilir. Öyle ki kiraya verenin güvene dayalı olarak yapmış olduğu bir sözleşmeden üçüncü kişi sebebiyle zarar görmesi halinde bu duruma müdahalede bulunmak istemesi kaçınılmazdır.

Alt kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olup kendi içerisinde edim-karşı edim ilişkisini barındırır. Tarafların karşılıklı borç ilişkisi içerisinde bulunmaları sebebiyle de ödemezlik def'ini ileri sürmeleri mümkündür.

⁹⁷ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.627-629; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.54; Fikret EREN 2020, age. s.491-492.

Edim-karşı edim yükümlülüklerini düzenleyebilirler ve taraflardan biri yükümlülüğünü yerine getirmediği durumda karşı taraf da borcunu yerine getirmekten kaçınabilecektir.

2.2.3 Sürekli Borç İlişkisi Olma Niteliği

Alt kira sözleşmesinin de bir kira sözleşmesi olduğu daha önce bahsedilmişti. Kira sözleşmeleri gibi alt kira sözleşmesi de sürekli edimli bir sözleşmedir.⁹⁸ Öncelikli olarak kiracının/alt kiraya verenin asli edimlerinden bir tanesi kiralananın sözleşmede belirtilen tarihte ve kararlaştırılan şekilde alt kiracıya teslimidir. Burada kiralananın alt kiracıya teslim borcu aslında teslim borcunun ötesinde sözleşme süresince “sözleşmede belirtilen şekilde kullanmaya elverişli biçimde bulundurma borcu” şeklindedir. Alt kiraya verenin teslim borcunu ifa etmiş sayılabilmesi bakımından sadece kiralananın teslimi yeterli olmayıp ayrıca alt kiraya verenin kiralananı alt kira sözleşmesinde kararlaştırılan şekilde kullanıma uygun bir durumda alt kiracıya teslimi gerekmektedir. TBK’nın 301. maddesinin 2. cümlesi gereği konut ve çatılı işyerleri açısından alt kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacaktır. Bununla birlikte diğer kira sözleşmeleri açısından da genel işlem koşulları yoluyla alt kiracı aleyhine ve yine aynı hükme aykırı düzenleme yapılamayacaktır. Alt kiraya veren bu teslim borcunu şekli bir teslim biçiminde yerine getirmek zorunda olmayıp, alt kiraya verenin alt kiracı tarafından kiralananı kullanmayı mümkün kılacak şekilde kiralananı teslimi yeterli olacaktır. Bu kapsamda örneğin alt kiraya verenin kaba inşaatı teslimi yeterli olmazken, sözleşmede belirtildiği şekilde kullanıma hazır bir konutun anahtarının alt kiracıya teslimi yeterli olacaktır.⁹⁹ Alt kiracı yönünden ise teslim alma bir borç değil külfet niteliğinde olup alt kiracının haksız olarak kiralananı teslim almaktan kaçınması durumunda ise alacaklı temerrüdü meydana gelecektir.

Alt kiraya verenin kiralananı sözleşme ilişkisi boyunca sözleşmede belirtildiği şekilde bulundurma yükümlülüğü bulunmaktadır. Sözleşme süresi boyunca devam eden bu yükümlülük, alt kira sözleşmesindeki borç ilişkisini sürekli bir borç ilişkisi haline getirmektedir. Öyle ki alt kiraya veren alt kiracıya karşı

⁹⁸ age. s.316; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2012, age. s.223; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.385; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.75; Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.123; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.57.

⁹⁹ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.385-386; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.73-74.

kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde teslim etmiş olsa bile sonradan kullanıma elverişsiz hale gelmesi durumunda bile ayıba karşı tekeffül borcu nedeniyle sorumlu olacaktır. Bu bağlamda alt kiraya veren alt kiracıya karşı; alt kiraya verenin kusuru olmaksızın sözleşmeye aykırı kusurları gidermekle (konuttaki tesisatta oluşan arızalar gibi) sorumlu olup, kendi eylemleriyle kiralananı kullanıma elverişsiz hale (kiralanan nesneyi değiştirme, kiralanan binanın önüne manzarasını kapatacak şekilde inşaat yapma gibi) getiremez. Hatta üçüncü kişilerin eylemleri nedeniyle kiralananın elverişsiz hale gelmesini de engellemek zorundadır.¹⁰⁰ İşte sözleşmenin devamı boyunca alt kiraya verene yüklenmiş olan bu yükümlülük alt kira sözleşmesindeki borç ilişkisine sürekli borç olma niteliği kazandırmaktadır.

Bunun yanı sıra alt kiracının da borcu sözleşmede belirlenmiş olan kira bedelini alt kiraya verene ödemektir. Bu borç ani edimli bir borçtur. Alt kira sözleşmesini alt kiracı açısından sürekli borç ilişkisi haline getiren alt kiracının dönemler halinde kira bedelini ödemesi değil, alt kiracının kiralananı sözleşmede belirtildiği şekilde kullanmasıdır.¹⁰¹

2.2.4 Asıl Sözleşmeden Bağımsız Bir Sözleşme Olma Niteliği

Daha önce de belirtildiği üzere alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsızdır. Bu bağımsız olma özelliği sözleşmelerin nispiliği ilkesinin getirdiği sonuçlardan bir tanesidir.

Kiracının alt kira sözleşmesi yaparak kiralananı bir başkasına kiralaması asıl kira sözleşmesinde kiraya verenin onayı şartına bağlı olması¹⁰² durumunda da bu iki sözleşme birbirinden bağımsızdır. Öyle ki asıl sözleşmede kiraya verenin kiracının alt sözleşme yapmasına onay vermemesi halinde bile alt kira sözleşmesi kurulmuş olmaktadır.

Sözleşmelerin birbirinden bağımsız olma özelliği asıl kira sözleşmesiyle alt kira sözleşmesinin birbirinden tamamen farklı olacağı anlamına gelmemektedir. Bu iki sözleşmenin hukuken birbirinden bağımsız olsa da fiilen bağımsız olduklarını söylemek güçtür. Öncelikle kendisinden sonra kurulması gerekliliğine bakılmaksızın alt kira sözleşmesinin varlığı asıl kira sözleşmesinin varlığına gereksinim

¹⁰⁰ age. s.76.

¹⁰¹ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.57; Alt kiracı tarafından kira bedelinin sözleşme süresi boyunca ödenmesinin bu borç ilişkisini sürekli hale getirdiği yönünde bkz. Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.123.

¹⁰² Hikmet KANIK (2022), *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.846; Ayşe Bengü SEVİNÇ 2010, agt. s.6.

duymaktadır. Çünkü alt kira sözleşmesinin konusu ile asıl kira sözleşmesinin konusu özdeşlik içindedir. TBK'nın 322. maddesinin 1. fıkrasının ilk cümlesinde kiralananın kısmen veya tamamen kiraya verilebileceğinin belirtilmesi ile bu özdeşlik ortaya konulmuştur. Bu özdeşlik her iki sözleşmenin konularının tamamen veya kısmen aynı olması üzerinedir. Bu sebepten asıl kira sözleşmesinin olmaması durumunda kurulan kira sözleşmesine alt kira sözleşmesi demek mümkün olmayacaktır, o sözleşme sadece yeni bir kira sözleşmesi olacaktır.

Bir diğer benzerlik de sözleşmelerin tarafları açısından karşımıza çıkmaktadır. Asıl kira sözleşmesinin kiracısının alt kira sözleşmesinin kiraya vereni olması sebebiyle her iki sözleşmede taraflardan biri aynı olacaktır. Aynı olan tarafın, kiracı/alt kiraya verenin, birden fazla kişiden oluşuyor olması bu durumu değiştirmemektedir. Taraflardan birinin her iki sözleşmede aynı kişiden oluşuyor olması da alt kira sözleşmesinin bağımsızlığına etki eden bir husus değildir.

Alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden süre ve haklar bakımından da bağımsız bir nitelik taşıyabilir. Alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesinin süresinden kısa olabilmesi veya asıl kira sözleşmesinde kiracıya/alt kiraya verene tanınan birtakım hakların alt kiracıya tanınmaması da bu iki sözleşmenin bağımsız olmasının göstergesidir. Bununla birlikte aksi durumlarda, alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden daha uzun süre öngörülmesi veya alt kira sözleşmesinde alt kiracıya asıl kira sözleşmesinde yer alan kiracıdan/alt kiraya verenden daha fazla haklar öngörülmesi bu iki sözleşmenin bağımsızlığına engel teşkil etmeyecektir. Sözleşmelerin sona ermesi birbirinden bağımsız olarak yorumlanmalıdır¹⁰³ ve süre bakımından asıl kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesinden önce bitmesi durumunda kiralananın kiraya verene teslimi gerektiğinden burada kiracı/alt kiraya veren borçlu temerrüdüne düşecek, alt kira sözleşmesi ise tarafları açısından geçerliliğini koruyacaktır.

2.2.5 Alt Kira İlişkisi Teşkil Etmeyen Haller

Asıl kira sözleşmesinde kiracının kiralananın tamamı veya bir kısmını kiraya veremeyeceği yönünde bir şart olması halinde alt kira yasağından bahsedilir.

¹⁰³ Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile alt kira sözleşmesinin de son bulacağı yönünde bkz. Yargıtay 3.H.D. 2008/21012 E. ve 2009/1236 K. , Yargıtay 3.H.D. 2012/1608 E. ve 2012/6637 K. <https://www.corpus.com.tr/> E.T. 22.04.2024; Yargıtay 3.H.D. 2021/4567 E. ve 2021/7931 K. , Yargıtay 3.H.D. 2019/4830 E. ve 2019/4864 K. , Yargıtay 3.H.D. 2019/4870 E. ve 2019/8291 K. <https://www.kazanci.com.tr/> E.T. 28.07.2025.

Bununla birlikte konut ve çatılı iş yeri kiralarında ise kanunun hükmü gereği kiralananın alt kiraya verilebilmesi ise kiralayanın yazılı rızasına bağlıdır. Bu durumda özellik arz eden bir durum da alt kira yasağı sayılmayan hallerdir.

Özellikle konut kiralarında kiracının kiralanana akraba, misafir veya hizmetçi gibi kişileri kabul yetkisi bulunmaktadır. Alt kira yasağı, kiracının bahsi geçen kişileri kiralanana kabul yetkisini kaldırmaz. Bu durum kiralananın sözleşmeye uygun kullanılması sınırları dahilinde hukuka uygun ve mümkündür. Alt kiracı kavramından bahsedilmek için zaten bu kişilerin bağımsız kullanım haklarının mevcut olması gerekmektedir ve kiralanana kabul edilen akraba, misafir veya hizmetçi gibi kişilerin de bağımsız kullanım hakları yoktur. Bu kişilerin sözleşme hükümlerine aykırı kullanımı durumunda vermiş olduğu zararlar sebebiyle kiracı, kiralayana karşı TBK'nın 116. maddesi hükmü çerçevesinde sorumlu olacaktır. TBK'nın 116. maddesi borçlunun borcunu ifa ederken veya bir hakkı kullanırken çalıştırmış olduğu yardımcı kişinin, işi gördüğü esnada alacaklıya verdiği zarara ilişkin sorumluluğu düzenleyen hükümdür.¹⁰⁴ Fakat bir evde çalışan hizmetçinin kiralanana vermiş olduğu zarar TBK'nın 116. maddesi kapsamında değerlendirilebilirken, misafir ve akrabaların yardımcı şahıs olarak değerlendirilmemesi daha doğru görülmektedir. Her ne kadar kiralanana kabul edilen misafir, akraba gibi kişiler yardımcı kişi olarak kabul edilmese de bu kişilerin kiralanana vermiş oldukları zararlardan da TBK'nın 116. maddesi gereğince alt kiracı sorumlu olacaktır.¹⁰⁵

Alt kira yasağı olmasına rağmen kiracının kiralanana misafir ve akrabaları ile hizmet görevini yerine getiren üçüncü şahısları ivazsız, kısa veya uzun süre farkı gözetmeksizin kabulü alt kira ilişkisi olarak değerlendirilemez. Çünkü bu kişilerin kiracı ile aralarındaki ilişki aile veya arkadaşlık ilişkisine yada kiralananda birtakım işleri yapmak amacıyla kurulmuş hukuki ilişkiye dayanmaktadır. Bu gibi geçici bir süre birlikte kalma veya da ahlaki bir görevin ifası maksadıyla (hasta olan bir akrabaya bakmak veya ekonomik durumu kötü olan ya da doğal afet sonucunda müşkül durumundaki akrabaya yardımcı olmak maksadıyla) yapılan birlikte kalmalar açısından kabul için kiraya verenin iznine de gerek yoktur. Bununla birlikte bir görüşe göre de uzunca bir süre yapılan kalmalarda alt kira hükümlerinin uygulanması

¹⁰⁴ Fikret EREN 2022, age. s.708; Ahmet KILIÇOĞLU 2021, age. s.825.

¹⁰⁵ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.73.

ve dolayısıyla da kiraya verenin yazılı rızasının alınması gerekmektedir.¹⁰⁶ Burada asıl önem arz eden konunun ise bu kişilerin kalmalarının bir ivaz karşılığında olması halinde alt kira hükümlerinin uygulanması ve artık bu konaklamanın bir misafirlik olarak algılanamayacak olmasıdır.¹⁰⁷

Bir diğer durum ise alt kira yasağının, kullanım ödöncü veya adi ortaklık gibi bazı işlemleri de kapsadığıdır. Örnek olarak kiracı alt kira yasağı olduğu halde kiralananı kullanım ödöncü olarak bir başka kişiye veremez. Alt kira yasağı buna engel olmaktadır. Bu engelin temelinde yatan neden ise kiracının, kiralananın kullanım hakkını üçüncü bir kişiye bırakmış olmasıdır. Kullanım hakkının üçüncü kişiye bırakılmasının ivazlı veya ivazsız olmasının burada bir önemi yoktur. İvazlı olması kiraya verenin hapis hakkını kullanması durumunda önem arz edecektir. Fakat kiracının bir şirket olması durumunda ve şirketin tür değişikliğine gitmesi halinde (limited şirket iken anonim şirket olması gibi) veya unvan değişikliğine gitmesi kira yasağı kapsamında değerlendirilemez.¹⁰⁸ Kira hakkının devri alt kiredan daha geniş bir yetki sağlaması sebebiyle alt kiranın yasaklanması halinde kira hakkının da yasaklanmış olduğunu kabul etmek gerekmektedir.

2.3 ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN YAPILMASI VE ŞARTLARI

Hukuki niteliği itibariyle bir kira sözleşmesi olan alt kira sözleşmesi, kiracının kiralananın kullanımını tamamen veya kısmen üçüncü bir kişiye devretmesidir. Kiraya verenin kiralananın maliki olma zorunluluğu olmaması, kiracının kiralananı tamamen veya kısmen kiraya vermesine veya kullanım hakkını devretmesine olanak sağlar. Bu yüzden intifa hakkı sahibi de hak sahibi olduğu taşınır veya taşınmazı da kiraya verebilir. Yine her sözleşmede olduğu gibi alt kira sözleşmelerinde de bazı şartlar aranmaktadır. Buradaki şart; taraf iradelerine dayanan teknik anlamda bir şart olmayıp hukuki şart niteliği taşımaktadır.¹⁰⁹ Hukuki şart, bir sözleşmenin veya bir hukuki işlemin meydana gelmesi, hukuki sonuçlarını doğurması veya geçerli olması maksadıyla tarafların iradelerine bir kanun hükmü doğrultusunda eklenmesi gereken olaylar olarak açıklanabilir.¹¹⁰ Bu sebeple

¹⁰⁶ Fikret EREN 2020, age. s.369.

¹⁰⁷ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.74; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.66.

¹⁰⁸ Hikmet KANIK 2022, age. s.848.

¹⁰⁹ İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.184.

¹¹⁰ Nalan KAHVECİ 2005, age. s.34.

bahsedilecek olan şartlar, alt kira sözleşmesinin geçerliliğine bir etki etmemekte fakat sözleşmenin ifasının gerçekleştirilmesi açısından önem kazanmaktadır.

Diğer sözleşme türlerinde olduğu gibi, alt kira sözleşmelerinde de kiracının üçüncü kişi ile sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde anlaşmaları esastır. Bu anlaşma TBK m. 1 f.1 gereğince¹¹¹ sağlanmalıdır.¹¹² Esaslı noktalar üzerinde anlaşılması yeterli olup tarafların ehliyeti, temsil gibi konular ise genel esaslara tabidir.¹¹³

Nispilek ilkesi gereği alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsızdır ve alt kira sözleşmesinin var olabilmesi için asıl kira sözleşmesinin varlığına ihtiyaç yoktur. Yalnız bununla birlikte alt kira sözleşmesi dayanağını asıl kira sözleşmesinden almaktadır. İşte burada kurulan ve alt kira sözleşmesi olarak adlandırılan bu sözleşmenin “alt kira sözleşmesi” olabilmesi için bir “asıl sözleşmesi”nin varlığı gerekmektedir. Aksi halde daha önce bahsedildiği üzere bu yapılan sözleşme sadece bir kira sözleşmesi olacaktır. Dayanağını aldığı asıl kira sözleşmesinin herhangi bir sebepten ortadan kalkması, alt kira sözleşmesinin geçerliliğine etki etmeyecek fakat kiracı/alt kiralayan açısından imkansızlık durumu ortaya çıkabilecektir. Söz konusu imkansızlık zamansal olarak sözleşmeden önce veya sonra ortaya çıkabilir. Sözleşme öncesi imkansızlık halinde, borçlunun kusurunun olup olmadığına bakılmaksızın alt kira sözleşmesi TBK’nın 27. maddesi gereğince kesin hükümsüz olacaktır.¹¹⁴ Sonraki imkansızlık hali ise kaynağını TBK’nın 136. maddesinden almakla birlikte, ifanın icra ile elde edilemeyecek durumda olduğunu ifade etmektedir. Sonraki imkansızlık; objektif ve sübjektif imkansızlık olarak ikiye ayrılır. Objektif imkansızlık borçlunun kişiliğinden bağımsız olup herkes için edimin ifasının imkansız hale gelmesini ifade ederken; sübjektif imkansızlık ise edimin ifasının sadece borçlu açısından imkansız hale gelme halidir.¹¹⁵ Objektif ve sübjektif imkansızlıkta ölçü, borcun başkası tarafından ifa

¹¹¹ TBK m. 1 f.1: Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur.

¹¹² Yargıtay 3. H.D. 2017/2254 E. ve 2017/5031 K. : “... Sözleşme tarihine göre uygulanması gereken 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 1. ve devamı maddeleri de sözleşmenin kurulması ve hükümleri düzenlenmiş olup; sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla (rızarlarını beyan etmeleriyle) kurulur (TBK 1/1). İrade açıklaması, açık veya örtülü (zımni) olabilir (TBK 1/2)...” , Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2023/9-978 E. ve 2024/175 K. : “... Sözleşmenin, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulacağı, irade açıklamasının açık veya örtülü olabileceğini düzenleyen TBK 1. madde hükmü de bunu ortaya koymaktadır.” <https://www.kazanci.com.tr/> E.T. 28.08.2025.

¹¹³ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.53; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.16.

¹¹⁴ Fikret EREN 2022, age. s.1175; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.855; Ahmet KILIÇOĞLU 2021, age. s.843.

¹¹⁵ age. s.845.

edilip edilememesidir. Hiç kimsenin yerine getiremeyeceği, mutlak olarak olanaklar dışında olan edimlerin bulunması durumlarında objektif imkansızlıktan bahsedilir.¹¹⁶ Subjektif imkansızlık durumu objektif imkansızlıktan farklı olarak; başlangıçta olması halinde, sözleşme geçerliliğini koruyacak ve bu durumda kiracı/alt kiralayan alt kiracıya karşı sorumlu olacaktır.¹¹⁷ İşte asıl kira sözleşmesi ile alt kira sözleşmesinin birbirinden bağımsız olmasına rağmen alt kira sözleşmesinin dayanağını asıl kira sözleşmesinden alması burada önem taşımaktadır. Bir kişinin bir şeyi kiralaması için o şeyin maliki olmasına gerek olmaması, kira sözleşmesinin yapılması esnasında kiralanan şeyin teslimi gerekmediğinden sözleşmenin rızai sözleşme olması, kiraya verenin zilyet bile olmasına gerek olmaması ve de her ne kadar alt kira sözleşmesinin kurulması için asıl kira sözleşmesine ihtiyaç duyulmasa da; alt kira sözleşmesi kurulurken asıl kira sözleşmesinin var olup olmaması, asli edim yükümlüsü olan kiracı/alt kiralayanın sorumluluğu açısından önem arz etmektedir. Asıl kira sözleşmesi kurulmadan alt kira sözleşmesi yapan borçlu kiracı sonraki subjektif imkansızlık nedeniyle edimin ifasını yerine getiremeyecektir ve sorumlu olacaktır.

Alt kira sözleşmesi öncelikle asıl kira sözleşmesinin imkan verdiği ölçüde yapılabilmektedir. Bununla birlikte alt kira sözleşmesinin konusunun asıl kira sözleşmesinin konusunu tamamen kapsar nitelikte olmak zorunda değildir. Örnek olarak kiracıya ürün kirası olarak verilmiş olan bir yerin, kiracısı tarafından adi kira sözleşmesi ile üçüncü bir kişiye kiraya verilmesi mümkün olmaktadır. Kiracı kiralananı üçüncü kişiye alt kiracı sıfatıyla tamamen kiralayabileceği gibi kısmen de kiralayabilir. Bir konutu kiralayan kiracı, bu konutun bir odasını kiraya verenin yazılı rızasını almak suretiyle başka bir kişiye kiralayabilir.

Alt kira sözleşmesinin kurulmasındaki bir kısıt; kiracının alt kiracı ile sahip olduğu haklardan daha geniş veya değişik bir şekilde kullanma imkanı sağlayan sözleşme yapamamasıdır. Bu kısıtın kendini gösterdiği en etkili alan sözleşmenin süresidir. Kiracı asıl kira sözleşmesinde belirtilen zamanı aşacak şekilde kiralananı alt kiracıya kiralayamaz. Kiracının asıl kira sözleşmesinde belirtilen zamanı aşacak şekilde yapmış olduğu alt kira sözleşmesini ifa etme olanağı olmayacaktır. Yalnız daha önce bahsedildiği üzere bu tür durumda asıl kira sözleşmesinin süresini aşar

¹¹⁶ Başak BAYSAL, Kerem Cem SANLI ve Rona SEROZAN (2022), *Borçlar Hukuku Genel Bölüm İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme*, On iki Levha Yayınları, İstanbul, s.229.

¹¹⁷ İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.185.

nitelikte yapılan alt kira sözleşmeleri geçerliliğini korumakla birlikte edimin ifası imkansız hale gelecektir.

TBK'nın 322. maddesi gereğince olağan kiralarda kural olarak kiracı kiraya verene zarar vermemek koşuluyla kiralananın tamamını veya bir kısmını üçüncü bir kişiye kiralayabileceği gibi kullanım hakkını da devredebilir. Bu hüküm EBK m. 259/1'den aynen alınmış olup bunun için tarafların sözleşmeye hüküm koymalarına gerek yoktur. Bu şekilde bir hüküm taraflarca sözleşmeye konmasa dahi kiracı kiralananı olağan kiralarda kiraya verebilir meğer ki kiraya verene bir zarar verilmesin.¹¹⁸

Alt kira sözleşmesinin kurulmasındaki şartlardan bir tanesi ise asıl kira sözleşmesinde kiracı sıfatını taşıyan tarafın alt kira sözleşmesinde kiralayan taraf olmasıdır. Aksi halde zaten bir alt sözleşmenin varlığından bahsetmek mümkün olamayacaktır. Bu durum alt kiracılık ilişkisi bakımından mutlak suretle olması gereken bir unsurdur.

Bunun dışında alt kira sözleşmesi yapılırken kiracı alt kiralayan olarak sözleşmenin diğer tarafı olan alt kiracıya kendisinin de kiracı olduğunu açıklamakla yükümlüdür, kiracının bu bilgiyi vermedeki ihlali, kendisinin culpa in contrahendo (sözleşme öncesi sorumluluk) sorumluluğuna aykırı davranmasına neden olacaktır.¹¹⁹

2.3.1 Kiraya Verene Zarar Verecek Bir Değişikliğe Neden Olmama

Alt kira sözleşmesinin yapılabilmesi için kanunda açıkça belirtilmiş şartlardan bir tanesi alt kiranın kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe neden olmamasıdır. Bu husus TBK 322. maddesinin 1. fıkrasında “*Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, ...*” şeklinde açıkça düzenlenmiştir. Hüküm; kiracıya, kiraya verene herhangi bir zarar vermemek koşuluyla kiralananı üçüncü bir kişiye kiralama yetkisi vererek sınırlı bir alt kira serbestisi tanımıştır. Madde kapsamında; alt kiracı kiralananı asıl kira sözleşmesinde belirtilenden farklı bir biçimde kullanamayacak veya kiralanan üzerinde herhangi bir değişiklik yapamayacaktır. Bu durum EBK'nın 259. maddesinin 1.fıkrasında da aynı şekilde ifade edilmiştir. Başta kiracı kiralananın zarar görmemesi adına muhafazasını iyi yapmak ve alt kira ilişkisi süresi boyunca da kiralananın amacına uygun şekilde

¹¹⁸ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.484.

¹¹⁹ age. s.492; Mustafa Alper GÜMÜŞ (2008), *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri Cilt 1*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, s.370.

kullanılmasını sağlamakla yükümlüdür. Bu yükümlülük kiracıya yüklenmiş olan bir yan edim yükümlülüğü niteliğindedir.¹²⁰ Örneğin bir kesme makinası kiraya verilmiş ve de kiracı da bu makinayı ve kullanım hakkını alt kira ile üçüncü bir şahsa kiraya vermiş ise alt kiralayan da bu makinayı kesme işi için kullanılmalıdır. Kesme işi dışında başka bir iş yapmak amacıyla makine üzerinde veya niteliğinde herhangi bir değişikliğe gidilemez. Aksi durumda alt kiracı ile birlikte kiracı da sorumlu olur, bu sorumluluk kira sözleşmesinden kaynaklanmaktadır ve bir yan edim yükümlülüğü niteliğindedir.

Kiraya veren asıl kira sözleşmesine kiracı açısından yan edim yükümlülüğü niteliğinde alt kira yasağı hükmü koyabilir. Kiraya verenin bu tasarrufunun, kişisel menfaatini ve kiralanan şeyi korumak amacı taşıdığı yönünde değerlendirme yapılmalıdır.¹²¹ Daha önce bahsedildiği gibi bu tür durumlarda alt kira yasağı asıl sözleşme hükümlerinde yer almasına rağmen kiracı, kiralananı alt kiraya verirse yapılan sonraki sözleşme kabul edilecektir. Fakat söz konusu sözleşme ifa imkansızlığına tabi olacaktır. Bu durumda da kiracı açısından alt kiracıya karşı subjektif imkansızlık sebebiyle tazminat sorumluluğu doğacaktır.¹²² Alt kiralamanın sınırlandırılması halinde de belirlenen sınır aşıldığında alt kiraya veren için aynı sorumluluk doğacaktır.

Bunun dışında kiracının sahip olduğu hakları aşar şekilde yapmış olduğu alt kira sözleşmesi hükümleri kiraya vereni bağlamayacaktır.¹²³ Örneğin kira sözleşmesinin süresinden daha fazla süre öngören bir alt kira sözleşmesinin kira sözleşmesi süresinin dolmasından sonra, süreye ilişkin hükmü asıl kiraya vereni bağlamayacaktır.

Kiralananın kira sözleşmesinde özgülenen kullanım amacına aykırı kullanımlarda veya kullanım niteliklerine aykırı kullanımlarda hem kiracı hem de alt kiracı, kiraya verene karşı müteselsilen sorumlu olacak ve doğan zararları tazmin edeceklerdir. Bu tür durumlarda kiraya veren kiracıya karşı temerrüt dolayısıyla doğan haklarını kullanabilir. Alt kiracının kiralananı sözleşmede özgülenen amaca aykırı kullanılması sebebiyle, kiracı da alt kiracıya karşı, kiraya verenle aynı haklara sahip olacaktır. Fakat bu tür durumlarda alt kiracı açısından bakılacak olursa,

¹²⁰ Murat İNCEOĞLU 2014, age. s.503; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.33-34; Fikret EREN 2020, age. s.369; Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.302-303.

¹²¹ Murat İNCEOĞLU 2014, age. s.505; Nalan KAHVECİ 2005, age.,s.45; Ayşe Bengü SEVİNÇ 2010, agt. s.26.

¹²² agt. s.28; Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.304.

¹²³ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.60.

kiracının kullanım niteliklerine uygun bulundurma yükümlülüğünü ihlal ettiği durumlarda ise alt kiracı kiracıya karşı kiracının ayıba karşı sorumluluğu dolayısıyla sahip olduğu hakları kullanabilecektir.¹²⁴

TBK md 322. maddesinin 1. fıkrası doğrultusunda konut ve çatılı iş yeri kiralari dışında olağan kiralarda, kiracı kiralananı kiraya verenin iznini almadan kiraya verebilir. Yalnız bu yeni yapılan kira sözleşmesi kiraya verene zarar verici nitelikte olmamalıdır. Burada üzerinde durulması gereken konu ise zararın niteliğidir. Bu hükmü mehzaz kanun İBK’da da belirtildiği şekilde anlamak doğru olacaktır. Bu kapsamda zararın, “önemli” olması halinde kiraya veren açısından zarar verici bir değişiklik olduğu ve de alt kiranın caiz olmadığı kabul edilmelidir. Aksi durumda her türlü zarar verme halinin kiraya veren açısından zarar verici değişiklik olduğunun kabulü alt kiraya verme önünde ciddi bir engel teşkil edecektir.¹²⁵

Yine üzerinde durulması gereken bir diğer nokta ise kiraya verenin uğradığı zararın önemli olmasının yanı sıra zararın objektif kriterlere göre belirlenmesidir. Bu kriterler ise dürüst ve objektif bir kiraya verenin takınacağı davranışlar esas alınarak tespit edilmelidir. Örneğin kiracının ekonomik durumuna bağlı olarak ödeme gücü yaşayabilecek olup olmaması, alt kiracının ailevi durumu, alt kiracının asıl kiraya verenle aynı işi yürütüp yürütmediği açısından gerçekleştirdiği işletme faaliyeti, kiralananı yapacağı bazı tehlikeli işler için kullanması (kiralananın bir odasının kimya laboratuvarı olarak kullanması) gibi kriterler açısından değerlendirildiğinde alt kiranın caiz olmama durumu ile karşılaşılabılır. Her ne kadar kişilik haklarına aykırı olduğu gerekçesiyle karşı da çıkılsa, mehzaz kanunun tabi olduğu İsviçre Hukukunda kiraya verenin salt sübjektif görüşlerinin de dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir. Kanaatimizce kiraya verenin aşırıya kaçan düşüncelerinden farklı düşüncelere sahip olan alt kiracının (örneğin kiraya verenin desteklemiş olduğu futbol takımı dışında başka bir takımı destekleyen alt kiracının) bu durumunun kiraya verene zarar veren nitelikte olmadığı, buna bağlı olarak da zarar verici nitelik değerlendirmesi ile tahliyesinin istenemeyeceği kabul edilmelidir. Bununla birlikte asıl kiraya verenin yönetim kadrosunda bulunduğu bir spor kulübünün ezeli rakibinin taraftar derneği binası olarak kullanılması maksadıyla taşınmazın alt kiraya verilmesi halinde ise asıl kiraya verenin ilgili spor kulübündeki

¹²⁴ Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.301.

¹²⁵ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.484.

pozisyonu itibariyle alt kira sözleşmesinin asıl kiraya veren açısından zarar verici nitelikte olduğu değerlendirilebilir.

Madde hükmünde kiraya verene zarar verecek bir değişiklikten bahsedilmektedir. Bu kapsamda zarar sadece fiili zarar olmamakla birlikte hukuki zarar da hükümde geçen zarar kavramı dahilinde değerlendirilmelidir. Gerek hukuki gerekse de fiili türden zararları kiraya veren kabul etmek zorunda değildir. Yalnız bununla birlikte bazı zamanlar alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesine aykırı olacak şekilde ve kullanım amacını da aşar nitelikte hükümler içerebilir. Bu hükümler kiraya verene zarar verici nitelikte de olabilir. Fakat alt kira sözleşmesinin bu tür hükümleri barındırması hallerinde; kiraya verenin yasal imkanlarını herhangi bir sebep yüzünden kullanmıyor olması durumunda, asıl kira sözleşmesi devam ettiği müddetçe alt kira sözleşmesinin de geçerli olduğu kabul edilebilir. Burada kiraya verenin zarar verici değişikliğe zımnen razı olduğu kabul edilmelidir.¹²⁶ Kanaatimizce burada kiraya verenin bir sebeple kullanmadığı yasal imkanlarını kullanmama nedenlerini TMK'nın 3. maddesi hükmü kapsamında da değerlendirmek de faydalı olacaktır. Şöyle ki bu tür durumda kiraya verenin yasal imkanlarını kullanmamasının altında yatan nedenleri araştırmalı, zarar verici değişiklikleri zımnen kabul etmesinin kiraya verenin rızasıyla mı olduğu veya söz konusu değişikliğin kendisine verdiği zararın boyutu hakkında ne kadar bilgi sahibi olduğu hususu göz önünde bulundurulmalıdır.

Geniş yorumlamak suretiyle madde hükmünde geçen zarar kavramını kiraya verenin menfaatinin ihlali olarak değerlendirmek gerekmektedir. Benzer olarak her ne kadar hukukumuzda zarar verme kıstası ele alınmış olsa da mehzaz kanun olan İBK'nın 262. maddesinin 2. fıkrasında belirtildiği üzere alt kiranın şartlarının asıl kiranın şartlarını kötüye kullanacak şekilde aşması durumunda da zarar verici nitelik olarak kabul edilmeli ve sözleşmenin caiz olmadığı yönünde değerlendirilmelidir. Buna göre alt kiraya verenin asıl kira sözleşmesinde kiralananın kendisine tahsis edildiği amacı aşar şekilde üçüncü kişiyle yapmış olduğu alt kira sözleşmesinin de kiraya verene zarar verici şekilde olduğu değerlendirilmelidir.¹²⁷ Örneğin asıl kira sözleşmesinde öngörülen süreden fazla bir süre öngören alt kira sözleşmesi yapılması kiraya veren açısından zarar verici olarak nitelendirilmektedir.

¹²⁶ age. s.485-486.

¹²⁷ Nalan KAHVECİ 2005, age. s.32.

Bununla birlikte bir yarış atının yük hayvanı olarak kullanılmak üzere alt kiraya verilmesi veya konut olarak kiralanan taşınmazın iş yeri olarak alt kiraya verilmesi fiili zarar kapsamında değerlendirilebilecektir. Alt kira sözleşmesinin yapılması zararın hemen ortaya çıkacağı anlamına gelmemektedir. Alt kira sözleşmesinin borçlandırıcı bir işlem olması sebebiyle; zararın meydana gelmesinden bahsedilmek için, sözleşmenin ifa edilmesi gerekmektedir. Yalnız kiraya verenin, alt kira sözleşmesinde yer alan veya alacak olan zarar verici nitelikteki şartlarına alt kira sözleşmesi yapılmadan önce yazılı olarak rıza göstermesi halinde ise herhangi bir sorun olmadığı şeklinde değerlendirme yapılmalıdır.¹²⁸

Öyle ki kiralananın belirli bir ticaret şekli için kiralınması durumunda başka bir ticaret işi maksadıyla alt kiraya verilmesi hali bile zarar verici değişiklik olarak nitelendirilebilir. Zarar verici nitelikte şartlar barındıran alt kira sözleşmelerinin hükümleri TBK'nın 316. maddesinde geçen kiralananın sözleşmeye uygun olarak özenle kullanılmasına aykırılık teşkil edecek eylemlerle çoğunlukla paralellik göstermektedir. Bu tür şartların varlığı halinde TBK'nın 322. maddesinde yer alan ve nispiyet ilkesinin bir istisnası oluşturan durumlar ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda alt kiracı kiralananı sözleşmede belirtilen şekil dışında kullanması halinde, her ne kadar aralarında sözleşmesel ilişki bulunmasa bile kiraya verenin alt kiracıyı uyarma yetkisi vardır. Burada kiraya verenin ve kiracının alt kiracıdan sözleşmeye uygun hareket etmeyi istemeleri açısından da teselsül ilişkisi vardır. Hatta kiraya veren sözleşme şartlarına uyulmaması konusunda uyarılarda bulunmasına rağmen devam edilmesi halinde sözleşmeyi feshedebilir ve kiralananın tahliyesini bile isteyebilir.¹²⁹ Kiraya verene böyle bir hak verilmesinin sebebi kiraya verenin her zaman olmasa bile çoğunlukla malik olma ihtimali ve mülkiyetten doğan hakların korunması olarak düşünülse de¹³⁰; müspet zararın tazmininin kiralanda meydana gelen değişikliği tam anlamıyla gideremeyeceği ve mümkün olan en kısa zamanda zararın önlenmesi için gereken tedbirlerin alınmasının kiraya veren açısından çok daha fazla önem arz etmesinden kaynaklanmaktadır. Yani yarış atı olarak kiralanan bir atın yük taşıma maksatlı kullanılmaya başlamasından hemen sonra yapılan uyarılarla bu kullanıma

¹²⁸ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.485; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.65-66.

¹²⁹ age. s.66; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.56.

¹³⁰ İrfan YAZMAN (1960), *Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, s.16.

son verilmesi kiraya veren açısından oluşan zararın tazmin edilmesinden daha fazla fayda sağlayabilecektir.

TBK'nın 322. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen şart, teknik anlamda bir şart değildir. Bu yüzden asıl sözleşmede belirtilen kiralananın kullanım şekline farklı bir kullanım şekli içeren alt kira sözleşmesi zarar verici nitelikte olsa bile geçerlidir. Tabi bu durumda kiracı TBK'nın 112. maddesi kapsamında sorumlu olacaktır. Kiraya verene zarar verici değişikliklerin bulunmasına bağlı olarak caiz olmayan alt kira sözleşmesinde kiraya veren, kiracının elde ettiği kazancı gerçek olmayan vekaletsiz iş görme hükümleri çerçevesinde talep edebilmelidir.¹³¹

2.3.2 Alt Kira Sözleşmesi Yapılmasının Asıl Sözleşmede Yasaklanmamış Olması

Konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiraya verenin yazılı izninin alınması şartı ayrık olmak üzere kiralananın kiracı tarafından bir başka kişiye kiraya verilmesi kiraya verene zarar vermemek koşuluyla mümkündür. Dolayısıyla konut ve çatılı iş yerleri açısından yazılı izne tabi olan ve olağan kiralarda herhangi bir sınırlamaya tabi olmayan alt kiraya verme serbestisi sınırlı bir serbestidir. Bu kapsamda konut ve çatılı iş yerleri açısından kiraya verenin yazılı rıza şartına bağlı olan kanunen öngörülmüş bir yasaklamaktan bahsetmek mümkündür. Gerçekten de TBK'nın 322. maddesinin 2. fıkrası doğrultusunda konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmaksızın kiralananı kiraya veremez. Fakat kiraya veren ile kiracı yapmış oldukları sözleşmede bunun aksini kararlaştırabilirler. Kanunen öngörülmüş olan bu yasaklama iki şekilde ortadan kaldırılabilir. Birincisi yapılan konut ve çatılı işyeri kiralama sözleşmesinde alt kira yasağı kaldırılabilir, bu durumda kiracı kiralamış olduğu konut ve çatılı iş yerini asıl kiralayanın yazılı rızasını almaksızın üçüncü bir kişiye kiralayabilir. İkinci yöntem ise bu yasağın kalkmasını kiraya verenin iznine tabi tutulmasıdır. İkinci yöntemde, yani kiraya verenin iznine tabi tutulması halinde kiraya veren ancak haklı sebeplere dayanarak kiracının alt kira sözleşmesiyle kiralananı üçüncü kişiye kiralamasına izin vermeyebilir. Haklı sebebe dayanmayarak verilmeyen izne karşı kiracı yargı yoluna başvurabilir.¹³² Bu durumda mahkemenin kiracı lehine vermiş olduğu karar rıza

¹³¹ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.484.

¹³² HEINRICH-CHK OR (2007) Handkommentar zum Schweizer Privatrecht (CHK), Cilt 2: Obligationenrecht, Zurich, Art.262 N.7, PERMANN-HK OR (2009), Handkommentar zum

beyanı yerine geçecektir. Konut ve çatılı iş yeri kiralarında kanunen öngörülmüş olan bu yasaklamayı bertaraf edecek olan kiraya verenin rızasının yazılı olması gerektiği yine aynı madde hükmünden anlaşılmaktadır.

Bununla birlikte olağan kiralarda ise; TBK'nın 322. maddesinin emredici nitelikte hüküm olmaması sebebiyle, kiraya verence, kiralananın kiracı tarafından kiraya verilmesini yasaklanabilir veya alt kira sözleşmesinin belirli sınırlar dahilinde yapılması sağlanabilir. Sözleşmede yer alan bu yasaklayıcı hüküm yan edim yükümlülüğü niteliğindedir. Kiraya verenin yapacağı bu sınırlamanın kendi menfaatleri ile kiralananı korumaya yönelik olduğu kabul edilir. Olağan kiralarda böyle bir şartın kabul edilmesi tarafların iradelerine bağlı olması sebebiyle geniş yorumlanmaması gerekmektedir. Alt kira sözleşmesinin yasaklanması durumunda kiracı, kiralanan için üçüncü bir kişiyle alt kira sözleşmesi yapamaz çünkü bu yasaklama kiracıyı bağlar. Buna rağmen yasağa uymayarak yapılmış olan alt kira sözleşmesi geçerlidir. Yapılan alt kira sözleşmesi her ne kadar da geçerli olsa da akıbeti ifa imkansızlığına tabi olacaktır. Bu sözleşmenin geçerli olması, sözleşmenin rızai olmasından kaynaklanmaktadır.¹³³

Sözleşmede, kiralananın alt kiraya verilmesinin yasaklanması halinde; kiraya verenin, kiralananın üçüncü bir kişiye kiralanmasını istememe nedenini açıklamak zorunda değildir.¹³⁴ Alt kiraya vermenin yasaklanmış olduğu kira sözleşmelerinde kiralananın üçüncü şahsa kiralabilmesi kiraya verenin rızasına bağlıdır. Ancak sonradan verilen bu izin sayesinde alt kira sözleşmesi caiz hale gelecektir. Sonradan kiraya verenin rızasıyla verilecek izin, dar yorumlanmalıdır. Öyle ki bu izin sadece kiracının üçüncü bir kişiyle yapmış olduğu alt kira sözleşmesi için geçerli olacak, izinden sonra yapılacak tüm sözleşmeleri kapsamayacaktır.¹³⁵ Şüphesiz kiraya veren alt kira yasağını vereceği rıza doğrultusunda yapılacak olan tüm alt kira sözleşmeleri açısından da kaldırması mümkündür. Bir görüşe¹³⁶ göre de kiraya verenin kişiliği ve de alt kiraya verme konusundaki yaklaşımına dikkat edilmesi gerekmektedir. Şöyle ki bu görüşe göre kiralananın birkaç defa farklı kişilere alt kiraya verilmesinde kiraya

Schweizer Privatrecht, Cilt 2: Obligationenrecht, 2. Aufl., Zürich, Art.262 N. 6 Aktaran Fikret EREN 2020, age. s.369-370.

¹³³ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.64; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.69; Azim ÖNCÜ (2016), Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Halleri ve Bunlara Bağlanan Hukuki Sonuçlar (Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Ankara, s.162; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.187; Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.304.

¹³⁴ Haluk TANDOĞAN (2008), *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.1/2*, İstanbul, s.157.

¹³⁵ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.70.

¹³⁶ İrfan YAZMAN 1960, age. s.13.

veren için önemi olmadığı anlaşılıyorsa, yasağın kaldırılmasının da devamlı olduğu düşünülebilir.

Yasaklanmış olan alt kiranın kiraya verenin rızasıyla hukuka uygun hale gelmesinde şekil şartı aranmamakta olup iznin geçerliliği şekle tabi değildir. Yalnız ispat kolaylığı açısından rızanın yazılı olması, alt kira sözleşmesinde alt kiraya veren taraf olan kiracı için faydalı olacaktır. Konut ve çatılı iş yerleri açısından alt kira sözleşmesinin caiz olabilmesi için bu rıza mutlak suretle yazılı olmak durumundadır. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda, konut ve çatılı iş yerlerinin alt kiraya verilmesi açısından davacının evinde ikamet eden ve kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının kardeşinin, kiracının evden ayrılması sebebiyle fuzuli şağil durumunda olacağı, kiraya verenin davalı olan kiracının kardeşi ile aralarında kira devri veya alt kira sözleşmesine onay verme gibi bir durumun söz konusu olmadığı, öyle ki davalı tarafından davacı kiraya verenin banka hesabına yapılan kira ödemelerinin de zımni rıza sayılamayacağı, kiranın devrine onay verildiği anlamına gelmeyeceğini belirtmiştir.¹³⁷

Alt kiraya verme yasağı kiralananın tamamı değil de bir kısmı üzerinde olduğu zaman kısmi yasaklamadan bahsedilmektedir. Örnek olarak kiraya veren kiralanan konutun bağımsız bölümlerinden bazılarının alt kiraya verilmesine rıza göstermesi halinde diğer bağımsız bölümlerle ilgili olarak kısmi bir yasaklama söz konusu olacaktır.

Alt kira sözleşmesi yapma yasağı sadece kiralanan üzerinde olmayıp kiracının alt kira sözleşmesi yapacağı üçüncü şahıslar üzerine de olabilir. Kiracının belirli kişilerle alt kira sözleşmesi yapabilmesi yönünde kısıtlama alt kira yasağının kişi sınırlamasına bir örnek teşkil etmektedir.

Alt kira sözleşmesi yapma yasağı belirli süre ile de sınırlandırılabilir.

Kiracının üç yıl süreyle alt kira sözleşmesi yapma yasağının bulunduğu bir kira sözleşmesi zaman sınırlandırılmasına dayanan alt kira yasağı hükmü içermektedir.¹³⁸

Alt kira sözleşmeleri açısından bir diğer önemli konu ise basılı kira sözleşmelerin kullanılması durumunda özellikle alt kira sözleşmesinin yapılmasına imkan veren maddelerin çizilmek suretiyle sözleşmede yer almaması sağlanmamış

¹³⁷ Yargıtay 3. H.D. 2017/5282 E. ve 2017/16600 K. https://www.corpus.com.tr/E.T.06.07.2024.Aksi_yonde_karar_olarak_kiralananin_baskasi_tarafindan_kullanilmasina_ses_cikarilmamasi_nedeniyle_sozlesmeye_aykirlilik_iddiasıyla_acilan_davanin_kiraya_verence_zimnen_riza_gosterilmesinden_otturu_iyi_niyet_kurallari_ile_bagdasamayacağı_yönünde_bkz._Yargıtay_6.H.D.08.02.2005_tarihli_2004/10420_E.ve_2005/772_K._https://www.kazancı.com.tr/E.T.22.07.2025.

¹³⁸ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.71.

olmasına karşın ayrıca bu maddelere aykırı bir şekilde özel şartlar bölümünde alt kira sözleşmesi yapılmasının yasaklandığına ilişkin maddelerin de eklenmesi durumunda hangi yönde karar verilmesi gerektiğidir. Bu tür durumlarda basılı sözleşme maddelerinden alt kira sözleşmesi yapılmasına imkan sağlayan maddelere istinaden kiracı üçüncü bir şahıs ile alt kira sözleşmesi yapabilecek midir yoksa özel şartlar bölümünde tarafların ayrıca kaleme aldığı ve alt kira sözleşmesi yapma yasağını içeren madde hükmü doğrultusunda mı hareket edeceği ayrı bir sorundur.¹³⁹ Bu tür durumlarda Yargıtay'ın da vermiş olduğu kararda¹⁴⁰ belirttiği gibi sözleşmede yer alan özel şartlar bölümünde taraflar iradelerini açıkça beyan etmeleri nedeniyle ve basılı sözleşmede yer alan maddeler özel şartlar bölümünde kaleme alınan maddelere nazaran daha az özenle incelenebileceğinden ötürü basılı sözleşmede yer alan maddelerden daha üstün tutulmalıdır. Zaten özel şartlarda kaleme alınan maddelerin var olma amacı da sözleşmede yer alan maddelerin kaldırılması veya değiştirilmesi olduğundan özel şartlarda yer alan maddelere göre kiralanana alt kira yasağı uygulanıp uygulanmayacağının değerlendirilmesi daha uygun olacaktır. Aksi şekilde yapılacak yorum dürüstlük kurallarına aykırı olacaktır.

Alt kira teşkil etmeyen haller kapsamında değerlendirilen misafir, akraba ziyaretleri gibi kiracının kiralanana kabul yetkisi dahilinde olan durumlar alt kira yasağı dışında değerlendirmelidir. Kiracı bu tür durumlarda kira sözleşmesine aykırı hareket edilmesi halinde TBK'nın 116. maddesine göre sorumlu olacaktır. Alt kiracıdan bahsedebilmek için ise bağımsız bir kullanım hakkının mevcudiyeti gerekmektedir. Alt kira yasağı olmasına rağmen kabul edilen misafir ve akrabaların ziyaretlerinin de kiraya verene zarar vermeyecek şekilde olması gerekir. Bununla birlikte her ne kadar akraba veya misafir ziyareti de olsa bu ziyaret uzun bir süreyi kapsıyorsa veya bir ivaz karşılığında ziyaretten söz ediliyorsa burada artık alt kira durumu söz konusu olmaktadır. Alt kira yasağı adi ortaklık ve kullanım ödöncü gibi işlemlere yöneliktir. Alt kira yasağı olan bir kira sözleşmesinde kiralanana kullanım ödöncü olarak bir başka kişiye verilmez. Burada önemli olan üçüncü kişiyle yapılan sözleşmenin ivazlı olup olmaması veya sözleşmenin ismi değil, kullanım hakkının kiraya verenin rızası olmaksızın kiracı tarafından üçüncü bir kişiye bırakılmasıdır. Alt kira yasağı gerek adi ortaklık gerekse de kullanım ödöncüne engel olmaktadır.

¹³⁹ age. s.72.

¹⁴⁰ Yargıtay 6. H.D. 02.02.1987 tarihli 1986/14881 E. ve 1987/866 K. Aktaran Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.72.

Üçüncü kişiyle yapılan sözleşmenin ivazlı olup olmaması hapis hakkının doğumu açısından önem taşımaktadır.¹⁴¹

Bir kira sözleşmesinde alt kira sözleşme yasağı bulunması aynı zamanda o kiralanan hakkında kira hakkı devrinin de yasak olduğu anlamına gelir. Kira hakkının devrinin alt kiradan daha geniş haklar sağlaması sebebiyle alt kira yasağının bulunduğu sözleşmelerde kira kullanım hakkı devri de yasaktır. Buna rağmen kira kullanım hakkı devrinin yasak olduğu sözleşmelerde alt kira sözleşmesi yapma yasağı bulunmamaktadır.¹⁴²

Alt kira sözleşmesi yasağı bulunmasına rağmen kiracının kiralananı üçüncü bir şahsa kiralaması halinde kiralananı TBK'nın 301. maddesi hükmünce kiralayana teslim edemiyorsa üçüncü şahsa karşı tazminat borcu doğmaktadır. Bu tazminat borcu dayanağını TBK'nın 112. maddesinden almaktadır. Çünkü alt kira yasağının olduğunu bildiği halde kiralananı üçüncü şahsa kiralaması kiracının kusurlu olduğunu göstermektedir.¹⁴³ Bu durumda kiracının kiralananı kiraladığı üçüncü şahsın sıfatı da alt kiracı değil fuzuli şağil olur.¹⁴⁴

2.3.3 Konut ve Çatılı İş Yeri Kiraları Açısından Yazılı İzin Alınması Gerekliliği

Alt kira sözleşmesi yapma serbestisinin kullanım alanı dar olup taşınmazlarda bu serbesti ancak park yeri, odun kömür satışı yapılan çatılı olmayan iş yerleri için geçerlidir.¹⁴⁵ Alt kira sözleşmelerinin konusunu konut ve çatılı iş yerleri de oluşturabilmektedir. Bununla birlikte TBK'nın 322. maddesinin 2. fıkrasında *“Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez.”* hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda söz konusu hüküm konut ve çatılı işyeri kiralarında alt kira sözleşmesi yapma serbestisinin istisnasını düzenlemektedir. Öyle ki adı geçen hüküm gereği konut ve çatılı işyerleri için alt kiraya vermede olduğu gibi kullanım hakkının devri de kural olarak kiraya verenin yazılı rızasına bağlanmıştır.

¹⁴¹ age. s.74; Halük TANDOĞAN 2008, age. s.156.

¹⁴² Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.74; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.65; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.189.

¹⁴³ İpek YÜCER 2008, agm. s. 803; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.65.

¹⁴⁴ İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.189; Fuzuli şağil, bir taşınmazda sahibinin izni olmaksızın ve kanuni bir sebep olmaksızın tasarrufta bulunan kişi olarak tanımlanmaktadır.

¹⁴⁵ Fikret EREN 2020, age. s.369.

Konut ve çatılı iş yeri kavramı kanunda yapılmamış olmakla birlikte öğretide; konutun, taşınmaz ve taşınır ayrımına gitmeksizin, kişinin uyku ihtiyacını karşılayabildiği ve çevresel etkilere minimum koruma sağlayan, diğer bir deyişle barınma ihtiyacını karşılayan mekan¹⁴⁶; iş yerinin ise, baskın karakterini kişinin ticari, sinai, ekonomik ve mesleki faaliyetlerinin yürütülmesine veya icrasına hizmet eden yapı olarak tanımlandığı görülmektedir.¹⁴⁷ Bu kapsamda dükkân, atölye, imalathane, fabrika, depo vb. nitelikteki bir yapı işyeri olarak değerlendirilebilir. TBK'nın 322. maddesinin 2. fıkrasının uygulanabilmesi için işyerinin çatılı olması gerekmektedir, iş yerinin sadece üstünün kapalı olması, çevresinin ise kapalı olup olmaması gerekliliği ile ilgili öğretide bir fikir birliği bulunmamaktadır.

Konusu konut ve çatılı iş yeri kiralari olan alt kira sözleşmelerinde, sözleşmenin caiz olabilmesi kiraya verenin yazılı iznine bağlıdır. Düzenleme alt kira sözleşmesinin şeklinin yazılı olması yönünde olmayıp verilen rıza beyanının yazılı olması gerektiğine ilişkindir. Bununla birlikte aksi yönde görüşler yani yazılı rıza şartının geçerlilik şartı olduğu konusunda görüşler mevcut olmasına rağmen¹⁴⁸ rızanın yazılı olması şartı esasında bir ispat şeklidir. TBK'nın 12.maddesinin 2. fıkrasında “*Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir.*” şeklinde hüküm yer alsa da kiraya verenin rızasının yazılı olması sözleşmenin şekliyle ilgili değildir. Bu yüzden de rızanın yazılı olmasını bir geçerlilik şartı değil de ispat şekli olarak kabul edilmesine bağlı olarak da kiraya verenin herhangi bir yenilik ve değişikliği görüp, bilmesi ve ses çıkarmaması durumunda örtülü rıza verdiğinin kabul edilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra tanık dinlemesi de mümkün olacaktır.¹⁴⁹

TBK'nın 322. maddesinin 2. fıkrasının kaynak mehz kanun İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki alt kirayı düzenleyen 262. maddesine göre farklılık göstermektedir. Öyle ki İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki hükme göre,

“Kiracı kiralananı, kiraya verenin rızası ile tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebilir. Kiraya veren rıza vermekten sadece aşağıdaki nedenlerle kaçınabilir:

¹⁴⁶ Mehmet ÖZTÜRK 2017, agm. s.1551.

¹⁴⁷ Emre GÖKYAYLA (2013), “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, *Yaşar Üniversitesi Dergisi*, Cilt 8, Sayı Özel, s.1219-1220.

¹⁴⁸ Murat İNCEOĞLU 2014, age. s.509; Azim ÖNCÜ 2016, agt. s.178.

¹⁴⁹ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2012, age. s.221; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.485; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.60. Buradaki görüş; rızanın yazılı aranmasının ispat şekli olarak değerlendirilmesinin sebebini TBK'nın 322. maddesi hükmünün kiracı aleyhine düzenlenmiş bir hüküm olarak kabulünden yola çıkarak, ayrıca yazılı rıza şartını geçerlilik şartı olarak aramanın aleyhe olan durumu daha da aleyhe getirecek bir hale sokacak olmasına dayandırmaktadır.

a)Kiracı, kiraya verene alt kira hükümlerini açıklamaktan kaçınıyorsa, b)Alt kira sözleşmesinin hükümleri, asıl kira sözleşmesi hükümleri ile karşılaştırıldığında kötüye kullanma niteliğinde ise, c)Alt kira, kiraya veren yönünden önemli sakıncalar meydana getiriyorsa. Kiracı kiraya verene karşı, alt kiracının kendisine izin verilenden başka bir tarzda kullanmayacağı konusunda sorumludur. Kiraya veren doğrudan doğruya alt kiracıyı bu hususa riayet ettirmeye yetkilidir.”

Görüldüğü üzere kaynak İBK; alt kiraya ilişkin olarak kiraya verenin rızasının hükümde belirtilen haller dışında verilmesi gerektiği yönünde bir düzenleme getirmek suretiyle TBK'dan ayrılmaktadır. TBK'da mehz kanundaki gibi bir kısıtın yer almaması sebebiyle kiraya vereni alt kiraya rıza göstermesi konusunda bir mecburiyet bulunmamaktadır. Borçlar hukukunun temel prensiplerinden olan sözleşme özgürlüğünün mantığına uygun olan bu düzenleme doğrultusunda kiraya veren hiçbir sebep göstermeksizin alt kira sözleşmesine rıza göstermekten kaçınabilir.¹⁵⁰

Bir görüşe göre ise kiraya verenin rıza göstermemesi serbestisi geniş değildir. Şöyle ki rıza verilmeyen alt kira sözleşmesinin kiraya verence haksız bir şekilde reddedilmesi durumu kiracı açısından kiralananın kullanımının sınırlandırılması niteliğini taşımaktadır. Böyle bir durumda ise kiraya veren açısından borçlu temerrüdü meydana gelecek ve kiracı/alt kiraya veren bakımından bazı haklar doğacaktır. Bunlar TBK'nın 177. maddesi vd. hükümlerine göre kiracının gecikme sebebi ile uğramış olduğu zararın tazmin edilmesi talebi, aynen ifadan vazgeçip müspet zararın tazmini talebi veya asıl kira sözleşmesinin feshedilmesidir.¹⁵¹ Ayrıca kiraya veren, ancak haklı sebeplerle rıza göstermekten kaçınabilecekken haklı bir sebep olmaksızın rıza göstermemesi halinde kiracı mahkemede izin verme davası açabilir. Bu takdirde hakimnin kiracı lehine vermiş olduğu karar, kiraya verenin rızası yerine geçecektir.¹⁵²

Üzerinde durulması gereken bir diğer husus ise söz konusu rızanın ne zaman alınması gerektiğidir. Burada tartışılması gereken konu, konut ve çatılı işyeri

¹⁵⁰ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.63-64; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.63.

¹⁵¹ Nalan KAHVECİ 2005, age. s.35; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.181; Kira sözleşmesi sürekli edimli bir borç ilişkisi olması sebebiyle sözleşmeden dönme değil sözleşmenin feshi söz konusu olacaktır. Yargıtay'a göre de sözleşmeden dönme sürekli edim niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde ifa sürecine geçilince kadar söz konusu olabilirken ifa sürecindeki kiracı artık sözleşmeden dönme yerine ancak sözleşmeyi feshedebilecektir. (Yargıtay 3. H.D. 2017/6313 E. ve 2020/3823 K. <https://www.corpus.com.tr/> E.T. 05.10.2024).

¹⁵² Fikret EREN 2020, age. s.369-370.

kiralarında yazılı rıza alınmadan yapılan alt kira sözleşmesinin yazılı rıza alınana kadar geçen sürede geçerli olup olmamasıdır.

Konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiralananın alt kiraya verilmesi; kiraya verenin yazılı rızasına tabi olması yönünde hüküm bulunmasından dolayı asıl kira sözleşmesinde bir düzenleme yapılmadığı sürece yasaktır. Buna rağmen kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen bir başkasına kiraladığında sözleşmeye aykırı hareket etmiş olur ve bu durum da kiraya verene TBK'nın 316. maddesine dayanarak sözleşmeyi fesih yoluyla sona erdirmeye ve kiralananın öncelikle asıl kira sözleşmesinin tarafı olmayan üçüncü kişi tarafından tahliyesini isteme yetkisi verir. Bu hakkın kiraya veren tarafından kullanılabilmesi için kiraya verenin kiracıya uygun bir süre vermesi gerekmektedir. Kiraya veren kiracıya yapılan bu ihtarın sonuçsuz kalması durumunda sözleşmeyi feshederek fuzuli şağil durumundaki hem kiracı hem de alt kiracının tahliyesini isteyebilir.¹⁵³ Kiraya veren bununla birlikte kiracıdan vekaletsiz iş görme hükümlerine dayanarak alt kiracıdan elde etmiş olduğu kira bedelinin de kendisine verilmesini talep edebilecektir.¹⁵⁴ Kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesinin etkileri ileriye dönüktür. Her ne kadar kanun koyucu kiraya verenin rızası alınmaksızın yapılmış olan alt kira sözleşmesine ilişkin olarak kiraya verenin izleyeceği yolu belirlememiş olsa da böyle bir durumda kiraya veren, kiracının TBK'nın 316. maddesi gereği kiralananı özenle kullanma borcunu ihlal ettiğini öne sürebilir. Bu sebeple de kiraya veren, konut ve çatılı iş yerleri açısından bu borca aykırılığın giderilmesi için kiracıya 30 günlük süre vererek aykırılığın giderilmesini talep edebilir ve giderilmezse de sözleşmenin feshedileceğini yazılı bir ihtar ile bildirir. Kiracıya yapılan yazılı ihtarın sonucunda söz konusu aykırılık giderilmezse kiraya verenin tahliye davası açma hakkı da doğar. Kiraya veren alt kira sözleşmesinin tarafı olmaması sebebiyle alt kira sözleşmesini feshedemez. Bununla birlikte kiraya verenin asıl kira sözleşmesini feshetmesi alt kira sözleşmesini de kendiliğinden sonlandırmaz. Fakat önemle belirtmek gerekir ki asıl kira sözleşmesinin feshedilmesi alt kira sözleşmesindeki edimin ifasını imkansız hale getirir. Bu durum ayrıca hem kiracıyı hem de alt kiracı haksız zilyet durumuna getirir

¹⁵³ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.100.

¹⁵⁴ Fikret EREN 2020, age. s.370. Fakat burada kiraya veren kiracısının tahliyesini istemediği durumlarda kiracısının kiracısından (alt kiracıdan) elde etmiş olduğu kira bedelini isteyemeyeceği yönünde bkz. Yargıtay 6.H.D. 2016/691 E. ve 2016/2567 K. “...Davacı alt kira sözleşmesi sebebiyle kiracısının tahliyesini istemediğine göre artık kiracının kendi kiracısından tahsil ettiği kira bedelini isteyemez. Ortada iki ayrı kira sözleşmesi olduğuna göre her sözleşme kendi tarafları arasında hüküm ifade eder. ...” <https://www.kazancı.com.tr/> E.T. 01.09.2025.

ki kiraya veren bu nedenden ötürü mülkiyet ve zilyetlik hükümlerine dayanarak tahliye davası açabilir. Tahliye davası açabilmek için de kiralananın mülkiyetine sahip olmak gerekmez, kiraya veren sıfatına haiz olmak yeterlidir.¹⁵⁵

Esas olanın alt kira sözleşmesi yapılmadan kiraya verenin yazılı rızasını almak olsa da bu rızanın sonradan verilmesi de mümkündür. Bu durumda verilen rıza hukuki niteliği itibariyle bir kabul beyanıdır.¹⁵⁶ Yargıtay’a göre bu onay açıkça verileceği gibi zımni de verilebilir.¹⁵⁷ Kiraya veren, sonradan onayı verene kadar alt kira işlemi caiz olmayıp kiraya verence onay verilmesini müteakip alt kira sözleşmesi hüküm ve sonuç doğurmaya başlayacaktır. Kiraya verenin onay vermesine kadar olan sürede alt kira sözleşmesinin caiz olmama hali teknik açıdan sözleşmenin geçersiz olduğu anlamına gelmemektedir. Onay verilinceye kadar geçen süre zarfında alt kira sözleşmesi; tarafları olan kiracı ve alt kiracı açısından hüküm ve sonuç doğuracakken kiraya veren bakımından hüküm ve sonuç doğurmayacaktır.¹⁵⁸

Kiraya verenin vermiş olduğu rıza dar yorumlanmalıdır ve bu rıza kiracının kiralananı alt kiraya vereceği ve alt kiracı ile yapacağı sözleşmeye ilişkindir. Kiraya veren bütün alt kira sözleşmeleri açısından rıza veriyorsa bunu açıkça sözleşmede belirtmelidir.¹⁵⁹ Bununla birlikte alt kiranın da alt kiraya verilmesi mümkün olup bu takdirde alt kiracı yapacağı alt kira sözleşmesi için hem kiraya verenin hem de kiracının/alt kiralayanın yazılı rızasını almak zorundadır.¹⁶⁰

Konut kiralalarında konutun alt kiraya verilmesi konusunda değerlendirilmesi gereken bir durum da konutun “aile konutu” olması halidir. Türk Medeni Kanunu 185. maddesinin 3. fıkrası gereğince eşlerin birlikte yaşama yükümlülüğü olmakla birlikte bu yükümlülük sonucunda eşlerin aynı konutu paylaşmaları beklenir.¹⁶¹ Bu gereksinimden yola çıkarak da “aile konutu” kavramı ortaya çıkmıştır. Aile konutu;

¹⁵⁵ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.101-102.

¹⁵⁶ Buğra Kaan ÇAKIROĞLU (2020), *Kira Sözleşmesinin Kiracı Tarafından Devri*, On iki Levha Yayınları, İstanbul, s.82; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.68; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.63.

¹⁵⁷ Yargıtay 3.H.D. 2017/5299 E. ve 2017/13652 K. “...davalı ile şirket arasındaki kiracılığın devrine ait anlaşmaya ya davacının zımni veya açık muvafakat verdiği hususu ispatlanamadığı gibi...”

¹⁵⁸ İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.181.

¹⁵⁹ age. s.182; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.103. Aksi yönde görüş: Asıl kira sözleşmesinde alt kiraya rıza verildiğine ilişkin genel bir hüküm konulmasının yeterli olmayacağı, her somut ilişkide yeniden onay alınması gerektiği yönünde. Bkz. Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.64.

¹⁶⁰ Fikret EREN 2020, age. s.371; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.64; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.182.

¹⁶¹ Bilge ÖZTAN (2021), *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.452, Ahmet KILIÇOĞLU (2019), *Aile Hukuku* Genişletilmiş 4.Baskı, Turhan Yayınevi, Ankara, s.162.

TMK'nın birtakım hükümleri incelendiğinde¹⁶² eşlerin birlikte oturacakları konut olarak tanımlanabilir.¹⁶³ Yine TMK m.194'te kanun koyucu aile konutunu düzenlemiş olup bu kapsamda eşlerden biri diğer eşin rızasını almaksızın aile konutu ile ilgili olarak kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez ve konut üzerindeki haklarını kısıtlayamaz. Bu durumda TMK m. 194 ile TBK m. 322 ile birlikte değerlendirildiğinde aile konutu niteliğindeki kiralanan konutun alt kiraya verilmesi konusunda rıza gösterilebilmesi için eşlerden diğerinin de rızasını almak gerekmektedir.¹⁶⁴ Aksi durumun söz konusu olması halinde rızası alınmayan eşin tasarruf hakkı kısıtlanmış olacağından alt kiranın da caiz olmadığı sonucuna ulaşılabilir.

Kiraya verenin yazılı rızası; gerek izin şeklinde, gerekse de onay şeklinde olsun yani kiracı alt kira sözleşmesini yapmadan önce veya yaptıktan sonra kiraya verenin yazılı rızasını almış olsa¹⁶⁵ da bu rıza hukuki niteliği itibariyle kiraya verene ait kurucu yenilik doğuran bir haktır. Bu yüzden şarta bağlanması veya verildikten sonra dönme mümkün olmadığına ilişkin görüş olsa da¹⁶⁶ kanaatimizce kiraya veren kiralananın alt kiraya verilmesine onay vermesini şarta bağlayabilir. Örneğin bir işyerini deposuyla birlikte kiralayan kiracının iş yerinin deposunu alt kiraya vermek isteyebilir. Bu durumda kiraya veren bu deponun alt kiraya verilmesini birtakım malzemelerin (yanıcı, parlayıcı malzemeler gibi tehlike oluşturabilecek malzemeler gibi) bahse konu depoda muhafaza edilmemesi gibi bir şart öne sürerek gereken onayı verebilecektir.

Başta ekonomik şartlar olmak üzere farklı bir takım nedenlerden ötürü kiracının kiralananı ortak alması durumu söz konusu olabilir. Kiralanana ortak

¹⁶² TMK m.194 “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. ... Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir...”, TMK m. 240 “...Haklı sebeplerin varlığı hâlinde, sağ kalan eşin veya ölen eşin yasal mirasçılarının istemiyle intifa veya oturma hakkı yerine, konut üzerinde mülkiyet hakkı tanınabilir...”, TMK m. 254 “...ailenin ortak kullanımına özgülenmiş ve eşler arasında eşit olarak paylaşma konusu olan konutta kalmaya...”, TMK m. 279 “Eşlerin birlikte yaşadıkları konut veya ev eşyası...”, TMK m. 652 “... tereke malları arasında ev eşyası veya eşlerin birlikte yaşadıkları konut varsa...”

¹⁶³ age. s.165.

¹⁶⁴ Fikret EREN 2020, age. s.371; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.64; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.182-183; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.69.

¹⁶⁵ Kemal OĞUZMAN ve Naim BARLAS (2017), *Medeni Hukuk*, Vedat Yayıncılık, İstanbul, s.235, “...eşin rızası ‘izin’ şeklinde en başından itibaren alınmaması halinde işlemde noksanlık bulunacaktır.”

¹⁶⁶ Buğra Kaan ÇAKIROĞLU 2020, age. s.82; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.60; WEBER Roger-BSK OR (2011), *Basler Kommentar zum Obligationenrecht I*, 5.Aufl., Basel Art.262,N.3 Aktaran Fikret EREN 2020, age. s.370.

alınması TBK'nın 356. maddesinde düzenlenen hükümle kanun koyucu tarafından tanınmıştır. Bununla birlikte kira sözleşmesinde yapılan değişiklikle birlikte TBK'nın 322. maddesinin 2. fıkrasında kiralananın konut ve çatılı iş yeri olması durumunda kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça alt kiraya verilmesini yasaklamışken bu durum kiralanana ortak alınması için engel teşkil etmemektedir. Fakat kiracının yapmış olduğu ortaklığı sonradan bozarak kiralananı ortağına bırakması hali TBK'nın 322. maddesi hükmünün ihlali olarak kabul edilmiştir.¹⁶⁷

2.3.3.1 Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması

Konutların turizm amaçlı kiralanması, borçlar hukukunda yer alan ve de konut ve çatılı iş yeri kiralardan farklı özellik gösteren bir kira ilişkisidir. Turizm amaçlı kiralama 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 2. maddesinde *“Konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralanmasını... ifade eder.”* şeklinde düzenlenmiştir.

Kanunda yer alan tanıma bakıldığında turizm amaçlı kiralamanın iki unsuru olduğu göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki turizm amaçlı kiralamanın, konutlara özgü olduğu, diğer bir unsurun ise zaman olduğudur. Zaman açısından bakıldığında konut; kullanıcısına 100 gün ve daha az zamanı kapsayacak şekilde kiralanması halinde turizm amaçlı kiralamadan bahsedilecektir. Zaten bahse konu kanunun kapsamı da tek seferde yüz günden daha az zaman dilimi için yapılan kiralamaları kapsamaktadır.¹⁶⁸ Yine tanımdan anlaşılabileceği üzere konutların kiralama amacının kiralamanın turizm amaçlı olup olmadığına bir etkisi bulunmamaktadır. Esas olan kiralananın konut olması ve de kira süresinin 100 günden az olmasıdır.

¹⁶⁷ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.104. Yargıtay 6.H.D. 1974/663 E. ve 1974/678 K. *“...Gerçekten kanunlarımızda, kiralanana ortak alınmasını yasaklayan bir hüküm yoktur. Sözleşmede de aksi kararlaştırılmadığına göre ortak alınması her zaman mümkündür. ... Gizli maksadın kiralanani, başkasına devir olduğu halde bunu örtmek için ortaklık sözleşmesi yapılmış ise, kiralananın devredilmesini yasaklayan kanun hükmünü ortadan kaldırmak için kanuna karşı hile kullanılmış olacağından...”* <https://www.corpus.com.tr/> E.T. 16.10.2024.

¹⁶⁸ 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 1. maddesinin 3. fıkrası: *“Tek seferde yüz günden fazla süreli yapılan kiralamalar bu Kanunun kapsamı dışındadır.”*

2.3.3.2 Turizm Amaçlı Konut Kiralamalarının Alt Kira Açısından 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Nezdinde Değerlendirilmesi

7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun amacı; konutların gerçek ve tüzel kişilere, turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kanunun gerekçesinde; tüm dünyada konutların kısa süreli kiralanması yolunun izlenerek turizmde alternatif konaklama imkanlarının yaratıldığı ve de bu hususun da turizm sektöründe yeni bir alt kol olarak yer aldığı belirtilmiştir. Bununla birlikte bahse konu kanunun düzenlenmesi ile aynı zamanda kiralama amaçlı kullanılan konutların belgelendirilmesi ve bu kiralamalardan elde edilen gelirlerin de kayıt altına alınması, böylece kayıt dışı kazancın engellenmesi, konutlarda kalacak şahısların 1774 Sayılı Kimlik Bildirme Kanunu çerçevesinde kimlik bilgilerinin kollukla paylaşılacak suretiyle suç ve suçlulukla mücadelede etkinliğin artırılması ve turizm sektöründe yer alan diğer hizmet veren kişilerle eşit rekabet ortamının sağlanmasının amaçlandığı belirtilmiştir.¹⁶⁹

Turizm amaçlı kiralamanın tarafları; kiraya veren ve kullanıcıdır. 7464 Sayılı Kanunda kiraya verenin “*Konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişiyi*” ifade ettiği belirtilmiştir. Aynı kanunda kullanıcı ise “*Kiraya verenle turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapan gerçek veya tüzel kişileri*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımlardan anlaşılacağı üzere bir konutu turizm amaçlı kiraya verme yetkisi konutun malikinde veya konut ile ilgili olarak intifa yada üst hakkı tesis etmek maksadıyla elinde bulunduran kişiye aittir.

Burada borçlar hukukunun konusu olan kiradan ayrılan temel bir nokta var ki o da konumuz özelinde bir konutu kiraya verebilmek için konutun maliki olma gibi bir zorunluluk bulunmazken ve de hatta kiracı ile intifa hakkı sahibi bile kiralama yapabiliyorken; turizm amaçlı kiralamayı, kiralanan konutun yalnızca maliki ya da intifa veya üst hakkı elde edebilmek amacıyla elinde bulunduran kişi yapabilmektedir. Buradan kiracının kiralamış olduğu konutun tamamını veya bir kısmını turizm amaçlı kiraya veremeyeceği sonucu çıkmaktadır.

¹⁶⁹Kanunun gerekçesi için bkz.

<https://mevzuat.tbmm.gov.tr/Kanun/KanunDetay?YasamaKanunId=8a8acb35-4a1d-4446-8146-018b193352df&kanunNumarasi=7464#step-2> E.T. 20.03.2025.

Kanuna göre bir konutu turizm amaçlı kiraya verebilmek için izin belgesi alınması zorunlu kılınmıştır. Bu belgenin düzenlenmesi ile birlikte belge sahibi konutunu turizm amaçlı kiralama yapabilecek yetkiye sahip olabilmektedir.¹⁷⁰ Söz konusu izin belgesinin verilebilmesi için izin belgesi talep edilen bağımsız bölümün bulunduğu binanın tüm kat malikleri tarafından oybirliği ile rıza göstermesi gerekmektedir. Bununla birlikte konutu kiraya veren kişiye izin belgesi verilebilmesinin aynı zamanda niceliksel de birtakım sınırlamaları bulunmaktadır. Şöyle ki kanun hükmü gereğince aynı binada üçten fazla bağımsız bölüm olması halinde aynı kiraya veren yalnızca bu binada yer alan bağımsız bölümlerin sayısının en fazla yüzde yirmi beşi oranında bağımsız bölüm için izin belgesi alabilmektedir. Beşten fazla bağımsız bölümü kiraya vermek isteyen kiraya veren için de ayrıca iş yeri açma ve çalıştırma ruhsatının da ibraz edilmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Buna göre söz konusu kanun hükümleri doğrultusunda borçlar hukukunun sözleşme özgürlüğü ilkesi ile mülkiyet hakkından kaynaklanan kullanım hakkının bir nevi kısıtlandığını söylemek çok da yanlış olmayacaktır. Çünkü kanun gereği bir konutun malikine, konutunu yüz günden az süreli kiralama yapabilmesi için izin belgesi alması şartı öngörülmüştür. Bu izin belgesinin temini için de ayrıca konutun belli özellikleri ihtiva etmesi gerekmektedir.¹⁷¹ Sözleşme özgürlüğü kapsamında taraflar özgürce sözleşme yapacağı kişileri seçebilmekte, sözleşmenin içeriğini ahlaka, hukuka aykırı olmadığı sürece ve de irade bozukluğu teşkil etmediği sürece özgürce belirleyebilecekken, kanunda yer alan düzenlemelerle birlikte taraflar birtakım kısıtlamalara maruz kalmaktadırlar. Aslında bu kısıtlamalar yapılan sözleşmeyi geçersiz kılmamakta fakat kiraya verene birtakım yaptırımlar öngörmektedir.¹⁷²

7464 Sayılı Kanunla birlikte kiraya verenlere, konutu kiraladıkları kullanıcılarla ilgili olarak 1774 Sayılı Kimlik Bildirme Kanunu hükümleri doğrultusunda bildirimde bulunma yükümlülüğü öngörülmüştür. Bu amaçla kiraya

¹⁷⁰ Onur ALTINKAN (2024), “7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun çerçevesinde Konutların Kısa Süreli Kiralanması”, *ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi* (2024/2 Prof. Dr. Mustafa Avcı'ya Armağan), s.2148.

¹⁷¹ 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 6. maddesine dayanılarak çıkarılan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmeliğin 9. maddesinde “Konutlar İçin Aranacak Nitelikler” başlığı altında izin belgesi alınabilmesi için konutların sahip olması gereken nitelikler ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

¹⁷² Bu kapsamda 7464 Sayılı Kanunun 4. maddesinde idari yaptırımlar düzenlenmiştir.

verenler kayıtlarını genel kolluk kuvvetleri bilgisayar ve terminallerine bağlamakla yükümlüdür.¹⁷³

7464 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte konutların alt kiraya verilmesinde de bazı sınırlamalar getirilmiştir. Şöyle ki 7464 Sayılı Kanunun 3. maddesinin 7. fıkrasında izin belgesi sahibinden kiralanan konutun kullanıcısının kendi nam ve hesabına kiralanan konutu üçüncü bir kişiye kiralaması yasaktır. Bununla birlikte mesken olarak kullanılmak üzere kiralanan konutun kiracısının da kiralanan konutu turizm amaçlı kiralaması yasaklanmıştır. Daha önce bahsedildiği üzere kanunda yapılan tanımlamaya göre konutun yüz günden az süreyi kapsayacak şekilde kiralınması turizm amaçlı kiralama kapsamında değerlendirilmektedir. Bu kapsamda mesken olarak kiralınmış bir konutun tamamının veya bir kısmının yüz günden az bir süre ile alt kiraya verilmesi ve de turizm amaçlı kiralınmış bir konutun yine tamamı veya bir kısmının kullanıcı tarafından alt kiraya verilmesi yasak hale getirilmiştir. Böylelikle bir konutu mesken olarak kiralayan kiracı yüz günü aşmamak kaydıyla konutunun bir kısmını veya tamamını kiraya verenin rızası olsa dahi üçüncü bir kişiye kiraya veremeyecektir. Örneğin üç ay süre ile yurtdışına eğitime giden bir kiracı bu süre zarfında ekonomik olarak katkı sağlaması maksadıyla kiralanan konutu üçüncü bir kişiye kiraya vermesi mümkün olmayacaktır. Hüküm emredici hüküm niteliğinde olması sebebiyle kiraya verenin rızası da yapılan kiralamayı caiz hale getirmeyecektir.

2.4 ÜÇLÜ BORÇ İLİŞKİSİ AÇISINDAN ALT KİRA SÖZLEŞMESİNDE YER ALAN TARAFLAR VE BU TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI

Alt kira ilişkisinin kurulduğu asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesinin tarafları olan kiraya veren, kiracı ve alt kiracının bu sözleşmesel ilişkilere dayanan bazı hakları ve borçları bulunmaktadır. Bununla birlikte alt kirayı düzenleyen TBK'nın 322. maddesi hükmünce de ayrıca her ne kadar aralarında sözleşmesel ilişki bulunmasa da kiraya veren ile alt kiracı arasında da kanundan doğan birtakım haklar ve borçlar bulunduğu üzerinde durulması gerekmektedir.

¹⁷³ Aksi halde 1774 Sayılı Kanunun Ek Madde 1'de belirtildiği üzere mülki amirlerce idari para cezası kesilmektedir.

2.4.1 Kiraya Verenin Hakları ve Borçları

Asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya verenin, kiracıya karşı kullanabileceği bazı hakları ve yine kiracıya karşı sorumlu olduğu bazı borçları vardır. Aynı zamanda kiraya veren daha önce bahsedildiği üzere alt kira sözleşmesinin değil asıl kira sözleşmesinin tarafı olmakla birlikte her ne kadar alt kira sözleşmesinde taraf sıfatına haiz olmasa da alt kiracı ile de arasında birtakım haklara ve borçlara sahiptir.

2.4.1.1 Hakları

Öncelikle kiraya veren asıl kira sözleşmesinin tarafı olup yapmış olduğu kira sözleşmesine ilişkin olarak da bazı haklara sahiptir. Bu hakların bir kısmı kiracıya karşı kullanılabilen fakat kullanılması alt kiracıyı da etkilemekteyken bir kısmı ise doğrudan alt kiracıya yönlendirilebilmektedir.

Alt kira sözleşmesi kiracı ve alt kiracı arasında yapılmaktadır. Sözleşmelerin nispiyeti ilkesi gereği bu sözleşme bu iki taraf arasında hüküm ve sonuç doğurur. Her ne kadar alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olsa da sözleşmelerin nispiyeti ilkesinin bir istisnası burada bulunmaktadır. Bu istisna ise, alt kira sözleşmesinin tarafı olmayan kiraya verenin sahip olduğu bazı haklar nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Bu haklar TBK'nın 322. maddesinin 3. fıkrası ile 336. maddesinde açıkça belirtilmiştir. Kiraya veren, sözleşmede taraf olmamasına rağmen sahip olduğu bazı haklar nedeniyle doğrudan alt kiracıya başvurabilir. Bu durum ise alt kira sözleşmesi veya sözleşmelerinin asıl kira sözleşmesiyle zincirleme bir ilişki içerisinde olması sebebiyle gayet doğaldır.

TBK'nın 322. maddesinin 3. fıkrasında;

“Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.” hükmü yer almaktadır. Söz konusu fıkra hükmünce kiraya veren; alt kiracının kiracıdan daha geniş yetkilerle kiralananı kullanması halinde hem kiracıya hem de alt kiracıya başvurabilecek, kiracıya karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı kullanabilecektir. Bu hükümden çıkan en önemli sonuçlardan bir tanesi de kiraya verenin alt kiracıdan sözleşmeye uygun davranmasını isteme hakkı olduğudur.

2.4.1.1.1 Kiraya Verenin Fesih ve Kiralananın Tahliyesini İsteme Hakkı

Fesih; sürekli bir sözleşme ilişkisini sona erdiren, sözleşme hükümlerinin taraflarca hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi veya gecikmek suretiyle yerine getirilmesi hallerinde gündeme gelen, hüküm ve sonuçlarını muhatabın hakimiyet alanına ulaşmasıyla meydana geldiği, sözleşmeyi sona erdiren durumdur.¹⁷⁴ Kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde sözleşme, ileriye etki (ex nun) doğurur ve kira sözleşmesini ortadan kaldıran hak sahibi kiraya veren; tahliye davasını kira sözleşmesinin süresinin dolmasını beklemeksizin açabilir. Tahliye davasını açma hakkının ise herhangi bir süre kısıtı yoktur. Yalnız uzun süre tahliye davası açmamak tahliye davasından feragat anlamına gelebilir.¹⁷⁵

Kiraya verenin sahip olduğu haklar neticesinde kira sözleşmesini feshetmesinin alt kiracıya da dolaylı yoldan etkisi bulunmaktadır. Çünkü her ne kadar alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız olsa da; kiracı kira sözleşmesinin feshedilmesi nedeniyle alt kiracıya karşı borçlu olduğu kiralananı sözleşmede belirtildiği şekilde hazır bulundurulması borcunu ifa edemeyecektir. Asıl kira sözleşmesinin feshedilmesi bu kapsamda alt kira sözleşmesinin de sübjektif imkansızlık sebebiyle ifa edilememesine yol açacaktır. Kaldı ki Yargıtay'ın da benzer doğrultuda, asıl kira sözleşmesinin feshedilmesinin alt kira sözleşmesini de sonlandıracağı yönünde kararları bulunmaktadır.¹⁷⁶

Kiraya verenin başta gelen hakkı, kira parasının ödenmesini kiracıdan isteme hakkıdır, bu hak aynı zamanda kiracının da ana borcunu oluşturmaktadır.¹⁷⁷ Kira bedelini ödeme borcu kira sözleşmesinde yer alan ve kiracının synallagma ilişkisi içinde yer alan asli edim yükümünü oluşturmaktadır. Kira sözleşmesinin geçerliliği

¹⁷⁴Turgut AKINTÜRK ve Derya ATEŞ KARAMAN (2015), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Onsekizinci baskı, Beta Yayınları, İstanbul, s.272-273; Fikret EREN 2022, age. s.1426.

¹⁷⁵Turgut AKINTÜRK ve Derya ATEŞ KARAMAN 2015, age. s.273; Fikret EREN 2022, age. s.1428; Cevdet YAVUZ (2007), *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, Beta Yayınları, 5. Bası, İstanbul, s.182; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.444-445; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.1210.

¹⁷⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 08.02.2012 tarihli 2011/749 E. ve 2012/50 K. “Hal böyle olunca, dava dışı kiracı derneğin dağılması nedeniyle kiralayan davalı tarafından bu taraflar arasındaki kira sözleşmesi feshedildiğinden, dava dışı kiracı ile davacı arasındaki alt kira sözleşmesinin de kendiliğinden fesholdüğünün kabulü gerekir.” <https://www.corpus.com.tr> E.T. 16.12.2024; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 10.10.2001 tarihli 2001/6-942 E. ve 2001/696 K. ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 16.05.2001 tarihli 2001/6-418 E. ve 2001/412 K. “Kiralayan ile kiracı arasındaki kira ilişkisi herhangi bir şekilde sona erdiğinde alt kiracının da kiracılığı son bulur.” <https://www.kazanci.com.tr/> E.T. 10.08.2025

¹⁷⁷Aydın ZEVLİLİLER (2004), *Özel Borç İlişkileri* Genişletilmiş 8. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, s.223; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA (2010), *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Turhan Kitabevi Yayınları, 11. Bası, Ankara, s.227; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.440.

açısından bu bedelin belirlenebilir olması yeterli olup sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde taraflar söz konusu bedeli serbestçe belirleyebilirler. Kiraya veren, kiracıdan sözleşmede belirlenen zamanda ve belirlenen yerde kira bedelini ödemesini ister. Kiracının kira bedelini ödememesi halinde ise kiraya verenin birtakım hakları ve başvuracağı farklı yolları bulunmaktadır.

Öncelikle kiraya verenin kiracının kira bedelini ödememesi halinde kira sözleşmesini feshetme hakkı bulunmaktadır. Kiraya veren kiracıya TBK'nın 315. maddesinde belirtilen sürelerden az olmamak kaydıyla, süre vermek suretiyle borcunu ödemesini, ödemediği takdirde sözleşmenin fesih edileceğini ve tahliye yoluna gidileceğini belirterek sözleşmenin feshedileceğini bildirebilir. TBK'nın 315. maddesinde belirtildiği üzere bu süreler konut ve çatılı iş yeri kiralari açısından otuz gün, diğer kiralarda ise on gündür.¹⁷⁸ Bu sürenin verilmesi kiracının temerrüde düşürülmesi amacını taşıdığından bu ihtara da "temerrüt ihtarı" denilmektedir. Kiracı verilmiş olan bu süre zarfında kira bedelini ödemesi halinde veya kiraya verenin temerrüde düşüp de kiracının kira bedelini tevdi mahalline teslim etmesi hallerinde, kiraya veren kira sözleşmesini feshederek tahliye davası açamaz. Ek süre verilmesine ilişkin olarak yapılan ihtarlar sonra belirtilen süre içerisinde de kira bedelinin ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedilmesi için kiracıya ayrıca bir fesih ve tahliye iradesini içeren bildirimde bulunulmalıdır. Buradaki fesih bildirimin ise konut ve çatılı işyerleri için TBK'nın 348. maddesinin açık hükmü gereği yazılı biçimde yapılması gerekir. Diğer kiralarda ise yazılı şekil ispat açısından fayda sağlayacaktır. Kiraya verenin başvuracağı diğer bir yol ise; İcra ve İflas Kanunun ilgili hükümlerine¹⁷⁹ dayanarak yine İİK'da belirtilen süre içerisinde itiraz edilmediği

¹⁷⁸ TBK'nın 362. maddesi gereğince bu süre ürün kiralalarında en az 60 gündür.

¹⁷⁹ İcra ve İflas Kanununda;

Adi kira ve hasılat kiralari için ödeme emri ve itiraz müddeti:

Madde 269 – (Değişik: 18/2/1965-538/109 md.)

Takip adi kiralara veya hasılat kiralariına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanununun 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı ihtarı ve kanuni müddet geçtikten sonra icra mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder.

Bu tebliğ üzerine borçlu, yedi gün içinde, itiraz sebeplerini 62 nci madde hükümleri dahilinde icra dairesine bildirmeye mecburdur. Borçlu itirazında, kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse, akdi kabul etmiş sayılır.

İtiraz takibi durdurur. İtirazın tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde itirazın kaldırılmasını istemiyen alacaklı, bir daha aynı alaktan dolayı ilamsız icra yoluyla takip yapamaz.

Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesinin kiralayana altı günlük mühletin hitamında akdi feshe müsaade ettiği hallerde itiraz müddeti üç gündür.

İtiraz etmemenin sonuçları:

Madde 269/a – (Ek: 18/2/1965-538/110 md.; Değişik: 17/7/2003-4949/65 md.)

veya icra mahkemesinden kaldırılmadığı takdirde kira sözleşmesini feshederek icra mahkemesinden kiracının taşınmazdan tahliyesini talep etmektir.¹⁸⁰

Kira bedeli, kira sözleşmesinin ana ögesi olduğundan, sözleşmede belirtilen zaman ve yerde ödenmemesi halinde bahsedildiği üzere gerekli uyarıların yapılmasını müteakip kiraya verence kira sözleşmesi feshedilebilecektir. Bununla birlikte taraflar kira sözleşmesinde kiralananın niteliğine dayanarak bir kullanım amacı belirleyip kiralananın belirlenen şekilde kullanılacağına ilişkin hükümler de koyabilirler. Kiracı her şeyden önce kiralananı değiştirmemekle yükümlüdür. Aynı zamanda kiracı kiralanda değişiklik yapmasa bile kiralananı kira sözleşmesinde belirtilen sınırları aşacak şekilde kullanamaz. Yani kira sözleşmesinde bir amaç için özgülenmiş olan kiralananı belirtilen amaç dışında kullanamaz. Konut olarak kiralanan bir taşınmazın bir depo veya ofis olarak kullanılması veya yarış atı olarak kullanılmak üzere kiralanan bir atın binek at olarak kullanılması hallerinde olduğu gibi. Kiracının sözleşme hükümlerine uygun olarak kiralananı kullanma yükümlülüklerinin yanı sıra aynı zamanda TBK'nın 316. maddesinde belirtildiği şekilde kiralananı özenle kullanma borcu da vardır. Bu borç doğrultusunda olağan kullanımdan dolayı meydana gelen hasarlar hariç olmak üzere kiralananı koruyarak herhangi bir zarar meydana gelmemesi, olağan kullanımdan kaynaklı temizlik ve bakım masraflarına katlanması, eğer kiralanan bir apartmanda yer alan konut ise bu apartmanda yaşayan komşulara saygı gösterme borcu, üçüncü kişilerin kiralanan üzerindeki hak iddialarını kiraya verene bildirme borcu gibi borçları olup hem

Borçlu itiraz etmez, ihtar müddeti içinde kira borcunu da ödemezse ihtar müddetinin bitim tarihini takip eden altı ay içinde alacaklının talebi üzerine icra mahkemesince tahliye karar verilir.

İtiraz ve kaldırılması usulü:

Madde 269/b – (Ek: 18/2/1965-538/110 md.)

Borçlu itirazında kira akdini ve varsa mukavelenamede kendisine izafe olunan imzayı reddettiği takdirde alacaklı; noterlikçe re'sen tanzim veya imzası tastik edilmiş bir mukavelenameye istinat ediyorsa icra mahkemesinden itirazın kaldırılmasını ve ihtar müddeti içinde paranın ödenmemesi sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyebilir.

Borçlunun akde ve şartlarına dair mukabil iddia ve def'ilerini aynı kuvvet ve mahiyette belgelerle tevsik etmesi lazımdır.

Akdi reddeden borçlu bu itiraz sebebiyle bağlıdır. İtirazın varit olmadığı tahakkuk ettikten sonra ödeme, takas veya sair bir def'ide bulunamaz.

Takip yukarda yazılı belgelere istinat etmemesi sebebiyle alacaklı umumi hükümler dairesinde dava açmaya mecbur kalırsa ihtarlı ödeme emri, Borçlar Kanununun 260 ve 288 inci maddelerinde yazılı ihtar yerine geçer.

(Değişik: 9/11/1988-3494/51 md.) Kira sözleşmesindeki imzanın inkarından dolayı alacaklı umumi mahkemede dava açmaya mecbur kalır ve lehine karar alırsa, borçlu ayrıca yüzbin liradan beşyüzbin liraya kadar para cezasına mahkûm edilir.

¹⁸⁰Cevdet YAVUZ 2007, age. s.180-182; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.227-230; Aydın ZEVLİLİLER 2004, age. s.223-227; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.440-446.

kiracının sözleşmeye aykırı hareket ettiği durumlarda hem de TBK'nın 316. maddesi gereğince kiracının sayılan borçlarına aykırı hareket etmesi halinde kiraya veren kiracıya konut ve çatılı iş yerleri için otuz günden az olmamak kaydıyla süre vermek suretiyle aykırılığın giderilmesi aksi halde sözleşmenin feshedileceğine ilişkin yazılı ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise kiraya veren süre vermeksizin derhal kira sözleşmesini feshedebilecektir.¹⁸¹

Alt kira ilişkisinin de bulunduğu kiralamalarda ise, TBK'nın 322. maddesinin 3. fıkrasında belirtildiği üzere, alt kiracı sözleşmede belirtilen koşullara uymadığı takdirde kiracı kiraya verene karşı sorumlu olacaktır. Bu durumda kiraya veren, kiracıdan alt kiracının sözleşme hükümlerine uymasını isteyebilir, bu konuda kiracıya ihtarda bulunabilir. Bu ihtar uyulmadığı takdirde ise kiraya veren kiracıyla olan sözleşmeyi feshedebilecektir. Sözleşmenin feshi ile birlikte kiraya veren kiracının kiralananı tahliyesini isteyebilecektir.

TBK 322. maddenin 3. fıkrası kiraya verene sözleşme hükümlerine aykırı davranılması halinde kiracıya karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da kullanabileceğini hüküm altına almıştır. Bu madde hükmü doğrultusunda kiraya veren alt kiracıya kiralananın sözleşme hükümlerine uymasına yönelik başvurabilecektir. Şu durumda hem kiraya verenin ve hem de kiracının alt kiracıya sözleşme hükümlerine uyması konusunda başvurma hakkı bulunmaktadır. Bu bağlamda kiraya veren ve kiracı arasında müteselsil alacaklı ilişkisi bulunmaktadır. Müteselsil alacaklılık ilişkisi gereği borçlu olan alt kiracı, kiracı veya kiraya verene borcu ödediği takdirde de bu borçtan kurtulacaktır. Kiracının alt kiracıya karşı sözleşme hükümlerine uymasını isteme hakkını kullanmaması, bu hakkından vazgeçmesi, kiraya verenin talep hakkını engellemez. Çünkü müteselsil alacaklılık ilişkisi içerisinde alacaklılardan bir tanesinin borçlunun borcunu ibra etmiş olması bahse konu borç açısından diğer alacaklı veya alacaklılar için bir hüküm ifade etmemektedir.¹⁸²

Herhangi bir zararı olması durumunda ise kiraya veren, kiracı ve alt kiracıdan bu zararın karşılığı olarak tazminat isteyebilir. Alt kira ilişkisi kurmuş olsa bile kiracının kiraya verene karşı sözleşme hükümlerine uyma sorumluluğu devam etmektedir. Şu durumda kiracı ve alt kiracı kiraya verene karşı kiralananı verdikleri zarar sebebiyle müteselsilen sorumludurlar. Kiraya veren TBK'nın 162. maddesi

¹⁸¹ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2008, age. s.361; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.67.

¹⁸² age. s.67-68; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.82-83; İpek YÜCER 2008, agm. s. 809.

gereğince zarar nedeniyle isteyebileceği tazminatın tamamını kiracıdan isteyebileceği gibi alt kiracıdan da isteyebilir, bu tazminat borcunun tamamının ödenmesi için hem kiracıya hem de alt kiracıya başvurulabilir.

Burada altını önemle çizmek gerekir ki TBK m. 322 f.3'ün kiraya verene tanıdığı olduğu alt kiracıdan sözleşme hükümlerine uyulmasını isteme hakkı mülkiyet hakkından kaynaklanmamaktadır. Öyle ki zaten bir şeyi kiralamak için kiralananın maliki olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Söz konusu fıkra da yer alan bu hak tam olarak borçlar hukukunda yer alan bir talep hakkı olup kiraya verenin çıkarlarını koruma amacı gütmektedir.¹⁸³

Kira sözleşmesine uyulmaması hallerinden bir tanesi de sözleşmede kiralananın alt kiraya verilmesinin yasaklanmış olduğu halde kiracının alt kira ilişkisi kurması durumudur. Kiralananın konut ve çatılı işyeri ile ürün kirası olması durumunda da alt kira ilişkisinin kurulabilmesi kiraya verenin yazılı iznine bağlı olduğundan söz konusu iznin alınmaması hali de TBK'nın 316. maddesinin 2. fıkrası hükmüne aykırılık teşkil edecektir. Bu tür durumlarda da kiraya veren sözleşmeyi feshederek, kiralananın tahliyesini talep edebilir.¹⁸⁴ Yargıtay kararlarında kiraya verenin sözleşmede yasak olmasına veya izin alınması gereken durumlarda izin alınmaksızın alt kira ilişkisi kurulmuş olmasına uzun süre sessiz kalan kiraya verenin susmasını örtülü onay olarak kabul etmektedir. Uzun süre sessiz kalan kiraya verenin sözleşmeye aykırılık davasını iyi niyet kurallarına aykırı olduğundan hareketle reddetmektedir.¹⁸⁵ Asıl kira sözleşmesinde yasak olmasına rağmen alt kira sözleşmesinin yapılması veya kiraya verenin rızasının alınması gerekirken alınmaması hallerinde olduğu gibi; alt kira sözleşmesinin yasal olmadığı hallerde, alt kiracıdan alınmış olan kira bedelini kiraya veren vekaletsiz iş görme hükümlerine göre talep edebilir.¹⁸⁶

Kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için kiracıya uygun bir süre vermesi gerekir. Bu süre eğer ki kira sözleşmesini feshetme nedeni kiracının kira bedelini ödememesi sebebiyle temerrüde düşmesinden kaynaklanıyorsa konut ve

¹⁸³ BECKER Herman 1993, age. Art.264, N.9 Aktaran Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.83.

¹⁸⁴ TBK'nın 322. Maddesinin 2. Fıkrası kiralananın konut ve çatılı iş yeri olması durumunda kiraya verenin yazılı rızasını aradığından, konut ve çatılı iş yeri kiralaları açısından kanundan doğan alt kira yasağının varlığını kabul etmek yanlış olmayacaktır. İşte bu taşınmazlarda alt kira yasağına rağmen yapılmış bir alt kira sözleşmesinden dolayı alt kiracı kiraya veren karşısında "füzuli şağil" olarak adlandırılır.

¹⁸⁵ Yargıtay 6.H.D. 12.05.1997 tarihli 1997/4138 E. ve 1997/4248 K. <https://www.corpus.com.tr> E.T. 16.12.2024.

¹⁸⁶ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.83.

çatılı işyeri kiralari açısından en az otuz gün, diğeri kiralarda ise en az on gündür. Şayet kira sözleşmesini fesih, kiracının kira sözleşmesine aykırılığından kaynaklanmaktaysa ise kiraya veren konut ve çatılı işyeri kiralari için en az otuz gün süre vermek suretiyle kira sözleşmesini feshedeceğini kiracıya ihtarda bulunur. Diğeri kiralari açısından kiraya veren sözleşmeyi derhal feshedebilir. Söz konusu ihtarin sonuçsuz kalması halinde kiraya veren kiracının ve fuzuli şagil konumunda bulunan alt kiracının tahliyesini ister. Kiraya veren alt kira sözleşmesinin tarafı olmaması sebebiyle alt kira sözleşmesini feshedemez. Yalnız kiraya verenin asıl kira sözleşmesini feshetmesi halinde kiralanan bir taşınır ise gerek kiracı gerekse de alt kiracı haksız zilyet olacaklardır. Bu nedenle kiraya veren alt kiracıya da zilyetlik hükümlerinden ötürü tahliye davası açabilecektir. Kiraya verenin malik olması durumunda kiraya veren alt kiracıya karşı istihkak davası da açabilir.¹⁸⁷ Kiraya verenin alt kiracıya açmış olduğu bu tahliye davasında ise TBK'nın 316. maddesinin 2. fıkrası uygulanır.

2.4.1.1.2 Kiraya Veren Hapis Hakkı

Kira sözleşmesinin ana öğelerinden bir tanesi de kira bedeli olup kira bedelinin ödenmesi kiracının ana borçlarından biri iken, ödenmesini talep etme hakkı da kiraya verenin haklarının başında gelmektedir. Kira bedelinin kiracı tarafından zamanında ve tam olarak ödenmemesi halinde kiraya veren; temerrüt hükümlerine başvurabileceği gibi, uygulayabileceği bir diğeri tedbir de hapis hakkını kullanmasıdır. Esasen hapis hakkı TMK'nın 863 ile 867. maddeleri ve 950. maddesi vd.da düzenlenmiş olsa da kiraya verenin hapis hakkı TBK'da düzenlenen ve kira sözleşmelerinde özel bir görünüm teşkil eden bir tedbirdir.

TBK'nın 336 ile 338. maddeleri arasında düzenlenmiş olan kiraya verenin hapis hakkı; taşınmaz kiralalarında kira bedelinin güvence altına alınması maksadıyla kiraya verene alacağı oranında kiracının kiralanan getirdiği birtakım taşınır mallar üzerinde yasal rehin hakkı tanımaktadır.¹⁸⁸

Kiraya verenin hapis hakkını genel hapis hakkından ayıran iki husus vardır. Bunlardan ilki genel hapis hakkı alacaklının doğrudan zilyetliğinde bulunan mallara

¹⁸⁷age. s.102; İpek YÜCER 2008, agm. s. 818; Azim ÖNCÜ 2016, agt. s.159; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.69.

¹⁸⁸ Mustafa Alper GÜMÜŞ (2015), *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, s.313; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.350; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.191; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2008, age. s.382; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.231; Fikret EREN 2020, age. s.376.

yapılırken; kiraya veren kiralanda bulunan taşınır mallar üzerinde hapis hakkını kullanabilir. İkinci husus ise alacaklının mal üzerinde zilyetliğini kaybetmesi halinde genel hapis hakkı sona erirken, kiraya veren zilyetliği kaybetse bile hapis hakkı devam etmektedir.¹⁸⁹

Öncelikli olarak kiraya verenin hapis hakkı yalnız taşınmaz kiralaları için geçerli bir haktır. Bu kısıt, TBK'nın 336. maddesinin 1. fıkrasında yer alan;

“Taşınmaz kiralalarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir.” hükümden kaynaklanmaktadır.

Buna göre kiraya verenin hapis hakkının konusunu taşınır mallar oluşturmaktadır. Taşınmazlar ve diğer haklar hapis hakkının konusu olamazlar. Söz konusu hükme göre kiraya verenin hapis hakkını kullanabileceği taşınır mal, kiracının kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesinde veya kiralananın kullanılmasına yarayan, taşınmazın bütünleyici parçası olmayan bir eşya olmalıdır. Bu, kiraya veren açısından hapis hakkının kullanılmasındaki ilk sınırlamadır. Dolayısıyla kiralanan ile hapis hakkının doğduğu eşya arasında fonksiyonel bir bağ olmalıdır. Örneğin konut amaçlı kiralanan bir taşınmazda yer alan televizyon, radyo, halı, tablo gibi taşınır eşyalarda durum bu şekildedir. Aynı şekilde bir fabrikada imalata yarar makinalar, işyerinin otoparkında bulunan ve ticari işlerde kullanılmak üzere özgülümlü araçlar, pansiyon olarak kullanılmak üzere kirallanmış binanın kalorifer kazanında bulunan yakıt, inşaat malzemesi deposunda yer alan inşaat malzemeleri kiraya verenin hapis hakkını kullanabileceği eşyalar arasında yer alır.¹⁹⁰ Bununla birlikte kiralananın işyeri olması halinde işyerinde bulunup da satılmak üzere muhafaza edinilen eşyalar, kiralanda bulunan para ve kıymetli evraklar ile İİK'nın 82. maddesinde yer alan haczedilemeyen mallar hapis hakkının konusunu oluşturmazlar.

Kiraya verenin hapis hakkını kullanmasındaki ikinci sınırlama da hem alacağın kaynağı bakımından hem de alacağın miktarı bakımından ortaya çıkmaktadır. Alacağın kaynağı açısından kiraya verenin hapis hakkı kira bedelinden kaynaklanmaktadır. Kiraya verenin hapis hakkı kira alacağının karşılığı olması sebebiyle kiraya veren kira alacağı değerindeki eşya üzerinde hapis hakkını

¹⁸⁹ age. s.376.

¹⁹⁰ age. s.377-378; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2015, age. s.313.

kullanabilir, bu değerden fazlasına tekabül eden eşyaya el koyamaz.¹⁹¹ Miktar açısından ise hükümde geçen “... işlenmiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin bir güvencesi...” ifadesinden anlaşıldığı üzere hapis hakkı, geçmiş ve geleceğe yönelik 18 aylık kira bedelinin güvencesini oluşturmaktadır.

Üzerinde hapis hakkı kullanılan eşyanın kiralanan ile devamlılık ilişkisi içerisinde olması gerekir. Böylelikle müşteri, misafir veya yakınlar tarafından kiralananaya getirilen eşyalar hapis hakkının konusu oluşturmazlar.¹⁹²

Kiraya verenin hapis hakkını üçüncü kişiye ait bir eşya üzerinde kullanabilmesi TBK’nın 337. maddesinin 1. fıkrası hükmü gereğince iyi niyetli olmasına bağlıdır. Bu halde kiraya veren üzerinde hapis hakkını kullandığı eşyanın üçüncü kişiye ait olduğunu bilmemesi veya bilebilecek durumda olmaması gerekir. Kiraya verenin kiralanda bulunan eşyaların kiracıya ait olduğuna ilişkin iyi niyeti karine olarak kabul edilmektedir. İyi niyetin belirlenmesinde eşyanın kiralananaya getirildiği an esas alınmakla birlikte bu iyi niyetin eşyanın kiralananaya getirilmesinden hapis hakkının kullanılmasına kadar bulunması da gerekmektedir. Öte yandan kiraya veren iyi niyetli olsa dahi kiralanda bulunan ve çalınmış, sahibinin elinden rızası dışında çıkmış eşyalar üzerinde hapis hakkı bulunmamaktadır. Kiraya veren hapis hakkını kullandığı eşyanın üçüncü kişiye ait olduğunu kira sözleşmesi devam ederken öğrenmesi halinde sözleşmeyi en yakın fesih döneminde feshetmelidir. Aksi halde bahse konu eşya üzerindeki hapis hakkını TBK’nın 337. maddesinin 2. fıkrası gereğince kaybedecektir.¹⁹³

Kiraya veren alacağına karşılık kiracının kiralanda bulunan eşyasına ilişkin hapis hakkını kullanmak suretiyle bahse konu eşyanın alıkonulmasını sulh hakimi veya icra müdüründen talep edecektir. Fakat bu şekilde alıkonulan eşyanın sonradan veya gizlice götürüldüğü anlaşılırsa götürülmelerinden başlayarak 10 gün içerisinde kolluk marifetiyle kiralananaya geri getirilebilecektir.

Kiracı; sözleşmeden doğan kira bedeli borcuna karşılık olarak yeterli güvence, mesela kefil, rehin veya banka teminat mektubu göstermesi halinde kiraya verenin hapis hakkı uygulamasından kurtulabilir. Ayrıca hapis hakkından ödenme,

¹⁹¹ Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.231.

¹⁹² Fikret EREN 2020, age. s.378.

¹⁹³ age. s.378-379; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.193-194; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2015, age. s.314; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.355; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2008, age. s.384-385.

kira borcunun ibra edilmesi veya zamanaşımına uğraması sebebiyle de kurtulabilir.¹⁹⁴

Kiraya verenin üzerinde hapis hakkı kullanabileceği mallar sadece paraya çevrilebilecek olan mallar olabilir. Bu kapsamda kiraya verenin, kiracının kimlik, pasaport, diploma gibi eşyaları üzerinde hapis hakkı bulunmamaktadır.¹⁹⁵

Kiraya verenin alt kiracının kiralanan getirmiş olduğu eşyalar üzerinde de hapis hakkı bulunmaktadır. Kiraya verenin alt kiracıya karşı kullanabileceği bu hak, TBK'nın 336. maddesinin 2. fıkrasında yer alan “*Kiraya verenin hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanan getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsar.*” ifadesiyle düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre kiraya verenin alt kiracıya karşı hapis hakkı, alt kiracının kiracı/alt kiraya verene karşı kira borcu tutarında kiralanan getirdiği taşınır eşyalar kadardır.

Kiraya verenin alt kiracıya karşı hapis hakkı, kiracı ve alt kiracı arasında bir kira sözleşmesini zorunlu kılarsa da söz konusu hak, kiracının alt kiracıya karşı olan hapis hakkından bağımsızdır. Bu kapsamda kiracının alt kira sözleşmesi dolayısıyla alt kiracıdan olan kira bedeli alacağına karşı hapis hakkından feragat etmesi, kiraya verenin alt kiracıya karşı hapis hakkını ortadan kaldırmaz. Öte yandan alt kiracı kiraya verene karşı, alt kira ilişkisinden dolayı kiracıya karşı sunmuş olduklarından başkaca def'ileri kiraya verene karşı ileri süremez.¹⁹⁶

Kiraya verenin alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkını kullanabilmesi belli şartlara bağlanmıştır. İlk olarak kiraya verenin kiracıdan bir kira ücreti alacağı olması gerekmektedir. İkinci olarak da kiracının da alt kiracıya karşı hapis hakkını kullanabileceği bir kira alacağının bulunması gerekir. Bu şartlarla birlikte kiraya veren kiracıdan olan alacağını kiracısına karşı kullanmış olduğu hapis hakkı ile tamamen veya kısmen karşılayamamış olması gerekmektedir. Bu şarta göre, kiraya veren kiracıdan olan kira alacağı için öncelikle kiracıya karşı hapis hakkını kullanabilecek, kiracısından temin edemediği takdirde alt kiracıya başvurabilecektir. Son olarak kiraya verenin kullanacağı hapis hakkının sınırlarını belirleyen bir şart daha bulunmaktadır. Bu şarta göre de kiraya verenin alt kiracıya karşı kullanacağı hapis hakkı, alt kiracının kiracıya olan kira ücreti borcuyla sınırlıdır. Buradan kiraya

¹⁹⁴ Fikret EREN 2020, age. s.382; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.353.

¹⁹⁵ Haluk TANDOĞAN 2008, age. s.177.

¹⁹⁶ age. s.179; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.94.

verenin, alt kiracıya ait olan ve taşınmazda bulunan taşınır eşyalarından yalnızca kiracıya/alt kiraya verene kira ücreti borcu bedelindeki eşyayı hapsedebileceği sonucu çıkmaktadır. Başka bir deyişle bu hapis hakkı, alt kiracının kiracıya/alt kiraya verene karşı olan borcunu aşamaz. Eğer ki alt kiracının kiracıya kira ücretinden kaynaklı bir borcu bulunmazsa kiraya veren alt kiracıya karşı hapis hakkını kullanamaz.¹⁹⁷ Fakat konut ve çatılı işyerleri açısından kiraya verenin yazılı rızası alınmaksızın yapılan alt kira ilişkisi söz konusu olduğunda alt kiracının kiralanan kendisi tarafından getirilmiş olan taşınır eşyalar da üçüncü kişilere ait eşyalar gibi iyiniyetli kiraya verenin hapis hakkı kapsamında değerlendirilecektir. Burada kiraya verenin TBK'nın 337. maddesi hükmü kapsamındaki hapis hakkı uygulanacak olup herhangi bir miktar sınırlamasına da tabi olmayacaktır. Bu nedenle de alt kiracının kiralanan getirmiş olduğu eşyanın kendisine ya da üçüncü kişiye ait olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Aynı hükümler konut ve çatılı iş yeri kiralaları dışındaki kiralarda alt kira yasağının bulunması halinde de uygulanacaktır. Öte yandan alt kira sözleşmesinin yapılabildiği, yapılmasında herhangi bir sakınca olmayan kiralarda iyi niyetli kiraya verenin alt kiracı tarafından getirilen üçüncü kişiye ait eşyalar üzerindeki hapis hakkı, alt kiracının kiracıya olan kira bedeli borcuyla sınırlı olacaktır.¹⁹⁸

Konut ve çatılı iş yeri kiralaları ile alt kiraya vermenin yasaklandığı kiralamalarda kiraya verenin rızası alınmaksızın yapılan alt kira sözleşmelerinde; her ne kadar kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan bu sözleşme geçerli olsa da kiraya vereni bağlamayacaktır. Bu durumda kiracının alt kira sözleşmesi yapmış olduğu kişi füzuli şağil durumunda olacak ve bu nedenle de kiraya verenin bu kişinin eşyaları üzerinde de hapis hakkını, onun kiracıya olan borcuyla sınırlamak kabul

¹⁹⁷ Fikret EREN 2020, age. s.379; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019,age. s.262; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.195; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.352; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.79; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.70; Şamil DEMİR (2013), “Kiralayanın Hapis Hakkı”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı 4, s.61.

¹⁹⁸ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.70-71; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.80; Nihal URAL ÇINAR 2014, age. s.393; Duygu DİNCİOĞLU (2017), “Kiralayanın Hapis Hakkı”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, Cilt 19, Özel Sayı, s.1349. Aksi yönde görüş Mustafa Alper GÜMÜŞ 2012, age. s.202; Kenan TUNÇOMAĞ (1977), *Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri*, Cilt 2, Sermet Matbaası, İstanbul, s.549; Alpaslan AKARTEPE (2013), “Kiraya Veren Hapis Hakkı”, *Yaşar Üniversitesi E- Dergisi*, Cilt 8, Özel Sayı, s.62.

edilemeyecektir. Bu nedenle de alt kira sözleşmesinin geçerli olmadığı hallerde de TBK'nın 337.maddesinin uygulanması uygun olacaktır.¹⁹⁹

Alt kiracı kiraya verenin kullanmış olduğu hapis hakkından borcunu ödemek suretiyle kurtulabilir. Yalnız önemle belirtilmesi gereken bir husus da alt kiracının kiracıya yapmış olduğu ödeme onu bu borçtan kurtarmayacaktır çünkü bu hapis hakkı nedeniyle alt kiracının kiracıya olan kira ücreti borcu kiraya verene karşıdır. Buradan şu sonuç çıkmaktadır; alt kiracı tarafından kiraya verene yapılan ödeme kiracı hesabına olacaktır. Böylelikle alt kiracı hem hapis hakkının kullanılmasından dolayı yaşamış olduğu mağduriyeti gidermiş olur hem de ödeme oranında kiracıya olan borcundan kurtulmuş olur.²⁰⁰

Kiraya veren alt kira sözleşmesinin tarafı olmasa da, alt kira sözleşmesinden tam anlamıyla ayrı tutulmuş değildir. TBK'nın 336. maddesinin 2. fıkrası alt kiracıya özel bir hüküm olarak düzenlenmiş olmakla birlikte sözleşmelerin nispiliği ilkesinin de bir istisnasını oluşturmaktadır. Kanun koyucu bu hükmü bir nimet-külfet dengesini kurmak maksadıyla düzenlemiştir. Kiraya veren alt kiracının kiralanan getirdiği tüm eşyalar değil sadece kiracıya olan kira bedeli borcu karşılığındaki eşyalara karşı hapis hakkı kullanmalıdır. Böylece hem kiraya verenin hem de alt kiracının hakları korunmuş olmaktadır. Bununla birlikte haczedilmezliğe ilişkin hükümler, kiraya verenin alt kiracıya karşı hapis hakkı kullandığı eşyalar kapsamında da geçerli olacaktır. Söz konusu hükümlerin kamu düzenine ilişkin olması sebebiyle kiracı ve alt kiracı da önceden bu hakkından feragat edemez.²⁰¹

Son olarak belirtilmesi gereken diğer bir konu da kiraya verenin hapis hakkını kullanırken sınırsız bir yetkiye sahip olmadığıdır. Örnek olarak kiraya verenin kiracının sadece kira ücretini ödememesi sebebiyle kiralanan konutun kapının kilidini değiştirmesi hukuka aykırı olmasının yanı sıra aynı zamanda suç da teşkil edeceği Yargıtay kararlarında da yer almaktadır.²⁰² Borcun kısmen veya tamamen

¹⁹⁹ Alper UYUMAZ ve Eren SAVAŞAN (2022), "Kiraya Veren Hapis Hakkı", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 30, Sayı 3, s. 1820; Nihal URAL ÇINAR 2014, age. s.393; Duygu DİNCİOĞLU 2017, agm, s.1349.

²⁰⁰ Nihal URAL ÇINAR 2014, age. s.393; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.80.

²⁰¹ age. s.80-82.

²⁰² Yargıtay 3. C.D. 2010/20104 E. ve 2012/8056 K. : "...kiracıları olan katılanın mesken olarak kullandığı taşınmazın kapısını, kira borçlarını ödememesi nedeniyle elinde bulundurduğu yedek anahtar ile açarak kapısının kilidini değiştirdiği bu şekilde katılanın konutuna girmesini engellediğinin iddia edilmesi karşısında eylemin, 5237 sayılı TCK'nun 154/1 maddesinde belirtilen "hakkı olmayan yere tecavüz suçunu" oluşturabileceği ..." www.corpus.com.tr E.T. 20.12.2024.

ortadan kalkması halinde ise hapis hakkının da aynı oranda ortadan kalkması gerekmektedir.²⁰³

2.4.1.2 Borçları

Kiraya veren ile alt kiracı arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi bulunmamasından ötürü kiraya verenin alt kira sözleşmesine bağlı olarak alt kiracıya karşı doğrudan bir borcu bulunmamaktadır. Fakat kiraya verenin esasen kiracıya karşı olmakla birlikte alt kira sözleşmesinin tarafı olmamasına rağmen dolaylı olarak alt kiracıyı etkileyen birtakım borçları bulunmaktadır. Bu borçların ifa edilmemesinin kiracı ile alt kiracı arasındaki alt kira sözleşmesini de etkileyecek olması sebebiyle de bu borçların üzerinde durulmasında fayda vardır.

2.4.1.2.1 Kiralananın Alt Kiraya Verilmesine Katlanma Borcu

Asıl kira sözleşmesinde kiralananın alt kiraya verilmesi yasaklanmamışsa kiraya verenin kiralananın alt kiraya verilmesine katlanma yükümlülüğü bulunmaktadır. Ayrıca açıkça bir borç olmamakla birlikte, kiralananın alt kiraya verilmesi, alt kira yasağı konulmamış olmakla birlikte kiraya verenin iznine tabi tutulmuş olduğu durumlarda ise kiraya verenin bahse konu izni vermemesi için haklı bir nedeninin bulunması gerekir.²⁰⁴ Yine burada kiralananın alt kiraya verilmesinin izne tabi tutulduğu hallerde kiraya verenin baştan izin vermeyip de kiralananın alt kiraya verilmesine sessiz kalmasını da zımni izin olarak değerlendirmek gerekmektedir.

TBK'nın 310. maddesi gereğince kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Böylece yeni malik gerek kiracıya karşı gerekse de alt kiracıya olan yükümlülüklerini yerine getirmesi gerekmektedir. Bu kapsamda el değiştirme öncesi yapılmış olan ve de asıl kira sözleşmesine veya kanun hükmüne aykırı olmayan alt kira sözleşmesine de yeni malikin katlanması gerekmektedir.

²⁰³ Turgut UYGUR (2012), *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt II*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, s.1796.

²⁰⁴ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.84; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.79.

2.4.1.2.2 Kiralananı Teslim Borcu

Kiraya verenin alt kiracıyı da etkileyen borçlarından bir tanesi kiralananın kiracıya teslim borcudur. Kiraya verenin en önemli borcu kiralananın kiracının kullanımına sunmaktır. Kiraya veren, kiralananı kira sözleşmesinde kararlaştırıldığı şekilde, kararlaştırılan tarihte teslim etmek zorundadır. Kiralananın kiraya verence kiracıya zamanında teslim edilmemesi; kiracının kiralananla ilişkin bir alt kira sözleşmesi yapması halinde kiracının da alt kiracıya karşı temerrüde düşmesine neden olacak ve kiracı borcunu ifa edemeyecektir. Bu açıdan kiraya verenin kiracıya kiralananı zamanında ve sözleşmede belirtildiği şekilde teslim edilip edilmemesi alt kiracıyı da etkilemektedir. TBK'nın 301. maddesinde düzenlenen bu borç, mutlak emredici hukuk kuralı olup kiracı aleyhine olacak şekilde değişiklik yapılamaz. Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından bu yasak, hem sözleşmeye konulan hükümler açısından hem de genel işlem şartları açısından geçerliken bunlar dışındaki kiralamalarda yalnız genel işlem şartları açısından geçerlidir.

Aslında bu borç üç alt borç içermektedir. Bunlar; kiraya verenin kiralananı sözleşmede kararlaştırılan tarihte, belirtilen kullanım amacına uygun şekilde teslim ve aynı zamanda sözleşmenin geçerli olduğu süre içerisinde bu durumda bulundurma borçlarıdır.²⁰⁵ İlk olarak kiraya veren kiralananı sözleşmede kararlaştırılan tarihte teslim etmek zorundadır. Kiranın peşin ödenmesinin istendiği hallerde dahi kiraya veren kiralananı teslim borcunu yerine getirmiş veya ifasını teklif etmiş olmak durumundadır. Sözleşmede teslim zamanın belirlenmediği durumlarda ise kiralananın teslim borcu ile kira bedeli alacağı aynı anda doğar.²⁰⁶ Burada “teslim” ifadesini kiralananın kullanıma elverişli halde uygun vasıtalarla zilyetliğini bırakma olarak algılamalı ve bu borcu da kullanıma elverişli bir biçimde zilyetliğin teslimi olarak kabul etmek gerekir. Böylelikle teslim; kiralananın fiilen teslimi veya kiralanan üzerinde hakimiyet sağlayan araçların teslimi ile mümkün olabilir.²⁰⁷ Kiraya veren, kiralananın parça borcu niteliğinde olan bir taşınır olması durumunda sözleşmede belirtilen yerde, sözleşmede teslim yerine ilişkin bir karara varılmadıysa sözleşmenin kurulduğu sırada kiralananın bulunduğu yerde, kiralananın çeşit borcu olması durumlarında ise sözleşmede aksi belirtilmedikçe kiraya verenin yerleşim

²⁰⁵ Fikret EREN 2020, age. s.330.

²⁰⁶ Fahrettin ARAL ve Hasan AYRANCI (2015), *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara, s.271; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.211.

²⁰⁷ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2008, age. s.338; Fahrettin ARAL ve Hasan AYRANCI 2015, age. s.271-272.

yerinde teslim etmek zorundadır. Taşınmaz kiralalarında taşınmazın bulunduğu yerde teslim gerçekleşecek olup aynı zamanda taşınmazdan yararlanmayı sağlayacak ve ortaklaşa kullanılan (çamaşırhane, asansör, havuz, garaj, depo vb) yerlere girmeyi ve buralardan faydalanmayı sağlayacak zilyetliğin de teslimi gerekmektedir.²⁰⁸

Kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte ve sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun şekilde teslim etmek zorundadır. Aksi durum kiracının da alt kiracıyla yapacağı alt kira sözleşmesine aykırılık teşkil edecek sonuç doğuracak, borçlu kiracı edimi ifa edemeyecektir. Sözleşmeye uygun kullanımın belirlenmesinde bakılacak ilk husus tarafların anlaşması olup sözleşmede böyle bir anlaşma yoksa somut olaya ve kiralananın niteliği ile şartlarına göre (kiralananın konut, dükkan veya depo olup olmaması, kiracı sayısı, kiracının ailesinin büyüklüğü gibi) değerlendirme yapılır. Yalnız kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun olması sadece kendi niteliğine bağlı değildir. Örneğin hastane yada okul olarak kiralanan bir binanın yanında gürültüye neden olan bir mesleğin icra edilmesi sözleşmeye elverişlilik açısından caiz kabul edilmeyecektir. Ürün kirasında ise kiralanan, işletmeye elverişli biçimde teslim edilmelidir.²⁰⁹

Kira sözleşmesinin devamlı bir borç ilişkisi doğurmasının sonucu olarak; kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanıma hazır bir şekilde teslim borcu, sözleşmenin geçerli olduğu süre boyunca da devam eder. Bu kapsamda kiraya veren sözleşmeye aykırı bozuklukları gidermenin yanı sıra, kiralananla ilişkin olarak yan giderlere katlanma, üçüncü kişilerin eylemleri neticesinde kiralananın kullanımını engelleyecek davranışların önüne geçmek ve de kiralananla ilgili vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanmak da mecburiyetindedir. Bu yükümlülüklerin ihlali kiracının kiralananı sözleşmede öngörüldüğü amacı doğrultusunda kullanamamasına sebebiyet vereceğinden ötürü bu durum alt kiracıyı ve alt kira ilişkisini de etkileyecektir.

2.4.1.2.3 Ayıba ve Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğu

Kiraya verenin ayrıca kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli bir şekilde teslim edilmesi ve bu durumda bulundurma borcunun doğal bir sonucu olarak ayıba karşı tekeffül sorumluluğu da bulunmaktadır. Kiralanandaki ayıp; kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen kullanıma uygun olarak kullanılmasını imkansız

²⁰⁸ Fikret EREN 2020, age. s.330; Aydın ZEVLİLİLER 2004, age. s.209.

²⁰⁹ age. s.211; Fikret EREN 2020 age. s.331; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.222; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.74.

hale getiren veya önemli ölçüde azaltan eksikliklerdir. Kiralanandaki ayıp maddi bir ayıp örneğin kiralanın aracın çalışmaması, depo olarak kiralanın yerin istif edilecek malları taşıyabilecek nitelikte olmaması şeklinde olacağı gibi; kiraya verenin kiracıyı rahatsız etmesi, kiraya verenin kiralanana yönelik koku ve duman yayması gibi manevi bir ayıp ve de valiliğin yasaklama kararı neticesinde ruhsat verilmemesi, kiraya veren tarafından vaat edilen iş hacminin sağlanamaması gibi hukuki veya ekonomik ayıp da olabilir. Başlangıçta veya sonradan çıkabilecek bu ayıplar kiracıdan kaynaklanmıyorsa, kiracı bu ayıpları sözleşme kurulurken bilmiyorsa ve de kira sözleşmesinde kiraya verenin sorumluluğunu ortadan kaldıran hükümler yer almıyorsa kiraya veren bu ayıplardan sorumlu olur. Kiralanın kira sözleşmesinde belirtilen amaca uygun hale getirmekle mükelleftir.²¹⁰

Kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğu; üçüncü bir kişinin kiracının kullanım hakkını engelleyecek bir hakkı ileri sürmesi halinde kiraya verenin davayı üstlenmek ve de kiracının uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olmasıdır. Üçüncü kişinin kiralanın üzerinde iddia ettiği hak, mülkiyet hakkı olabileceği gibi sınırlı aynı hak veya komşuluk hakkı da olabilir. Yalnız kiraya verenin sorumlu olabilmesi için bu hakkın sözleşmenin yapılmasından önce ortaya çıkmış olması, kiracının dava konusunu kiraya verene bildirmesi ve de kiracının kiralanın kullanım amacına uygun şekilde kullanmasını engelleyecek nitelikte olması gerekmektedir. Bununla birlikte kiraya verenin zapttan sorumluluğundan bahsedebilmemiz için kiralanın kiracıya teslim edilmiş olması gerekir. Üçüncü şahsın ileri sürmüş olduğu üstün hakkın mahkeme yoluyla kabul edilmesi halinde kiracının uğradığı zararı kiraya verenin tazmin etmesi gerekmektedir. Burada kiraya veren sorumlu olur²¹¹ fakat kiraya verenin sorumlu olması onun kusuruna bağlıdır ve kusur karinesi de işlerlik kazanır. Kiraya veren ancak kusursuz olduğunu ispat etmesi halinde sorumluluktan kurtulabilecektir.²¹²

²¹⁰ Fikret EREN 2020, age. s.334-337; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.225-228; Cevdet YAVUZ 2007, age. s.163; Fahrettin ARAL ve Hasan AYRANCI 2015, age. s.273-275; Aydın ZEVLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.213-214.

²¹¹ Burak ÖZEN (2010), “Kira Konusunun Devri”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* Cilt 16, Sayı 1-2, s.138.

²¹² Fahrettin ARAL ve Hasan AYRANCI 2015, age. s.285-286; Fikret EREN 2020, age. s.347-350; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.235-236.

2.4.2 Kiracının Hakları ve Borçları

Kiracı; kiralananı kısmen veya tamamen alt kiraya vermesi durumunda kiracı sıfatının dışında alt kiracıya karşı da kiraya veren sıfatını kazanmış olur. Böylelikle kiracı hem kiraya verenin hem de kiracının tüm hakları ve borçlarına sahip olacaktır. Aynı durum alt kiracının kiralananı alt kiraya verdiğinde alt kiracı için de geçerli olacaktır.

2.4.2.1 Hakları

Kiracı veya alt kiralayanın bir yandan kiracı olması sebebiyle kiraya verene karşı, bir yandan da alt kiralayan olması sebebiyle alt kiracıya karşı birtakım hakları bulunmaktadır.

Öncelikle kiracı, kiraya verene karşı kiralananın sözleşmede belirtildiği şekilde ve tarihte hazır bulundurulmasını ve de sözleşme süresi boyunca da bunun muhafazasını isteme hakkına sahiptir. Bununla birlikte aksi kararlaştırılmamışsa ve de kiraya verenin haklı bir gerekçesi bulunmadığı hallerde kiracının kiralananın alt kiraya verilmesine rıza göstermesini isteme hakkı bulunmaktadır. Kiracı, kiraya verene karşı kiralananın vergi ve benzeri yükümlüklerini yerine getirmemesi sebebiyle oluşacak zararlardan korunmak adına bu ve benzeri yan yükümlülüklerin yerine getirilmesini talep etme hakkına sahiptir. Ayrıca kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğunu yerine getirmediği takdirde elde edebileceği bir tazminat hakkı bulunmaktadır. Kiraya verenin ayıba karşı sorumluluğu kapsamında da kiracının özellikle ayıbın giderilmesi ve de kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkı kiracının alt kira ilişkisi kurduğu durumlarda oldukça önemlidir. İşte tüm bu hakların alt kira sözleşmesine de doğrudan etkisi bulunmaktadır. Çünkü öncelikle her ne kadar asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi birbirinden bağımsız iki sözleşme olsa da asıl kira sözleşmesinde yer alan bir takım hükümler alt kira sözleşmesini de etkilemektedir. Asıl kira sözleşmesinde yer alan hükümlerin ifa edilmemesi, kiracının alt kiralayan sıfatıyla yapmış olduğu alt kira sözleşmesinde hüküm altına alınan edimleri ifa edememesine sebebiyet vereceğinden, kiracının kiraya verene karşı haklarının bulunması alt kira sözleşmesi ilişkisi açısından önem arz etmektedir.

Nasıl ki kiraya veren kiracıya karşı birtakım haklara sahipse kiracının da alt kira sözleşmesini yapması sebebiyle alt kiralayan olarak da alt kiracıya karşı

şüphesiz bir takım hakları bulunmaktadır. Bu hakları kullanması kiracının kiraya verene karşı borçlarını ifa etmesi açısından önemlidir.

2.4.2.1.1 Alt Kira Bedelini Talep Etme Hakkı

Kiracının alt kiracıya karşı haklarından bahsedebilmek için öncelikli olarak kiracının kiraya verene karşı kiralananı alt kiraya verme hakkının bulunması gerekir. TBK'nın 322. maddesinin 1. fıkrası hükmünce kiracı kiralananı kiraya verene zarar vermeyecek biçimde kısmen veya tamamen kiraya verebilir. Kiracı kira sözleşmesinde aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde bu hakkını kullanırken kiraya verenin iznine ihtiyaç duymaz. Yalnız konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ürün kiralalarında kiraya verenin yazılı iznine ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca olağan kiralarda, kiraya veren sözleşmede kiralananın alt kiraya verilmesini yasaklayabilir veya kısıtlayabilir. Kiralananın kısmen alt kiraya verilmesi, alt kiracının kiralanan ile ilgili olarak kullanıma sunulan ortak yerlerin kullanılmasını engelleyemez veya kısıtlayamaz.

Kiracının alt kira sözleşmesiyle kiraya veren haline gelmesi yani alt kiralayan olmasından dolayı alt kira ilişkisinden kaynaklanan kira bedelini alt kiracıdan talep etme hakkı bulunmaktadır. Alt kiracı kira bedelini ödeme yükümlülüğünü alt kiralayan olarak kiracıya yapmak zorundadır. Kira bedeli kira sözleşmesinin ana ögesi olması sebebiyle bu bedelin ödenmesini talep etme kiracı açısından temel bir haktır.

Kiraya verenin alt kira sözleşmesinde taraf olmaması sebebiyle de kiraya veren alt kiracıdan kira bedelini talep edemez. Diğer bir deyişle alt kiracı söz konusu kira bedelini asıl kira sözleşmesinde yer alan kiraya verene değil, alt kira sözleşmesinde kiraya veren konumunda bulunan kiracı/alt kiraya verene ödemek zorundadır. Tersî yaklaşımla kiraya veren de alt kiracıdan kira bedelinin kendisine ödenmesini isteyemez. Alt kiracı kira bedelinin ödenmesi konusunda alt kiralayana karşı sorumludur.²¹³

Bununla birlikte kiraya verenin haklarını korumak adına TMK'nın 953. maddesi gereğince kiraya verenin alt kiracıya karşı hapis hakkını kullanabileceği şartların oluşması durumunda bu hakkını kullandığında rehin edilenlerin paraya çevrilmesini de isteyebilir.

²¹³ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.86; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.72; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.197.

Alt kira bedeli alt kira sözleşmesiyle, sözleşmenin taraflarınca sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde belirlenecektir. Bu kapsamda kiralananın tamamının yanı sıra bir kısmının kiralınması durumunda bile alt kira bedelinin asıl kira sözleşmesinde yer alan kira bedelinden fazla olabilmesi mümkündür. Bu konuda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Fakat burada üzerinde durulması gereken bir konu vardır ki o da kira bedeline uygulanacak artıştır. Doktrinde yer alan bir görüşe göre alt kiralayan, kira ücretine uygulanacak artışı kanunda belirtilen bildirim sürelerine uyulmak suretiyle kendi kira bedeline artış oranında ve aynı gerekçeyle yapabilmektedir.²¹⁴ Kira bedeli; TBK'nın 344. maddesi hükmü gereğince bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla taraflarca belirlenir. Alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olsa da alt kiralayan alt kira bedelinde bildirim sürelerine uyarak, asıl kira bedelindeki artış oranında dolayısıyla TÜFE oranını aşmamak kaydıyla ve aynı gerekçeyle artış yapabilecektir.

2.4.2.1.2 Alt Kiracıya Karşı Hapis Hakkı

Kiracının alt kira ilişkisinde alt kiralayan olarak alt kiracıya karşı sahip olduğu haklardan bir diğeri de hapis hakkıdır. Kiracının/alt kiralayanın alt kiracının kira bedelini ödemeyerek temerrüde düşmesi nedeniyle kiralanan getirmiş olduğu eşyalar üzerinde hapis hakkı bulunmaktadır. Bu hak kiracının alt kira ilişkisinde kiraya veren sıfatına haiz olmasından kaynaklanmakla birlikte kiracı/alt kiralayanın sahip olduğu bu hak ile kiraya verenin sahip olduğu hapis hakkı birbirinden bağımsızdır.²¹⁵

Esasında alt kiracının kiralanan getirmiş olduğu eşya üzerinde gerek kiraya veren gerekse de kiracı/alt kiralayanın hapis hakkı bulunsada şartları birbirinden farklıdır. Kiracının/alt kiralayanın alt kiracının kiralanan getirdiği eşyası üzerinde hapis hakkı mevcutken kiraya verenin bu hakkı kullanamayacağı durumlar olabilir. Şöyle ki kiracının alt kiracıya karşı hapis hakkı; alt kiracının kira bedelini kiracıya ödemedede temerrüde düşmesinden kaynaklanmaktadır. Kiraya verenin alt kiracının eşyası üzerindeki hapis hakkı ise kiracının kendisine olan kira borcunda temerrüde düşmesi halinde alt kiracının kiracıya olan borcu oranındadır. Böylelikle alt kiracının

²¹⁴ Nalan KAHVECİ 2005, age. s.105; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.74.

²¹⁵ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.86; İpek YÜCER 2008, agm. s. 801.

kiracıya borcunun olmaması halinde kiracının kiraya verene karşı kira bedelinin ödenmemesine istinaden temerrüde düşmesinden dolayı kullanılan hapis hakkı alt

kiracının eşyaları üzerinde uygulanamayacaktır. Burada şüphesiz kiraya verenin alt kiracıya ait eşyaların kiracıya ait olmadığını bilmesi gerekmektedir. Kiracının temerrüde düşmemesi halinde ise zaten kiraya verenin hapis hakkı bulunmamaktadır.

Kiracının hapis hakkından feragat etmesi kiraya verenin hapis hakkını sona erdirmez. Söz konusu hak kanundan doğan bir haktır.²¹⁶ Fakat kiracı ile alt kiracının arasındaki kira sözleşmesinin süresinden önce feshedilmesi halinde kiraya verenin hapis hakkı da son bulmaktadır.²¹⁷

Kiracının alt kiracıya karşı kullanmış olduğu hapis hakkı alt kiracıdan alacağı kira bedelini teminat altına alma amacını taşımaktadır. Bunların dışında kiraya verenin hapis hakkına yönelik yapılmış olan açıklamalar kiracının hapis hakkı için de geçerlidir.

Sözleşme serbestisi ilkesi gereğince kiracı alt kira sözleşmesine kiraya verene zarar vermemek kaydıyla asıl kira sözleşmesinden farklı hükümler koyma hakkına da sahiptir. Bu hak, sözleşme serbestisi ilkesinin bir uzantısıdır. Kiraya verene zarar verici hükümlerin yer alması halinde kiracı TBK'nın 322. maddesi gereğince kiraya verene karşı sorumlu olacaktır.²¹⁸

2.4.2.2 Borçları

Alt kira ilişkisi kurmuş olan kiracının durumu iki yönlüdür. Asıl kira sözleşmesiyle kiracı taraf olduğu gibi alt kira sözleşmesinin kurulmasıyla da kiraya veren sıfatını taşımaktadır. Bu yüzden kiracının borçları üzerinde dururken önce asıl kira sözleşmesinde kiracı taraf konumunda bulunmasından kaynaklı kiraya verene karşı borçları daha sonra ise alt kira sözleşmesinde alt kiralayan konumundan kaynaklı ve alt kiralayana yönelen borçları ele alınacaktır. Bu kapsamda kiracının kiralananı kiraya vermiş olması kiraya verene karşı sorumluluklarını ortadan kaldırmamaktadır.

²¹⁶ Halük TANDOĞAN 2008, age. s.179.

²¹⁷ İrfan YAZMAN 1960, age. s.24.

²¹⁸ İpek YÜCER 2008, agm. s. 801; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.75; Coşkun AKYOL 2016, agt. s.20.

2.4.2.2.1 Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kira sözleşmesinin ana ögesi, kira bedelidir. Kiracının ilk ve en önemli borcu asıl kira sözleşmesinde belirlenmiş olan kira bedelini kiraya verene ödemesidir. Kiralanan şeyin kullanım hakkının devrinin bedeli bu borcu oluşturmaktadır. Kira bedeli borcunun ödenmesi kiracının asli edim borcu olmakla birlikte kiracının alt kira ilişkisi kurmuş olmasının kira bedelini ödeme borcu üzerinde bir etkisi yoktur.²¹⁹ Bu borç, para olarak ödenir.²²⁰ Ancak para dışında misli veya misli olmayan bir eşyanın da kira bedeli olarak belirlenmesi mümkündür. Bedel olarak hizmet gibi diğer ivazların öngörüldüğü sözleşmeler ise karma sözleşmelerdir.²²¹ Kira bedeli taraflarca sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde ve de hukuka ve ahlaka aykırılık, irade bozukluğu ve aşırı yararlanma kuralları saklı kalmak üzere serbestçe belirlenir. Kira bedelinin ifa zamanı bir vade veya süre olarak belirlenebilir. Bununla birlikte TBK'nın 314. maddesi gereğince ise aksine sözleşmede hüküm bulunmadıkça ve yerel adet olmadıkça da bu borcun her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödenmesi gerekmektedir. Kiracı, kira bedelini kira borcunun götürülecek borç olması sebebiyle kiraya verenin yerleşim yerinde ödemekle yükümlüdür. Bunun yanı sıra kiraya veren kiralananı sözleşmede öngörülen amaca uygun bir şekilde bulundurduğu sürece kiracı, kendi kusuru veya bir beklenmeyen hal veya mücbir sebepten ötürü kiralananı kullanmasa veya sınırlı bir şekilde kullansa dahi bu edimin tamamını ifa etmekle yükümlüdür. Kiracının kira borcunu ifa etmemesi sebebiyle temerrüde düşmesi halinde ise kiraya verenin sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır.²²²

²¹⁹ Yargıtay 3. H.D. 26.09.2002 tarihli 2002/8847 E. ve 2002/104496 K. : “İlk kiracının, kiralananı kiraya vermiş olması, onun ilk kiralayan ile olan sözleşmesel bağlantısını ve sorumluluklarını ortadan kaldırmayacağına; alt kiracı ile kiralayan arasında sözleşmesel bir bağlantı olmadığından, kira parasını ödeme borcu, yine ilk kiracıya ait olduğuna ...” www.kazancı.com.tr E.T. 15.08.2025.

²²⁰ Fikret EREN 2020, age. s.356; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.251.

²²¹ age. s.251; Fahrettin ARAL ve Hasan AYRANCI 2015, age. s.297; Fikret EREN 2020, age. s.356-357.

²²² age. s.358-360; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.255-256; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.234-237; Cevdet YAVUZ 2007, age. s.178-179; Turgut AKINTÜRK ve Derya ATEŞ KARAMAN 2015, age. s.268-269.

2.4.2.2.2 Kiracının Kiralananı Sözleşmede Belirlenen Amaca Uygun Kullanma Borcu

Kiracının kiraya verene karşı olan borçlarından bir tanesi de kiralananı sözleşmede belirlenen amaca uygun ve özenle kullanmasıdır. Böylece kiracı konut amacıyla kiralanmış bir taşınmazı depo veya işyeri ofisi olarak kullanamaz.²²³ Bu borcun bir uzantısı da kiralananı özenle kullanma ve taşınmazlar açısından da komşulara saygı gösterme borcudur. Ürün kiralari hariç olmak üzere kiracı kiralananı kullanmak zorunda değildir. Bu borcun özünde kiracının kiralananı zarar vermeden ve kiralananın şeklini, görünümünü diğer bir deyişle özünü değiştirmeden kullanması yer almaktadır. Bu durumda kiracı kiralanda değişiklik ve yenilik yapamaz; özgülendiği kullanma amacını değiştiremez, normal kullanım neticesinde meydana gelecekler dışında kiralananın özüne zarar verecek veya değerini düşürecek değişiklikler yapamaz. Kiralananda yapılacak değişiklikler ancak kiraya verenin yazılı rızasıyla gerçekleştirilebilir. Dikkatsizlik ve tedbirsizlik nedeniyle kiralanda yangın çıkması, yapılan değişiklikler yararlı olsa dahi kiralananın projesinde değişiklik meydana getirecek tadilat işlemleri, kiralananın kötü bir üne sahip olacak şekilde kiracı tarafından ahlaka aykırı kullanımı bu borca aykırılık oluşturur. Bu borcun gereği olarak da kiracı aynı zamanda kiralananın iyi durumda muhafaza edilmesi ve de olağan kullanımın gerektirdiği basit tamirlerin yapılmasıyla da yükümlüdür.²²⁴

Kiracının kiralananı özenle kullanmasının taşınmazlardaki diğer bir görünüşü de taşınmaz kiralalarında kiracının komşulara karşı saygı göstermesini oluşturmaktadır. Kiracının komşulara karşı tehditkar tavır ve davranışlarda bulunması, geç saatlerde komşuları rahatsız edecek seviyede yüksek sesle müzik dinlemesi bu borca aykırılık teşkil eden hareketler olarak nitelendirilir.

Olağan kullanım sonucunda meydana gelen hasarları kiracının gidermesi gerekirken, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıplar için ise kiracının kiraya verene bildirimde bulunması gerekmektedir. Bu bildirim için herhangi bir şekil şartı yoktur. TBK'nın 318. maddesinde düzenlenen ayıpları bildirme yükümlülüğü kiraya veren lehine emredici bir hükümdür. Bu hükmün maksadı kiraya verence ayıpların giderilmesini sağlamak ve en azından doğuracağı muhtemel olumsuz sonuçlara karşı

²²³ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.241.

²²⁴ age. s.241; Fikret EREN 2020, age. s.362; Fahrettin ARAL ve Hasan AYRANCI 2015 age. s.291-293.

ön almaktır.²²⁵ Kiracının bu yükümlülüğü yerine getirmemesi kiraya verene sözleşmenin fesih hakkını vermese de kiraya veren ayıbın bildirilmemesinden kaynaklı doğmuş olana zarara karşılık tazminat talep edebilir. TBK'nın 319. maddesi gereğince ayıpları bildirim yükümlülüğün devamında ortaya çıkan kiracının bildirilen ayıpların onarımına da katlanma zorunluluğu bulunmaktadır. Bu yükümlülük de emredici hüküm olmakla birlikte taraflar kendi aralarında bildirilmiş olan ayıpların giderilmesi için yapılacak tamiratın gün ve saatini de kararlaştırılabilirler.

Kiracı, kiralananı kullanması sebebi ile doğan kullanım giderleri yükümlülüklerini de kural olarak yerine getirmek zorundadır. Yalnız bu düzenleme emredici hüküm niteliğinde değildir. Bu manada aksi sözleşmeyle kararlaştırılabileceği gibi kiracı kiralananı kullanırken oluşan ısıtma, elektrik, su ve internet gibi kullanıma bağlı olarak oluşan giderlere de katlanmalıdır.²²⁶

2.4.2.2.3 Kiracının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesiyle Kiralananı Teslim Borcu

Kiracının kiraya verene karşı, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananı teslim etme borcu vardır. Kiracı kiralananı ne şekilde teslim aldıysa o şekilde teslim etmek zorundadır. Taşınmaz kiralalarında anahtarın teslimi ile iade borcu ifa edilmiş sayılır. Kiralananın taşınmaz olduğu durumlarda teslim kiralananın bulunduğu yerde, taşınırlarda ise sözleşmenin kurulmasıyla teslimin yapıldığı yerde yapılır.²²⁷ Kullanım amacına uygun olarak yapılan kullanımlar neticesinde oluşan eskime ve bozulmamalardan kiracı sorumlu olmamakla birlikte, sözleşmeye aykırı kullanımdan ötürü ortaya çıkan zararları tazmin etmekle yükümlüdür.²²⁸

2.4.2.2.4 Kiracının Alt Kira Sözleşmesinin Kurulmasıyla Ortaya Çıkan Borçları

Alt kira ilişkisi kurulduğunda kiracının kiraya veren statüsünde olması sebebiyle alt kiracıya karşı da birtakım borçları bulunmaktadır. Bu kapsamda alt kiracıya karşı kiralananın vergi ve benzeri yan yükümlülükleri ile zapta ve ayıba

²²⁵ Fikret EREN 2020, age. s.364-365; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2008, age. s.364; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.240.

²²⁶ Fahrettin ARAL ve Hasan AYRANCI 2015, age. s.295; Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.258-262. Yurt, otel, pansiyon ve kamp işletmelerinde ağırlıklı olarak kiraya veren kullanım giderlerine katlanmaktadır.

²²⁷ Aydın ZEVLİLİLER 2004, age. s.236; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.241; Turgut AKINTÜRK ve Derya ATEŞ KARAMAN 2015, age. s.270.

²²⁸ Yargıtay 6.H.D. 29.01.2015 tarihli 2014/6044 E. ve 2015/593 K. Aktaran Fahrettin ARAL ve Hasan AYRANCI 2015, age. s.315.

karşı sorumluluğu bulunmaktadır. Alt kiracı bu borçlara ilişkin olarak talep haklarını kiracıya yöneltebilir. Kiraya verenle aralarında sözleşmesel ilişki olmaması sebebiyle alt kiracının zapta ve ayıba yönelik talep haklarını kiraya verene yöneltmesi beklenemez. Fakat kiracı alt kiracıya bu borcuna ilişkin edimini ifa ettiği takdirde, kiraya verenin de borcunu teşkil ettiği nispetinde müracaat etmek suretiyle kiraya verenden talepte bulunabilir.²²⁹ Kiracının bu borcu alt kira sözleşmesinin geçerliliği boyunca devam eder.

Kiracı konut ve çatılı iş yeri kiralari ile ürün kiralari ayrık olmak üzere kiraya verene zarar verecek değişikliğe neden olmadan kiralananı kiraya verenin rızasını almaksızın kiralayabilir. Kiracının kiraya verene zarar verecek değişikliğe neden olmama borcu; alt kira ilişkisinin kurulmasıyla geçerliliği devam eden ve de kiraya verene karşı olan bir borçtur. Alt kira ilişkisi içerisinde alt kiracının kiralananı vermiş olduğu zarar sebebi ile de kiracı, kiraya verene karşı sorumludur.²³⁰ Kiracının alt kiracıyı özenle seçmiş olması, kiralananın kullanımı ile ilgili olarak kendisini talimatlandırması veya buna ilişkin kurtuluş kanıtı getirmesi kiracıyı sorumluluktan kurtarmaz. Kiralanana zarar verecek değişikliğe uğradığının ispat yükü kiraya verene ait olup bu zarar ağırlıklı olarak alt kiracının kişiliğinde ortaya çıkmaktadır.²³¹ Bu kapsamda alt kiralayanın kiralananı alt kiraya verirken dikkat ve özen gösterme borcu bulunmaktadır. Örneğin kiralananı kötü bir biçimde kullanacağı bilinen kişilere kiralınması bu borca aykırılık oluşturur.

Kiracı, sözleşme serbestisi ilkesi gereğince yapmış olduğu alt kira sözleşmesiyle kiralananı kiraya vermesi halinde; alt kiracının kiralananı vermiş olduğu zararlardan ötürü kiraya verene karşı sorumludur. Kiracının bu sorumluluğu TBK'nın 116. maddesine dayanmaktadır. Bu sorumluluk yardımcı kişilerin fiillerinden doğan sorumluluktur. Alt kiracı borç ilişkisinden doğan kullanım hakkının kendisine bırakıldığı kişi olması sebebiyle yardımcı kişi statüsündedir.

Yardımcı kişilerin sorumluluğunun uygulanabilmesi için; zarar gören ile borçlu arasında bir borç ilişkisinin mevcut olması, borçlunun borcunu ifa ederken veya bu borç sebebiyle ortaya çıkmış olan bir hakkın kullanılmasında üçüncü kişiden yardım alması ve de üçüncü kişinin de borcun ifasında veya hakkın kullanılmasında alacaklı kişiye zarar vermiş olması gerekmektedir. Doktrinde borçlunun borcunun ifa

²²⁹ İrfan YAZMAN 1960, age. s.17-18.

²³⁰ Nalan KAHVECİ 2005, age. s.76; Azim ÖNCÜ 2016, agt. s.158.

²³¹ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.88-89.

etmesine yardımcı olan kişiye ifa yardımcısı, borcundan kaynaklanan hakkın kullanılmasını kendisine bırakılan üçüncü kişi ise kullanma yardımcısı olarak nitelendirilir.²³² Kiralananın kullanım hakkının kısmen veya tamamen alt kira sözleşmesi ile alt kiracıya verildiği durumlarda, alt kiracının kiralananı verdiği zararlar nedeniyle kiracı sorumlu olur ve kiracı bu zararı gidermekle yükümlüdür. Kiracının buradaki sorumluluğu alt kiracının kendisine kiralananla ilgili olarak kullanım hakkı verilen yardımcı kişi olmasından kaynaklanmaktadır. Kiracı kendi hareket etmesi halinde sorumlu tutulacağı hareketlerin alt kiracı tarafından yapılması sebebiyle sorumlu olmaktadır. Meydana gelen zararda alt kiracının kusurlu olması kiracıyı sorumluluktan kurtarmaz.²³³ Kiracı, alt kiranın yasak olduğu veya kiraya verenin rızasının alınması gerektiği hallerde, yasak olmasına rağmen veya rıza almaksızın kiralananı alt kira verdiğinde; alt kiracının kiralananı verdiği zarardan dolayı kiracının sorumluluğu ise TBK'nın 112. maddesi vd.na göre belirlenir. Çünkü artık burada kiracının eylemi borca aykırılık oluşturmaktadır.

Kiracı, alt kiracının kiralananı asıl kira sözleşmesinde belirtilen amaç dışında kullanması halinde de TBK'nın 322. maddesinin 3. fıkrası gereğince kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren söz konusu hüküm gereği kiracıya olduğu gibi alt kiracıya da başvurabilmektedir.

Kiracının kiralananı kiraya vermede özenli davranma borcunu ihlal ettiği takdirde kiraya veren kira sözleşmesini feshedip tazminat talep edebilir ve kiracının kiralananı tahliyesini talep edebilir.²³⁴

TBK'nın 301. maddesi gereğince kiracının alt kira sözleşmesinin kurulmasıyla edinmiş olduğu alt kiralayan statüsü gereği kiralananı sözleşmede belirtilen amaca uygun olarak belirlenen tarihte alt kiracıya teslim etme borcu bulunmaktadır. Teslim borcunda; kiralananın taşınır olması halinde taşınırın kullanıma hazır halde bulundurulması, kiralananın taşınmaz olması halinde ise alt kiracının taşınmasına elverişli ve de taşınmazın gereği gibi kullanılmasını sağlayacak, ortaklaşa kullanılan yerlere girmeye imkan verecek biçimde kullanıma

²³²Kenan TUNÇOMAĞ 1977, age. s.834; Zarife ŞENOCAK (1995), *Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu*, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara, s.170; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.86.

²³³ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.72; İpek YÜCER 2008, agm. s. 810; Esmâ Elif ŞAFAK 2013, agt, s.120.

²³⁴ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.87-88.

hazır halde bulundurulması esastır.²³⁵ Kiracı, alt kiracıya teslim borcunu yerine getirmediği takdirde tazminat ödemek durumunda olacaktır.

Kiralananı teslim borcunun üç unsuru bulunmaktadır. Bunlardan bir tanesi kiralananın teslim zamanı, diğeri kiralananın alt kira sözleşmesinde öngörölmüş şekilde teslimi ve son olarak da alt kira sözleşmesi süresi boyunca kiralananın sözleşmede öngörölmüş şekilde bulundurulmasının sağlanmasıdır.

Teslim zamanı sözleşmede belirtilen zaman olmakla birlikte kira bedelinin peşin ödenmesinin kararlaştırıldığı durumlarda kiracının teslim borcunu ifa etmemesi halinde alt kiracı da ödemezlik def'ini ileri sürmek suretiyle kira bedelini ödemeyebilir. Bununla birlikte alt kiralayan olarak kiracı alt kira sözleşmesinde belirlenmiş olan zamandan sonraki bir zamanda kiralananı teslim etmesi halinde alt kiracının TBK'nın 307. maddesi gereğince kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı da bulunmaktadır.

Satış sözleşmelerinden farklı olarak alt kiracı kiralananı teslim almak mecburiyetinde olmamakla birlikte eğer kiracı/alt kiralayanın kiralananın tesliminde menfaatinin bulunduğu bir durum var ise alt kiracının kiralananı teslim alma borcu ortaya çıkar. Örneğin araç kiralama şirketinin filosundan çok sayıda araç kiralayan araç kiralama işletmesinden bir araç kiralayan kişinin bahse konu aracı teslim almaması işletmenin depolama maliyetini arttıracığından, alt kiracı olan kişinin kiralanan aracı teslim alması gerekir.

Alt kiralayanın kiralananın teslim borcunun diğeri unsurunu ise kiralananın sözleşmede öngörölen şekilde teslim edilmesi oluşturmaktadır. Kiralananın sözleşmede öngörölen şekle aykırı olacak şekilde teslim edilmesi alt kiralayanın ayıptan sorumluluğunu doğurmakta ve de alt kiralayan olarak kiracı alt kiracıya karşı sorumlu olmaktadır. Bu kapsamda alt kiracı, kiralananın sözleşmede belirtilen şekilde teslim edilmesini isteme hakkı olduğu gibi zamanında ifa edilmemesi sebebi ile oluşan zararın tazmin edilmesini isteme veya sözleşmeyi feshetme hakkına da sahiptir.

Teslim borcu aynı zamanda kiralananın sözleşmede öngörölen süre boyunca kullanılmasını sağlama borcunu da içermektedir. Bu borç doğrultusunda kiracı kiralananı asıl kira sözleşmesinin süresini aşacak şekilde alt kiraya vermemelidir.

²³⁵ Cevdet YAVUZ 2007, age. s.162; Ayşe Bengü SEVİNÇ 2010, agt. s.46; Halük TANDOĞAN 2008, age. s.110.

Aksi durumda kiracı/alt kiralayan alt kiracıya karşı sorumlu olacaktır. Aynı sorumluluk alt kira sözleşmesinin süresi dolmadan kiracı/alt kiralayan ile kiraya verenin karşılıklı olarak asıl kira sözleşmesini feshetmesi hali için de geçerlidir. Gerek asıl kira sözleşmesinin süresinden daha fazla yapılmış olan alt kira sözleşmelerinde gerekse de alt kira sözleşmesinin süresi sona ermeden asıl kira sözleşmesinin feshedilmesi sebebiyle alt kira sözleşmesinin gereği olan teslim borcunun yerine getirilmemesi sonucu ile alt kiracının uğrayacağı zarardan kiracı/alt kiralayan sorumludur.

2.4.3 Alt Kiracının Hakları ve Borçları

Alt kira sözleşmesi de özünde bir kira sözleşmesi olması sebebiyle alt kiracının bu sözleşmedeki konumu asıl kira sözleşmesindeki kiracının konumuyla aynıdır. Bu kapsamda alt kiracının sahip olduğu haklar ve borçlar asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının sahip olduğu haklar ve borçlar ile paralellik gösterir. Aksi asıl kira sözleşmesinde veya alt kira sözleşmesinde belirtilmediği sürece alt kiracının bir başka kişiyle de alt kira ilişkisi mümkün olup bu durumda alt kiracı da alt kiralayan olacaktır.

2.4.3.1 Hakları

Alt kira sözleşmesinin kiracı tarafını oluşturan alt kiracının birtakım hakları bulunmaktadır. Bu haklar sözleşmenin tarafı olması sebebi ile alt kiralayana yönlendirilebileceği haklardır.

2.4.3.1.1 Alt Kiracının Kiralananı Kullanma Hakkı

Kullanma ve yararlanma amacı taşıyan kira sözleşmelerinde, bu amaç doğrultusunda sözleşmenin bir tarafı olan kiracının en önemli hakkı kiralananı kullanma hakkıdır. Alt kira sözleşmesinin de esasında bir kira sözleşmesi olması sebebiyle alt kiracının en doğal hakkı, bir bedel karşılığında sözleşmede belirtilen kiralananı kullanmaktır. Aslında bu kullanım hakkı; alt kiralayanın alt kira sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve zamanda kiralananın alt kiracıya teslim edilmesini ve de sözleşme süresi boyunca da muhafaza edilmesini isteme hakkıyla başlar. Ürün kiralalarında işletme hakkı da bu kullanım hakkına dahil edilir.²³⁶

²³⁶ İpek YÜCER 2008, agm. s. 804; Ayşe Bengü SEVİNÇ 2010, agt. s.53; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.91.

Alt kiracının kullanım hakkının sınırını kiracının kullanım hakkı oluşturur. Alt kiracı, kiracının kullanım hakkından fazlasını kullanamaz.²³⁷ Buradan bu sonuç doğrultusunda şöyle bir formül çıkmaktadır. Asıl kira sözleşmesinde yer alan kiralananın birden fazla alt kira sözleşmesine konu olması durumunda her alt kiracının kullanım hakkı en fazla kendinden önceki alt kiralayanın kullanım hakkı kadardır. Yine bu hakkın doğal sonucu olarak da alt kiracının alt kiralayandan kiralananı kullanmasına katlanmasını isteme hakkı da bulunmaktadır.

Alt kiracının kullanım hakkını oluşturan sınır iki unsurludur. Öncelikli olarak alt kiracının kullanım hakkının süre sınırı bulunmaktadır. Sürenin sınırını alt kiralayanın kiralananı kullanım süresi belirler. Diğer bir deyişle alt kiracının kullanım hakkı süresi alt kiralayanın kiralananı kullanım hakkının süresinden fazla olamaz.

Diğer sınırı ise kiralananın kapsamı oluşturur. Alt kiracının kullanım hakkı sadece kendisine kiraya verilmiş olan alanları kapsar. Örneğin kendisine bir odanın kiralanmış olan alt kiracı merdiven, asansör, dış kapı gibi ortak kullanım alanları hariç olmak üzere diğer yerleri veya odaları kullanamaz.

Kiraya veren, alt kira sözleşmesine taraf olmamasına rağmen iki durumda alt kiracıya başvurabilir. Bunlardan ilki daha önce bahsedildiği üzere kiraya verenin kira bedelinin kendisine ödenmemesi halinde alt kiracının kiracıya olan borcu nispetinde alt kiracıya karşı hapis hakkını kullanmasıdır. Diğeri ise alt kiracının kiralanda kiraya verene zarar verecek şekilde değişiklik yapmak suretiyle kullanımı halindedir.

Kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmesel ilişki olmamasına rağmen kiraya verenin alt kiracıya başvurabilmesine karşılık olarak bazı durumlarda da alt kiracı kiraya verene başvurabilmektedir. Alt kiracı kiralananı kullanım hakkının ortadan kalkabileceği durumlarda kiraya verene başvurabilir. Örneğin evin aşırı rutubetli olması sebebiyle alt kiracının sağlığının bozulması veya mobilyalarının zarar görmesi halinde alt kiracı kiraya verene başvurup kiraya verenden tazminat talep edebilir.²³⁸

Ayrıca alt kiracı kiralanda söküp götürülemeyen faydalı masraflar yapması halinde sözleşme bitiminde kiraya verenden bu masrafları isteyebilir. Alt kira

²³⁷ age. s.92; İrfan YAZMAN 1960, age. s.16; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.124.

²³⁸ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.92.

sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız olması alt kiracının böyle bir talepte bulunmasını engellemeyecektir.²³⁹

Alt kiracının kullanım hakkı; asıl kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesinden önce sona erdiği durumlarda ortadan kalkar. Çünkü kiraya veren asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte kiracıdan kiralananı kendisine teslim etmesini, kiralananın taşınmaz olması halinde taşınmazı tahliye etmesini isteyecek ve bu talep alt kiracıyı da etkileyecektir. Bu durumda alt kira sözleşmesinde yer alan edimi ifa edemeyen kiracıdan alt kiracı TBK md.112 vd hükümleri uyarınca tazminat talep edebilecektir.

Kiraya verenin malik olma zorunluluğu olmaması nedeniyle alt kira ilişkisinin de kurulmuş olduğu kira sözleşmelerinde, kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malik, TBK'nın 310. maddesi gereğince asıl kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Asıl kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı haline gelen yeni malikin yükümlülüklerinden biri de alt kira sözleşmesi gereği kiralananın alt kiracı tarafından kullanılmasına katlanmak olacaktır.²⁴⁰ Bu kapsamda alt kiracının yeni malike karşı kiralananın alt kiraya verilmesine katlanmasını isteme hakkı bulunmaktadır.

TBK'nın 322. maddesinin 1. fıkrası gereğince kiracı kiralananın kira hakkını devredebilir. Kiracının alt kira sözleşmesi kurmasını müteakip kiralananın kira hakkını devretmesi halinde alt kiracının hukuki durumu açısından iki ayrı durum ortaya çıkar.

İlk durum kiralananın kira hakkını devralanın alt kira ilişkisinin devamına izin vermesi halidir. Kira hakkının devralanın alt kira ilişkisine izin vermesi halinde herhangi bir sorun olmayıp alt kira ilişkisi, alt kiracı ile kirayı devralan arasında devam edecek ve kirayı devralan alt kiralayan olacaktır.

Kirayı devralanın alt kira ilişkisine izin vermemesi hali ise ikinci durumu oluşturmaktadır. Bu durumda kiracı alt kiracıya karşı sorumlu olmakla birlikte alt kiracının da kiralananı kullanım hakkı sona erecektir. Alt kiracı bu durumda

²³⁹ Yargıtay 6. H.D. 13.02.2013 tarihli 2012/14342 E. ve 2013/8337 K. "...arasında imzalanan kira sözleşmesinde alt kiraya verme yasağı bulunması, alt kiracının sebepsiz zenginleşme hükümleri doğrultusunda iyileştirme giderlerini malik sıfatını taşıyan asıl kiraya veren davalıdan istemesine engel teşkil etmez..." <https://www.corpus.com.tr> E.T. 25.01.2025; Yargıtay 3. H.D. 23.12.2019 tarihli 2019/2659 E. ve 2019/10407 K. "Kiracı tarafından akdi ilişkinin devamı sırasında kiralananın değer artırıcı masraf ve harcamaların yapılması durumunda vekaletsiz iş görme hükümlerine göre (6098 Sayılı TBK.530 (818 Sayılı B.K.'nın, 414. Md.) maddesi) masraf ve harcamaların kiraya verenden istenebilmesi mümkündür..." <https://www.kazanci.com.tr> E.T. 20.08.2025.

²⁴⁰ Nalan KAHVECİ 2005, age. s.99; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.75.

kiracının sözleşmeye aykırı davranmış olmasından ötürü haklarını kullanabilecektir. TBK'nın 310. maddesi gereğince kiralananın el değiştirmesinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olmasında olduğu gibi kira hakkının devredilmesi halinde de kirayı devralanın kira sözleşmesinin tarafı olmasının kıyasen sağlanması halinde alt kiracı da korunmuş olacaktır. Kirayı devralan burada alt kira sözleşmesine rıza gösterip göstermemekte serbesttir. Kiranın devredilmesi ile alt kira ilişkisinin de kendiliğinden kirayı devralana aktarılacağını düşünmek yanlış olacaktır.²⁴¹

2.4.3.1.2 Alt Kiracının Kiralananı Kiralama Hakkı

Kira sözleşmesinde kiraya veren taraf kiralananın maliki olabileceği gibi kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak sahibi veya kiralananın kiracısı da olabilir.²⁴² Alt kira ilişkisi de kiraya verenin kiralananın maliki olma zorunluluğunun bulunmaması ilkesinin bir sonucudur.²⁴³ Alt kiracı, kiralananın kendisine kiralanan kadar kısmının tamamını veya bir kısmını bir başka kişiye kiraya verebilir. Bu nedenle alt kiranın da birden fazla teselsül etmesi mümkün görünmektedir. Alt kira sözleşmesinde bu durumun aksi kararlaştırılabilir, böylelikle kiralananın alt kiraya verilmesi yasaklanabilir yada izne tabi tutulabilir. Konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ürün kiralalarında ise alt kiracının kiralananı yeniden kiraya vermesi için hem kiraya verenin hem de kiracının yazılı rızasına ihtiyaç duyulmaktadır.²⁴⁴

Son olarak kiracının borçlarında değinildiği üzere, alt kiracının alt kiralayanın/kiracının alt kira sözleşmesine aykırı davranması halinde tazminat isteme hakkı da bulunmaktadır.

2.4.3.2 Borçları

Alt kiracının alt kiralayana karşı birtakım borçları bulunmaktadır. Bunun yanı sıra her ne kadar asıl kiraya verenle aralarında sözleşmesel ilişki bulunmasa dahi alt kiracının asıl kiraya verene karşı da kanundan doğan borçları vardır.

2.4.3.2.1 Kira Bedelini Ödeme Borcu

Alt kira sözleşmesinin bir kira sözleşmesi olması nedeniyle kira bedelinin ödenmesi alt kiracının asli borcudur. Kiralananın kullanılması karşısında kiraya

²⁴¹ İrfan YAZMAN 1960, age. s.18; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.97.

²⁴² İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.201.

²⁴³ Hazal Yeter PATİR (2020), *Kiralananın Devri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, s.45.

²⁴⁴ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.93.

verenin veya alt kiralayanın bedel yerine başka bir karşılık vermesi şeklinde bir belirleme yapılması halinde bir kira sözleşmesinden bahsedilemez.²⁴⁵ Alt kira ilişkisinin taraflarının alt kiracı ve alt kiralayan olması sebebi ile belirlenmiş olan kira bedelinin alt kiracı tarafından kiracıya/alt kiralayana ödenmesi gerekmektedir. Alt kiracının kiraya verenle yapmış olduğu bir sözleşme, onun kiracıya karşı olan bu sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Bununla birlikte kiraya verenin de alt kiracıdan kira bedeli talep hakkı bulunmamaktadır.²⁴⁶ Alt kiracının bu sorumluluğu kiracıyla yapmış olduğu kira akdine ilişkindir.

Alt kiracının alt kira sözleşmesiyle belirlenmiş olan kira bedelini alt kiralayan yerine kiraya verene yapmış olması onu bu borçtan kurtarmaz. Böyle bir durumda alt kiracının yeniden bir ifade bulunması gerekecektir. Bununla birlikte alt kiracı kiraya verene yapmış olduğu bu ödemeyi sebepsiz zenginleşme hükümleri doğrultusunda talep edebilecektir.²⁴⁷

Kiraya verenin alt kiracının kiracıya ödeyeceği kira bedeline ilişkin olarak ileri süreceği herhangi bir hak bulunmamaktadır.²⁴⁸ Kira bedelinin ödenip ödenmemesine ilişkin kiraya verenin alt kiracıyla olan teması yalnızca kiraya verenin kiracıya karşı kullanmış olduğu hapis hakkı durumunda ortaya çıkabilir. Burada ise kiraya verenin alt kiracıya başvurması yani alt kiracıya karşı hapis hakkını kullanması, alt kiracının kiralanan taşınmaza getirmiş olduğu eşyalara yönelik olarak alt kiracının kiracıya olan kira bedeli borcu nispetinde olmaktadır. Bunun dışında alt kiracı ve kiraya verenin kira bedeli borcuna yönelik olarak bir borç ilişkisi veya bir hakka katlanma durumu söz konusu değildir.

Burada ayrıca daha önce bahsedildiği üzere alt kira bedelinin artışının kararlaştırılması konusuna da değinmekte fayda vardır. Alt kira bedelinin artışının da asıl kira sözleşmesinde yer alan kira bedelinin kararlaştırılan artış oranında ve gerekçesiyle yapılması gerekir.

²⁴⁵ Nalan KAHVECİ 2005, age. s.125; İlker Ümit ÖZCAN 2023, age. s.202.

²⁴⁶ Yargıtay 6.H.D. 07.11.2013 tarihli 2013/12323 E. ve 2013/15073 K. “...Alt kiracının sorumluluğu kendi akdine (asıl kiracıya) yönelik olup asıl kiraya verene karşı sorumluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle kiraya verenin alt kiracıdan kira bedeli talep hakkı bulunmadığından...” www.corpus.com.tr E.T. 11.02.2025.

²⁴⁷ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.95-96.

²⁴⁸ Fikret EREN 2020, age. s.371.

2.4.3.2.2 Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanma Borcu

Alt kira sözleşmesinin kurulmuş olması asıl kira sözleşmesinden doğan hukuki statüde değişiklik meydana getirmez, asıl kira sözleşmesi de varlığını sürdürür. Alt kira sözleşmesinde belirlenen kiralananın kullanım amacı asıl kira sözleşmesinde belirlenen kullanım amacına aykırı olamaz. Bununla birlikte alt kiracı alt kira sözleşmesinde belirlenmiş olan kiralananın kullanım amacını da değiştiremez, alt kiracı kiralananı ancak bu amaç doğrultusunda kullanabilir. Alt kira sözleşmesinde belirlenen kullanım amacı asıl kira sözleşmesindekine aykırı olamayacağından dolayı da alt kiracı asıl kira sözleşmesinde yer alan kullanım amacına aykırı bir şekilde kiralananı kullanmaması gerekmektedir.

TBK'nın 322. maddesinin 3. fıkrası kiraya veren ile alt kiracı arasında kiralananın kullanılması açısından doğrudan bir borç ilişkisi kurmuştur. Fıkra hükmü gereğince alt kiracı ile kiracı, kiraya verene karşı kiralananın kullanım amacına uygun kullanılması açısından müteselsil borçludur. Bu açıdan kiraya veren ise kiracı ve alt kiracıya karşı müteselsil alacaklı konumundadır. Bu durumda kiraya veren kiracıya karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da kullanabilir. Gerek kiracı gerek de kiraya veren kiracı adına olmak üzere alt kiracının kiralananın kullanım amacına uygun olarak kullanmadığı durumlarda bu aykırılığın giderilmesini alt kiracıdan isteyebileceği gibi kira sözleşmesini de feshedebilirler. Kiraya veren uğradığı zarar nedeniyle hem kiracıdan hem de alt kiracıdan tazminat talep edebilir.²⁴⁹

TBK'nın 322. maddesinin 3. fıkrası ile yapılan düzenleme kiracının yan edim yükümlülüğünü kapsamını belirlemekte ve de kiralananın kullanım amacına uygun hareket edilmesinin garantisini kiraya verene sağlamaktadır. Kiraya veren kiralananın kira sözleşmesinde özgülenen kullanım amacına aykırı kullanılması halinde kiracıya karşı temerrüt haklarını kullanabilecek, kiracının alt kira sözleşmesinde belirlenmiş olan uygun bulundurma yükümlülüğünü yerine getirmediği durumlarda ise alt kiracı da ayıba karşı sorumluluktan doğan haklarına başvurabilecektir.²⁵⁰

²⁴⁹ age. s.371-372; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.94; Fahrettin ARAL ve Hasan AYRANCI 2015, age. s.316; Ayşe Bengü SEVİNÇ 2010, agt. s.43; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.252-253; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.266-267.

²⁵⁰ Murat İNCEOĞLU 2014, age. s.494; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.71; Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.301; Kiracının alt kiracının asıl kira sözleşme hükümlerine aykırı bir şekilde kiralananı kullanması halinde kiraya verene karşı sorumlu olacağı yönünde bkz. Yargıtay 13. H.D. 28.03.1989 tarihli 1988/6606 E. ve 1989/2095 K. <https://www.kazancı.com.tr/> E.T. 17.08.2025.

2.4.3.2.3 Kiralananın Teslim veya Tahliye Borcu

Alt kiracı, kiralananın bir taşınmaz olması durumunda alt kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte kiralananı tahliye edecek, adi kiralarda ise kiralananı alt kiralayana teslim edecektir.

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesini etkilemeyecek, alt kira sözleşmesi ayakta kalacaktır. Fakat asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiralananın bir taşınmaz olması halinde kiracı ve de doğal olarak alt kiracı fuzuli şağıl olacaktır. Bu açıdan asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte ise kiraya veren kiracıdan veya alt kiracıdan ya da her ikisinden de kiralananın tahliye edilmesini veya adi kira sözleşmeleri açısından ise kiralananın geri verilmesini isteyebilir. Her ne kadar asıl kira sözleşmesinin sona ermesi halinde alt kira sözleşmesi ayakta olsa da kiracının kiralananı alt kiracıya kullandıramamasından ötürü sübjektif imkansızlık durumu ortaya çıkacaktır. Kiracının alt kiracıya karşı yükümlülüklerini yerine getiremediğinden ötürü de alt kira sözleşmesi son bulacaktır.²⁵¹ Bu halde alt kiracı hem kiralananı geri verecek veya tahliye edecek hem de kiracıdan sözleşme hükümlerine riayet etmemesi sebebiyle tazminat talep edecektir.²⁵² Kiracı/alt kiralayan alt kira sözleşmesinde yer alan borcunu ifa edememesi sebebiyle TBK'nın 112. maddesi vd. hükümlerine göre sorumlu olacaktır.

Alt kiracının kiralananın malikinin el değiştirmesi ile alt kiralayanın kullanım hakkını üçüncü bir şahsa devretmesi hallerindeki haklarının üzerinde de durmakta fayda vardır.

İlk durum kiralananın malikinin değişmesidir. TBK'nın 310. maddesi gereği kira sözleşmesinin yapılmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde yeni malik asıl kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Buna bağlı olarak da asıl kira sözleşmesine dayanan alt kira sözleşmesine de yeni malik katlanmak durumundadır.

²⁵¹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 08.02.2012 tarihli 2011/3-749 E. ve 2012/50 K. ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 03.10.2001 tarihli 2001/6-653 E. ve 2001/672 K. “...Alt kiracının kira ilişkisi kiracıya bağlı olarak devam eder. Kiralayan ile kiracı arasındaki kira ilişkisi herhangi bir şekilde sona erdiğinde alt kiracının da kiracılığı son bulur...” <https://www.corpus.com.tr> E.T. 13.02.2025.

²⁵² Fikret EREN 2020, age. s.372; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.73; Azim ÖNCÜ 2016, agt. s.154; İrfan YAZMAN 1960, age. s.18; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.74-75; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.96.

Diğer durum ise alt kiralayanın TBK'nın 322. maddesinin 1. fıkrası hükmünce kiralananın kullanım hakkını üçüncü bir şahsa devretmesi halidir. Bu durumda iki seçenek ortaya çıkmaktadır. Birinci seçenek; kiralananın kullanım hakkını alt kiralayandan alan üçüncü şahsın alt kira sözleşmesine devam etmek istemesidir. Burada herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Sadece alt kira sözleşmesinin tarafları değişecek, alt kiracı aynı şekilde kalırken kiraya veren konumunda yer alan alt kiralayan ise kullanım hakkını devralan üçüncü kişi olacaktır. İkinci seçenek ise kullanım hakkını devralan kişinin alt kira ilişkisine devam etmek istememesidir. Bu durumda alt kira sözleşmesi son bulacaktır. Böylece kiralananın taşınmaz olması halinde taşınmazı tahliye etmesi, kiralananın taşınır olması halinde ise kiralananı teslim etmesi gerekmektedir. Bu sebepten ötürü son bulan alt kira sözleşmesine aykırı davranması sebebiyle alt kiralayan sorumlu olacak ve de alt kiracı haklarını kendisinden talep edebilecektir. TBK'nın 310. maddesinin kıyasen uygulanması, taşınmazın devrinde olduğu gibi kira kullanım hakkının devrinde de alt kiracıyı koruyacağı ifade edilmektedir.²⁵³

2.5 KİRA KULLANIM HAKKININ DEVRİ

Alt kira ile birlikte TBK'nın 322. maddesinde kullanım hakkının devri de düzenlenmiştir. Aynı maddede düzenlenen alt kira ve kullanım hakkının devrinin ortak özellikleri olduğu gibi farklılıkları da bulunmaktadır.

2.5.1 Kullanım Hakkının Devri Kavramı ve Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi, kiracıya kiralananı kullanma ve ondan yararlanma hakkı vermektedir. Kira kullanım hakkının devri (kiranın devri) de kiracının kiraya verenle yaptığı kira sözleşmesine dayanan ve de kiralananı kullanma ile kiralananın yararlanma hakkını bir sözleşmeyle üçüncü bir kişiye devretmesidir. Kiranın devrinde kiracı kiralananındaki kullanım hakkını alacağın temlik yoluyla üçüncü kişiye devretmektedir.²⁵⁴ Kiranın devri daha ziyade iş yeri kiralarında kiracının yanına ortak alması için başvuru bir kurumdur.²⁵⁵ Kiralananın kullanım hakkı,

²⁵³ age. s.97; İrfan YAZMAN 1960, age. s.18.

²⁵⁴ Fikret EREN 2020, age. s.372; Aydın ZEVLİLİLER 2004, age. s.239; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2008, age. s.370; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.130; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.246; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.179.

²⁵⁵ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.56.

başka bir deyişle kira hakkının devri Borçlar Kanunumuzda alt kira ile birlikte 322. maddede düzenlenmiştir.

TBK'nın 322. maddesinde alt kira ile birlikte düzenlenmiş olan kiranın devrinde; kiracı kira sözleşmesinin kendisine sağladığı kiralananı kullanma ve ondan yararlanma hakkını kısmen veya tamamen üçüncü kişiye devredebileceği düzenlenmiştir. Madde gerekçesinde;

*“Kullanım hakkının devrinde, kira sözleşmesinin taraflarında bir değişiklik olmamakta ve kiracı kira sözleşmesinin kendisine sağladığı kiralananı kullanma alacağını kısmen veya tamamen başkasına devretmektedir. Bu devrin, alacağın devri hükümlerine tâbi olduğu konusunda bir duraksama yoktur.”*²⁵⁶ şeklinde açıkça ifade edildiği üzere kanun koyucu kiranın devrini bir nevi alacağın temliki olarak görmektedir.

Kiranın devrinin olduğu hallerde alt kiradan farklı kavramlar yer almaktadır. Şöyle ki kiraya veren, kiracı ile kira sözleşmesi yapmak suretiyle kiralananı kiralayan kişi; kiracı, kira sözleşmesiyle kiralananı kiralayan kişi ve aynı zamanda da kirayı devreden kişi ve son olarak da kirayı devralan da yapmış olduğu sözleşmeyle kiralananın kira devrini kiracıdan alan kişidir. Kiraya verenin alt kirada olduğu gibi burada da kiralananın maliki olma gibi bir zorunluluğu bulunmamaktadır.

TBK'nın 322. maddesinin ilk fıkrasında belirtildiği üzere kiraya verene zarar vermediği sürece kiracının kullanım hakkını devretmesi mümkündür meğer ki kiranın devri kira sözleşmesinde yasaklanmamış veya izne tabi tutulmamış olsun. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiralananı alt kiraya vermede olduğu gibi kiralananın kullanım hakkının devrinde de kiraya verenin yazılı iznine ihtiyaç duyulması bu maddenin istisnasını oluşturmaktadır.

Kiranın devrine başvuran kiracıların birtakım farklı nedenleri bulunsa da kiranın devrindeki temel amaç kiracının menfaatlerinin korunmasını sağlamaktır. Özellikle uzun süreli yapılan kira sözleşmelerinde beklenmedik olaylar meydana gelebilir. Kiracının başka bir yere taşınması, ticaret ortağı ile ortaklığını ayırması, değişen teknolojik veya hukuki sebeplerden ötürü kiracının iş alanını değiştirmesi gibi nedenler örnek olarak gösterilebilir. İşte bu tür durumlarda sözleşmenin feshedilmesi mümkün olmayabilir veya kiracıya külfetli gelebilir ve de tazminat gerektirebilir. Bu yüzden kiracı uğrayacağı zararı minimize etmek maksadıyla kira

²⁵⁶ <https://www.ilhanhelvacidersleri.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-322> E.T. 25.02.2025.

hakkını devredebilir. Yine alt kirada olduğu gibi ekonomik nedenler kiranın devrinde de temel amaç olarak rol oynamaktadır.²⁵⁷

Kira sözleşmesine alt kira yasağının konması kiralananın kullanım hakkının devredilmesini de etkileyecektir. Söz konusu yasağın sözleşmede yer alması kullanım hakkının devrini de engelleyecektir. Fakat kullanım hakkının devrinin alt kiradan daha kapsamlı olduğu düşünüldüğünde; kira sözleşmesine kullanım hakkı devri yasağının konulması halinde bu alt kiranın da yasak olduğu anlamına gelmeyecektir.²⁵⁸

Ayrıca kira sözleşmesinde aksi kararlaştırılmamışsa kirayı devralan da kiralananın kullanım hakkını devrederek kiranın devrinin zincirleme şekilde devam etmesini sağlayabilir.²⁵⁹

Kiranın devrinde kiracı kullanım hakkının tamamını veya bu hakkı kısmen üçüncü bir kişiye devretmekte ve kira sözleşmesinin taraflarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemektedir. Böylelikle kiracı, kira sözleşmesinden ayrılmamış olup kira sözleşmesinin tarafı kalmaya devam edecektir. Kiranın devrinin sebebi bu devrin ivazlı veya ivazsız olmasına göre farklı amaçlara dayanabilir. Kiranın devrinin ivazlı olduğu hallerde satış veya aynı sermaye koyma amacına; devrin ivazsız olduğu hallerde ise kullanım öduncü, bağışlama, vekalet gibi bir amaca dayanabilir ki bu durum da sonucu değiştirmemektedir.²⁶⁰

Madde gerekçesinde belirtildiği üzere kiranın devrine alacağın temlik hükümleri (TBK m.183 vd.) uygulanır. Bu yüzden alacağın devrinde olduğu gibi kiranın kullanım hakkının devrinin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.²⁶¹ Yazılı şekilde yapılmamış olan kiranın devri geçersizdir. Burada adi yazılı şekil geçerlilik için yeterlidir. Bununla birlikte yapılan sözleşmede kirayı devreden kiracının iradesinin ve imzasının bulunması yeterli olup kirayı devralanın imzasının bulunmaması sözleşmenin geçerliliğini etkilemeyecektir. Bununla birlikte kirayı devralan yapılan sözleşmenin kendisine teslim edilmesini isteyebileceği gibi bahse konu sözleşmenin teslim edilmemesi de kiranın devrinin geçerliliğine bir etki etmemektedir.²⁶²

²⁵⁷ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.136.

²⁵⁸ age. s.131; Aydın ZEVLİLİLER 2004, age. s.240.

²⁵⁹ Halük TANDOĞAN 2008, age. s.156.

²⁶⁰ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.482.

²⁶¹ age. s.483; Fikret EREN 2020, age. s.372; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.267.

²⁶² Ahmet KILIÇOĞLU 2021, age. s.1010; Fikret EREN 2022, age. s.1396; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.1092.

Kiranın devrinin alacağın temliki hükümlerine bağlı olması sebebiyle ile birlikte kullanma hakkının yanı sıra bu hakka bağlı fer'i haklar (kefalet gibi), rüçhan hakları, yenilik doğuran haklar ve kişisel haklar da kiralananın kullanım hakkını devralan üçüncü kişiye geçer. Bu bağlamda özellikle devralan üçüncü kişi, şerhin sağlamış olduğu aynı etkiden faydalanır.²⁶³

2.5.2 Kullanım Hakkının Devrinde Tarafların Hakları ve Borçları

Kiralananın kullanım hakkı devredildiğinde de kiraya veren, kirayı devreden ve kirayı devralanın hakları ve borçları bulunmaktadır. Bu haklar ve borçlar alt kira kurumundaki aynı tarafların hakları ve borçlarından bazı farklılıklar göstermektedir.

2.5.2.1 Kullanım Hakkının Devrinde Tarafların Hakları

Öncelikle kiraya veren tarafın, kirayı devralan ile bu konuda bir borç ilişkisi olacağına dair rıza beyanında bulunmadığı sürece kira bedelini kiracıdan isteme hakkı vardır. Kiraya veren kirayı devralandan kira bedelini isteyemez çünkü kiracıyla aralarındaki kira sözleşmesi sona ermiş değildir ve bu sözleşmeye göre de kira bedelini ödeme borcu kiracıya aittir. Kiraya veren, kiralananı kira sözleşmesinde belirtildiği şekilde bulundurmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük aynı zamanda kendisine TBK'nın 322. maddesinin 3. fıkrasında belirtildiği üzere doğrudan talep yetkisi vermektedir. Kiraya veren bu talep yetkisine dayanarak devralan üçüncü kişiden “kiracının kullanım hakkı ile sınırlı olmak” kaydıyla kiralananın sözleşmede belirtildiği şekilde kullanılmasını ve de kira sözleşmesinin bitiminde ise devralandan kiralananın iadesini talep edebilir. Fakat kiraya verenin kira devri sözleşmesinin bitimiyle kirayı devralandan kiralananın kendisine teslimini isteyemez.²⁶⁴ Ayrıca kiranın devri ile birlikte kira sözleşmesinin sona ermemesinden dolayı kiraya verenin, kiracıya karşı hapis hakkı da devam etmektedir.²⁶⁵ Kiraya verenin zapta ve ayıba karşı tekeffül borcu olmakla birlikte kirayı devralan ayıba karşı sadece ayıbın giderilmesini isteme seçimlik hakkını kullanabilir. TBK'nın 188. maddesinin ilk fıkrasında da belirttiği üzere kiraya veren kiracıya karşı yöneltebileceği def'i ve

²⁶³ Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.248; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2008, age. s.371; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.483.

²⁶⁴ age. s.139-140, Mustafa Alper GÜMÜŞ 2008, age. s.371.

²⁶⁵ Süreyya ARIKAN (1989), *Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri* (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, s.55; İrfan YAZMAN 1960, age. s.39.

itirazları kirayı devralana karşı ileri sürebilir. Devralan ise sadece devredilen alacağa bağlı def'i ve itirazları kiraya verene karşı ileri sürebilir.²⁶⁶

Kirayı devreden olarak kiracı öncelikle yalnız tasarruf yetkisinde bulunan haklarını devredebilir. Kirayı devretmesinden sonra ise kiraya verenden sözleşmede yer alan edimlerin ifasını talep edemez. İyiniyetle ve temlikten haberi olmadan kiraya verenin yapmış olduğu ifa TBK'nın 186. maddesine göre geçerli olacaktır. Tabi bu durumda kirayı devralan da sebepsiz zenginleşme hükümleri doğrultusunda kiracıya başvurabilir. Kiracının kiranın devrini bir ivaz karşılığında yapması halinde, devralanın bu edimi ifa etmemesi kiracıya devralanın kiralananı getirdiği eşyalar üzerinde hapis hakkı doğurmaz.²⁶⁷ Çünkü kiracı ile kirayı devralan arasında kira sözleşmesine dayanan bir ilişki yoktur ve de alacak, kira bedeli alacağı değildir.

Kirayı devralanın haklarının en önemlisi; kiralananın kira sözleşmesinde belirtilmiş olan kullanım haklarına sahip olmasıdır. Kira sözleşmesinden doğan ve kullanım hakkına ilişkin olan bütün hakları ileri sürebilir. Bu yüzden kiraya verene karşı kirayı devralan devredilen alacağa bağlı olan def'ileri ileri sürebileceği gibi, ayıp ve zapttan doğan sorumluluğa istinaden de ayıbın giderilmesini ve de kiralananın sözleşmede belirtildiği şekilde bulundurulmasını da kiraya verenden talep edebilir. Aksi belirtilmemişse kirayı devralan yapacağı bir sözleşmeyle kiralananın kullanım hakkını tamamen veya kısmen devredebilir. İzne tabi tutulan kullanım hakkının devrinde sonradan izin alınmak suretiyle de bu eksiklik giderilebilir. Buna karşılık kirayı devralanın devrin ivazlı olduğu hallerde kiralananı kira sözleşmesinde belirtilen amaçlara uygun şekilde kullanma borcu bulunmaktayken devrin ivazsız olması halinde böyle bir borcu da bulunmamaktadır.²⁶⁸ Burada üzerinde yeniden durulması gereken husus da şudur ki eğer ki kiraya verenden rıza alınarak yapılmış olan bir borcu üstlenme olmadığı durumlarda kirayı devralanın kiraya verene kira bedelini veya bir kısmını ödeme gibi bir borcu bulunmamaktadır. Kiracıyla aralarında kira sözleşmesi olmaması sebebiyle kiracının da kendisine ödenmemiş olan kira borcundan ötürü devralana karşı kullanabileceği bir hapis hakkı da bulunmamaktadır.

²⁶⁶ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2008, age. s.371; Mustafa KIRMIZI 2022,age. s.248.

²⁶⁷Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.141; TBK'nın 336. maddesinin 2.fıkrasının kıyasen uygulanarak kiraya verenin de kirayı devralanın kiralananı getirdiği eşyalar üzerinde hapis hakkı olduğuna ilişkin Mustafa Alper GÜMÜŞ 2012, age. s.220.

²⁶⁸ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.144.

2.5.2.2 Kullanım Hakkının Devrinde Tarafların Borçları

Kiranın kullanım hakkının devriyle kiracı üçüncü kişiye kira sözleşmesinden doğan haklarını devrederken, borçları üzerinde kalmaktadır. Kira sözleşmesinde kiralananın kullanılması sebebiyle kiracının asli edim borcu kira bedelinin ödenmesidir. Kiraya verenin rızası olmadığı sürece kiracı kiralananın tamamının kullanım hakkını devretse bile kira bedelini ödeme borcu kiracıya aittir.²⁶⁹ Bu husus kiranın devrinin alacağın temliki olarak kabul edilmesinin doğal bir görünüşüdür. Kira bedelinin devralan tarafından ödenmesi için kiraya verenin rızasının olması gerektiği hususu ise kira bedelinin ödenmesinin bir borç olması ve bu borcun da üçüncü bir kişi tarafından ödenmesinin alacaklının rızasına bağlanmasından kaynaklanmaktadır. Kira bedelinin kiracı yerine kirayı devralanca ödenmesi TBK'nın 195. maddesi vd. yer alan borcun üstlenilmesi kurumu vasıtasıyla gerçekleşebilir. Buna göre de kirayı devralanın kira bedelini ödemesi borcun üstlenilmesi olup kiraya verenin açık veya zımni rızası gerekmektedir.

Kiranın devrinde alacağın devri hükümlerinin uygulanması sebebi ile kiracı, TBK'nın 191. maddesi uyarınca, devri bir ivaz karşılığında gerçekleştirmişse kira sözleşmesinin varlığından sorumludur. Kiracı, devrin ivazsız şekilde yapılması halinde ise kullanım hakkının varlığından dahi sorumlu olmazken aynı zamanda bu haklara yönelik edimin kiraya veren tarafından yerine getirilip getirilmemesinden de sorumlu değildir. (TBK m.191 f.2) Kiranın devrinin gerek kanunen gerekse de sözleşmeyle izne tabi tutulan veya yasaklanan kiralamalarda kiracının izin almaksızın kirayı devretmesi halinde devralana karşı sorumlu olur. Kiracının bu sorumluluğu TBK'nın 193. maddesine göre kendisinden alınan ivazı faizi ile birlikte, devirle ilgili yapılan masraflar ve giderler ile kusursuzluğu kiracı tarafından ispat edilmediği sürece diğer masraflar çerçevesinde belirlenir. Bununla birlikte kiracının sözleşmeyi devretmemesi sebebi ile ve de kiraya verenle aralarındaki kira sözleşmesinin kiranın devriyle ortadan kalkmamasından ötürü kira bedelini kiraya verene ödeme yükümlülüğü vardır.²⁷⁰

²⁶⁹ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.483; İpek YÜCER 2008, agm. s. 821; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.134-135.

²⁷⁰ İrfan YAZMAN 1960, age. s.37; Fikret EREN 2022, age. s.1402-1403; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.142.

2.5.3 Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devrinin Benzer Hukuki Kurumlardan Farkı

Kiranın kullanım hakkının devrinde devrin gerçekleştirilebilmesi ve de tarafların bazı hakları devrin diğer tarafına yöneltebilmesi için bazı işlemlerin yapılması gerekliliği kiranın devrinin bazı kurumlarla benzerlik göstermesine sebep olmaktadır.

2.5.3.1 Alacağın Devrinden Farkı

Türk Borçlar Kanununda alacağın devri kurumunun tanımı yapılmamıştır. Alacağın devri kısaca mevcut olan bir alacağın alacaklısının değişmesi işlemidir. Alacağın devri; alacaklının bir borç ilişkisinden doğan alacağını yapacağı bir sözleşmeyle borçlunun iznine gerek kalmaksızın üçüncü bir kişiye devretmesidir.²⁷¹

Alacağın devri; kanuni devir, yargısal devir (bir mahkeme kararına istinaden yapılan devir) ve iradi (sözleşmeyle gerçekleştirilen) devir olmak üzere üç çeşide ayrılmaktadır. Kanun koyucu borçlar kanununda alacağın devrini bu üç çeşidi de kapsayacak şekilde bir düzenlemeye gitmiş olmakla birlikte doktrindeki görüşe göre iradi şekilde yapılan alacağın devri alacağın temliki olarak özdeşleşmiştir. Buna göre alacağın temliki işlemi bir borç ilişkisindeki alacağın hukuki bir işlem neticesinde alacaklıdan üçüncü bir kişiye nakledilmesidir.²⁷²

Alacağın devri TBK'nın 184. maddesi gereğince yazılı şekilde yapılmalıdır. Yazılı şekil şartı bir geçerlilik şartıdır ve yazılı şekilden maksat ise adi yazılı şekil olmasıdır. Kanun koyucunun alacağın devrinde yazılı şekil şartı aramasının sebebi; hukuki güvenliğin sağlanması, bir devirde veya özellikle birbiri ardına gelmiş olan devirde devralan ve borçlunun devir işleminden haberdar olmasına, alacağın belirli bir zamanda kime ait olduğunun bilinmesinde ve de devralan kişinin borçluya karşı haklarını ileri sürebilmesinde ispat kolaylığı sağlaması açısından fayda sağlamasıdır. Yazılı şekilde yapılmayan devir işlemi ise hükümsüzdür. TBK'nın 14. maddesine göre de yazılı yapılan alacağın devri işleminde devreden imzasının bulunması yeterli olup devrin dayandığı borç sözleşmesi ivazlı olsa dahi devralanın imzasının bulunmasına gerek yoktur. Bununla birlikte devir sözleşmesinin devralana

²⁷¹ Kemal OĞUZMAN ve Turgut ÖZ 2018, age. s.561; Hatice Tolunay OZANEMRE YAYLA (2019), *Alacağın Devri İşleminin Geçerliliği ve Sebeple Olan İlişkisi (İlliliği)*, Turhan Kitabevi, Ankara, s.42; Kemal DAYINDARLI (1993), *Borçlar Kanununa Göre Alacağın Devri*, Dayındarlı Yayıncılık, Ankara, s.62; Kenan TUNÇOMAĞ 1977, age. s.1074; Fikret EREN 2022, age. s.1386-1387; Ahmet KILIÇOĞLU 2021, age. s.999; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.1078.

²⁷² age. s.1078; Fikret EREN 2022, age. s.1388-1390.

teslim edilmemesi devir işleminin geçerliliğini etkilemeyecektir. Devir sözleşmesinin devralana teslim edilmemesinin söz konusu sözleşmenin hükümlerinin ortadan kaldırılmasına etkisi bulunmaktadır. Şöyle ki alacağın devri işlemi bir ibra veya ikale sözleşmesi ile ortadan kaldırılamaz. Eski halin iadesi için alacağı devralanın yeni bir işlemle devredene alacağı devretmesi gerekmektedir.²⁷³ Şu halde alacağı devreden devre ilişkin sözleşmeyi devralana teslim etmemesi durumunda ve uygulamada olduğu üzere sözleşmeyi yırtıp atması halinde devreden bahse konu sözleşmeden dönmüş olacaktır.

Kiranın devrinde de kiracı kiralananın kullanım hakkını devrederken adi yazılı şekilde ve devralanın imzası gerekmeksizin devretmesi gerektiğinden kiranın devri alacaklının devri ile özdeşlik göstermektedir. Bununla birlikte alt kira sözleşmesinin yapılması halinde ise kira sözleşmesinin herhangi bir şekil şartı olmamasından dolayı şekil serbestisi ilkesi geçerlidir. Konut ve çatılı iş yeri kiralalarında ise alt kiraya verme ve de kiranın devrinde ise kiraya verenin yazılı rızası aranmaktadır.

Alacağı devredene borçlu tarafından yapılan iyi niyetli ifa, borçlunun borçtan kurtulmasını sağlar. Fakat borçlu devreden tarafından devrin yapıldığına ilişkin bilgilendirildiği takdirde iyi niyetten söz edilemez. Bununla birlikte borçlunun devreden ihbarı dışında devri öğrenmesi halinde ise devralana ifa borcu bulunmamaktadır. Kiranın devrinde de aynı husus geçerlidir. Kiraya veren kira bedelini yalnızca kiracıdan talep edebilir, kirayı devralandan isteyemez. Fakat kiranın devrinde şöyle bir istisna bulunmaktadır ki kiraya veren de rızası alınmak ve de sözleşme yapmak suretiyle kiracının borçlarını da devralan üzerine alabilir. Alt kira sözleşmesinin geçerli olduğu durumlarda ise alt kiracı borçlu sıfatıyla alt kiracının iyi niyetle kiraya verene ödeme yapması onu bu borçtan kurtarmaz. Çünkü alt kira sözleşmesi kendisi ile kiracı arasında yapılmıştır.²⁷⁴

Alacağın devrinde alacak hakkı devredenden devralana geçer ve bu durumda aktif süjede değişiklik meydana gelmektedir. Alt kira sözleşmesinin olduğu durumlarda ise kiracı hem asıl kira sözleşmesinin hem de alt kira sözleşmesinin tarafıdır. Kiracının her iki sözleşmenin tarafı olarak kalması alt kira sözleşmesinin karakteristik bir özelliğidir.

²⁷³ age. s.1396; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.1088-1091; Kemal DAYINDARLI 1993, age. s.76; Kemal OĞUZMAN ve Turgut ÖZ 2018, age. N.1692.

²⁷⁴ Fikret EREN 2022, age. s.1407; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.115-116; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.1110.

Alacağın devrinde, eğer bu alacak hakkı iki tarafa borç yükleyen (synallagmatik) bir sözleşmeden kaynaklanıyorsa devredenın sözleşmenin diğer tarafı olan kişiye borcu devam edecektir. Kiranın devrinde kiralananın kullanım hakkını devreden kiracının kiraya verene karşı kira bedelini ödeme borcu devam etmektedir. Kira bedelini ödeme borcu kiranın kullanım hakkını devredende olsa da kullanım hakkı artık kiracıda olamayacaktır. Bu sebeple de kiranın devri alacağın devri niteliğindedir.

2.5.3.2 Borcun Üstlenilmesinden Farkı

Borcun üstlenilmesi alacağın devri gibi bir borç ilişkisindeki taraf değişikliğidir. Borcun üstlenilmesi TBK'nın 195-204. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Borcun üstlenilmesinde borç, borçlu tarafından borcu üstlenen üçüncü bir kişiye geçmektedir. Borcun üstlenilmesinde borcun pasif tarafı olan borçlu değişmektedir. Bu yönüyle de alacağın devrinin tam tersini oluşturur. Borcun üstlenilmesinde borçlu tarafın değişmesinin dışında borçta ve borç ilişkisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmez. Borcun üçüncü bir kişiye geçmesinden dolayı alacaklının rızası gerekmektedir. Zira borç değişmese bile, borçlunun kişiliğinde değişiklik meydana gelmesi sebebiyle alacaklının borcun ifa edilmemesi halinde başvuracağı kişi ile sorumluluk yüklenmiş olan malvarlığında değişiklik olacaktır. Bu nedenledir ki alacağın devrinde borçlunun rızasına gerek olmasa da borçlunun üstlenilmesinde alacaklının rızası aranmaktadır.²⁷⁵

Esasında bir borç ilişkisindeki borçlu tarafın değişikliği farklı şekillerde meydana gelebilmektedir. Borcun üstlenilmesinin ilk çeşidi olan borcun iç üstlenilmesinde; borçlu yapmış olduğu bir sözleşmeyle borcun üçüncü kişi tarafından ifa edilmesini sağlayarak borçtan kurtulur. Borcun iç üstlenmesi aslında tam anlamıyla borcun üstlenilmesi değildir. Bu noktada alacaklının herhangi bir rızasına gerek yoktur. Üçüncü kişi sadece borçlunun borcunu ifa ederek borçtan kurtulmasını sağlama yükümlülüğü altına girmektedir.²⁷⁶ Bununla birlikte bir malvarlığının kül halinde geçmesi halinde de borçlu değişmektedir. Bu da borcun üstlenilmesinin ikinci çeşididir. TMK'nın 599. maddesi gereğince miras bırakanın ölümüyle birlikte

²⁷⁵ age. s.1136-1137; Fikret EREN 2022, age. s.1407; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.116; Ahmet KILIÇOĞLU 2021, age. s.1026; Mehmet KILIÇ (2013), *Türk Hukukunda Borcun Üstlenilmesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.111.

²⁷⁶ Fikret EREN 2022, age. s.1408-1409; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.1138-1139; Kemal OĞUZMAN ve Turgut ÖZ 2018, age. s.925.

mirasçılar mirası bir bütün halinde kazanırlar. Bu kapsamda mirasçılarının hakları kazandıkları gibi borçlar da kendiliğinden kendilerine intikal eder. Öyle ki borçlarda borcun nakil işlemine ihtiyaç bile yoktur.²⁷⁷ Bir diğer borcun üstlenilmesi çeşidi ise ticari işletmelerin devrinde ortaya çıkmaktadır. Türk Ticaret Kanununa göre ticari işletmeler de devredilebilir. TTK'nın 11. maddesine göre ticari işletmeler de içerdiği malvarlığı unsurlarının devri için ayrı ayrı zorunlu tasarruf işlemleri gerçekleştirmeksizin bir bütün halinde devredilebilir. TBK'nın 202. maddesi uyarınca işletmeyi aktifleri ve pasifleriyle devralan, işletmeye ait borçlardan da sorumludur.²⁷⁸

Borcun dış üstlenilmesi ise borcun alacaklının rızasıyla üçüncü bir kişiye devredilmesi olup bu sözleşmeyle borçlu borcundan kurtularak borcu üstlenen üçüncü kişi borçlunun yerine geçer. Burada da ibra sözleşmesinin aksine borçlunun rızasına veya işleme katılmasına gerek yoktur. Gerçek anlamda borcun üstlenilmesi, borcun dış üstlenilmesidir.²⁷⁹ Borcun dış üstlenmesi için alacaklının rızasının alınması gerekir.

Borcun dış üstlenmesi sözleşmesinin kurulması sözleşmenin genel hükümlerine tabi olması sebebiyle herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır. Bu yüzden bahse konu sözleşme sözlü, yazılı veya resmi şekilde yapılabilir. Ürün kirası ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında alt kira sözleşmesi yapılması için kiraya verenin yazılı rızasının alınması gerekliliği hariç olmak üzere alt kira sözleşmesinin kurulması da şekle tabi değildir. Bu açıdan kıyaslandığında borcun üstlenilmesi ve alt kira sözleşmesi benzerlik göstermektedir. Oysa ki alacağın devri hükümlerinin uygulanması nedeniyle kiranın devrinde adi yazılı şekil geçerlilik şartıdır. Kiranın devrinin geçerliliğinin şekle tabi olması nedeni ile borcun üstlenilmesinden ayrılmaktadır.

Borçlu tarafın değişmesi bakımından özellikle borcun üstlenmesinde borçlunun değişmesi alacaklının rızasına bağlıdır. Bununla birlikte gerek alt kira sözleşmesinin yapılmasında gerekse de kiralananın kullanım hakkının devrinde kiraya verenin rızasının alınmasına gerek yoktur. Yalnız TBK'nın 322. maddesinin 2.

²⁷⁷ Bilge ÖZTAN (2020), *Miras Hukuku (Tablolar ve Örneklerle) Onbirinci Bası*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.21; Bilge ÖZTAN 2021, age. s.571.

²⁷⁸ Sabih ARKAN (2020), *Ticari İşletme Hukuku Son Değişikliklere Göre Hazırlanmış ve Genişletilmiş*, 26. Bası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, s.45-46.

²⁷⁹ Zafer KAHRAMAN (2013), *Karşılaştırmalı Hukukta Borcun Dış Üstlenmesi (Borcun Nakli)*, Vedat Kitapçılık, İstanbul; Fikret EREN 2022, age. s.1413; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.1140.

fikrasında belirtildiği üzere konut ve çatılı iş yeri kiralalarında alt kira ve kiranın devri için kiraya verenin rızası aranmaktadır. Bu kapsamda da alt kira sözleşmesi ve kiranın devri (konut ve çatılı işyeri kiralaları ile asıl kira sözleşmesinde alt kira ve kiranın devrinin yasaklanması hariç olmak üzere) kiraya verenin rızasına bağlı olmaması nedeniyle borcun üstlenilmesinden ayrılmaktadır.

Borcun üstlenilmesi ile borçlu borcundan kurtulur. Bununla birlikte alt kira sözleşmesinin yapılmasıyla kiracı gerek kira bedelinin kiraya verene ödenmesi gerekse de kiralananı özenle kullanma, ayıpları bildirme, olağan kullanım sebebi ile temizlik ve bakım giderlerini ödeme gibi birtakım yükümlülüklerinden kurtulmamaktadır. Çünkü kiracı alt kiracıyla alt kira sözleşmesi yapmış olsa da kiraya verenle aralarındaki kira sözleşmesi bitmiş değildir. Hatta kiracı alt kiracıya kiralananın tamamını ve de asıl kira sözleşmesinin süresinin bitimine kadar olan süre boyunca kiralananı kiralamış olsa da kiracı sıfatıyla yükümlü olduğu borçları yerine getirmeye devam edecektir. Kiraya veren de kira bedelinin ödenmesini alt kiracıdan talep edemez. Aynı husus kiranın devrinde de geçerlidir. Kira devredilmiş olsa da ortada hala kiraya verenle kiracı/kirayı devreden arasında bir kira sözleşmesi bulunması nedeniyle kiracının kiraya verene karşı başta kira bedelini ödeme borcu olmak üzere borçları devam etmektedir. Bu durumun istisnasını kira bedelini ödeme borcunu kiralananın kullanım hakkını devralan kişinin üstlenmesine, kiraya verenin rıza göstermesi durumu oluşturur. Sonuç olarak borcun üstlenilmesiyle borçlunun borcundan kurtulup alt kiralayan ile kirayı devreden alt kira sözleşmesi ve kiranın devriyle borçlarından kurtulamaması bakımından da bu kurumlar arasında farklılıklar mevcuttur.

2.5.3.3 Sözleşmenin Devrinden Farkı

Sözleşmenin devri TBK'nın 205. maddesinde düzenlenmiştir. Sözleşmenin devri; sözleşmeden doğan bir borç ilişkisinde taraflardan birinin taraf sıfatına sahip olması nedeni ile hukuki durumunu ve buna bağlı olarak da tüm hak ve borçlarını üçüncü bir kişiye devretmesidir. Üçüncü kişi, taraflardan sözleşmeyi devredenin yerini alır ve de sözleşme aynı şekilde devam eder.²⁸⁰

²⁸⁰ age. s.1159-1160; Fikret EREN 2022, age. s.1421; Ahmet KILIÇOĞLU 2021, age. s.1052; Zeynep BAHADIR (2013), “Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 17, Sayı 3, s.3; Cemal OĞUZ (2020), “Sözleşmenin Devrinin Hukuki Sonuçları”, *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 5, Sayı 1, s.2418.

Sözleşmeyi devreden tüm hak ve borçlarının devri tek bir hukuki işlemle sözleşmeyi devralana geçer ve devralan devreden hukuki durumunu da üstlenmiş olur. Hukuki durumdaki bu değişiklik nedeniyle devralan taraf yalnız alacak ve borçları değil aynı zamanda def'i hakları ile yenilik doğuran hakları da kazanmış olur. Hukuki durumun bütün halinde üstlenilmesine aynı zamanda sözleşmenin üstlenilmesi de denmektedir. Sözleşmenin devri, sözleşmenin tarafları ve sözleşmeyi devralanın oluşturduğu üç taraflı sui generis bir sözleşmedir. Bu sözleşmenin geçerliliği ise, TBK'nın 205. maddesinin 3. fıkrası uyarınca da devredilen sözleşmenin geçerlilik şekline tabidir. Her ne kadar üç taraflı bir sözleşme de olsa sözleşmede kalan tarafça önceden verilen izin veya sözleşmenin devreden tarafından devredilmesinden sonra verilen onay ile de bahse konu sözleşme geçerli hale gelmektedir.²⁸¹

Alt kira sözleşmesi ile sözleşmenin devrinin birtakım farkları bulunmaktadır. Öncelikli olarak alt kira sözleşmesi bir alt sözleşme olup burada asıl kira sözleşmesinden bağımsız ayrı bir sözleşme yer almaktadır. Alt kira sözleşmesinin yapılmış olması asıl kira sözleşmesini ortadan kaldırmamakta, her iki sözleşme de varlığını sürdürmektedir.²⁸² Alt kira sözleşmesinde sadece kiracı her iki sözleşmenin tarafı olarak kalmaya devam etmektedir. Fakat sözleşmenin devrinde sözleşmeyi devreden bütün hukuki durumu ile birlikte devri gerçekleştirip artık devri yapılan sözleşmenin tarafı olmamaktadır. Kiranın devri açısından ise kira kullanım hakkını devreden kiracı kira sözleşmesinin tarafı olmaya devam eder. Bu kapsamda kiranın devrinde sözleşmenin devrinden farklı olarak sözleşmenin taraflarında bir değişiklik meydana gelmemektedir. Bununla birlikte kirayı devralan yalnızca kullanım hakkını devralırken kiracının özellikle kira bedelini ödeme gibi birtakım borçları da sözleşmenin devrinde olduğunun aksine devam etmektedir.

Sözleşmenin devrinde sözleşmede kalan tarafın rızası aranırken, ürün kirası ile konut ve çatılı işyeri kiralari istisna olmak üzere alt kira sözleşmesinin kurulması ve kiranın devri için kiraya verenin rızası aranmamaktadır.

Geçerlilik şekilleri bakımından da değişiklikler bulunmaktadır. Şöyle ki sözleşmenin devrinde, sözleşmenin üstlenilmesi sözleşmesinin geçerlilik şekli devredilen sözleşmenin geçerlilik şekline tabidir. Bununla birlikte alt kira sözleşmesi

²⁸¹ agm. s.2434; Fikret EREN 2022, age. s.1422; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2021, age. s.1160-1161; Ahmet KILIÇOĞLU 2021, age. s.1052-1053; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.122; Zeynep BAHADIR 2013, agm. s.17.

²⁸² Hasan AYRANCI (2003) , *Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri)*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.80.

bir şekle tabi olmamakla birlikte sadece konut ve çatılı iş yeri kiralari açısından alt kira sözleşmesinin yapılması kiraya verenin yazılı rızasına bağıdır. Kiranın devrinde ise alacağın devri hükümlerinin uygulanması sebebiyle kiranın kullanım hakkının devri sözleşmesi adi yazılı geçerlilik şekline tabidir.

2.5.4 Alt Kira ve Kira Kullanım Hakkının Devrinin Karşılaştırılması

Birbirleriyle olan benzerlikleri alt kira ve kiranın kullanım hakkının devrinin TBK’da aynı madde içinde düzenlenmesine imkan vermişse de bu iki kurum arasında da bazı farklılıklar bulunmaktadır.

2.5.4.1 Alt Kira ve Kira Kullanım Hakkının Devrinin Ortak Yönleri

Alt kira ve kira kullanım hakkının devrinin birtakım ortak yönleri bulunmaktadır. Öncelikle kiracı kiralananı kiraya verene zarar vermemek koşuluyla alt kiraya verebilir veya kirayı devredebilir. Konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kiralalarında kiraya verenin rızasının alınması hariç olmak üzere alt kira ve kiranın devri için tek şart kiraya verene zarar verilmemesidir.

Kiraya verenin; kendisine zarar verilmemesi koşuluna istinaden kiralananın sözleşmeye uygun kullanıp kullanılmaması konusunda kiracıyı ve de kira kullanım hakkını devreden sorumlu tutabilir. Bu hak kanun tarafından doğrudan kiraya verene verilmiştir. Bunun yanı sıra kiraya veren kiracı veya kirayı devreden ile birlikte alt kiracı veya kirayı devralanı da sorumlu tutabilir. Bu kapsamda kiracı ve alt kiracı veya kirayı devreden ve devralan müteselsil sorumludur.²⁸³

Alt kiracının veya kirayı devralanın kiralananı sözleşme hükümlerine uygun bir şekilde kullanma borcu; borcun uzantısı ve alt görünümü niteliğindeki kiralananı özenle kullanma, ayıpları bildirme, komşulara saygı gösterme borçlarını da kapsamaktadır.²⁸⁴ Sözleşme hükümlerine uyulmadığı takdirde kiraya veren sözleşmeyi feshederek tahliye talebinde bulunabileceği gibi, uygun kullanmama sonucu zarar meydana gelmesi halinde ise tazminat da talep edebilmektedir.

Kiraya veren gerek alt kiracıdan gerekse de kirayı devralandan kira bedelinin ödenmesini talep edemez. Çünkü kiraya verenin kira bedeli alacağı kendisi ile kiracısı arasında yapılan kira sözleşmesine dayanmaktadır. Alt kiracının veya kirayı

²⁸³ Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.249; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.127; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.57; Halük TANDOĞAN 2008, age. s.158.

²⁸⁴ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.491.

devralanın asıl kira sözleşmesinin tarafı olmaması sebebi ile kiraya verene kira bedelini ödeme borcu bulunmamaktadır. Fakat kirayı devralan açısından bu durum farklılık gösterebilir. Şöyle ki kirayı devralan, kiraya verenin rızasını alarak borcun üstlenilmesi yoluyla kira bedelini ödeme borcunu üzerine alabilir. Böyle bir durumda kiracının kira bedelini ödeme borcu kiranın kullanım hakkını devralan kişiye intikal edecek ve artık kira bedelinin kiraya verene ödenmesinden kirayı devralan sorumlu olacaktır.²⁸⁵

Kiraya veren kira sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde alt kiracıya veya kirayı devralana başvurmak suretiyle kiralananın kendisine iadesini talep edebilir.²⁸⁶ Kiraya verenin kiralananın maliki olduğu durumlarda şüphesiz kiraya veren mülkiyet hakkına dayanmak suretiyle kiralananın iadesini talep edebilecekken, salt kira sözleşmesine dayanarak yapılan iade talebi konusu tartışmalı olup böyle bir talep hakkının olmadığı yönünde de görüş bulunmaktadır.²⁸⁷

Alt kira veya kullanım hakkı devri için konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin yazılı rızası bulunmasına ilave olarak kiraya veren diğer kiralarda da alt kiraya verilmesini veya kira kullanım hakkının devredilmesini yasaklayabilir veya izne tabi tutabilir. Yasaklanmış olmasına rağmen veya izne tabi tutulmuş olup da izin alınmaksızın kiracının kiralananı alt kiraya vermesi veya kirayı devretmesi halinde, söz konu sözleşmeler kiraya vereni bağlamayacaktır. Kiraya veren böyle bir durumda bu kişiler hatta kiracı hakkında kiralananandan çıkmaları için tahliye davası açabilir, kiralananın kendisine teslimini isteyebilir. Şunu da belirtmekte fayda var ki her ne kadar bu sözleşmeler kiraya vereni bağlamasa da hukuken geçerlidir. Çünkü hukukumuzda bu sözleşmeler borç doğurucu rızai sözleşmelerdir. Aynı zamanda alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşmedir. Kiraya veren tahliyenin gerçekleşmesinden sonra kiracı veya kirayı devredenden tazminat talep edebilir veya TBK'nın 125. maddesinde yer alan seçimlik haklarından birini de kullanabilir.²⁸⁸

²⁸⁵ İpek YÜCER 2008, agm. s. 825; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.250; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.58; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.128.

²⁸⁶ age. s.128; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.492; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.249.

²⁸⁷ Halük TANDOĞAN 2008, age. s.159.

²⁸⁸ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.129; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.492; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.249-250.

2.5.4.2 Alt Kira ve Kira Kullanım Hakkının Devri Arasındaki Farklar

Ekonomik anlamda alt kira ve kira kullanım hakkının devri aynı amaca hizmet etse de birbirinden nitelik, şekil, sorumluluk ve hapis hakkı açısından farklılıklar bulunmaktadır.

Öncelikle alt kirada kiracı kiraya veren olarak alt kiralayan sıfatını alır ve kiraya verene zarar vermemek koşuluyla alt kira sözleşmesine asıl kira sözleşmesinden farklı hükümler koyabilir. Bu alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız olması ve de sözleşmelerin nispiyeti ilkesinin doğal bir sonucudur. Kiranın devrinde ise alacağın devri ve o devrin dayandığı (satım, trampa veya bağışlama gibi) hukuki işlem hakkındaki hükümlerin geçerli olması sebebiyle kullanım hakkı hiçbir değişikliğe uğramadan hakkı devralana geçer.²⁸⁹

Türk Borçlar Kanununda kirayı düzenleyen hükümlere tabi olan alt kira sözleşmesinde, kira sözleşmesinin yapılması hiçbir geçerlilik şartına bağlı olmadığından ötürü şekil serbestliği bulunmaktadır. Fakat kiranın devri alacağın devri hükümlerine bağlı olması sebebi ile adi yazılı şekilde yapılmalıdır. Yazılı şekilde yapılmayan kiranın devri işlemi geçersizdir.²⁹⁰

Alt kira sözleşmesinin kirayı düzenleyen hükümlere tabi olması nedeniyle kiracının alt kiralayan sıfatıyla alt kiracının kiralanan getirmiş olduğu eşyalar üzerinde hapis hakkı bulunmaktadır. Hatta öyle ki kiraya verenin bile alt kiracının kiralanan getirmiş olduğu eşyalar üzerinde kiracıya ifa etmemiş olduğu kira bedeli borcu oranında hapis hakkı bulunmaktadır. Buna rağmen kiranın devrinde kirayı devreden, kiranın devri bir kira sözleşmesi olmaması nedeniyle, kirayı devralanın eşyaları üzerinde hapis hakkı bulunmamaktadır. Aynı zamanda kiraya verenin kirayı devralana ait olduğunu bildiği eşyalar üzerinde de hapis hakkı bulunmamaktadır.²⁹¹ Doktrinde kiraya verenle kiracı arasında kira sözleşmesi ilişkisinin devam etmesi sebebiyle kiralananın kullanım hakkı devredilse bile; kiraya verenin kiracının kiralanan getirmiş olduğu eşyalar üzerinde hapis hakkı bulunduğu yönünde görüş de bulunmaktadır. Kiraya verenin iyiniyetli olması halinde de TBK'nın 337. maddesinin

²⁸⁹ age. s.248; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.489; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.123; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.56-57; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.250.

²⁹⁰ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.490; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.124-125; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.248.

²⁹¹ age. s.248; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.124; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.489-490.

1. fıkrası uyarınca da kirayı devralanın kiralananı getirmiş olduğu eşya üzerinde de hapis hakkı bulunmaktadır.²⁹²

Sorumluluk açısından da alt kira ve kullanım hakkının devri arasında bir takım farklılıklar bulunmaktadır. Alt kira sözleşmesinin yapılması durumunda, alt kiralayan alt kiracıya karşı kiraya veren gibi sorumludur. Bu sorumluluk kiralananın sözleşmede belirtildiği şekilde alt kiracıya teslim edilmesi ve sözleşme boyunca kullanıma hazır bir şekilde bulundurması borcunun yanında ayıba ve zapta karşı sorumlulukta da ortaya çıkmaktadır. Yani alt kiralayanın alt kiracıya karşı ayıba ve zapta karşı tekeffül sorumluluğu da bulunmaktadır. Kira kullanım hakkının devrinde ise bu durum devrin ivazlı olup olmamasına göre değişkenlik göstermektedir. Kiranın devrinin ivazlı olması durumunda kirayı devreden, bir bedel aldığı kişiye karşı kira sözleşmesinin varlığından ve de kiralananın kullanıma elverişli bir şekilde bulundurulmasından sorumludur. Fakat kiranın devrinin ivazsız olması durumunda kirayı devreden kira sözleşmesinin varlığından ve de kiraya verenin kiralananı kullanıma hazır bir şekilde bulundurulmasından bile sorumlu değildir. Ayıp ve zapta karşı sorumluluk açısından, kiranın devrinin ivazlı olması açısından devreden sorumluluğunun var olduğu kabul edilirken, ivazsız olması halinde böyle bir sorumluluktan bahsedilmeyecektir.²⁹³

Alt kira sözleşmesinin kurulmasıyla alt kiracı ile kiraya veren arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmaz. Bu yüzden alt kiracı kiralananın sözleşmeye uygun olarak hazır bulundurulması konusunda kiraya verene başvurması beklenemez, alt kiracının kiraya verene karşı dava hakkı da bulunmamaktadır. Fakat kiranın devrinde, kiracılık hakları tamamen veya kısmen devredilmesi söz konusu olduğu için, kiracının aradan çekilmesi sonucu kiraya verenle kirayı devralan arasında yeni bir sözleşme ilişkisi doğar.²⁹⁴ Bu sebepten kiralananın kullanıma uygun şekilde hazır edilmesi ve bulundurulmasını kiraya veren sağlayacağından dolayı kirayı devralanın kiralananın kullanıma hazır edilmesi ve bulundurulması konusunda kiraya verene karşı dava hakkı bulunmaktadır.

Alt kira sözleşmesi de bir kira sözleşmesi olması itibarıyla kiralananın malikinin rızası ile tapuya şerh edilmesi mümkündür. Fakat kira kullanım hakkı devri

²⁹² age. s.490; İrfan YAZMAN 1960, age. s.39.

²⁹³ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.490; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.125; Aydın ZEVLİLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.248-249.

²⁹⁴ Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.58; Yargıtay 4. HD. 1966/9784 E. ve 1966/10102 K. Aktaran Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.126.

sözleşmesi bir kira sözleşmesi olmaması ve de kiranın devrinin kira sözleşmesi niteliğinde olmaması nedeniyle tapuya şerh edilemez.²⁹⁵ Zaten şerh edilebilecek nispi haklar kanunda sayılı sayıda belirtilmiş olması ve de kiranın kullanım hakkının devri sözleşmesinin de bunlar arasında yer almaması sebebiyle de kiranın devri tapuya şerh edilememektedir.

2.6 ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAPUYA ŞERHİ

Nispi hakların bazılarında tapu siciline şerh adı verilen bir kayıt yaptırılmak suretiyle istisnai nitelik kazandırılmaktadır. Bunlara şerh edilebilir kişisel haklar da denilmektedir. Şerh verilebilecek haklar ancak kanunda belirtilen haklar olması nedeniyle sınırlı sayıda (numerus clausus) olacak şekildedir.²⁹⁶ Türk Medeni Kanununda yapılan düzenlemeyle aynı haklar için geçerli olan tescil kurumuna bazı kişisel haklar da dahil olmaktadır. Böylece şerh verilen hakla ilgili borç ilişkisi eşyaya bağlı bir borç haline gelmektedir ve şerhten sonra taşınmazın her maliki de taşınmaz kendi mülkiyetindeyken doğacak borçtan sorumlu olmaktadır. TMK'nın 1009. maddesinin ilk fıkrasında kira sözleşmesinden doğan hakların tapu kütüğüne şerh edilebileceği düzenlenmiştir. Bu maddede belirtilenin yanı sıra TBK'nın 312. maddesinde de taşınmaz kiralarda, yapılacak sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabileceği hükmü yer almaktadır.²⁹⁷

Taşınmaza ilişkin kira sözleşmesindeki kiracının kişisel kullanım hakkı, malik ile yapılacak bir şerh sözleşmesi ile tapu kütüğüne şerh ettirebilir. Kanun koyucu TBK'nın 312.maddesinde bu hususu “*Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.*” şeklinde ifade etmiştir. Kira sözleşmesi ile kiracıya tanınan kişisel kullanım hakkının tapuya şerh edilmesi kiracıya o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan haklara karşı koruma sağlar. Yalnız kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi, kamulaştırma açısından bu korumayı sağlayamamaktadır.²⁹⁸ Taraflar eğer şerh açısından bir süre öngörmedilerse kira sözleşmesinin süresinin sona ermesiyle şerhin etkisi de düşecektir.

²⁹⁵ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.492; Kiranın devrinin de tapuya şerh edilebileceği yönünde Aydın ZEVLİLER ve Emre GÖKYAYLA 2010, age. s.249.

²⁹⁶ Kemal OĞUZMAN ve Naim BARLAS 2017, age. s.160.

²⁹⁷ Kemal OĞUZMAN, Özer SELİÇİ ve Saibe OKTAY-ÖZDEMİR 2020, age. s.242-243,286.

²⁹⁸ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.239; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.429; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.117.

Şerh için malikin rızası gerekmektedir.²⁹⁹ Bu rızanın, tapu memuruna ibraz edileceğinden ötürü yazılı olması gerekmektedir. Bu husus Tapu Sicil Tüzüğünde de yer almaktadır.³⁰⁰ Şerh, kiraya veren ile kiracı arasında yapılacak olan bir anlaşma ile verdirebilir. Kira sözleşmesinde şerh anlaşmasına yer vermek suretiyle de kiracının kullanım hakkı tapuya şerh ettirilebilir. Şerh anlaşması da kira sözleşmesinin şekil şartlarına tabi olup herhangi bir geçerlilik şartı aranmamaktadır. Fakat TST'ye göre tapu memuruna ibrazı için en azından adi yazılı şekilde olması gerekir.³⁰¹

Daha önce açıklandığı üzere bir taşınmazın alt kiraya verilmesi halinde alt kira sözleşmesi de TBK'nın 312. maddesine kıyasla tapuya şerh verilebilir. Çünkü alt kira sözleşmesi de bir kira sözleşmesidir. Alt kira sözleşmesi yapan kiracı/alt kiraya veren tek başına sözleşmeyi tapuya şerh ettirmeye yetkili değildir. Çünkü bu durumda alt kiraya veren malik değildir ve bir kira sözleşmesinin tapuya şerh edilebilmesi için malikin yazılı rızası gerekmektedir.³⁰² Bu durumda şerh verilebilmesi için kiraya veren olmak yeterli değildir.

Malik asıl kira sözleşmesinde sözleşmenin tapuya şerh edilebileceği imkanı tanımış olsa da alt kira sözleşmesinin tapuya şerhi için kiracı ancak malikin rızasıyla alt kira sözleşmesini tapuya şerh ettirebilecektir. Alt kira sözleşmesinin tapuya şerh edilebilmesi için de asıl kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmiş olması gerekir.³⁰³ Burada üzerinde önemle durulması gereken bir nokta da malikin alt kiraya rıza göstermesi, alt kiracıya alt kira sözleşmesini tapuya şerh ettirme talep hakkı vermez.³⁰⁴ Ayrıca alt kira sözleşmesinin süre ve kullanım yönünden de asıl kira sözleşmesine uygun olduğu da aranmalıdır.³⁰⁵

2.7 ÜRÜN KİRASİ BAKIMINDAN ALT KİRA SÖZLEŞMESİ KURULMASI

Türk Borçlar Kanununda yer alan kira sözleşmelerinden bir tanesi de ürün kirası olup TBK'nın 357 ile 378. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kanunun

²⁹⁹ TMK Madde 1013: “Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikin yazılı beyanı üzerine yapılır.”

³⁰⁰ TST Madde 47/1-ç :”... Sözleşmeden doğan önalım hakkı ve taşınmaz kiralari için yazılı sözleşme aranır.”

³⁰¹ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.429; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.239; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.118.

³⁰² age. s.118; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.239; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.67; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.75-76.

³⁰³ age. s.75-76; Halük TANDOĞAN 2008, age. s.159; Cevdet YAVUZ, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN 2014, age. s.469; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.67.

³⁰⁴ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.239.

³⁰⁵ Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.76.

357.maddesinde ürün kirası; “Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.” şeklinde hüküm altına alınmıştır. Başka bir deyişle ürün kirası; kiraya verenin bir ürün veya bir hakkın bir ücret veya kiralananın getirdiği ürünün bir bölümü karşılığında kiracıya bırakmayı borçlandığı sözleşme olarak da adlandırılabilir. Ürün kirasından bahsedilmek için kiralananın taşınır veya taşınmaz olması önem arz etmemekle birlikte diğer kiralardan ayıran en önemli fark; kiralanan şey veya hakkın bir ürün getirip getirmemesindedir. Dolayısıyla ürün getirmeyen bir şey, ürün kirasının konusu olamaz.³⁰⁶ Bu kapsamda işletilmek üzere bir tarla veya bahçe, semerelerinden faydalanacak hayvanlar, işletilerek gelirinden faydalanmak üzere taşıtlar, bir plaj tesisinin, bir piknik alanının gelir getiren hakların kiralananması ürün kirasına örnek olarak gösterilebilir. Bununla birlikte adi kiraya konu olamayacak ticari işletme veya hak (ayrıcalıklar/imtiyazlar, yazar hakları, avcılık hakları, ruhsat hakkı, madeni işletme hakkı) da ürün kirasına konu olabilir.³⁰⁷

Ürün kirası sözleşmesi ile birlikte kiracı, kiralanan şeyi veya hakkı kullanmanın yanı sıra ondan yararlanma ve de devşirme (ürünlerini toplama) hakkına da sahip olur. Böylece kiralanan dolaysız bir şekilde kiracının kullanımına bırakılmış olur. Fakat diğer kiralarda kiracının böyle bir hakkı bulunmamaktadır.³⁰⁸

Ürün kirası her ne kadar kiracıya birtakım yetkiler veriyor olsa da bu yetkilerle birlikte benzer doğrultuda yükümlülükler de yüklemektedir. Öyle ki kiracının ürün kirası ile birlikte yüklendiği yükümlülüklerin başında başta kiralananı iyi muhafaza etmekle birlikte verim kabiliyetini düşürmemek, işlerliği dinç tutmak ve de işlerliği doğrultusunda da bakım borcunu yerine getirmek gelmektedir. İşte bu işletme yükümlülüğü ürün kirasını adi kiradan ayıran en önemli özelliktir.³⁰⁹ Ayrıca kiracı kiralanan şeyi tahsis amacı dışında da kullanamaz. Hal böyle olunca da ürün kirası sözleşmesi kiracıyı aktif olarak çalışmaya sevk etmektedir.

Ürün kirası kiraya verene ödenecek ücretin cinsine göre ikiye ayrılmaktadır. Şöyle ki kiralanan şeyin veya hakkın karşılığı olarak kiraya verene ücret ödenecekse olağan kira sözleşmesinden (alelade hasılat sözleşmesi) bahsedilir. Bunun yanı sıra

³⁰⁶ Fikret EREN 2020, age. s.436; Cevdet YAVUZ, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN 2014, age. s.697; Ahmet KILIÇOĞLU 2020, age. s.318; Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.370.

³⁰⁷ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.370; Kenan TUNÇOMAĞ 1977, age. s.439; Haluk TANDOĞAN 2008, age. s.2-3.

³⁰⁸ Fikret EREN 2020, age. s.436; Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.308.

³⁰⁹ İpek SAĞLAM ve Hasibe Sena AKKIŞLA (2022), “Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 28, Sayı 2, s.1036; Ayşe Bengü SEVİNÇ 2010, agt. s.59; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.4.

kiralanan şeyin veya hakkın getirmiş olduğu ürünün belli bir oranda kiraya verene verilmesi şeklinde bir ücret ödemesinin gerçekleştiği sözleşmeler de ürüne katılmalı kira (iştirakli kira) sözleşmelerini oluşturur. Sözleşmede bu oranın belli olmadığı hallerde ise bu oran yerel adete göre belirlenmektedir. Örneğin kiralanan bir tarladan elde edilecek ürünlerle kira bedelinin ödenmesi şeklinde yapılmış olan bir sözleşme, ürüne katılmalı kira sözleşmesidir.³¹⁰ Ürün kirasının bu şekilde iki cinsten oluşması da ürün kirasını adi kiradan ayıran diğer bir özelliktir. Çünkü adi kirada kiranın karşılığı olarak bir miktar para ödenmesi söz konusuyken ürün kirasında semerelerle de ödeme gerçekleştirilebilir.

Ürün kirası sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen, rızai ve sürekli bir sözleşmedir. TBK'nın 358. maddesi gereğince ürün kirası bakımından özel hüküm bulunmadığı durumlarda kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır. Bu açıdan ürün kirası bakımından yarar ve hasar, ayıp ve zapta ilişkin özel hüküm bulunmaması sebebiyle genel hükümler uygulanacaktır. Fakat ürün kirasında, alt kira bakımından kanun koyucu Kanunun 366. maddesinde;

“Kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir.” şeklinde özel bir hüküm getirmiştir.

Kanun koyucu adi kira sözleşmelerinden farklı olarak konut ve çatılı iş yeri kiralaları gibi ürün kiralaları açısından alt kira ilişkisinin kurulabilmesinde farklı düzenlemeler getirmiştir. TBK'nın 366. maddesinde düzenlenmiş bulunan hükme göre kiracı, kiraya verenin rızasını almaksızın bir işletme, şirket veya tarımsal arazi, işletmeye uygun bir araç veya herhangi bir şeyi ürün kiralaması olarak üçüncü bir kişiye kiraya veremez. Bahse konu hüküm aynı zamanda kullanım ve işletme hakkını da devredemeyeceğini düzenlemektedir. Çünkü ürün kirasında kiracının kişiliği, niteliği, ehliyeti ve yeteneği işletmenin verimli çalışması ile sürdürülebilirliğinin sağlanması açısından kiraya veren için önem arz etmektedir. Bu durumda kiracının da alt kiracıyı seçerken en azından kendine göre yetenekli ve güvenilir birisini seçmesi beklenir. Kiraya verenin rızasını almadan yapılan alt kira sözleşmesi, kira sözleşmesine aykırı olacağından kiraya veren TBK'nın 369. maddesine göre

³¹⁰ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.370; Fikret EREN 2020, age. s.437.

sözleşmeyi feshedebilecektir.³¹¹ Bu aynı zamanda kiraya verenin edim menfaati ile kiralananı korumayı da sağlamaktadır.³¹²

Ürün kirası sözleşmelerinde alt kiraya vermenin istisnasını kanun koyucu aynı maddenin birinci fıkrasının ikinci cümlesi ile ikinci fıkrasında düzenlemiştir. Buna göre kiracı kiraya verene zarar vermemek koşuluyla kiralananı dahil olan bir kısım yerleri kiraya verebilecektir. Ürün getirmeyen yerler bu kapsamda değerlendirilir ve alt kiranın düzenlendiği TBK'nın 322. maddesi bu tür durumlarda uygulama alanı bulur. Örneğin madde gerekçesinde de yer aldığı üzere bir çiftliğin bulunduğu bir taşınmazın bir bölümünde kiracı, söz konusu çiftlikten elde edilecek olan ürünün verimliliğini etkilemeyecek şekilde taşınmazda yer alan bir binayı depo, konut vb amaçlarla kiraya verebilecektir.³¹³ Ürün kirasına dahil olmayacak bu kiralananın aynı zamanda konut ve çatılı iş yeri olması durumunda şüphesiz yine kiraya verenin rızası aranacaktır. Aynı zamanda ürün getiren nesneler de hem ürün kirasına hem de adi kiraya konu olabilir. Örneğin bir ineğin koşum hayvanı olarak bırakılması adi kiraya, süt ürünün de bırakılması ise ürün kirasına örnek olarak gösterilebilir.³¹⁴ Bu açıdan ticari işletme kiralarında kiralananın mahiyetine aykırı olmadığı sürece hem adi kiraya ilişkin hem de ürün kirasına ilişkin olarak alt kira sözleşmeleri hükümlerinin uygulanabileceğini söylemek mümkün olacaktır. Bu tür durumlarda kiraya verenin amacı yalnızca kiralananın kullanılmasını bırakmaktan ibaret değilse kira türünün tespiti için kiraya verenin amacının ne olduğu araştırılmalıdır. Sözleşmenin hukuki niteliği kiraya verenin amacına göre şekillenecektir. Örneğin bahçeden faydalanma ile birlikte bir konutun kullanılması da kiracıya bırakılmışsa bu bir adi kiradır, çünkü oturma hakkıyla kıyaslandığında bahçeden yararlanma ikincil derecede öneme haizdir.³¹⁵ Ticari işletmenin verimliliği ve devamlılığı kiracının kişisel yetenekleri ile sıkı ilişkide olması sebebiyle ürün getiren bölümler açısından kiraya verenin rızası olmaksızın alt kira söz konusu olmazken ürün getirmeyen diğer yerler açısından kiracı, kiraya verenin rızası

³¹¹ Hikmet KANIK 2022, age. s.846; Hüseyin ALTAŞ 2019, age. s.66; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.17-18; Cevdet YAVUZ, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN 2014, age. s.712; Hüseyin ALTAŞ (2009), *Hasılat ve Şirket Kirası (BK. Mad.270-298)*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.131; Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.724; Ayşe Bengü SEVİNÇ 2010, agt. s.19.

³¹² Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.309.

³¹³ age. s.310; Yasemin DURAK EROL 2017 age. s.18; <http://www.ilhanhelvacidersleri.com/turk-borclar-kanunu/turk-borclar-kanunu-madde-366>, E.T. 11.11.2024.

³¹⁴ Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.4.

³¹⁵ age. s.4-5.

olmadan da kiralananı alt kiraya verebilecektir. Bu rızanın alınmasında herhangi bir şekil şartı aranmamaktadır.

Kaynak İsviçre Borçlar Kanununda ürün kirası ve ürün kirasının alt kiraya verilmesi bazı açılardan Borçlar Kanunumuza göre farklı düzenlenmiştir. Alt kira sözleşmesine konu olabilen bir hak veya eşya ile ilgili olarak kaynak İBK’da 291. maddede bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre kiraya verenin yazılı izin alması gerekirken³¹⁶ kiraya veren ancak maddenin ikinci fıkrasında sayılan bazı nedenlere dayanarak bu izni vermekten kaçınabilir. Kaynak İBK’ya göre kiraya veren ancak; kiracının alt kira sözleşmesi ile ilgili bilgi vermekten kaçınması halinde, alt kira sözleşmesinin hükümlerine bakıldığında kiralananın kötüye kullanılma veya zarar görme ihtimali olduğunda ve de ürün kirası sözleşmesine kıyasen daha dezavantajlı bir alt kira sözleşmesi olması halinde izin vermekten kaçınabilir.³¹⁷

³¹⁶Hasibe Sena AKKIŞLA 2023, age. s.309.

³¹⁷ age. s.309; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.19-20.

BÖLÜM III

ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

3.1 ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

Alt kira sözleşmesinin de esasında bir kira sözleşmesi olması ve de asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olması sebebiyle Türk Borçlar Kanunu'na göre kira sözleşmesini sona erdiren bütün haller alt kira sözleşmesi için de geçerlidir.

3.1.1 Alt Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri

Kira sözleşmesi genel olarak sürekli bir borç sözleşmesi olmasından dolayı taraflar kendi iradeleriyle her zaman yapacakları bir sözleşmeyle bu borç ilişkisini sona erdirebilirler. Bu sona erdirme sözleşmesine bozma sözleşmesi (ikale sözleşmesi) adı verilir ve şekil şartına da bağlı değildir. Olağan kiralar açısından herhangi bir fesih süresi ve fesih dönemine de ihtiyaç olmadığı gibi, bu sözleşmeyle mevcut kira sözleşmesi ileriye etkili olarak ortadan kalkar. Böylelikle ödenmemiş olan kira bedeli borçları ve de yerine getirilmemiş yan edim yükümlülükleri de tasfiye edilmiş olur.³¹⁸ Kiracının kiralananın maliki olması halinde de kişinin kendi malının kiracısı olamayacağından bahisle kira sözleşmesi yine sona erecektir.³¹⁹

Açık veya örtülü bir biçimde taraflarca bir süre belirlenmiş olan kira sözleşmeleri belirli süreli kira sözleşmeleri olup bu sürenin bitmesiyle kira sözleşmesi de sona erer. Fakat konut ve çatılı işyerlerinin belirli süreli kira sözleşmesi ile kiraya verilmesi halinde sözleşmenin sona ermesi için, sözleşmenin süresinin bitiminden en az on beş gün önce kira sözleşmesinin sonlandırılacağına dair yazılı bildirimde bulunulması gerekmektedir. Süresi bitip de örtülü bir biçimde devam eden belirli süreli kira sözleşmesine dayanan kira ilişkileri de TBK'nın 327.

³¹⁸ Fikret EREN 2020, age. s.382-383.

³¹⁹ age. s.383; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.142.

maddesinin 2. fıkrası hükmünce belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşür. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri ise fesih yoluyla sona erdirilmekte olup kiralananın taşınır veya taşınmaz ve taşınır bir yapı olmasına göre değişiklik göstermektedir. Bu tür kira sözleşmeleri açısından fesih muhataba ulaştığı anda geçerli olmaz; fesih ancak bildirimin kanunda belirlenmiş olan fesih bildirim süresi içinde yapılırsa fesih döneminin bittiği anda geçerli olacaktır.³²⁰

Yine olağanüstü fesih olarak adlandırılan ve de TBK'nın 331. maddesinde düzenlendiği üzere; taraflardan herhangi biri kira sözleşmesinin kendisi için çekilmez hale gelecek önemli bir sebebin bulunması durumunda yasal fesih süresine uymak suretiyle sözleşmeyi feshedebilir. Önemli nedenler, sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeye temel olarak kabul ettikleri kişisel veya maddi şartlara ilişkin nedenlerdir.³²¹

Kiracının kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına aykırı bir biçimde kullanması, komşulara gerekli saygıyı göstermemesi gibi borçlarını ihlal etmekten dolayı önceden bir ihtarda bulunulmaksızın kiraya verence sözleşme feshedilerek de kira sözleşmesi sonlandırılabilir. Kiracının muaccel olan kira bedeli borcunun ödenmemesi halinde ise kiraya veren taşınır ve taşınmaz kiralaları için on günden ve konut ve çatılı işyerleri açısından ise otuz günden az olmamak üzere süre verip sözleşmeyi feshedebilecektir. Kiraya veren ayrıca kiracının kiralananı teslim aldıktan sonra iflas etmesi durumunda da kira sözleşmesini feshedebilir. Bunun için kiraya verenin, kiracı ve iflas masasından yazılı olarak ve de uygun bir süre dahilinde olacak biçimde, işleyecek kira bedeli için teminat verilmesine ilişkin bildirimde bulunması gerekmektedir. Böylelikle kiraya veren kiracının iflas etmesi ve de kendisine yeterli güvence gösterilmemesi halinde sözleşmeyi hemen feshedebilir.³²²

Kiracının ölümü, mevcut kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmese de vefat eden kiracının mirasçıları fesih dönemi ve fesih sürelerine riayet etmek suretiyle de kira sözleşmesi feshedebilecektir. Bunun yanı sıra kiracı da kiralananın sözleşmede öngörülen niteliklere sahip olmaksızın teslim edilmesi halinde veya sözleşme süresince bu niteliklerde bulundurulmaması nedeni ile de sözleşmeyi feshedebilir.

³²⁰ Fikret EREN 2020, age. s.387-389; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.280-281.

³²¹ Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.283; Yargıtay 3.H.D. 18.09.2001 tarihli 2001/6667 E. ve 2001/7872 K. Aktaran Mustafa KIRMIZI 2022, age. s.315.

³²² Fikret EREN 2020, age. s.392-394; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.287-292.

Genel olarak bir kira sözleşmesi gerek tarafların ortak iradeleriyle gerekse de kanunda yer alan şartların oluşması sebebiyle sonlandırılabilir. Her ne kadar Türk Borçlar Kanununda alt kira ilişkisini sona erdiren haller özel olarak düzenlenmemiş olsa da; alt kira sözleşmesinin niteliği itibarıyla bir kira sözleşmesi olması sebebiyle kira sözleşmesini sona erdiren genel sebeplere dayanarak alt kira sözleşmesi sonlandırılabilir.

3.1.2 Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi

Alt sözleşmelerin bir özelliği de asıl sözleşmeden bağımsız bir sözleşme olmasıdır. Bu nedenden ötürü de alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsızdır. Yalnız bu sözleşmelerin sona ermesi halinde birbirlerini etkileyip etkilemedikleri, etkiliyorlarsa da ne şekilde etkiledikleri konusunun değerlendirilmesi gerekmektedir.

Doktrindeki bir görüş, her ne kadar asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi birbirinden bağımsız olsa da asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte alt kira sözleşmesinin de sona erdiğini savunmaktadır. Aslında bu durumda alt kira sözleşmesinin akıbeti asıl kira sözleşmesine bağlı olmaktadır. Bu görüşün temelinde alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesinden uzun olamayacağı düşüncesi bulunmaktadır. Bu yüzden de süresinin dolması ile sona eren asıl kira sözleşmesi ile ondan daha uzun süreli yapılamayacak olan alt kira sözleşmesi de sona erecektir. Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiraya verenin alt kiracıyı kiralananandan tahliye yetkisinin kabulü de gerekir. Yargıtay'ın asıl kira sözleşmesinin bitmesiyle alt kira sözleşmesinin de sona ereceği ve de kiraya verenin alt kiracıyı kiralananandan tahliye ettirilebileceğine ilişkin kararları bulunmaktadır.³²³

Doktrindeki bir diğer görüş ise asıl kira sözleşmesi ile alt kira sözleşmesinin birbirinden bağımsız olmasına dayanan bir görüştür. Burada her ne kadar alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden daha uzun süreli yapılamayacak olsa da, asıl kira

³²³ Yargıtay 6.H.D. 2001/1973 E. ve 2001/1738 K. “...Kiralayan ile kiracı arasındaki kira ilişkisi herhangi bir şekilde sona erdiğinde alt kiracının da kiracılığı son bulur. ...” Yargıtay 3. H.D. 2002/4011 E. ve 2002/4827 K. “... alt kira sözleşmesi, (ilk kira sözleşmesi) ayakta kaldığı sürece geçerlidir ve ilk kira sözleşmesinin feshi ile alt kira sözleşmesi de kendiliğinden fesholunmuş sayılır. ...” <https://www.corpus.com.tr> E.T. 21.02.2025; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 03.10.2001 tarihli 2001/6-653 E. ve 2001/672 K. “Kiranın sona ermesi ile kiralayanın alt kiracıyı da taşınmazdan (kiralanan) çıkarma yetkisinin olduğunu kabul etmek gerekir. ... alt kira sözleşmesi (ilk kira sözleşmesi) ayakta kaldığı sürece geçerlidir ve ilk kira sözleşmesinin feshi ile alt kira sözleşmesi de kendiliğinden fesholunmuş sayılır. Zira, alt kiracının kiralayana karşı ileri sürebileceği herhangi bir talep hakkı bulunmamaktadır. ...” <https://www.kazancı.com.tr> E.T. 31.08.2025.

sözleşmesinin sona ermesi, asıl kira sözleşmesinden daha uzun süre öngörülmüş olan alt kira sözleşmesinin geçerliliğini etkilemeyecektir. Fakat bu durumda kiracı sıfatıyla alt kiralayan kiralananı kiraya verene teslim etmek zorunda olacak ve de böylece alt kira sözleşmesiyle borçlandığı kiralananı kullandırma borcunu ifa edemeyecektir. Alt kiraya verenin alt kiracıya olan borcunu ifa edememesi halinde ise sübjektif imkansızlık durumu ortaya çıkacaktır. Sübjektif imkansızlığın kabulü ile TBK'nın 112. maddesinin de uygulanması gerekir.³²⁴ Kiralananın asıl kira sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi sebebi ile kiraya verene teslim edilmesinden kaynaklı olarak alt kiralayan/kiracı edimini ifa edememektedir. Borçlunun bu güçsüzlüğü nedeniyle ortaya çıkan imkansızlık, sonraki imkansızlık (ifa imkansızlığı) olmaktadır ve de sübjektif bir imkansızlıktır. Sübjektif imkansızlık edimin borçlu tarafından ifa edilememesinden kaynaklanmaktadır. Aynı zamanda borçluya karşı borçlunun temerrüdü hükümlerine de (TBK. m.123-126) gidilebilir. Borçlunun sorumluluğunda düşünülen ilk hukuki sonuç ise bu hükümlere dayanılarak alt kiracının alt kiralayandan tazminat talep etme hakkıdır.³²⁵ Alt kiracının tazminat talebi alt kiralayanın kusurunun bulunmasına bağlıdır. Çünkü kiracının asıl kira sözleşmesinin sona ermesinde kusuru bulunmaması halinde, sonraki objektif imkansızlık hali nedeniyle kiracı alt kira sözleşmesinde yer alan borcunu ifa edemeyecek ve bu durumda borcun TBK'nın 136. maddesi gereğince sona ermesi gerekecektir.³²⁶

Konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kiralari haricinde kiralananın alt kiraya verilmesinde kira sözleşmesinde aksi belirtilmediği sürece herhangi bir engel yoktur. Kiraya verene zarar vermemek kaydıyla kiralanan kısmen veya tamamen kiraya verilebilir. Yalnız kira sözleşmesine konulacak bir madde ile alt kira sözleşmesinin yapılması yasaklanabilir veya izne tabi tutulabilir. İşte alt kiranın yasaklanması veya izne tabi tutulması durumlarında kiracının kiralananı kısmen veya tamamen kiraya vermesi ve de kiraya verenin rızasını almaması durumunda sözleşme şartlarına aykırı hareket edilmiş olunur. Kiraya veren yapacağı ihtar ile bu duruma son verilmesini isteyebilir; son verilmemesi halinde ise sözleşmeyi feshederek kiralananın iadesini veya tahliyesini isteyebilir. Kira sözleşmesinin feshedilmesi halinde kiralananın

³²⁴ Necip KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Hüseyin HATEMİ, Rona SEROZAN ve Abdülkadir ARPACI 2008, age. s.198 vd. ; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.107; İpek YÜCER 2008, agm. s. 812-813; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.73.

³²⁵ Başak BAYSAL, Kerem Cem SANLI ve Rona SEROZAN 2022, age. s.270.

³²⁶ Azim ÖNCÜ 2016, agt. s.165; Yasemin DURAK EROL 2017, age. s.107.

taşınmaz olması durumunda alt kiracı fuzuli şağıl olacağından ötürü alt kiracı da kiralananı tahliye ettirilir. Sözleşmeyi feshe yetkili kişi kiraya verendir. Kiraya verenin birden fazla kişi olması halinde kira sözleşmesini feshetmeye hepsi birden yetkilidir.³²⁷ Tahliye davası açmaya ve de alternatif çözüm yollarına başvurmaya da yine kiraya veren yetkilidir. Dava ya da alternatif çözüm yollarına başvurmak kiracıya ve de alt kiracıya karşı olabilir. Yalnız burada dava arkadaşlığından bahsedemeyiz. Çünkü kiracıya açılan davanın sebebi sözleşmeye aykırılık, alt kiracıya açılan davanın sebebi ise işgal olmaktadır.³²⁸ Kiracı hakkında alınmış olan tahliye kararı alt kira sözleşmesinin ifasını engelleyeceğinden, asıl kira sözleşmesinin alınan tahliye kararıyla sona ermesi alt kira sözleşmesinin de sona ermesine sebebiyet verecektir.³²⁹

Türk Borçlar Kanununda otel, pansiyon, öğrenci yurdu gibi başkalarına kiralınması gerekli ve olağan olan yerlerde bulunan bağımsız bölümlerinin kiralınmasına ilişkin olarak açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Buna rağmen 12.01.2011 tarihinde mülga olan 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da bu durumlara ilişkin hüküm yer almaktaydı. Mülga 6570 sayılı GKHK'nun 12. maddesinin 2. fıkrasınca bütün taşınmazın devri veya kiralınması istisna olmakla birlikte kiracı kiralananı kısmen alt kiraya verebilir veya kısmen devredebilirdi. Bu halde kiraya veren de kiralananın üçüncü kişilere kiralınması nedeniyle tahliye davası açamazdı. Alt kirayı düzenleyen TBK'nın 322. maddesinde buna ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Her ne kadar bu yönde bir düzenleme yapılmamış olsa da söz konusu taşınmazların kullanım amacı belirli bir süre konaklamaya ilişkin kiralama olması nedeniyle yazılı izin alınmadığından bahisle tahliye davası açılması beklenemez. Bu tarz kiralamalarda örtülü bir rızanın varlığı kabul edilmekle birlikte kiralananın bir bütün olarak kiralınması halinde rızanın aranmasının gerekip gerekmediği konusunda TBK'nın 322. maddesi gündeme gelebilir.³³⁰ Buradan şu sonuç çıkmaktadır ki otel, pansiyon, öğrenci yurdu olarak kullanılması maksadıyla kiralanan taşınmazın bağımsız bölümlerinin alt kiraya

³²⁷ age. s.108-109.

³²⁸ age. s.109; Refik ER (1994), *En Son İçtihatlarla Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları*, Yetkin Yayınevi, Ankara, s.108; Nafiz ERDEM (1988), *Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Davaları*, Aslımlar Ofset, Ankara, s.504.

³²⁹ Mustafa Reşit KARAHASAN (2002), *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri C.1 ve C.2*, Beta Basım Yayın, İstanbul, s.883; Halük TANDOĞAN 2008, age. s.159.

³³⁰ Murat AYDOĞDU ve Nalan KAHVECİ 2013, age. s.488-489; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2012, age. s.222.

verilmesi hallerinde kiraya verenin yazılı izni bulunmadığından bahisle asıl kira sözleşmesini feshederek kiracının ve de alt kiracının tahliyesi sağlanamaz ve de alt kira sözleşmesinin sonlandırılmaz.

TBK'nın 322. maddesinin 3. fıkrasında yer aldığı üzere alt kiracı sözleşmenin şartlarına uymadığı takdirde kiraya veren, kiracıyla olan sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Burada kiracı, alt kiracının asıl kira sözleşmesinde yer alan şartlara uygun olarak kiralananı kullanıp kullanmadığından dolayı kiraya verene karşı sorumludur. Kiraya veren asıl kira sözleşmesine uygun kullanılmamasına ilişkin olarak sözleşmeyi feshetmekle birlikte zararının tazmin edilmesini de isteyebilmektedir. Bu durumda kiracının kiraya verene karşı alt kiracının asıl kira sözleşmesinde yer alan kiralananın kullanım şartlarına uygun olarak kullanılmasına ilişkin bir borcu olması sebebiyle; kiraya verenin sözleşme şartlarına uygun kullanılmaması sonrasında yapmış olduğu sözleşme feshinde, kiracının zarara uğradığından bahisle alt kiracıya başvurması beklenemez.

Fakat bazı durumlarda ise her ne kadar asıl kira sözleşmesi feshedilmese yada sona ermemiş olsa da alt kira ilişkisinin sona erdirilebilmesi maksadıyla kiraya veren ile kiracı, alt kiracının tahliyesini sağlamak maksadıyla başka bir tahliye nedeni de oluşturabilirler. Kiraya verenle kiracının alt kira sözleşmesini sona erdirmek maksadıyla anlaşarak asıl kira sözleşmesini sonlandırmaları halinde muvazaa söz konusu olur. Asıl sözleşmeyi sonlandırma amacıyla yapılan bu anlaşma geçersiz olduğundan alt kira sözleşmesi geçerliliğini korur. Hukuki niteliği itibariyle aynı durumla kiraya verenin alt kira yasağı koyması veya alt kirayı sınırlaması halinde de karşılaşılır. Asıl kira sözleşmesinin alt kiracıyı zarara sokmak amacıyla sonlandırılması halinde haksız fiilden bahsedilmekte ve de alt kiracının bu kapsamda TBK'nın 49. maddesi hükmüne başvurması mümkün gözükmektedir. Bahse konu hükme göre; ahlaka aykırı bir fiili kasten işleyen kişi bu zararı ödemekle yükümlü olması sebebiyle alt kiracı uğradığı zararın tazmin edilmesini de isteyebilecektir.³³¹

³³¹ İpek YÜCER 2008, agm. s. 814; İrfan YAZMAN 1960, age. s.18; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.145-146; Azim ÖNCÜ 2016, agt. s.166; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 14.11.2001 tarihli 2001/6-1042 E. ve 2001/1030 K. "... Fakat ilk kiralayan ve kiracı sırf alt kiracıyı zarara sokmak için ilk kira sözleşmesini bozmuşlarsa BK. mad. 41/2'de öngörülen genel davranış kuralını ihlal ettikleri için davalıya vermiş oldukları zararı tazmin etmekle yükümlü olurlar. ..." <https://www.kazancı.com.tr> E.T. 01.09.2025.

3.2 ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI

Alt kira sözleşmesi; bir kira sözleşmesi olması sebebiyle Borçlar Kanununda düzenlenmiş olup kira sözleşmelerine ilişkin hükümler alt kira sözleşmeleri açısından da uygulama alanı bulur. Bu kapsamda alt kira sözleşmesinin sona ermesi ile alt kiracı TBK'nın 334. maddesi hükümleri doğrultusunda kiralananı iade etme borcu altına girer.

Alt kiracı kiralananı ne durumda teslim aldıysa o durumda alt kiralayana teslim etmek zorundadır. Alt kiracı kiralananın sözleşmede yer alan kullanım şekline uygun olarak kullanılması neticesinde meydana gelen ve olağan kullanımdan kaynaklı eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir.

Genel olarak sözleşme sona erdiğinde kiralananın kiralayana teslim borcu kiralayana aittir. Alt kira sözleşmesi özelinde düşünüldüğünde kiralananı teslim borcu alt kiracıya ait olup bu borcun alacaklısı da kiralananı alt kiracıya kiralayan kişi olan alt kiralayan diğer bir deyişle kiracıdır. Daha önce de bahsedildiği üzere alt kira ilişkisi kiralananın bir kısmında olabildiği gibi tamamında da olabilir. Kiralananın bir kısmının yada tamamının alt kiraya verilmesi durumunda alt kiracının sözleşme bitiminde kiralananı asıl kira sözleşmesinde yer alan kiraya verene iade etme borcu bulunmamaktadır. Yalnız özellikle alt kira ilişkisinin kiralananın tamamı üzerine kurulması halinde alt kiracının kiralananı kiraya verene iadesi konusunun TBK'nın 322. maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir.

Doktrinde tartışılan konu; alt kiracının sözleşme bitimini müteakip kiraya verene kiralananı teslim borcundan ziyade sözleşmenin sona ermesi ile birlikte kiraya verenin alt kiracıdan kiralananın iadesini talep edip edemeyeceğine ilişkindir. Bir görüşe göre alt kira ilişkisi kiracı/alt kiralayan ile alt kiracı arasında olması ve de alt kiracı ile kiraya veren arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmaması nedeniyle kiraya verenin alt kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananın kendisine iade edilmesini isteme hakkı bulunmamaktadır. Aynı görüşe göre kiraya verenin zilyetliğe dayanan iade talebi de zilyetliğin gaspı davaları için gereken şartların bulunmaması nedeniyle bulunmamaktadır. Çünkü kiralananın kiracının elinden kendi iradesi dışında çıkma durumu olmadığı gibi alt kiracı da kiralananın zilyetliğini kötü niyetle kazanmış değildir. Ancak kiraya verenin kiralananın maliki olması halinde mülkiyet

haklarından kaynaklı olarak kiralananın iade edilmesini talep edebileceği belirtilmektedir.³³²

Doktrinde yer alan diğer görüşe göre ise kiraya verenin TBK'nın 322. maddesinin 3. fıkrasına kıyasen kiralananın iadesini isteme hakkının bulunduğudır. Burada kiraya verenin kiralananı sözleşmede belirtilen şartlara uymaması halinde kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı kullanabilmesi hükmü temel alınmaktadır. Kiraya veren kiralananın kullanım haklarının sınırlarını belirleyip, alt kiracıya yönelen talep haklarını kullanarak kiralananı koruma amacı gütmektedir. Öyle ki bu görüş aynı zamanda kiraya verenin kiralananın iadesini talep hakkının bulunmadığının kabulü, kiraya verenin kiralananı tamamen kaybetmesi riskiyle karşı karşıya kalmasına sebep olacağı görüşünü de desteklemektedir.³³³

Kiraya verenin kira sözleşmesini feshetme hakkını kullanmasının alt kira sözleşmesi üzerinde de etkisi bulunmaktadır. Kira sözleşmesinde kiralananın alt kiraya verilmesinin yasak veya izne tabi olduğu durumlarda kiralananın alt kiraya verilmesi veya izin alınmaksızın alt kiraya verilmesi halinde alt kiracı fuzuli şağil veya haksız zilyet durumunda olacaktır. Bu durumda kiraya verenin TBK'nın 316. maddesi uyarınca sözleşmeyi feshedip, kiracının tahliye edilmesini veya kiralananın kendisine teslim edilmesini isteyebilir.

Kiralananın yasak olmasına rağmen veya izin alınması gerekirken alınmaksızın kısmen kiraya verilmesi durumunda kiraya veren hem kiracıya hem de alt kiracıya karşı tahliye davası açabilir.³³⁴ Konut ve çatılı işyeri kiralari açısından kiraya veren kiracıya kira sözleşmesine olan aykırılığın giderilmesi için süre vermek suretiyle yazılı ihtarda bulunur. Aykırılığın giderilmesi için kiracıya verilecek olan süre otuz günden az olamaz. Diğer kira ilişkileri açısından böyle bir süre kısıtı yoktur. Diğer kira ilişkilerinde kiraya veren bir ihtarda bulunmaksızın sözleşmeyi feshedebilir.³³⁵ Yapılan ihtarda bildirilen süre içerisinde kiracının alt kiracıyı kiralananı tahliye etmesi durumunda kiraya verenin kiracıyı tahliye etme nedeni ortadan kalktığından dolayı artık tahliye davası açmasında hukuki bir yarar

³³² Merve ASLAN (2023), "Kira Sözleşmesinde Alt Kira", *Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 1, Sayı 1, s.136-137; İrfan YAZMAN 1960, age. s.25; Nalan KAHVECİ 2005, age. s.152; Mustafa Reşit KARAHASAN 2002, age. s.157; İpek YÜCER 2008, agm. s. 815.

³³³ agm. s. 815-816.

³³⁴ Nalan KAHVECİ 2005, age. s.155; Merve ASLAN 2023, agm. s.138.

³³⁵ agm. s.138; Mustafa Alper GÜMÜŞ 2019, age. s.292-297; Fikret EREN 2020, age. s.392-393; Mehmet ÖZTÜRK 2017, agm. s.1589.

kalmayacaktır. Şüphesiz kiraya verenin bir zarara uğraması halinde tazminat talep etme hakkı saklı kalacaktır.

3.3 ALT KİRA SÖZLEŞMESİ UYUŞMAZLIKLARINDA USUL

Temelde kira sözleşmeleri olmak üzere alt kira sözleşmelerine ilişkin olarak yaşanan uyuşmazlıkların yargıya taşınması halinde çözüm yerinin tespiti açısından görev ve yetkinin belirlenmesi önem arz etmektedir.

3.3.1 Alt Kira Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk ve Dava Şartı Arabuluculuk

Arabuluculuk, bu konuda özel olarak eğitim almış ve yetkilendirilmiş bir kişinin, tarafları bir araya getirmek suretiyle onların çözüme ilişkin müzakereler yapmak amacıyla görüşmelerin yapıldığı, çözüme ilişkin olarak karar verme yetkisinin taraflarda olduğu fakat sürece ilişkin tavsiye ve karar verme yetkisinin ise bu kişide olduğu bir uyuşmazlık çözüm sürecidir. Arabuluculuğun en karakteristik özelliği menfaat temelli olması yani tarafların menfaatlerinin ön plana çıkmasıdır.³³⁶

Dava yükünün azaltılarak zamandan ve de masraftan tasarruf yapılmasına imkan sağlayan arabuluculuk kurumunun temel özelliklerinden bir tanesi de gönüllülüktür. Bu kapsamda arabulucuya başvurmak için her iki tarafın da rızası aranmaktadır. Fakat tarafların rızasının aranması ihtiyari arabuluculuk için geçerlidir. Diğer bir deyişle arabulucuya başvurmanın dava şartı olduğu hallerde tarafların uyuşmazlığın çözümü için dava açmadan önce arabulucuya başvurmaları zorunludur. Dava şartı olarak arabulucuya başvurma zorunluluğunun olduğu hallerde arabulucuya başvurma konusunda taraf iradelerinin olup olmadığına bakılmaz. Kanun koyucu 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ile uyuşmazlıkların arabuluculuk yoluyla çözümlenmesi konusunda usul ve esasları belirlemiştir.

Bazı kanunlarda³³⁷ belirli tip uyuşmazlıkların çözümü için arabulucuya başvurma zorunluluğu getirilmiştir. Kanunlarda belirtilen bu tip uyuşmazlıkların çözümünde dava açmadan önce arabulucuya başvurma zorunluluğu bulunmaktadır. Arabulucuya başvurma zorunluluğu uyuşmazlığın arabulucu vasıtasıyla çözüme kavuşturulması gerektiği anlamına gelmemektedir. Buradaki zorunluluk sadece

³³⁶ Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı (2021), *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, Arcs Matbaacılık, Ankara, s.28-29.

³³⁷ 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu 5/A maddesi; 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun 73/A maddesi.

arabulucuya başvurma zorunluluğudur. Dava şartı olarak arabulucuya başvurma zorunluluğu, bu süreci başlatma ve ilk toplantıya katılmayla sınırlıdır.³³⁸ Bu kapsamda tarafların aralarında yapmış oldukları sözleşme de arabuluculuk sözleşmesi olarak adlandırılmaktadır. Arabuluculuk sözleşmesi ile taraflar esasında sadece arabuluculuk faaliyetine katılma edimini yüklenmektedirler. Böylelikle arabuluculuk ilk toplantısına katılıp da uzlaşmayı ilk andan reddetse bile davacı taraf, arabulucuya başvurma dava şartını yerine getirmiş olacaktır.

Arabulucuya başvurup da çözüme kavuşmayan uyuşmazlığın çözümü için dava açan taraf, arabuluculuk faaliyetinin bitiminde arabulucunun düzenlemiş olduğu son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır.³³⁹ Dava dilekçesine söz konusu tutanağın eklenmemesi halinde mahkeme, davacıya tutanağın eklenmesi konusunda bir hafta süre vererek aksi takdirde davanın usulden reddedileceğine ilişkin ihtar içeren davetiye gönderir. Eklenmemesi halinde dava usulden reddedilir. Yine arabulucuya başvurmaksızın açılan dava da dava şartı yokluğu nedeniyle usulden reddedilir.

6325 Sayılı HUAK'ın 18/B maddesinde 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanununa göre taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabulucuya başvurmak, dava şartı olarak düzenlenmiştir.

Buna göre kanun koyucunun düzenlemesine bakıldığında kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklarda arabuluculuğun dava şartı olarak kabul edilmesinde geniş bir çerçeve çizildiği görülmektedir. Bu kapsamda kiralananın taşınmaz ya da taşınır olmasının ya da ürün kirası olmasının bir önemi yoktur.³⁴⁰

Alt kira sözleşmesi de bir kira sözleşmesidir. Bu yüzden de alt kira sözleşmesine ilişkin olarak ortaya çıkan uyuşmazlıklar bakımından arabulucuya başvurmak bir dava şartıdır.

³³⁸Süha TANRIVER (2021), *Medeni Usul Hukuku (Üst Derece Yargılamaları, Kesin Hüküm ve Bertaraf Edilmesi, Diğer Hukuki Çareler, Geçici Hukuki Korumalar, Alternatif Uyuşmazlık Çözümleri ve İç Tahkim)*, Cilt II, Yetkin Yayınları, Ankara, s.297.

³³⁹ 6325 sayılı HUAK'ın 18/A maddesinin 2. fıkrası: “Davacı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır.”

³⁴⁰ Aytekin ÇELİK ve Hakkı Mert DOĞU (2024), “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 32, Sayı 2, s.815-816.

Bu kapsamda alt kiralayan ve alt kiracı arasında alt kira ilişkisinden kaynaklı kira alacağı, kira bedelinin tespiti, sözleşmenin sona ermesiyle birlikte kiralananın geri verilmesi, kiralananın gösterilmesiyle ilgili uyuşmazlıkların çözümü için dava açmadan önce arabulucuya başvurmak artık bir dava şartıdır. Daha önce bahsedildiği üzere kira ilişkisinde kiracının en temel borcu kira bedelinin ödenmesidir. Alt kiracı da alt kira sözleşmesi ile belirlenmiş olan alt kira bedelini alt kiralayana ödeme borcu altına girer. Alt kira sözleşmesinden kaynaklı kira bedeliyle ilgili uyuşmazlıkların çözümü için (kira bedelinde yapılacak artış oranı ve uyarlanması konularında meydana gelecek uyuşmazlıklar) ilk önce arabulucuya başvurmak gerekmektedir. Bununla birlikte alt kira sözleşmesinin bitiminde alt kira sözleşmesine konu olan kiralananın alt kiralayana teslimi esastır. Bu konuda ortaya çıkan uyuşmazlıklar ile sözleşmeye aykırı kullanımdan dolayı meydana gelen zararın tazminine ilişkin taleplerle ilgili olan uyuşmazlıkların çözümü için de öncelikle arabulucuya başvurulmalıdır.³⁴¹ Buna karşılık kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle ve kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle ilamsız tahliye³⁴² yoluna gidilmesi arabulucuya başvurma dava şartından istisnadır.

Arabuluculuk sürecinde arabulucuya başvuran taraflar, aralarındaki mevcut uyuşmazlığı arabulucuya başvurmak suretiyle çözmeye çalıştıklarını, arabulucunun veya bahse konu uyuşmazlığın çözümünde yer alan iki veya daha fazla sayıdaki arabulucuyu tanımlayan eş arabulucunun³⁴³ bu konuda kendilerine arabuluculuk ettiğini ve de uyuşmazlığın konusu ve kapsamına ilişkin belirlemelerin yer aldığını ve de bu faaliyete ilişkin olarak da arabulucuya belirli bir miktar ücret ödemeyi taahhüt ettikleri bir arabulucu sözleşmesi yaparlar. Arabuluculuk süreci uyuşmazlık çözüme kavuşsun yada kavuşmasın arabuluculuk son tutanağı ile bitirilir.

Burada diğer bir durum ise; dava şartı olan arabuluculuk sürecine konu olan uyuşmazlığın arabuluculuk sürecinde çözüme kavuşmasıdır. Aslında uyuşmazlığın arabuluculuk sürecinde çözüme kavuşması arabuluculuk kurumunun var olma nedenlerinden bir tanesidir. Taraflar arabuluculuk sürecinde uyuşmazlığın çözüme kavuştuğu çözüm doğrultusunda hareket ederler.

³⁴¹ agm. s.817.

³⁴² Kiraya veren, kira bedelinin ödenmemesi ve kira süresinin bitmesi hali olmak üzere iki nedenin varlığı halinde kiracının kiralanan taşınmazdan tahliyesini doğrudan icra dairesine başvurmak suretiyle isteyebilir. Bkz. Ramazan ARSLAN, Ejder YILMAZ, Sema TAŞPINAR AYVAZ ve Emel HANAĞASI (2021), *İcra ve İflas Hukuku Güncellenmiş 7. Baskı*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.383, Hakan PEKCANITEZ, Oğuz ATALAY, Sungurtekin ÖZKAN ve Muhammet ÖZEKES (2021), *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı* 8. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, s.275-276.

³⁴³ Emel BADUR (2020), “Arabulucu Sözleşmesi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 15, Sayı 162, s.250.

Taraflar, arabuluculuk sürecinde uyuşmazlığı sulh yoluyla çözüme kavuşturmaları halinde yazılı hale getirdikleri, taraflarca imzalanan ve de arabulucu anlaşma belgesi³⁴⁴ olarak adlandırılan bir sözleşme hazırlarlar.

Buna göre uyuşmazlığın dava konusu olmadan dava şartı arabuluculuk faaliyeti neticesinde sulh yoluyla çözümlenmesinin peşi sıra imzalanan arabulucu anlaşma belgesinin birtakım unsurları bulunmaktadır. Öncelikle bu belgede uyuşmazlığa göre değişmekle birlikte en az iki tarafın bulunması ve de bahse konu belgenin bir arabuluculuk faaliyeti neticesinde imzalanmış olması gerekmektedir. İkinci unsur olarak da tarafların uyuşmazlığın çözümüne dair irade beyanlarının bulunmasıdır. Fakat uyuşmazlığın tamamı konusunda tarafların iradelerinin ortak noktada buluşması zorunlu değildir. Bahse konu arabulucu anlaşma belgesi HUAK'ın 18. maddesinin 1. fıkrası hükmü gereğince taraflar ve arabulucu tarafından imzalanmalıdır. Buradan TBK'nın 14. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen ve de yazılı yapılması öngörülen sözleşmelerde borçlu tarafın imzasının varlığının yeterli olmasının arabulucu anlaşma belgeleri açısından da geçerli olduğu söylenemez. Çünkü izah edildiği gibi arabulucu anlaşma belgesinde taraflar ve arabulucunun imzasının bulunması gerekmektedir.³⁴⁵

Arabulucu anlaşma belgesi uyuşmazlığın taraflarını bağlayan bir sözleşme olup maddi hukuka ilişkin bir borçlar hukuku sözleşmesidir. Bu sözleşmenin esaslı unsurlarının gerek TBK'da gerekse de HUAK'ta düzenlenmemiş olması itibariyle de atipik bir sözleşme olduğu kabul edilebilir.³⁴⁶

HUAK'ın 18. maddesinin 5. fıkrasında yer alan “*Arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde anlaşılan hususlar hakkında taraflarca dava açılmaz.*” hükmü doğrultusunda taraflar anlaşmaya varılan konularda dava açamaz. Fakat bu hükmü anlaşma belgesinde üzerinde uzlaşmaya varılan edimlerin yerine getirilmemesi halinde dava yoluyla takip edilemeyeceği şeklinde de algılanmaması gerekmekte olup bu hüküm anlaşma belgesinde yer alan

³⁴⁴ 6325 Sayılı Hukuk Uymazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18. Maddesinin 1. Fıkrasında “anlaşma belgesi” olarak ifade edilmiştir. Yargıtay 9. H.D. 29.02.2024 tarihli 2024/2065 E. ve 2024/3897 K. “... arabuluculuk anlaşma belgesi, arabuluculuk faaliyeti sonucunda uyuşmazlığın taraflarınca varılan anlaşmanın yazılı hale getirildiği ve taraflar (yasal veya iradi temsilcileri) ve arabulucu tarafından imzalanmakla tamamlanan bir sözleşme olarak tanımlanmaktadır. ...” <https://www.kazancı.com.tr> E.T. 01.09.2025

³⁴⁵ Emel BADUR (2021), “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Sayı 18, s.59-62.

³⁴⁶ Emel BADUR 2021, agm. s.66-67.

ve taraflara karşı taraftan haklarını talep etmesi doğrultusunda dava açmasına engel niteliği taşımamaktadır.

3.3.2 Uyuşmazlıkların Yargı Yoluyla Çözümündeki Görevli Mahkeme

Bir mahkemenin görevli olmasından maksat, mahkemenin bir davaya, belirli bir yerde bulunan hangi mahkeme tarafından bakılacağıının belirlenmesidir.³⁴⁷ Görevle ilgili yapılan düzenlemeler kamu düzenine ilişkin³⁴⁸ olup bu nedenle yargılamanın herhangi bir aşamasında taraflarca ileri sürülmesi dahi re'sen gözetilir. Şüphesiz taraflar da yargılama bitene kadar görev itirazında bulunabilirler. Mahkeme ise görev itirazı yapılmamış olsa da re'sen ilk önce görevli olup olmadığına bakarak karara bağlamalıdır.

Mahkemelerin kuruluş ve görevleri 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş Görev ve Yetkileri Hakkındaki Kanun ile belirlenmiştir.

6100 sayılı HMK'nın 4. maddesinde sulh hukuk mahkemelerinin görevi düzenlenmiş olup bu hükme göre;

“Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları...” görürler.

Bu görev; sulh hukuk mahkemelerinin malvarlığı haklarından doğan dava ve işlerden biridir.

Madde hükmünden de açıkça anlaşıldığı üzere tüm kira ilişkisinden doğan davalar ile bu ilişkilerden kaynaklı uyuşmazlıkların çözümünde görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Alt kira sözleşmesinin de bir kira sözleşmesi olması sebebiyle alt kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıkların görüldüğü davalarda da görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olacaktır.

Bununla birlikte Yargıtay'ın daireleri arasında iş bölümünü düzenleyen 18.01.2024 tarihli 2024/1 sayılı Yargıtay Büyük Genel Kurulu Kararı uyarınca *“Tarafların sıfatına bakılmaksızın, kira ilişkisinden kaynaklanan davalar (kira tespiti*

³⁴⁷ Süha TANRIVER (2020), *Medeni Usul Hukuku Cilt I*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.143.

³⁴⁸ 6100 sayılı HMK'nın 1. maddesi: *“Mahkemelerin görevi, ancak kanunla düzenlenir. Göreve ilişkin kurallar, kamu düzenindendir.”*

ve uyarlama dâhil) sonucu verilen hüküm ve kararlar”³⁴⁹ ilişkin temyiz incelemesi Yargıtay 3.Hukuk Dairesinin ihtisas alanına girmektedir.³⁵⁰

Burada kira ilişkisinin taşınır veya bir taşınmazın kirası veya kiranın adi veya ürün kirasına ait bir alt kira ilişkisi olmasının bir önemi olmadığına dair Yargıtay kararları mevcuttur.³⁵¹

3.3.3 Uyuşmazlıkların Yargı Yoluyla Çözümündeki Yetkili Mahkeme

Mahkemelerin kuruluşlarında ve görevlerinde olduğu gibi yetkileri de Anayasa’nın 142. maddesi uyarınca kanunla düzenlenir. Bir mahkemenin yetkisi, bir dava ve işe hangi yerdeki görevli ilk derece mahkemesinin bakacağıdır. Mahkemelerin yetkileri kanunla belirlense de kanunun açıkça izin verdiği hallerde taraflar yetki sözleşmesi yapmak suretiyle de ilk derece mahkemesinin yetkisini belirleyebilmektedir.

Alt kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklar çekişmeli yargı işlerden olup bu bakımdan genel yetki kuralları HMK’nın 6. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu maddenin ilk fıkrasına göre genel yetkili mahkemenin “*davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi*” olduğu belirtilmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre yerleşim yeri TMK’nın 19. maddesine göre belirlenir. Buna göre yerleşim yeri; bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yerdir.

Yerleşim yeri kişinin hukuki adresidir. Kanun koyucu gerek gerçek kişilerin gerekse de tüzel kişilerin bir yerleşim yerinin bulunması zorunluluğunu getirmiş olup tüzel kişilerin yerleşim yerlerinin neresi olacağını kuruluş belgelerinde belirtmeleri gerekmektedir. Yerleşim yerinin tekliği ilkesi gereğince herkesin bir yerleşim yerine sahip olması gerekir ve bununla birlikte kimse birden fazla yerleşim yerine sahip

³⁴⁹ Finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan her tür dava sonunda verilen hüküm ve kararların temyiz inceleme görevi 11. Hukuk Dairesine aittir. 2004 sayılı İcra İflas Kanunu’nun 10. babında yazılı hükümlerden (kira alacağı ve tahliye) kaynaklanan itirazın kaldırılması ve tahliyeye ilişkin icra mahkemelerince verilen hüküm ve kararlar ile kira alacağı nedeniyle başlatılan takipler üzerine icra mahkemelerince verilen itirazın kaldırılması kararlarının temyiz incelemesi 12. Hukuk Dairesine aittir.

³⁵⁰ <https://www.yargitay.gov.tr/documents/ek-1706165589.pdf> E.T. 18.11.2024.

³⁵¹ Yargıtay 3.H.D. 2017/9075 E. ve 2019/6015 K. “... davalıya alt kira sözleşmesiyle kiraya verildiği anlaşılmaktadır. Uyuşmazlık, kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. ... HMK’nın 4/1-a maddesi uyarınca, dava değerine bakılmaksızın davaya bakma görevi sulh hukuk mahkemesine aittir.” ve Yargıtay 3. H.D. 2017/5564 E. ve 2019/2751 K. “... açılan davada uyuşmazlık, 23.02.2006 tarihli asıl ve davaya dayanak yapılan 20.07.2013 tarihli alt kira sözleşmelerinin geçerli olup olmadığına bağlı olarak incelenerek karara bağlanacağından, sonuç olarak görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.” <https://www.corpus.com.tr> E.T. 24.11.2024.

olamaz.³⁵² Bu nedenle alt kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklarda genel yetkili mahkeme davalının yerleşim yeri mahkemesidir.

6100 Sayılı HMK'nın 10. maddesinde “*sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir.*” şeklinde düzenlemeye gitmek suretiyle alternatif bir yetkili mahkeme daha belirlenmiş olmaktadır. Tüm bu hükümler doğrultusunda alt kiraya ilişkin uyuşmazlıklarda davanın görüleceği sulh hukuk mahkemesinin davalının yerleşim yerindeki mahkeme olabileceği gibi alt kira sözleşmesinin ifa edileceği diğer bir deyişle kiralananın taşınmaz olması halinde taşınmazın bulunduğu yerdeki mahkeme veya kiracının yerleşim yerindeki görevli mahkemenin de olabileceği söylenebilir. Burada uyuşmazlığın çözümünde yetkili mahkeme tayini açısından iki alternatif karşımıza çıkmış olmaktadır.

³⁵² Bilge ÖZTAN 2021, age. s.323-324.

SONUÇ

Başta ekonomik sebepler olmak üzere bir taşınır veya taşınmazın kiracısı kiralananın tamamı veya bir kısmını üçüncü bir kişiye kiralamak isteyebilir. Bu durumda kiracının başvuracağı yol, üçüncü kişiyle kiralananın tamamı veya bir kısmını konu edinen bir alt kira sözleşmesi yapmaktır. Alt kira sözleşmesi kiraya verenin kiralananın maliki olma zorunluluğu olmamasına dayanmaktadır.

Alt kira sözleşmesi kanun koyucu tarafından Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinde üç fıkra halinde düzenlenmiştir. Bahse konu maddeye göre kiracı, kiraya verene zarar vermemek koşuluyla kiralananı kısmen veya tamamen kiraya verebilir veya kullanım hakkını devredebilir. Yalnız aynı maddede konut ve çatılı iş yeri kiralari açısından bir istisna öngörülmüştür. Bu istisna; konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça kiracının kiralananı alt kiraya veremeyecek olmasıdır. Maddenin son fıkrasında ise genel olarak kiracının ve alt kiracının kiralananın sözleşmede belirtildiği şekilde kullanılmaması durumundaki sorumluluk ve buna bağlı olarak da tarafların haklarını kullanması hüküm altına alınmıştır.

Alt kira sözleşmesinin kurulmasıyla kiralananla ilgili olarak birbirinden bağımsız iki ayrı sözleşme bulunur. Alt kira sözleşmesinin bir alt sözleşme olması itibariyle ilk sözleşmenin taraflarından bir tanesi aynı zamanda ikinci sözleşmenin de tarafı olmaktadır. Asıl kira sözleşmesi olarak adlandırılan bu ilk sözleşmede kiracı konumunda bulunan kişi alt kira sözleşmesiyle kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye kiralayarak yapılan alt kira sözleşmesinde kiraya veren konumuna geçer ve de alt kiralayan sıfatını alır. Alt kira sözleşmesinin diğer tarafında yer alan üçüncü kişi ise alt kiracı adını almaktadır.

Alt kira sözleşmesi esasında bir kira sözleşmesidir ve kira sözleşmelerinin özelliklerini taşımaktadır. Bu kapsamda alt kira sözleşmesi rızai, iki tarafa borç yükleyen ve sürekli bir sözleşmedir. Alt kira sözleşmesinin yapılması için bir şekil şartı aranmamasına rağmen, konut ve çatılı iş yerleri için kiraya verenin yazılı rızası gerekmektedir. Her ne kadar konut ve çatılı işyerleri açısından kiraya verenin yazılı

rızasına ihtiyaç duyulsa da bu tür kiralarda yazılı rıza alınmaksızın yapılmış olan alt kira sözleşmeleri geçerli olmakla birlikte alt kiralayan olarak kiracı yapılan yeni sözleşmede yer alan edimleri ifa etmede temerrüde düşmekle karşı karşıya kalacaktır. Aynı durum asıl kira sözleşmesiyle kiralananın alt kiraya verilmesinin yasaklanması hallerinde de karşımıza çıkmaktadır. Bu tür durumlarda alt kiracı konumundaki üçüncü kişi görmüş olduğu zararın tazmini için asıl kira sözleşmesinin kiracısına başvurabilecektir. Ürün kiralalarında da kiralananın alt kiraya verilmesi kiraya verenin yazılı rızasına bağlı olduğu kanunda yer alması nedeniyle aynı hususlar ürün kiralardaki alt kira sözleşmeleri için de geçerlidir.

7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile birlikte konutların turizm amacıyla 100 günden az olmak kaydıyla kiralınmasına ilişkin bir takım düzenlemeler getirilmiştir. Konutların 100 günden az bir süreyle herhangi bir amaç için kiralınması bahse konu kanuna göre yapılacak olup bu kiralama da yalnız kiralananın maliki tarafından yapılabilecektir. Bu kapsamda ayrıca malikin bir izin belgesi alması gerektiği gibi bu izin belgesinin alınabilmesi de niceliksel ve niteliksel bir takım şartlara bağlanmıştır.

Alt kira sözleşmesi kurulduğunda üçlü bir borç ilişkisi ortaya çıkmaktadır. Bu borç ilişkisinde yer alan kiraya veren, kiracı/alt kiralayan ve alt kiracının bir takım hakları ve borçları bulunmaktadır. Bu haklar ve borçlar kira sözleşmelerinde yer alan ve kiraya verenin ve kiracının hak ve borçları ile paralellik göstermektedir. Fakat alt kira sözleşmesinin kurulması durumunda kiracı artık bir kiraya veren konumunda yer alması nedeniyle alt kira sözleşmesinde kiraya verenin hak ve borçlarına haiz olacağı da unutulmamalıdır. Alt kira ilişkisi içerisinde ayrıca müteselsil borçluluktan bahsedilebilecek durumlar da ortaya çıkabilmektedir. Kiralananın sözleşmede belirtildiği şekilde kullanılması konusunda kiracı ve alt kiracı müteselsilen kiraya verene karşı borçlu olup kiraya verenin zarar görmesi halinde başvurabileceği bir takım hakları bulunmaktadır.

Alt kira sözleşmelerinde kiraya veren alt kiracıya karşı şartları oluştuğunda hapis hakkını kullanabilmektedir. Kiraya verenin bu hakkı borçlar hukukun ilkelerinden olan sözleşmelerin nispiliği ilkesinin bir istisnasını oluşturmaktadır.

Alt kira sözleşmesinin düzenlendiği 322. maddede ayrıca ve aynı esaslarda kira kullanım hakkının devri de düzenlenmekle birlikte kiranın kullanım hakkının devri gerek taraflara sahip olduğu haklar ve borçlar gerekse de şekil itibarıyla farklılıklar barındırması nedeniyle alt kiradan ayrılmaktadır. Kiranın kullanım

hakkının devrinin alt kira sözleşmesinden ayrılan en önemli tarafı, kiranın devrinin alacağın temlik hükümlerine göre yürütülmesi gerekirken alt kirada kiracı ayrı bir sözleşme ile kiralananı kiraya verebilmektedir. Bunun yanı sıra kiraya verenin kirayı devralanın kiralana getirmiş olduğu eşyalar üzerinde alt kira ilişkisinin aksine hapis hakkı bulunmamaktadır. Çünkü kira kullanım hakkının devredilmesi bir kira sözleşmesi değildir.

Alt kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi de kiralananın malikinin rızasıyla mümkün olabilmektedir. Burada eğer kiraya veren kiralananın maliki değilse vereceği rıza alt kira sözleşmesinin tapuya şerhi için yeterli olmamaktadır. Bu yazılı rızanın adi yazılı şekilde olması gerekmektedir.

Alt kira sözleşmesi de diğer kira sözleşmeleri gibi süresinin dolmasıyla veya tarafların iradeleri neticesinde feshedilmek suretiyle sona erer. Bununla birlikte asıl kira sözleşmesinin sona ermesinin de alt kira sözleşmesine özellikle kiracı olan alt kiralayanın alt kira sözleşmesinde yer alan edimleri ifa edememesi nedeniyle etkileri bulunmaktadır. Alt kira ilişkisine bağlı olarak ortaya çıkan uyuşmazlıklarda tarafların dava açmadan önce arabulucuya başvurmuş olmaları bir dava şartıdır. Arabulucuya başvurmaksızın açılan dava usulden reddedilir. Alt kira sözleşmesine bağlı uyuşmazlıkların görüldüğü davalarda görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olup yetkili mahkeme ise davalının yerleşim yeri mahkemesi veya sözleşmenin ifa edildiği yer mahkemesidir.

KAYNAKÇA

- Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Arabuluculuk Daire Başkanlığı (2021), *Temel Arabuluculuk Eğitimi Katılımcı Kitabı*, Arcs Matbaacılık, Ankara.
- AKARTEPE Alpaslan (2013), “Kiraya Veren Hapis Hakkı”, *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi*, Cilt 8, Özel Sayı, ss. 55- 78.
- AKINTÜRK Turgut ve ATEŞ KARAMAN Derya (2015), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Onsekizinci Baskı, Beta Yayınları, İstanbul.
- AKİPEK Şebnem (2003), *Alt Vekalet*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- AKKANAT Halit (2000), *Taşeronluk (Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- AKKIŞLA Hasibe Sena (2023), *Kira İlişkisinden Doğan Yan Edim Yükümlülükleri ve İhlalin Sonuçları*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- AKYİĞİT Ercan (2012), *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- AKYOL Coşkun (2016), *Türk Borçlar Kanununa Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri* (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- ALTAŞ Hüseyin (2009), *Hasılat ve Şirket Kirası (BK. Mad.270-298)*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- ALTAŞ Hüseyin (2019), *Kira Sözleşmesindeki Sorunlar*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- ALTINKAN Onur (2024), “7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun çerçevesinde Konutların Kısa Süreli Kiralanması”, *ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi (2024/2 Prof. Dr. Mustafa Avcı'ya Armağan)*, ss.2129-2183.
- ARAL Fahrettin ve AYRANCI Hasan (2015), *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara.

- ARKAN Sabih (2020), *Ticari İşletme Hukuku*, Son Değişikliklere Göre Hazırlanmış ve Genişletilmiş 26. Basım, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara.
- ARIKAN Süreyya (1989), *Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri* (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- ARPACI Abdülkadir (2002), *Kira Hukuku ve Uygulamaları*, Temel Yayınları, İstanbul.
- ARSLAN Ramazan, YILMAZ Ejder, TAŞPINAR AYVAZ Sema ve HANAĞASI Emel (2021), *İcra ve İflas Hukuku*, Güncellenmiş 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- ASLAN Merve (2023), “Kira Sözleşmesinde Alt Kira”, *Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 1, Sayı 1, ss.109-143.
- AVCI Mehmet ÖZGÜR (2016), “Eser Sözleşmesinde Yüklenicinin Şahsen İfa Borcu”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 22, Sayı 3, ss.303-322.
- AYDEMİR Efrail (2012), *Yeni Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- AYDOĞDU Murat ve KAHVECİ Nalan (2013), *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, İleri Kitabevi, İzmir.
- AYRANCI Hasan (2003), *Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri)*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- BADUR Emel (2020), “Arabulucu Sözleşmesi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 15, Sayı 162, ss.248-265.
- BADUR Emel (2021), “Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin Borçlar Hukuku Açısından Değerlendirilmesi”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, Sayı 18, ss.49-87.
- BAHADIR Zeynep (2013), “Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 17, Sayı 3, ss.1-28.
- BAYSAL Başak, SANLI Kerem Cem ve SEROZAN Rona (2022), *Serozan Borçlar Hukuku Genel Bölüm İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme*, On iki Levha Yayınları, İstanbul.

- BECKER Herman (1993), *İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, Borçlar Hukuku, II. Bölüm Özel Borç İlişkileri (m.184-551)*, Çev. DURA A. Suat, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- BOZDAĞ ATAÖĞLU Sinem (2025), “Türk Borçlar Hukuku Sisteminde Eser Sözleşmesine Konu Eser Kavramı” , *Adalet Dergisi*, Cilt 1 Sayı 74, ss.841-871.
- CANASLAN Gökçe (2023), “Türk Borçlar Hukuku’ndaki Gelişimiyle Alt Kira”, *Adalet Dergisi*, Cilt 2, Sayı 71, ss.225-253.
- ÇAKIROĞLU Buğra Kaan (2020), *Kira Sözleşmesinin Kiracı Tarafından Devri*, On iki Levha Yayınları, İstanbul.
- ÇAKIROĞLU Buğra Kaan (2022),”Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Evde Hizmet Sözleşmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 9, Sayı 2, ss.513-541.
- ÇELİK Aytekin ve DOĞU Hakkı Mert (2024), “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 32,Sayı 2, ss.811-860.
- DAYINDARLI Kemal (1993), *Borçlar Kanununa Göre Alacağın Devri*, Dayındarlı Yayıncılık, Ankara.
- DEMİR Şamil (2013), “Kiralayanın Hapis Hakkı”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı 4, ss.53-77.
- DEMİRÖZ AYRANCI Hacer (2023), “Finansal Kiralama Sözleşmelerinde Kiracının Hak ve Borçları”, *Konya Barosu Dergisi*, Cilt 1, Sayı 1, ss.225-266.
- DİNCİOĞLU Duygu (2017), “Kiralayanın Hapis Hakkı”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan*, Cilt 19, Özel Sayı, ss. 1339-1367.
- DURAK EROL Yasemin (2017), *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, Adalet Yayınevi, Ankara.
- ER Refik (1994), *En Son İçtihatlarla Teoride ve Uygulamada Tahliye Davaları*, Yetkin Yayınevi, Ankara.
- ERDEM Nafiz (1988), *Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Davaları*, Aslımlar Ofset, Ankara.
- ERDOĞMUŞ Belgin (2018), *Roma Borçlar Hukuku Dersleri 1.7.2012’de yürürlüğe giren Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Yeni Bası*, Der Yayınları, İstanbul.

- EREN Fikret (2020), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- EREN Fikret (2022), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- GÖKYAYLA Emre (2013), “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı”, *Yaşar Üniversitesi Dergisi*, Cilt 8, Sayı Özel, ss. 1203-1250.
- GÜLER Ender (2014), “Türk Borçlar Kanunu’nun Evde Hizmet Sözleşmesine İlişkin Hükümleri Üzerine”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt LXXII, Sayı 2, ss.103-122.
- GÜLEŞCİ Yusuf (2013), “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Evde Hizmet Sözleşmesi”, *Melikşah Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 2, Sayı 1, ss.93-131.
- GÜMÜŞ Mustafa Alper (2008), *Borçlar Hukuku Özel Hükümleri*, Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- GÜMÜŞ Mustafa Alper (2012), *Yeni 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- GÜMÜŞ Mustafa Alper (2015), *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Yetkin Basımevi, Ankara.
- GÜMÜŞ Mustafa Alper (2019), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- GÜMÜŞ Mustafa Alper (2021), *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- HATEMİ Hüseyin, SEROZAN Rana ve ARPACI Abdülkadir (1991), *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- HEKİMLER Alpay (2012), “Asıl İşveren-Alt İşveren İlişkisinin 4857 Sayılı İş Kanunun Kapsamında Yasal Çerçevesi”, *Balkan Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 1, Sayı 2, ss.1-10.
- HEINRICH-CHK OR (2007) Handkommentar zum Schweizer Privatrecht (CHK), Cilt 2:Obligationenrecht, Art.253-274g, Zürih.
- İNCEOĞLU Murat (2014), *Kira Hukuku*, 2 Cilt, On iki Levha Yayınları, İstanbul.
- KAHRAMAN Zafer (2013), *Karşılaştırmalı Hukukta Borcun Dış Üstlenmesi (Borcun Nakli)*, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- KAHVECİ Nalan (2005), *Alt Kira ve Kiranın Devri*, Güncel Yayınevi, İzmir.
- KANIK Hikmet (2022), *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları*, Yetkin Yayınları, Ankara.

- KARAHASAN Mustafa Reşit (2002), *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, Cilt 1-2, Beta Basım Yayın, İstanbul.
- KILIÇ Mehmet (2013), *Türk Hukukunda Borcun Üstlenilmesi*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- KILIÇOĞLU Ahmet (1975), “Müteahhidin Eseri Şahsen Yapma Veya Kendi İdaresi Altında Yaptırma Borcu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* Cilt 32, Sayı 1, ss.185-199.
- KILIÇOĞLU Ahmet (2019), *Aile Hukuku* Genişletilmiş 4.Baskı, Turhan Yayınevi, Ankara.
- KILIÇOĞLU Ahmet (2020), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Yayınevi, Ankara.
- KILIÇOĞLU Ahmet (2021), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Turhan Yayınevi, Ankara.
- KIRMIZI Mustafa (2022), *Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku*, Bilge Yayınevi, Ankara.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip, HATEMİ Hüseyin, SEROZAN Rona ve ARPACI Abdülkadir (2008), *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, Cilt 1, 4. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- MOLLAMAHMUTOĞLU Hamdi, ASTARLI Muhittin ve BAYSAL Ulaş (2021), *İş Hukuku Ders Kitabı Cilt:1 Bireysel İş Hukuku*, Lykeion Yayıncılık, Ankara.
- OĞUZ Cemal (2020), “Sözleşmenin Devrinin Hukuki Sonuçları”, *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 5,Sayı 1, ss.2417-2436.
- OĞUZMAN Kemal ve BARLAS Naim (2017), *Medeni Hukuk*, Vedat Yayıncılık, İstanbul.
- OĞUZMAN Kemal ve ÖZ Turgut (2018), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I-II*, 16. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- OĞUZMAN Kemal, SELİÇİ Özer ve OKTAY-ÖZDEMİR Saibe (2020), *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 22.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- OZANEMRE YAYLA Hatice Tolunay (2019), *Alacağın Devri İşleminin Geçerliliği ve Sebeple Olan İlişkisi (İlliliği)*, Turhan Kitabevi, Ankara.
- ÖNCÜ Azim (2016), *Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Halleri ve Bunlara Bağlanan Hukuki Sonuçlar* (Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

- ÖZBİLEN Arif Barış (2016), “Tüketim Öduncü Sözleşmesinde Ödünç Alanın Ödeme Güçsüzlüğü Ve Bu Güçsüzlüğün Yarattığı Hukukî Sonuçlar”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Sayı 27, ss.125-154.
- ÖZCAN Ümit İlker (2023), “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 322. Maddesinde Düzenlenen Alt Kira Müessesesi ve Bunun Hüküm ve Neticeleri”, *İçinde, Kira Hukuku Davaları* Ed. Hayrunnisa ÖZDEMİR, ss.163-229, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- ÖZEN Burak (2010), “Kira Konusunun Devri”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* Cilt 16, Sayı 1-2, ss.137-179.
- ÖZGÜL EKİZ Seda (2022), “Türk İş Hukukunda Asil İşveren-Alt İşveren İlişkisinde Müteselsil Sorumluluk”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Cilt 0, Sayı 2, ss.237-272.
- ÖZTAN Bilge (2020), *Miras Hukuku (Tablolar ve Örneklerle)*, 11. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara.
- ÖZTAN Bilge (2021), *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- ÖZTÜRK Mehmet (2017), “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Dergisi*, Prof.Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, Cilt 19, ss.1549-1595.
- PARLAK Şafak ve BÖRÜ Levent (2011), “Alt Vekalet”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 96, ss.17-48.
- PATIR Hazal Yeter (2020), *Kiralananın Devri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- PEKCANITEZ Hakan, ATALAY Oğuz, ÖZKAN Sungurtekin ve ÖZEKES Muhammet (2021), *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, 8. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- PERMANN-HK OR (2009), *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, Cilt 2: Obligationenrecht, Art.324-328b. 2. Aufl., Zürich.
- SAĞLAM İpek ve AKKIŞLA Hasibe Sena (2022), “Ürün Kira Sözleşmesinde Kiracının Kullanma ve İşletme Yükümlülüğü”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 28, Sayı 2, ss.1029-1064.
- SEVİNÇ Ayşe Bengü (2010), *Alt Kira ve Kiranın Devri* (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- SÜZEK Sarper (2014), *İş Hukuku (Genel Esaslar-Bireysel İş Hukuku)*, Yenilenmiş 10. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul.

- ŞAFAK Esmâ Elif (2013), *Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi* (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- ŞENOCAK Zarife (1995), *Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu*, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara.
- TAHİROĞLU Bülent (2018), *Roma Borçlar Hukuku 1.07.2012’de yürürlüğe giren Yeni Türk Borçlar Kanunu ve 13.1.2011’de yürürlüğe giren Yeni Türk Ticaret Kanunu’na Göre Düzenlenmiş Yeni Bası*, Der Yayınları, İstanbul.
- TANDOĞAN Halük (2008), *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.1/2*, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- TANRIVER Süha (2020), *Medeni Usul Hukuku*, Cilt I, Yetkin Yayınları, Ankara.
- TANRIVER Süha (2021), *Medeni Usul Hukuku (Üst Derece Yargılamaları, Kesin Hüküm ve Bertaraf Edilmesi, Diğer Hukuki Çareler, Geçici Hukuki Korumalar, Alternatif Uyuşmazlık Çözümleri ve İç Tahkim)*, Cilt II, Yetkin Yayınları, Ankara.
- TUNÇOMAĞ Kenan (1977), *Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri*, Cilt 2, Sermet Matbaası, İstanbul.
- URAL ÇINAR Nihal (2014), *Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, Oniki Levha Yayınları, İstanbul.
- UYGUR Turgut (2012), *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Cilt II, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- UYUMAZ Alper ve SAVAŞAN Eren (2022), “Kiraya Veren Hapis Hakkı”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 30, Sayı 3, ss. 1805-1834.
- ÜNAL Akın (2019), “Eser Sözleşmesinde İş Sahibinin İşbirliği Yapma Ödevi”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 14, Sayı 2, ss.441-456.
- WEBER Roger-BSK OR (2011), *Basler Kommentar zum Obligatinenrecht I*, Art.253-273c; 5.Aufl., Basel.
- YALÇINDURAN Türker (2000), *Alt İstisna (Taşeronluk) Sözleşmeleri*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- YAVUZ Cevdet (2007), *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, Beta Yayınları, 5. Bası, İstanbul.
- YAVUZ Cevdet, ACAR Faruk ve ÖZEN Burak (2014), *Türk Borçlar Kanunu Özel Hükümler*, Beta Yayınları, 10. Bası, İstanbul.

- YAVUZ Nihat (2017), *Kira Hukuku*, Adalet Yayınevi, Ankara.
- YAZMAN İrfan (1960), *Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri*, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara.
- YÜCER İpek (2008), “Alt Kira”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 57, ss. 791-829.
- YÜREKLİ Sabahattin (2016), *Türk Borçlar Kanununa Göre Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- ZEVKLİLER Aydın (2004), *Özel Borç İlişkileri*, Genişletilmiş 8. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- ZEVKLİLER Aydın ve GÖKYAYLA Emre (2010), *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Turhan Kitabevi Yayınları, 11. Bası, Ankara.