



T.C.

ALTINBAŞ ÜNİVERSİTESİ

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRLARINDA
KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI**

Sibel ÖZDEMİR

Yüksek Lisans Tezi

Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Bilge ERTAN

İstanbul, 2025

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI

Sibel ÖZDEMİR

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

ALTINBAŞ ÜNİVERSİTESİ

2025

Sibel ÖZDEMİR tarafından hazırlanmış ve 10/04/2025 tarihinde sunulmuş KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI başlıklı tez Özel Hukuk Ana Bilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak **oy birliği** ile kabul edilmiştir.

Dr. Öğr. Üyesi Bilge ERTAN
Danışman

Tez Savunma Sınavı Jüri Üyeleri:

Dr. Öğr. Üyesi Bilge ERTAN	Özel Hukuk Bölümü, Altınbaş Üniversitesi	_____
Dr. Öğr. Üyesi Ali Yaşar ÇELİKEL	Özel Hukuk Bölümü, Altınbaş Üniversitesi	_____
Prof. Dr. Seda ÖKTEM ÇEVİK	Özel Hukuk Bölümü, Bahçeşehir Üniversitesi	_____

Bu tezin Yüksek Lisans Tezi olarak bütün şartları sağladığını beyan ederim.

Bu tezdeki tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik davranışlara uygun olarak edinildiğini ve sunulduğunu beyan ederim. Ayrıca, bu kuralların ve davranışların gerektirdiği şekilde, bu çalışmada, orijinal olmayan tüm materyalleri ve sonuçları tamamen alıntı yaptığımı ve referans gösterdiğimi de beyan ederim.

Sibel ÖZDEMİR

İmzası

XXXXXX

İTHAF

Yüksek lisans tezimin yazım süreci boyunca kıymetli bilgilerini ve vaktini benimle paylaşan, bana yol gösteren Dr. Öğr. Üyesi Bilge ERTAN'a emekleri için teşekkür ederim. Tez savunma jürimde yer alan Prof. Dr. Seda ÖKTEM ÇEVİK'e ve Dr. Öğr. Üyesi Ali Yaşar ÇELİKEL'e tezimin içerik ve şekil yönünden tamamlanması adına fikirlerini benimle paylaşarak kıymetli zamanlarını ayırdıkları için teşekkür ederim.

Bu yüksek lisans tezimi, çalışma motivasyonu bulmamda katkıları olan değerli yeğenlerim Alaz Özdemir ve Uraz Özdemir'e ithaf ediyorum.



ÖZET

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI

ÖZDEMİR, Sibel

Yüksek Lisans, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Altınbaş Üniversitesi

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Bilge ERTAN

Tarih: Nisan/2025

Sayfa: 106

Çalışmanın amacı, kanun koyucunun kira hukuku düzenlemelerinde kabul ettiği kiracının korunması ilkesinin bir sonucu olarak Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri özelinde düzenlenen, “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı” başlığını taşıyan 346. maddesinin literatür ve yargı kararları kapsamında incelenmesidir. Bu amaç temelinde kiracı aleyhine düzenleme yasağına dayanak olan ilkeler, hükümdeki iki cümleye yönelik Yargıtay uygulaması, doktrin görüşleri ve hükmün erteleme döneminde verilmiş yargı kararları analiz edilerek incelenecektir.

Çalışmamızın birinci bölümde, öncelikle, kira sözleşmelerinin hukuki niteliği anlatılmış ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanına dahil olan sözleşme türleri açıklanmıştır. Çalışmamızın ikinci bölümünde, kiracı aleyhine düzenleme yasağının temelini oluşturan ve kanun koyucu tarafından kabul edilen kira hukukunun temel ilkeleri açıklanmış olup devamında kiracı aleyhine düzenleme yapma yasağının nedenleri ve sınırları açıklanmıştır. Üçüncü bölümde ise Türk Borçlar Kanunu’nun 346. maddesindeki düzenlemelere yönelik doktrindeki görüşlere, maddenin uygulanmasının ertelendiği dönemde ve erteleme sona erdiği dönemde verilen kararların nitelikleri açıklanmış ve bu kararların analizi gerçekleştirilmiştir.

Tez çalışmasında ulaşılan sonuç; kira hukukunda kabul gören kiracının korunması ilkesinin konut ve çatılı işyeri kiralara özgü düzenlemelerdeki görünümünden biri olan Türk

Borçlar Kanunu’nun 346. maddesinin iki cümlesinin kiracının kiraya verene karşı farklı menfaatlerini korumaya yönelik olduğu ve tarafların anlaşarak dahi kamu düzenini ilgilendiren bu maddeye aykırı düzenlemeler yapamayacağıdır.

Anahtar Kelimeler: Konut, Çatılı İşyeri, Kira, Kiracı, Kiraya Veren, Emredicilik.



ABSTRACT

PROHIBITION OF REGULATIONS AGAINST THE TENANT IN RESIDENTIAL AND ROOFED WORKPLACE RENTALS

OZDEMIR, Sibel

M.A., Private Law Department, Altınbaş University,

Supervisor: Asst. Prof. Dr. Bilge ERTAN

Date: April/2025

Pages: 106

The aim of this thesis is to examine Article 346 of the Turkish Code of Obligations, titled “Prohibition of Provisions Against the Tenant”, within the context of residential and roofed workplace lease agreements, as a consequence of the legislator’s adoption of the principle of tenant protection in lease law. In line with this objective, the study analyzes the underlying principles of the prohibition of provisions against the tenant, the jurisprudence of the Court of Cassation concerning the two sentences contained in the provision, doctrinal perspectives, and judicial decisions rendered during the period in which the provision’s enforcement was suspended.

The first chapter outlines the legal nature of lease agreements and identifies the types of contracts that fall within the scope of residential and roofed workplace leases. The second chapter focuses on the fundamental principles of lease law that serve as the foundation for the prohibition and examines the reasons for and limits of such prohibition. The third chapter evaluates doctrinal interpretations of Article 346, analyzes the legal nature of judicial decisions issued both during the postponement and implementation phases of the article, and provides a comparative assessment of these rulings.

The findings of this study suggest that the two sentences of Article 346, which represent a specific application of the principle of tenant protection in residential and roofed workplace leases, are designed to safeguard distinct interests of the tenant vis-à-vis the landlord.

Accordingly, since the provision pertains to public order, any contractual arrangement that contradicts it—even if mutually agreed upon by the parties—shall be deemed invalid.

Keywords: Residential Lease, Roofed Workplace, Tenancy, Tenant, Landlord, Mandatory Provisions.



İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	vi
ABSTRACT	viii
KISALTMALAR.....	xiii
1. GİRİŞ	1
2. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ İLE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI.....	4
2.1 GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	4
2.1.1 Kira Sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenleniş Biçimi	4
2.1.2 Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Hukuki Niteliği.....	8
2.1.3 Kira Sözleşmesinin Unsurları	11
2.2 KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI.....	16
2.2.1 Genel Olarak Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri.....	16
2.2.2 Konut ve Çatılı İşyeri Kavramlarının Tanımı	17
2.2.2.1 Konut kavramı ve konut kirası.....	17
2.2.2.2 Çatılı işyeri kavramı ve çatılı işyeri kirası	19
2.2.3 Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanının Sınırları	22
2.2.3.1 Kullanıma bırakılan eşya	22
2.2.3.2 Kamu kurum ve kuruluşlarıyla yapılan kira sözleşmeleri	23
2.2.3.3 Uygulama alanı dışında bırakılan eşyalar	25
2.2.3.4 Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanması.....	27

3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE HAKİM OLAN İLKELER VE KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞININ SINIRLARI 29

3.1 KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE HAKİM OLAN İLKELER	29
3.1.1 Kiracının Korunması İlkesi	29
3.1.2 Kira Hükümlerinin Emredici Olması İlkesi	33
3.1.3 Tahliye Nedenlerinin Sınırlı Sayıda Olması İlkesi	35
3.1.4 Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı İlkesi	37
3.2 KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YAPMA YASAĞININ NEDENLERİ VE SINIRLARI	44
3.2.1 Özel Düzenleme İhtiyacının Doğmasının Nedeni	44
3.2.2 Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağını Düzenleyen TBK 346. Hükümünün İncelenmesi	48
3.2.2.1 Kiracı aleyhine ek ödeme yükümlülüğü getirme yasağı	49
3.2.2.2 Ceza koşulu ve muacceliyet kaydı yasağı	55

4. YASAĞA AYKIRILIĞIN YAPTIRIMI İLE SÖZ KONUSU HÜKMÜN DOKTRİN VE YARGITAY KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İNCELENMESİ 65

4.1 YASAĞA AYKIRILIĞIN YAPTIRIMI	65
4.1.1 Ek Ödeme Yükümlülüğü Yasağına Aykırılığın Yaptırımı	65
4.1.2 Ceza Koşulu ve Muacceliyet Kaydı Yasağına Aykırılığın Yaptırımı	67
4.2 HÜKMÜN DOKTRİNDEKİ GÖRÜŞLER VE YARGITAY KARARLARI KAPSAMINDA İNCELENMESİ	67
4.2.1 Hükümün Doktrindeki Görüşler Kapsamında Değerlendirilmesi	67
4.2.2 Hükümün Yargıtay Kararları Doğrultusunda Değerlendirilmesi	73
4.2.2.1 Erteleme döneminde yargıtay uygulaması	73
4.2.2.2 Erteleme döneminden sonraki yargıtay uygulaması	78

5. SONUÇ	88
REFERANSLAR	91



KISALTMALAR

BKZ	:	Bakınız
EBK	:	818 Sayılı Eski Borçlar Kanunu
DİK	:	2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu
E	:	Esas
E.T.	:	Erişim Tarihi
GKHK	:	6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	:	Hukuk Dairesi
HGK	:	Hukuk Genel Kurulu
HMK	:	6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İK	:	4857 Sayılı İş Kanunu
M.	:	Madde
K.	:	Karar
T.	:	Tarih
TBK	:	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBMM	:	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	:	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TDK	:	Türk Dil Kurumu
TKHK	:	6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TL	:	Türk Lirası
TMK	:	4721 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
TÜFE	:	Tüketici Fiyat Endeksi
TTK	:	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
USD	:	Amerikan Doları

ÜFE : Üretici Fiyat Endeksi
VUK : 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu
VD. : Ve Devamı
VS. : Ve Sair



1. GİRİŞ

İnsan yaşamının en temel gereksinimlerinden biri olan barınma ile ekonomik faaliyetlerin sürdürülebileceği bir işyeri temini, tarih boyunca toplumların karşı karşıya kaldığı önemli sorunlardan biri olmuştur. Uygarlığın başlangıcından itibaren var olan bu ihtiyaç, özellikle sanayi ve teknoloji alanındaki hızlı gelişmelerle birlikte daha da belirgin hale gelmiştir. Sanayi toplumuna geçişle birlikte, tarım ve hayvancılık dışındaki sektörlerde de insan emeğine duyulan ihtiyaç artmış, bu durum da bireyleri, çalışma hayatının yoğunlaştığı kent merkezlerine yöneltmiştir. İnsanlar, yeni iş olanaklarından faydalanmak, kendi ekonomik faaliyetlerini sürdürmek veya kırsal alandaki yaşam koşullarına kıyasla daha yüksek yaşam standartlarına erişebilmek amacıyla yaşadıkları bölgelerden şehir merkezlerine göç etmişlerdir. Bu göç dalgaları, öncelikle altyapı, barınma ve istihdam gibi temel hizmet ve ihtiyaçlara yönelik talebi artırmış, beraberinde konut ve işyeri kiralarna olan ihtiyacı da büyük ölçüde tetiklemiştir. Bu artan talep neticesinde, mevcut kira ilişkilerinin sayısı çoğalmış, aynı zamanda bu sözleşme ilişkileri bağlamında yeni ve çeşitli hukuki uyumsuzlukların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Dolayısıyla, barınma ve işyeri gereksinimlerine bağlı olarak kira hukukunun düzenlenmesi, yalnızca bireysel değil, aynı zamanda toplumsal ve ekonomik bir zorunluluk haline gelmiştir.

Barınma ve çalışma ihtiyaçları kişilerin Anayasa ile de korunan en temel ihtiyaçlarından. Bu ihtiyaçların karşılanabilmesi için kişilerin bir konut veya bir işyeri edinmeleri zaruridir. Ancak kişiler, kimi zaman şahsi tercihleri ile kimi zaman da ekonomik koşulların etkisiyle bir konut veya işyerinin mülkiyetini edinemezler. Bu noktada, ihtiyaç duyulan konut veya işyerinin kiralanması suretiyle kullanılması gündeme gelmektedir. Kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması, kira bedelinin belirlenmesi ve tarafların anlaşması ile kira sözleşmesi kurulmuş olur. Ancak, özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, sözleşmenin kurulması hususunda kiracının içerisinde bulunduğu dezavantajlı konum, kiraya verenler tarafından suistimal edilebildiğinden Türk Borçlar Kanunu ile özellikle son düzenlemeler doğrultusunda, kiracıyı koruma ilkesi benimsenmiş ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine düzenleme yapması yasaklanmıştır.

Türk Borçlar Kanunu kabul edilmeden önce, kira sözleşmesine ilişkin yasal düzenlemeler hem 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da hem de 818 sayılı mülga Borçlar

Kanunu’nda yer almaktaydı. Ancak, bu iki farklı kaynakta düzenlenen hükümlerin tüm kira ilişkilerine uygulanamaması, hükümlerin lafzında yer yer belirsizlikler bulunması ve terminolojik anlamda yeknesaklıktan yoksun oluşu, uygulamada çeşitli karışıklıklara ve yorum farklılıklarına yol açmaktaydı. Bu sorunların bertaraf edilmesi amacıyla kabul edilen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte, hem 818 sayılı Borçlar Kanunu hem de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış, kira sözleşmesine ilişkin hükümler tek bir çatı altında, Türk Borçlar Kanunu’nun 299 ila 378. maddeleri arasında sistematik bir biçimde düzenlenmiştir. Bununla birlikte, Türk Borçlar Kanunu’nunda konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin kabul edilen kiracı aleyhine düzenleme yasağını bir bütün olarak ele alan akademik çalışmaların sınırlı sayıda olması ve bu durumun doktrinde önemli bir boşluk doğurması, bu çalışmanın hazırlanmasını gerekli kılmıştır. Bu bağlamda çalışmamız, Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine yönelik getirdiği yeni bir hüküm olan “Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı” maddesini, yürürlükten kaldırılan 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’daki düzenlemelerle karşılaştırmalı olarak incelemeyi, ayrıca örneklerle destekleyerek ilgili hükmün somutlaştırılmasını ve uygulamaya dönük daha anlaşılır hale getirilmesini amaçlamaktadır.

Araştırma sürecinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile genel olarak kira hukukuna ilişkin basılı, elektronik ve dijital ortamlarda yayımlanmış literatür titizlikle taranmış, çalışmada mümkün olduğunca bu kaynaklardan yararlanılmaya özen gösterilmiştir. Ayrıca, 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun dönemindeki düzenlemeler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleriyle karşılaştırmalı olarak ele alınmış, konuyla ilgili Yargıtay içtihatlarına da yer verilerek mevzuatın uygulamadaki yansımaları ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, kira sözleşmesinin tanımı, unsurları ve hukuki niteliği genel hatlarıyla açıklanmış; bu çerçevede konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü unsurlar ile tarafların hak ve yükümlülükleri değerlendirilerek genel bir teorik temel oluşturulmuştur. İkinci bölümde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu bağlamında, kiracı aleyhine düzenleme yasağı getirilmesinin sebepleri ile hükmün sınırları incelenmiş ve bu hükmeye dayanak teşkil eden, kanun koyucu tarafından kabul edilmiş ilkeler açıklanmıştır.

Üçüncü ve son bölümde ise, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine yönelik getirilen kiracı aleyhine düzenleme yasağına ilişkin doktrindeki görüşlere yer verilmiş, söz konusu hükmün uygulanmasının ertelendiği dönemde ve sonrasında verilmiş yargı kararları analiz edilmiştir. Çalışma boyunca, gerek mevzuat hükümleri gerekse içtihat ve doktrindeki yaklaşımlar birlikte değerlendirilerek, konuya ilişkin güncel, sistematik ve uygulamaya dönük bir analiz ortaya konulması amaçlanmıştır.



2. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ İLE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI

2.1 GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

2.1.1 Kira Sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenleniş Biçimi

Kira sözleşmesine dair hükümler, TBK'nın 229 ile 378'inci maddelerinde üçlü bir ayrıma tabi tutularak düzenlenmiştir. İlk bölümde “Genel Hükümler”e, ikinci bölümde “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”na, üçüncü bölümde ise “Ürün Kiraları”na yer verilmiştir. Esasında TBK’da genel itibariyle eBK’nin kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerine yer verilmişse de yürürlükte olduğu dönemde son derece yaygın bir uygulama alanına sahip olan GKHK hükümleri de TBK metni içerisine dahil edilmiştir. Bunun nedeni, TBK ile hem eBK’nin hem de GKHK’nin yürürlükten kaldırılmış olmasıdır¹. Her ne kadar TBK ile GKHK, yürürlükten kaldırılmış olsa da TBK’de GKHK kapsamına giren uyuşmazlıklar için bu kanunun kabul ettiği çözüm yöntemlerine yer verilmiştir. Nitekim TBK’de da GKHK’de olduğu gibi kiracının korunması prensibi kabul edilmiştir. Ayrıca Almanya, Fransa ve İsviçre gibi çağdaş hukuk sistemlerini kabul eden ülkelerde olduğu gibi kira sözleşmeleri kategorize edilmeksizin bütün kira sözleşmelerini kapsayan kanun maddelerinin ayrı kanunda değil de, temel kanunda yer aldığı görülmektedir. Bu prensip göz önünde tutularak hukukumuzda da tüm kira hükümleri TBK kapsamına dahil edilmiştir².

TBK’nın kira sözleşmesi hükümlerinde, bilhassa konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin düzenlemelerinde, kabul gören kiracının korunması prensibi kiracı aleyhine düzenleme yapılması ya da kira sözleşmesinde değişiklik yapılması yasağı şeklinde gündeme gelmektedir. Bununla beraber, TBK’de kiraya verenin de birtakım menfaatleri korunmuştur. Örnek vermek gerekirse, kira bedelinin ifa zamanı (m.314), yan giderler (m.315), konut ve çatılı işyeri kiralarında iki haklı ihtarla (m. 352) ve gereksinim nedeniyle (m. 351) dava yoluyla ve on uzama yılından sonra herhangi bir neden göstermeksizin,

¹Murat Aydoğdu, Nalan Tuncer, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku**, 6. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara-2023, s. 267.

²Mustafa Alper Gümüş, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul-2012, s. 17.

bildirim yoluyla (m. 347) tahliye isteyebilmesine ilişkin hükümler, kiraya verenin menfaatlerini gözetmektedir.

TBK ile eBK ve GKHK döneminden pek çok hükme yer verilmiş olsa da yeni düzenlemeler de getirilmiştir. Birinci ayırmada 300. maddede yer alan “Kira Süresi”, 311. maddede yer alan “Üçüncü Kişinin Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması”, 320. maddede yer alan “Kiralananın Kiracı Tarafından Değişiklik Yapılması”, 322. maddede yer alan “Kiralananın Devri”, 325. maddede yer alan “Takastan Feragat Yasağı” ve 334. maddede yer alan “Kiralananın Geri Verilmesinde Gözden Geçirme ve Bildirme” yeni düzenlemelere örnek gösterilebilir.

TBK’nın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine yönelik düzenlemelere yer verdiği Dördüncü Bölümünün İkinci Ayrımı, 339 ve 356. maddeleri içermektedir. GKHK hükümleri, TBK’da kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelere dahil edildiğinden önceki dönemde özel kanun düzenlemelerine tabi olan taşınmazların kiralınması hususu, TBK’nın bu bölümünde düzenlenmiştir. Böylece GKHK, 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un 10. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır³. TBK’nın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini düzenlediği ayırmada yer alan hükümlerin bir kısmı, GKHK’de yer almasına rağmen eBK’de yer almayan hükümlerdir. Bu hükümlere, “Uygulama alanı” (TBK 339. m), “Kiracının güvence vermesi” (TBK 342. m), “Kira bedeli” (TBK 343. m), “Kira bedelinin belirlenmesi” (TBK 344. m), “Sözleşmenin sona ermesi” (TBK 347. m), “Yeniden kiralama yasağı” (TBK 355. m), “Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi” (TBK 356. m) başlıklı hükümler örnek verilebilir. Bununla birlikte, “Bağlantılı sözleşme” (TBK 340. m), “Dava açma süresi ve kararın etkisi” (TBK 345. m), “Kiracı aleyhine düzenleme yasağı” (TBK 346. m) ve “Aile konutu” (TBK 349. m) başlıklı maddeler, eBK’de ve GKHK’de yer almayıp TBK düzenlemesi ile kanun sistematığına dahil edilen yeni hükümlerdir. Kira hükümlerinin güncel halinin düzenlenmesinde de, TBK’nın genelindeki gibi Yargı kararları ve Avrupa mevzuatı gözetilerek çalışılmıştır⁴.

³04.02.2011 Tarihli 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un 10. maddesi: “18/5/1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 05.02.2025

⁴Mustafa Alper Gümüüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Cilt 1, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul-2013, s. 343.

Yukarıda da belirtildiği üzere, TBK'nın "Kira Sözleşmesi" başlığını taşıyan Dördüncü Bölüm'ü, "Genel Hükümler", "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" ve "Ürün Kirası" olmak üzere üç ayırım şeklinde düzenlenmiştir. TBK'da yer alan bu düzenleme ile, eBK döneminde de yer alan adi kira-ürün (hasılat) kirası ayırımı sürdürülmüştür. Bu ayırımlardan da anlaşılacağı üzere, ikinci ve üçüncü ayırımlarda yer alan sözleşmelere ilişkin konularda özel hükümler öncelikli olarak uygulanır. Özel hüküm bulunmayan durumlarda ise genel hükümler uygun düştüğü ölçüde, ürün kirasına da konut ve çatılı işyeri kirasına da uygulanır⁵.

Bu noktada belirtmek gerekir ki, TBK'nın yayınlandığı tarihte, kira sözleşmelerinin kiraya veren tarafında bulunan ticari gayrimenkul yatırımcılarının, bilhassa alışveriş merkezi yatırımcılarının tepkisini çeken birtakım maddeleri bulunmasından bahisle kanun hükümlerinde bir değişiklik yapılmasa da bazı hükümlerin uygulanması ertelenmiştir. İlgili hükümlerin ertelenmesi amacıyla öncelikle, 31.03.2011 tarih ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesi ile düzenleme getirilmiştir. Geçici 2. madde "*Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, TBK'nın 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 üncü maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur.*" şeklinde düzenlenmiştir. Ancak söz konusu bu madde ile TBK'ya yapılan atıfların hatalı olduğu tespit edildiğinden hatanın giderilmesi amacıyla, 04.07.2012 tarih ve 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesi ile geçici 2. madde, "*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan*

⁵Murat Doğan, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirmesi**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı-Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan-2011, s. 505-523; Mehmet Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, Cilt 1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul-2014, s. 3; Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Cilt 1, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 11. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul-2022, s. 203.

konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.” ifadesi ile değiştirilmiştir. Ne var ki bu erteleme ile taraflar arasında sözleşme serbestisi ile düzenlenmiş kira sözleşmelerinde hüküm bulunmayan durumlarda, yürürlükten kaldırılmış olan eBK hükümlerinin uygulanmasına yönelik yapılan atıf kanaatimce yerinde değildir. Zira, söz konusu düzenlemenin gerekçesinde düzenlemenin asıl amacının ÜFE oranlarının uygulanmaması olduğu görülmektedir⁶. İlgili maddeye göre, erteleme sürecinde taraflar arasındaki kira sözleşmesinde belirlenmiş kira artış oranı geçerli kabul edilmiştir. Bu düzenleme ile artış hükümlerine ek olarak, “Kira ilişkisinin devri” (TBK 323. madde), “Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi” (TBK 325. madde), “Olağanüstü fesih” (TBK 331. madde), “Bağlantılı sözleşme” (TBK 340. madde) ve “Kiracının güvence vermesi” (TBK 342. madde) maddelerinin de uygulanması geciktirilmiştir. Dolayısıyla bu maddelerin uygulama alanına giren konularda doğan uyuşmazlıklarda, erteleme süresince kira sözleşmesi hükümlerine bakılması gerekmiştir. Kira sözleşmesinde konuya ilişkin herhangi bir hüküm yer almadığında ise eBK hükümlerine yer verilmiştir. Ne var ki, eBK’de kira artışına ilişkin bir hüküm bulunmadığından kira artışına ilişkin uyuşmazlıklar, Yargıtay kararları ile çözülmekteydi⁷. Dolayısıyla 6353 Sayılı Kanun ile kira bedelindeki artış oranına göre uyuşmazlıkların erteleme süresi boyunca Yargıtay uygulamasına göre çözülmesi gerekmiştir.

Son olarak erteleme dönemini konu alan 6353 Sayılı Kanun ile TBK 354 hükmüne karşılık gelen kural, eBK’de yer almadığından taraflar arasındaki sözleşmede bir düzenleme yer almadığı hallerde GKHK’nin 8. maddesine⁸ göre çözülmesi gerekmiştir. Bu durumda ise, erteleme süresi boyunca kiracı tarafta özel hukuk ya da kamu hukuku tüzel kişisi olduğu işyeri kiralarda tahliye sebeplerinin taraflarca genişletilebilmesi sonucu doğmuştur⁹. Bu

⁶Kanun gerekçesinde yeterli bir açıklama bulunmuyor olsa da ÜFE’yle ilgili sınırlamaların uygulanmayacağı ifadesi, TBMM tutanaklarında geçmektedir. <https://www.tbmm.gov.tr/Tutanaklar/Tutanak?Id=6d0fe313-951e-47b2-a542-0185ceac6a77&BaslangicSayfa=74&BitisSayfa=74>; E.T.: 12.02.2025

Murat Aydoğdu, **Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 14, S.1-2012, s. 34.

⁷İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 123.

⁸18.05.1955 Tarihli 6570 Sayılı Gayrimenküllerin Kiralanması Hakkında Kanun 8. madde “Bu kanunla Borçlar Kanununda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerde aksine şart bulunsa dahi mesmu olmaz.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 01.04.2025

⁹Aydoğdu, Tuncer, s. 267.

durum ise TBK'nın kabul ettiği kiracı aleyhine düzenleme yasağı ilkesi ile çelişkili bir sonuç doğurmuştur. Ertelemeye ilişkin hükümlerin uygulanması, 01.07.2020 tarihi itibarıyla sona ermiş ve kiracının gerçek ve tüzel kişi olmasına bakılmaksızın bütün konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri yönünden bir uygulama birliğine varılmıştır.

2.1.2 Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Hukuki Niteliği

TBK'nin 299. maddesinde her tüm kira sözleşmelerini içerecek şekilde bir tanıma yer verilmiştir. Buna göre, kiracının ödeme yükü altına girdiği kira bedeli karşısında kiraya verenin, belirli ya da belirsiz bir süre ile kiralanan şeyin kullanılmasını ya da kullanılması ile birlikte kiralanan şeyden yararlanılmasını kiracıya devrettiği sözleşmeler, kira sözleşmesi olarak adlandırılır. Kanunda yer alan bu tanımlamaya göre kira sözleşmesi kavramı bir üst kavram olup konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirası sözleşmelerini de kapsamaktadır¹⁰.

Kanun, kira sözleşmelerine ilişkin tek bir tanıma yer vermişse de tanımın içeriğinden ikili ayırım yapmak mümkündür. Buna göre, kiracının kira bedeli ödemesi karşılığında kiraya verenin de kiralanan kullanımı kiracıya bıraktığı sözleşmelere kira sözleşmesi denir¹¹. Bununla birlikte, kiracının ödemeyi üstlendiği kira bedeline karşılık olarak kiraya verenin kiralanan şeyden ya da haktan yararlanma hakkını kiracıya bırakması halinde ise ürün kirası sözleşmeleri gündeme gelmektedir

eBK 248. maddesi ile getirilen tanıma nazaran bu tanımda göz önünde bulundurulması gereken en belirgin fark, bir şeyin kullanılmasının yanı sıra o şeyden yararlanılmasının da kiracıya bırakılması durumunun tanıma dahil edilmiş olmasıdır.¹² TBK'nin tanımına göre kural olarak, taşınır ve taşınmaz her türlü eşya kira sözleşmesine konu olabilir. Nitekim TBK'nin 339. maddesinin 2. fıkrasına göre, kamuya ait malların dahi tahsis amacına aykırı olmamak kaydı ile kiralanaileceği ifade edilmektedir¹³. Taşınır, taşınmaz her türlü malın kiralanaileceğine dair getirilen genel kuralın birtakım istisnaları bulunmaktadır. 6570 sayılı

¹⁰Fikret Eren, İpek Yücer, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara-2024, s. 313.

¹¹Yavuz, Acar, Özen, s. 156.

¹²TBK 299. maddesinin gerekçesi: "Böylece, 818 sayılı Borçlar Kanununun 248 inci maddesindeki tanımdan farklı olarak, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasıyla birlikte, ondan yararlanılmasını da kiracıya bırakmayı üstlenebileceği belirtilmiştir. Buna bağlı olarak, kullandırmayla birlikte yararlandırmanın da kiraya verenin borçlarından birini oluşturabileceği açıkça kabul edilmiştir." <https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/gerekceler/turk-borclar-kanunu-madde-gerekceleri/1> E.T: 19.02.2025

¹³İnceođlu, **Cilt 1**, s. 9.

GKHK kapsamında kiralanması açıkça yasaklanmış olan mabetlerin kiralanması günümüzde de mümkün değildir. Her ne kadar TBK’de açıkça mabetlerin kiralanmasının yasaklanmasına ilişkin bir hükme yer verilmemişse de İncoğlu’na göre, TBK’nin 27. maddesi uyarınca mabetlerin kira sözleşmesine konu edilmesi kamu düzeni ve genel ahlaka aykırılık teşkil edeceğinden bu yerlerin kiralanması hukuken mümkün değildir¹⁴. Bununla birlikte kural olarak kira sözleşmesinin konusunu tüketilemeyen mallar oluşturmaktadır¹⁵. Zira, kiralanın eşyanın mülkiyet hakkı kiraya verende kalmakta, kiracı eşyanın zilyetliğini kazanmaktadır. Nitekim sözleşmenin sonlandığı tarihte kiracı, eşyanın zilyetliğini de kiraya verene iade etmektedir. Bu nedenle, tüketilen eşyalar doğası gereği kira sözleşmesine konu olmaya uygun değildir. Ayrıca, mevzuatta birtakım eşyaların kiralanmasına ilişkin özel düzenlemelere yer verildiği görülmektedir. Bu düzenlemelere verilebilecek en tipik örnek, Türk Ticaret Kanunu’nun 1119 ve 1130. maddeleri arasında özel olarak düzenlenen gemi kirası hükümleridir. Ancak bu özel düzenlemelerin, gemi kiralarnın kira sözleşmesi niteliğinde olmadığı anlamına gelmeyeceğini kabul etmek gerekir. Bu noktada belirtmek gereki ki her ne kadar, TTK’nin 1130. maddesinde adi kira sözleşmesine atıf yapılmışsa da eBK’den farklı olarak TBK’da adi kira sözleşmesine ilişkin bir bölüme yer verilmemiştir. Dolayısıyla, TTK’deki atfın aslında TBK’nin genel hükümler başlığına değindiğini kabul etmek gerekir. Nitekim, TTK’nin 1130. maddesinde de gemi kiralarn için uygun düştüğü ölçüde TBK’nin kira sözleşmesi için getirilen genel hükümlerinin uygun düştüğü ölçüde uygulanacağı ifade edilmiştir¹⁶.

Daha evvel de belirtildiği gibi kiralanın eşyanın niteliği taşınır ya da taşınmaz mal olabilir. Kiralanın taşınmaz mal olmasına, konut ve çatılı işyeri kiralarn, açık ve kapalı otoparklar, tarla kiralarn örnek olarak gösterilebilir. Taşınır kiralarn ise araba kirası, uçak kirası, tekne kirası, elbise kirası ve mobilya kirası gibi pek çok kullanmakla tükenmeyen eşyanın kirası örnek olarak gösterilebilir. Kiralanın eşyanın taşınır olması halinde, kiralanın ürün getiriyorsa bu halde, konut ve çatılı işyeri kirası ve ürün kirası dışında kalan bir kira

¹⁴İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 10.

¹⁵Efrail Aydemir, **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara-2016 s.15; Aydın Zevkililer, K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 19. Baskı, Turhan Kitapevi, İstanbul-2019, s. 7.

¹⁶13.01.2011 Tarihli 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 1130. maddesi: “Bu Bölümde hüküm bulunmayan hâllerde Türk Borçlar Kanununun adi kira sözleşmeleri hakkındaki hükümleri nitelikleri elverdiği ölçüde uygulanır.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 22.02.2025

sözleşmesi söz konusu olacaktır. Nitekim, konut ve çatılı işyeri niteliğinde olmayan ve ürün getirmeyen taşınmaz kira sözleşmelerinde de aynı durum geçerlidir¹⁷.

Kira sözleşmeleri, sözleşmenin her iki tarafına da borç doğuran sözleşme türlerindendir. Kiraya veren tarafın yüklendiği borç, kiralananın kullanım hakkının kiracıya devredilmesi iken, kiracının borcu ise taraflarca belirlenen kira bedelinin ödenmesi borcudur¹⁸. Kira sözleşmelerinde kiraya verenin borcu ile kiracının borcu birbirlerinin sebebi ve karşılığıdır. Bu sebeple, kira sözleşmeleri hukuken tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme türlerindendir. Dolayısıyla kira sözleşmelerinde de tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelere ilişkin TBK 97. madde’de¹⁹ düzenlenen ödemezlik def’ine ve TBK 123. madde²⁰ ve devamında düzenlenen borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler bu sözleşmelerin taraflarına da uygulanır. Kira sözleşmeleri her ne kadar maddi varlığı bulunan bir malın kiralınmasını konu edinmişse de aynı nitelikte bir sözleşme değildir. Dolayısıyla sözleşmenin tarafları arasında aynı sonuçlar doğurmamaktadır.²¹ Bu noktada belirtmek gereki ki, kira sözleşmelerinin tapu kütüğüne şerh edilme imkanı olmasına rağmen sözleşmenin tapuya şerh edilmesi aynı nitelikte sonuçlar değil yalnızca yeni malikin gereksinimi nedeniyle kiracıdan sözleşmenin sona erdirilmesini talep etme hakkını ortadan kaldırma sonucunu doğurur²². Diğer bir deyişle, kira sözleşmesi taraflara kişisel nitelikte bir hak tanır²³.

Kira sözleşmesi, belirli ya da belirsiz süreyle yapılmış olması fark etmeksizin taraflar arasında sürekli borç ilişkisi doğurmaktadır²⁴. Özellikle de kiraya verenin sözleşme devam ettiği müddetçe kiralananı sözleşmede belirlenen kullanım amacına uygun ve elverişli

¹⁷Eren, Yücer, s. 315.

¹⁸İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 9.

¹⁹11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 97. maddesi: “Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin ifası isteminde bulunan tarafın, sözleşmenin koşullarına ve özelliklerine göre daha sonra ifa etme hakkı olmadıkça, kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekir.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 18.02.2025

²⁰11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 123. maddesi: “Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 18.02.2025

²¹Abdülkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, Temel Yayınları, İstanbul-2002, s. 20.

²²Aydoğdu, Tuncer, s. 446.

²³Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara-2019, s. 212.

²⁴Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınları, Ankara-2011, s. 5.

şekilde bulundurma zorunluluğu göz önünde bulundurulduğunda kiraya veren, sözleşme devam ettiği her an yerine getirdiği bir borç altına girmektedir²⁵.

Kira sözleşmesi, rızai bir sözleşmedir. Tarafların anlaşması halinde sözleşme kurulmuş olur. Kira sözleşmelerinde eşyanın kiracıya teslim edilmesi, sözleşmenin kurulmuş sayılması için bir şart değildir²⁶. Kiralananın kiracıya teslimi, sözleşmenin kurulmasının ardından kiraya verenin yerine getirmekle yükümlü olduğu bir edim olup teslim, sözleşmenin kurulması ile ilgili değil borcun ifası ile ilgilidir²⁷.

2.1.3 Kira Sözleşmesinin Unsurları

TBK'nin 299 ve 357. maddeleri arasında yapılan tanımlamalar göz önüne alındığında kira sözleşmelerinin üç ana unsuru olduğunu söylemek mümkün olacaktır²⁸. Bu unsurlar, kira sözleşmesine konu olan mal, malın kullanılması ya da maldan yararlanılması karşılığında kiracı tarafından ödenmesi üstlenilen kira bedeli, kiracı ve kiraya verenin anlaşması şeklindedir²⁹. Kira sözleşmelerinde ilk unsur, sözleşmeye konu edilebilir bir malın ya da hakkın var olmasıdır. Daha evvelde belirtildiği üzere, kira sözleşmesine konu mal, taşınır ya da taşınmaz bir mal olabilir. Ürün kiralari bakımından ise kira konusu, ürün getirisi olan bir taşınır ya da taşınmaz mal olabileceği gibi gelir getiren bir hak da olabilir. Kira sözleşmesinin hukuken kurulabilmesi için kira sözleşmesine konu olacak malın mutlaka kiraya verenin mülkiyetinde olması gerekmez. Nitekim, mevzuatta da kiraya verenin kiralananın maliki olması gerektiğini ön gören herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Dolayısıyla, bir kişi bir başkasına ait malı kiraya verebilecektir. Böylelikle bu kişiler, kanun gereği sözleşmenin kiraya veren tarafında olacak olup kiraya verenin sahip olduğu haklara ve sorumluluklara sahip olacaktır³⁰. Aynı zamanda malik olmasa dahi kiraya veren olan kişi, kiraya verenin açabileceği davalarda da taraf olacaktır³¹. Kiraya veren, malın malikinin yetkili temsilcisi olduğunu bildirerek malik adına hareket ederse bu kez TBK 40 vd.

²⁵Eren, Yücer, s. 316.

²⁶Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 01.10.2015 Tarihli, 2015/8008 Esas ve 2015/5415 Karar sayılı kararı: “(...)Kira sözleşmesinin tamamlanması için kira konusu malın teslimi şart değildir(...)”
<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2015-5415-k-2015-8008-t-01-10-2015>
E.T.: 05.02.2025

²⁷Eren, Yücer, s. 317.

²⁸Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi (TBK 299-332)**, 4. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul-2017, s. 53.

²⁹Eren, Yücer, s. 321-325.

³⁰Mehmet Murat İncoğlu, **Kira Hukuku**, Cilt 2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul-2014, s. 488.

³¹İncoğlu, **Cilt 2**, s. 51.

maddelerde yer alan temsile ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. Buna göre, kiraya veren tarafta yer alan temsilci, yetkili temsilci olmadığı ve malikin de kira sözleşmesine onay vermediği sürece kira sözleşmesi geçersiz sayılacaktır³². Söz konusu kira sözleşmesinin geçersiz olması nedeniyle doğan zararlardan ise, yetkisi olmaksızın kiraya veren sıfatıyla hareket eden kişi sorumlu olacaktır³³. Kiraya veren tarafta malik harici bir kişi bulunuyor ise, kural olarak artık malik, kiraya verenin haklarını kullanamaz. Örneğin, kira borcunun ödenmemesi nedeniyle kiracıya ihtarname gönderemez. Bu noktada belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesine taraf olmayan malikten kiralananı devir alan yeni malik kira sözleşmesine taraf olacağından kira bedellerinin kendisine ödenmesini isteyebilecek ve kira bedellerinin ödenmemesi halinde kiracıyı temerrüde düşürebilecektir. TBK'nın 301. maddesi gereği kiralanan mal, kiraya veren tarafından kiracının kullanmasına ve sözleşme ile belirlenen haline uygun biçimde teslim edilmeli ve sözleşme süresi boyunca da bu halde bulundurulmalıdır.

Kira sözleşmelerinin bir diğer unsuru ise, kiralanan malın kullanılmasına karşılık kiracının ödenmesi gereken kira bedelidir. Yukarıda da değinildiği gibi kira sözleşmeleri, ivazlı sözleşmelerdir. Kiralananın kullanılması neticesinde kiracı tarafından herhangi bir bedel ödenmesi kararlaştırılmamışsa, söz konusu sözleşme artık kullanım ödöncü sözleşmesi olarak anılacaktır³⁴. Kira bedeli, kural olarak para cinsinden ödenir³⁵. Fakat kiralanan malın kullanma karşılığının, paradan başka bir şekilde ödenmesi de mümkündür. Kira bedeli, bir eşyanın devri ya da iş görme edimi şeklinde belirlenebilir³⁶. Bu halde, içerisinde kira sözleşmesi unsurlarını içeren karma bir sözleşme söz konusu olacaktır³⁷. Önceki uygulamada, sözleşme serbestisi gereği kira bedelinin altın ya da döviz cinsinden belirlenmesinde ya da altına/dövizde endekslenmesinde herhangi bir engel bulunmamaktaydı. Ancak, son yıllarda özellikle 03.09.2018 tarihli Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Karar ve bu kararın uygulanmasına

³²Aral, Ayrancı, s. 257.

³³Gümüş, s. 344; Zevkliler, Gökyayla, s. 340.

³⁴Zevkliler, Gökyayla, s. 193

³⁵Turgut Akıntürk, Derya Ateş, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri**, Beta Basım Yayınları, İstanbul-2022, s. 263.

³⁶İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 12.

³⁷Aydoğdu, Tuncer, s. 380.

yönelik 20018-32/52 sayılı tebliğdeki yasaklamalar da göz önüne alındığında altın/döviz cinsinden kira bedeli belirlenmesi hususunda birtakım sınırlamalar getirilmiştir³⁸.

Ürün kiralarda kira bedelinin ürünün belirli bir oranı üzerinden kararlaştırılması da mümkündür. Bu yöntem, iştirakli kiralama denilmektedir³⁹. Ürün kiralarda olduğu gibi açıkça kanunda düzenlenmiş olmasa da sözleşme özgürlüğü kapsamında, diğer kira sözleşmelerinde de bedelin gelire ya da ciroya katılmalı şekilde belirlenmesi mümkündür. Nitekim uygulamada alışveriş merkezlerinde yer alan işyeri kira sözleşmelerinde bedelin, taraflarca belirlenmiş asgari kira bedeline ek olarak ciroya katılma oranı ile kararlaştırıldığı görülmektedir⁴⁰. Kural olarak kira bedeli, sözleşme serbestisi gereği sözleşmenin kurulması arasında taraflarca özgürce belirlenir. Belirtmek gerekir ki, kira bedelinin belirlenmesi konusunda TBK 26-27. maddelerinde yer alan sınırlamalar ve aşırı yararlanma hükümleri saklıdır⁴¹. Bununla birlikte, kanun koyucu sözleşmenin zayıf tarafında yer alan kiracının korunması amacıyla sözleşmenin imzalanmasının ardından kira bedelinin belirlenmesi haricinde kiracı aleyhine değişiklik yapılmasını yasaklamıştır⁴². Ayrıca, TBK 346. maddesi gereği de kiracı aleyhine kira bedeli ve yan giderler dışında başka ödeme yükümlülüğü getirilemeyecektir⁴³. Uygulamada konut ve çatılı işyeri kiralarda, özellikle kira bedelini

³⁸03.09.2018 tarihli Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Karar 4. Maddesi : “Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamaz.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 22.02.2025

³⁹11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un 357/II. maddesi: “Ürüne katılmalı kira, kira bedelinin devşirilecek ürünün belli bir oranı olarak kararlaştırıldığı ürün kirasıdır.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 22.02.2025

⁴⁰Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 22.01.2007 Tarih, 2006/11947 E. 2007/94 K. Sayılı kararı: “(...)Oysa taraflar arasında düzenlenen sözleşmede boş işyerinin mağaza olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği, bir demirbaş devrinin söz konusu olmadığı işletme ruhsatıyla kiralınmadığı anlaşılmaktadır. Sözleşmede kira parasının aylık cironun bir bölümü olarak ödeneceğinin kararlaştırılması taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olduğunu göstermez. Sözleşmenin kira bedeli ve ödeme şekli başlıklı 5. maddesindeki bu düzenleme sadece kira parasının belirlenmesine yöneliktir. Bu halde taraflar arasındaki kira ilişkisinin temerrüt açısından Borçlar Kanunu’nun adi kiraya ilişkin hükümlerine tabi olduğunun kabulü gerekir(...)” <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2006-11947-k-2007-94-t-22-1-2007>. E.T.: 22.02.2025

⁴¹İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 13.

⁴²11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 343. maddesi: “Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 23.02.2025

⁴³11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 343. maddesi: “Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde

ödemede temerrüde düşülmesi durumunda kiracının ceza parası ödeyeceğine ve sonraki dönemlere ait kira bedellerinin de muaccel hale geleceğine dair sözleşmeler, TBK 346. maddesi gereği geçersizdir⁴⁴. Bu noktada belirtmek gerekir ki, TBK uygulaması öncesinde kanunda bu hususta bir düzenlemeye yer verilmediğinden Yargıtay'ın uygulaması, ceza koşulu hükümlerinin geçerli olduğu yönündeydi⁴⁵, TBK uygulaması ile birlikte içtihatlarda kanunun emrettiği şekilde değişiklik yapılmıştır.

Kira bedeli, sözleşme serbestisi kapsamında tek seferde ya da dönemsel (aylık, yıllık, üç aylık gibi) edimlerle ödenebilecektir. Bununla beraber kira bedelinin ödenmesine ilişkin tarih, sözleşmede somut olarak belirlenmemiş ise TBK 314. maddesi gereği o kira sözleşmesi özelinde herhangi bir yerel adet de yok ise her ayın son gününde ve en geç kira süresinin bittiği tarihte ödemekle yükümlü olacaktır.

Kira sözleşmesinin bir diğer unsuru ise kiraya veren ve kiracının anlaşmasıdır. Kira sözleşmesine konu malın, belirli bir bedel karşılığında kiracı tarafından kullanılması konusunda kiraya veren ve kiracının anlaşmaları ile kira sözleşmesi hukuken kurulmuş olur⁴⁶. Bu nedenle kira sözleşmeleri, rızai sözleşmelerdir. Kira sözleşmesine konu eşyanın kiracıya henüz teslim edilmemiş olması, kira sözleşmesinin kurulmasına engel değildir⁴⁷. Kiralanan eşyanın teslimi, kiraya verenin borcudur. Bu nedenle teslim eylemi, borcun ifası

ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”
<http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 23.02.2025

⁴⁴Nevzat Koç, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi**, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1-2014 s. 27; Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara-2012, s. 260.

⁴⁵Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 07.03.2007 Tarih, 2007/6-108 Esas, 2007/104 Karar sayılı kararı: “(...)Dava, itirazın kaldırılması ve tahliye talebine ilişkindir. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde, kiralardan birinin gününde ödenmediği takdirde dönem sonuna kadar olan tüm kiralardan muaccel olacağı kararlaştırılmıştır. Bu koşul geçerli olup, tarafları bağlar. Somut olayda da kiracı, kiralardan birini ödemediğinden dönem sonuna kadar olan kiralardan muacceliyet kazanmıştır. Muacceliyet kazanan kiralardan 30 günlük yasal süre içinde ödenmediğinden, temerrüt gerçekleşmiştir. Açıklanan hususlar dikkate alınmadan tahliye talebinin reddine karar verilmesi isabetsizdir(...)” <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2007-6-108-k-2007-104-t-07-03-2007>; E.T.: 22.02.2025

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 08.03.2004 tarih, 2004/1792 Esas, 2004/1811 Karar sayılı kararı: “(...)Kira sözleşmesine konulmuş ve kira parasının zamanında ödenmemesi halinde kiracının ödemeyi kabul ettiği cezai şart geçerlidir. Zira buradaki ceza koşulunun amacı kira parasının zamanında ve tam olarak ödenmesini temin etmektir(...)” <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2004-1792-k-2004-1811-t-08-03-2004>. E.T.: 23.02.2025

⁴⁶Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt 1, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul-2008, s. 11.

⁴⁷Eren, Yücer, s. 317.

ile ilgilidir. Kural olarak kira sözleşmelerinin doğması, anlaşmanın belirli bir biçimde yapılmasına bağlı değildir⁴⁸. Diğer bir deyişle kural olarak kira sözleşmesi, sözlü, yazılı ya da noter huzurunda yapılabilir. Bununla birlikte bazı kira sözleşmelerinin geçerliliği, belirli biçimlerde yapılmasına bağlıdır. Örneğin, fikir ve sanat eserleri üzerindeki hakların ücret karşılığında devredilmesi (lisans) sözleşmesi, yazılı şekilde yapılmalıdır⁴⁹. Kamu tüzel kişilerine ait olan ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu 57. maddesi hükmü doğrultusunda kiralanan taşınmazlara ilişkin noterlikçe onaylanmış yazılı kira sözleşmesi düzenlenmelidir⁵⁰. Hava araçlarının kiralınması durumunda da yine kira sözleşmeleri, yazılı olmadığı sürece geçerlilik kazanmamaktadır⁵¹. Geçerliliği belirli bir şekilde yapılmaya bağlı olan kira sözleşmeleri, kanunda belirtilen biçime uygun yapılmadıkça kira miktarı ne olursa olsun sözleşme, geçersiz olacaktır⁵². Kira parasının varlığına dair kiraya verenin rızası ile dahi tanık ve yemin delillerine itibar edilmez. Ancak kira sözleşmesinin kurulması için özel bir biçim koşulu gerekmeyen hallerde, kira sözleşmesi sözlü olarak dahi kurulabileceğinden kira borcunun varlığına ilişkin 6100 sayılı HMK'nın 200. maddesindeki⁵³ sınırlamalara göre tanık ve yemin deliline başvurmak mümkün olacaktır.

⁴⁸Ahmet Cemal Ruhi, **Kira Hukuku**, Cilt 1, Seçkin Yayınları, Ankara-2011, s. 280.

⁴⁹05.12.1951 Tarihli 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'nun 52. maddesi: "Mali haklara dair sözleşme ve tasarrufların yazılı olması ve konuları olan hakların ayrı ayrı gösterilmesi şarttır." <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 23.02.2025

⁵⁰Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 23.09.2014 Tarih 2014/13 Esas, 2014/10195 Karar sayılı kararı: "(...)Diğer yandan Kaymakamlık tarafından Okul Aile Birliğinin kiralama yetkisi olmadığından söz edilerek müdahalenin önlenmesine karar verilmesine karşın, kira sözleşmesini kiraya veren sıfat ile Beykoz İlçe Milli Eğitim Müdürü de imzalamıştır. Kiralama konusunda ihale yapılmamış olması idari bir eksiklik olmakla birlikte, sözleşmenin iptal edilmemesi nedeniyle kira sözleşmesi geçerliliğini sürdürdüğünden, mahkemece davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde istemin reddine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir(...)" <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2014-13-k-2014-10195-t-23-9-2014> E.T.: 24.02.2025

⁵¹14.10.1983 Tarihli 2920 Sayılı Sivil Havacılık Kanunu'nun 119. maddesi: " Kira ve Carter sözleşmeleri yazılı şekilde yapılmadıkça muteber değildir." <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 24.02.2025

⁵²Aydoğdu, Tuncer, s. 383.

⁵³12.01.2011 Tarihli 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 200. maddesi: "Bir hakkın doğumu, düşürülmesi, devri, değiştirilmesi, yenilenmesi, ertelenmesi, ikrarı ve itfası amacıyla yapılan hukuki işlemlerin, yapıldıkları zamanki miktar veya değerleri ikibinbeşyüz Türk Lirasını geçtiği takdirde senetle ispat olunması gerekir. Bu hukuki işlemlerin miktar veya değeri ödeme veya borçtan kurtarma gibi bir nedenle ikibinbeşyüz Türk Lirasından aşağı düşse bile senetsiz ispat olunamaz.

(2)Bu madde uyarınca senetle ispatı gereken hususlarda birinci fıkradaki düzenleme hatırlatılarak karşı tarafın açık muvafakati hâlinde tanık dinlenebilir." <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 24.02.2025

2.2 KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI

2.2.1 Genel Olarak Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri

Kira sözleşmeleri, TBK'nin dördüncü bölümünde ve üç ayrım şeklinde düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ise, dördüncü bölümün ikinci ayrımında düzenlenmiştir. eBK'de ise, sekizinci bapta adi kira ve ürün kirası şeklinde iki fasıl olarak düzenlenmişti. eBK döneminde, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlere yer verilmemiş olup ayrı kanun olan GKHK'de bu kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler yer almıştır. 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren TBK ile birlikte 8 Mayıs 1926 yılından itibaren yürürlükte olan kullanılan eBK ve 27 Mayıs 1955 yılından itibaren yürürlükte olan GKHK mülga edilmiştir. Böylelikle kira sözleşmelerinin düzenlenmesine ilişkin eBK'nin ve GKHK'nin sebep olduğu ikili yapı sonlandırılmış ve TBK ile kira hukuku, tek ve yeknesak bir yapıya kavuşmuştur⁵⁴.

TBK'nin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümleri düzenlenirken GKHK hükümleri ile Yargıtay'ın bu konu özelinde vermiş olduğu yerleşik içtihatlarından faydalanılmıştır⁵⁵. TBK'nin dördüncü bölümün ikinci ayrımında 339 ve 356. maddeler arasında konut veya çatılı işyeri kiralarına uygulanması gereken kanun hükümlerine yer verilmiştir. Söz konusu bu hükümlerin uygulama alanı ise TBK'nin 339. maddesinde düzenlenmiştir. TBK'nin 339. maddesi, eBK'de düzenlenmeyen “A. Uygulama Alanı”, kenar başlıklı yeni bir madde olup GKHK 1. maddesini kısmen karşılamakla birlikte bazı farklılıklar taşımaktadır. Söz konusu bu farklılıklara, aşağıda detaylıca yer verilecektir.

Bu noktada belirtmek gerekir ki, TBK 339. maddesi emredici bir hükümdür. Sözleşmenin tarafları, sözleşme TBK 339. maddesinin tanımına uygun bir sözleşme söz konusu

⁵⁴Ece Başaran, **Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu**, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt 4, s. 38; Aydoğdu, Tuncer, s. 557; Ahmet Mithat Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Turhan Yayınevi, Ankara-2019, s. 272.

⁵⁵K. Emre Gökyayla, **Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK.m.339)**, Prof. Doç. Aydın Zevkilere Armağan, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Cilt 2, s. 1252; M.Turgut Öz, **Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler**, 3. Baskı, Vedat Yayıncılık, İstanbul-2012, s. 453.

olduğunda sözleşmenin konut ve/veya çatılı işyeri sözleşmesi olmadığı yönünde bir karar veremezler⁵⁶.

2.2.2 Konut ve Çatılı İşyeri Kavramlarının Tanımı

2.2.2.1 Konut kavramı ve konut kirasi

Kanunda konut kavramının tanımına yer verilmemiştir. Bu kavramın tanımlanması, kanun koyucu tarafından doktrin ve yargı kararlarına bırakılmıştır. Konut kavramının tanımlanmasında, bazı fiziki kriterlere yer verildiği gibi, kira sözleşmesinin taraflarının kararlaştırdıkları özgülenme amacı da önem arz etmektedir⁵⁷. Doktrinde konut, kişilerin barınma ihtiyaçlarını karşıladığı ve çevresel etkilere karşı asgari korunmayı sağlayan ve üstü, etrafı kapalı yerler olarak tanımlanmaktadır⁵⁸. GKHK'nin 1. maddesinde konutların çatılı olması gerektiğine değinilmişse de TBK'da konutlar için çatılı olma şartına yer verilmemiştir. Bunun nedeni, barınma ihtiyacını karşılayan konutların doğası gereği üstü örtülü olmasıdır⁵⁹.

Kiralananın kullanma amacına yönelik taraf iradeleri, kira sözleşmesine yansımış olmalıdır. Nitekim kiralananın kullanım, kiralananın fiziki özelliklerinden önce göz önünde bulundurulmalıdır⁶⁰. Bu nedenle, insanların barınmasına tahsis edilen kiralanan konut olarak kabul edilir. Buna karşın, hayvanların barınması veya eşyaların korunması amacına tahsis edilen yerler, etrafı ve üstü kapalı olsa bile konut olarak değerlendirilemez. Ancak, insanların barınması amacıyla kullanılan bir kiralanda insanlarla birlikte evcil hayvanların da bulunması, yapının konut niteliğini değiştirmez⁶¹. Kiralanan yer, tarafların belirlediği konut ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte olmalıdır. Bu bağlamda, kiralanan yerin kiracıya barınma imkanı sunması ve çevresel etkilere karşı en azından asgari düzeyde koruma

⁵⁶İnceoğlu, Cilt 1, s. 5- 6.

⁵⁷Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Yayınevi, 5. Baskı, Ankara-2017, s. 394.

⁵⁸Mustafa Alper Gümüüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 4. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul-2019, s. 188; Eren, s. 394; Mustafa Özdoğan, Tuğba Oymak, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye**, Bilge Yayınevi, İstanbul-2013, s. 510.

⁵⁹Canan Ruhi, Ahmet Cemal Ruhi, **İcra İflas Kanuna Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla)**, Seçkin Yayınevi, Ankara-2016, s. 85; Necati Kurak, **Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar**, Adalet Yayınevi, Ankara-2019, s. 521; Mustafa Cahit Günel, **Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBKm.339/f.II)**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 72-2014, s. 834.

⁶⁰K. Emre Gökyayla, s. 1217.

⁶¹Ercan Akyiğit, s. 140.

sağlaması gerekmektedir⁶². Bu doğrultuda, kiralanın konutun büyüklüğü, lüks seviyesi, içinde bağımsız bir banyo veya tuvaletin bulunmaması (dışarıda olması veya diğer dairelerle ortak kullanılması) ya da mutfağın olmaması konut niteliğini etkilemez. Ayrıca, kiralanın tapulu olması veya yapı kullanım iznine sahip olması da gerekli değildir⁶³. Yukarıda da belirtildiği üzere kiralanın, taşınır veya taşınmaz bir eşya olabilir. Örneğin; konteyner⁶⁴, büfe⁶⁵, kiracı tarafından konut olarak kullanılan konteyner⁶⁶, devamlı bağlı tekneler⁶⁷ sabit karavanlar⁶⁸, prefabrike ev⁶⁹, bungalow⁷⁰ türündeki eşyalar konut kirasına konu olabilirler.

Bununla birlikte, kişilerin içerisinde sürekli yaşayıp barınmalarına imkan sağlamayan yerlerden olmadığı için çadır, yataklı vagon gibi yerler konut kirasına konu olamayacaktır⁷¹. Ayrıca, otopark, mahzen, samanlık, kömürlük, gemi kamarası, banyo gibi yerlerin kirası da insanların barınmalarına hizmet etmediğinden konut kirası olarak nitelendirilemez.

Kiralanın konut olduğundan bahsedebilmek için barınma ihtiyacının ve çevresel etkilere karşı korunma ihtiyacının belirli bir süre ile karşılanmaya devam etmesi gerekir. Aşağıda detaylıca açıklanacağı üzere, geçici bir kullanıma özgülenmiş kiralanın konut olarak nitelendirilmesi mümkün değildir söz konusu olduğunda kiralanın yer konut olarak nitelendirilmeyecektir. Ancak, TBK'nın 339. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “*Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz*” hükmü gereğince, geçici kullanıma tahsis edilen taşınmazlar için altı aydan uzun süreli kira sözleşmeleri yapıldığında konut kirası hukuki ilişkisinden söz edilebilir. Bununla birlikte, kiracının

⁶²Zevkliler, Gökyayla, s. 200.

⁶³Günel, s. 834

⁶⁴Herdem Belen, **Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler**, İstanbul Barosu Dergisi-2013, Cilt 87, S. 3, s. 109; Nihat Yavuz, **Kira Hukuku**, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara-2018, s. 453; Merve Boztepe, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı**, Yüksek Lisans Tezi, İ.M.Ü Sosyal Bilimler Enstitüsü-2019, s. 24.

⁶⁵Fatma Nur Demir, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi**, Yüksek Lisans Tezi, K.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019, s. 12.

⁶⁶Gümüş, s. 24.

⁶⁷İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 12.

⁶⁸Boztepe, s. 27.

⁶⁹Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 453.

⁷⁰Gökyayla, s. 1218.

⁷¹Aral, Ayrancı, s. 268; Eren, s. 394; Karşıt görüş için bkz: Yurt odaları, kapıcı daireleri veya lojman dairelerinin kira sözleşmelerinde TBK'nın konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulanması gerektiği, İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 13.

kiralanan yeri yerleşim yeri (ikametgâh) olarak kullanması (TMK m. 19 ve devamı) zorunlu değildir. Belirtmek gerekir ki, kiracının kiralanan taşınmazı sürekli ve kesintisiz şekilde kullanması şartı aranmamaktadır⁷². Örneğin, kiracı ayda birkaç gün kalmak üzere bir konutu uzun süreli kiraladığında da konut kirası söz konusu olacaktır.

2.2.2.2 Çatılı işyeri kavramı ve çatılı işyeri kirası

İşyeri kavramı da tıpkı konut kavramında olduğu gibi TBK'da tanımlanmamıştır. Ancak, işyeri kavramı bazı kanunlarda tanımlanmıştır. 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 156. maddesi, 4857 Sayılı İş Kanunun 2. maddesi, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun 11. maddesi işyeri kavramını, düzenleniş amaçlarına uygun olacak şekilde tanımlamaktadır. Bir işyerinin kiralınması halinde, söz konusu kira sözleşmesinde TBK 339 vd. yer alan kiracının korunmasına yönelik hükümlerin uygulanabilmesi için kira sözleşmesine konu olan işyerinin mutlaka çatılı olması gerekir. Çatılı işyerinin doktrindeki tanımlamalarına bakıldığında; ticari, sınai veya tarımsal nitelikteki ekonomik faaliyetlerin ya da bir meslek ve sanatın icrasına özgülenmiş üstü kapalı yerler olarak ifade edilmesi mümkündür⁷³. Çatılı işyerlerine fabrika, ofis, mağaza, atölye, depo gibi yerler örnek verilebilir.

İşyeri kiralalarında da konut kiralalarında olduğu gibi, kullanım amacının açıkça veya zımnen taraflarca sözleşmeye yansıtılması gerekmektedir. Kiralanan yer, taraflarca başka bir amaç için kiralanmışsa, kiracı tarafından fiilen işyeri olarak kullanılsa bile bu durumda işyeri kirası niteliği kazanmaz⁷⁴. Kiralanan yerin baskın niteliği, en azından kiracının ekonomik faaliyetlerine veya mesleki ve sanatsal faaliyetlerinin icrasına hizmet ediyor olmalıdır. Ekonomik faaliyetin ana faaliyet mi yoksa yan faaliyet mi olduğu, çatılı işyerleri açısından belirleyici değildir. Önemli olan, ekonomik veya mesleki faaliyetin kira sözleşmesi ile doğrudan bir bağlantısının bulunmasıdır. Ortada ekonomik faaliyet yoksa işyeri kira sözleşmesinden bahsedilmeyecektir. Örneğin, kiracı yalnızca ev eşyalarını depolamak amacıyla bir yer kiralarsa, bu durumda işyeri kirası niteliğinden söz edilemez. Ancak, bir fabrikada üretilen ürünleri saklamak için depo kiralırsa, burada ekonomik bir faaliyet söz

⁷²İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 11.

⁷³Yavuz, Acar, Özen, s. 321.

⁷⁴İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 13-14.

konusu olduğundan işyeri kirası olarak değerlendirilir. Ticari faaliyeti ana amacı olarak gütmeyen dernekler, vakıflar, siyasi partiler ile ekonomik, sanatsal veya sportif amaçlı topluluklar tarafından yapılan kira sözleşmeleri, kiralanan yerin bu kuruluşların amaçlarına hizmet etmesi durumunda işyeri kirası olarak kabul edilir. Kullanım amacı ile güdülen hedef arasında bir bağlantı olduğu sürece işyeri kirası niteliği korunur⁷⁵.

Yukarıda belirtildiği gibi, işyeri kiralarna TBK 339. madde ve devamındaki hükümlerin uygulanabilmesi için kiralanan işyerinin çatılı olması gerekmektedir. GKHK’de bu durum “Musakkaflık” terimi ile ifade edilmiştir. Aslında, “Musakkaf” ve “çatılı” terimleri içerik olarak aynı anlamı taşımaktadır⁷⁶. İşyerinin çatılı olması ifadesi, inşaat tekniği açısından çatılı olmayı gerektirmez. Burada kastedilen, kiralanan yerin üstünün örtülü ve etrafının duvarlarla çevrili olmasıdır⁷⁷. Kiralanan yerin çatılı işyeri olarak adlandırılabilmesi için bu iki unsurun aynı anda bulunması zorunludur; bunlardan birinin eksikliği, işyerinin çatılı olma niteliğini kaybetmesine neden olur. Örneğin, petrol istasyonlarındaki yakıt pompalarının bulunduğu alanlar üstü kapalı olmasına rağmen etrafı açık olduğu için çatılı işyeri olarak kabul edilmez⁷⁸.

Benzer şekilde, baz istasyonlarının üstü kapalı olsa da etrafları açık olduğu için çatılı işyeri niteliği taşımaz. Bu görüş, Yargıtay⁷⁹ ve Bölge Adliye Mahkemeleri⁸⁰ kararlarında da kabul edilmiştir.

⁷⁵Erkan Altun, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi**, Yüksek Lisans Tezi, M.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü-2013, s. 17.

⁷⁶Altun, s. 19.

⁷⁷Tandoğan, s. 21.

⁷⁸İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 19.

⁷⁹Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 22.12.2016 Tarih, 2016/11635 Esas, 2016/7778 Karar sayılı kararı: “(...)Taraflar arasında düzenlenen 28.07.2004 başlangıç tarihli sözleşmeye ve dava dilekçesindeki açıklamaya göre, kiralananın adresindeki taşınmazın çatısında bulunan baz istasyonu olduğu anlaşılmaktadır. Bu hali ile sözleşme TBK.nun genel hükümlerine tabi olup, kira sözleşmesi 28.07.2009 tarihinden itibaren TBK.nun 327. maddesi hükmüne göre süresiz hale gelmiştir(...)” <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2016-11635-k-2016-7778-t-22-12-2016>, E.T.: 01.03.2025

⁸⁰İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi 17.09.2019 Tarih, 2017/2728 Esas, 2019/1562 Karar sayılı kararı: “(...)Baz istasyonu olarak kirallanmış olup bir kısım cihazların kapalı alana bırakılmasının dava konusunu çatılı işyeri sınıfına katmayacağı, adi kira hükümlerine tabi olmaya devam edeceği, bu halde kira tespiti davasının açılmasının mümkün olmadığı(...)”<https://legalbank.net/belge/istanbul-bam-35-hukuk-dairesi-kararlari-e-2017-889-k-2017-1103-t-20-06-2017/3945067/Baz+istasyonu+olarak+kiralanimis+olup+> E.T.: 15.03.2025

Kiralananın çatılı işyeri olarak kabul edilmesi için üzerinin ne zaman örtülü olması gerektiğine yönelik Doktrin⁸¹ ve uygulamada⁸² kural olarak sözleşmenin yapıldığı anda taşınmazın üzerinin örtülü olması gerektiği kabul edilmektedir. Çatılı olmayan bir taşınmazın sözleşme yapıldıktan sonra, çatılı hale getirilmesi halinde kira sözleşmesine uygulanacak hükümler değişmeyecektir. Diğer bir deyişle, sonradan çatılı hale gelen taşınmazlar için TBK 339. vd. madde hükümleri uygulanmayacaktır⁸³. Bununla birlikte, taraflarca sözleşmenin kurulduğu esnada, ileride taşınmazın üzerine çatılı işyeri inşa edileceği kararlaştırılmışsa ve sözleşmenin imzalanmasının ardından çatılı işyeri inşası tamamlanmışsa bu halde sözleşmeye konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin kanun hükümleri uygulanabilecektir⁸⁴. Ancak, sözleşmenin kurulduğu esnada ya da sonrasında taraflarca taşınmazın üzerine çatılı işyeri inşa edileceği yönünde bir anlaşma yapılmamışsa ve kiracı buna rağmen taşınmazın üzerine çatılı işyeri inşa etmiş ise sözleşmenin niteliği değişmeyecek ve sözleşmeye TBK 339. vd. maddeleri uygulama alanı bulmayacaktır⁸⁵.

Kiralanın işyerinin bir kısmı çatılı yapıdan, bir kısmı ise açık alandan oluşuyorsa, taşınmazın galip (hâkim) vasfı belirlenmelidir. Bu taşınmazlara ilişkin doğan uyuşmazlıklarda, hakim kiralanın esas kullanım amacını dikkate almalıdır. Eğer kiralanın kullanım amacı açık alan tarafından karşılanıyor ve çatılı yapı sadece açık alanın daha verimli kullanılmasına hizmet ediyorsa, ayrıca çatılı alanın varlığı açık alana bağlıysa, bu durumda galip vasıf açık alan olacaktır. Bu durumda ise söz konusu kira sözleşmesine, TBK madde 339 ve devamındaki koruyucu hükümler uygulanmaz; bunun yerine genel hükümle uygulama alanı bulur⁸⁶.

⁸¹İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 20.

⁸²Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 23.11.1998 Tarih, 1998/10032 Esas, 1998/100033 Karar sayılı kararı: “(...)Kira sözleşmesi yapıldığı andaki kiralanın durumunun tespiti ile hangi kanun kapsamına girdiğinin belirlenmesi gerekmektedir(...)”<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-1998-10032-k-1998-10033-t-23-11-1998> E.T.: 15.03.2025

⁸³Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 22.09.2010 Tarih, 2010/8418 Esas, 2010/9641 Karar sayılı kararı: “(...)Kira sözleşmesinde kiralanın arsa niteliğinde olup, üzerinde depo bulunduğu ve oto galerisi olarak kullanılacağı yazılıdır. Bu durumda davalı tarafından daha sonra ilave ya da binalar yapılsa dahi kiralanın arsa olarak kiralandığı hususunu değiştirmez(...)” <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2010-8418-k-2010-9641-t-22-09-2010-belirsiz-sureli-kira-sozlesmelerinde-fesih-bildirimi/837448/> E.T: 15.03.2025

⁸⁴İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 21.

⁸⁵Senai Olgaç, **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun; Açıklamalı ve Uygulamalı, Tahliye Kira Tespit Davaları**, Olgaç Matbaası, Ankara-1978, s. 37.

⁸⁶Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 24.11.2026 Tarih, 2016/6929 Esas, 2016/6933 Karar sayılı kararı: “(...)Davacı kiralanın kira sözleşmesine dayalı olarak süre bitimi sebebiyle tahliye davası açmasında herhangi bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Davada çözümlenmesi gereken husus, dava tarihi itibarıyla uyuşmazlığa genel

2.2.3 Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanının Sınırları

2.2.3.1 Kullanıma bırakılan eşya

TBK'nın 339/1. maddesi, *"Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümler bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır."* İfadesine yer vermektedir. Madde lafzında yer alan "Kullanımı kiracıya bırakılan eşya", mobilya, ankastre, kombi cihazı, televizyon, beyaz eşya, tezgâh, raf, masa, sandalye gibi taşınır eşya gibi⁸⁷; garaj, depo, kömürlük ve bahçe gibi taşınmaz eşya da olabilir⁸⁸. Doktrinde, kira sözleşmesi ile kullanımı kiracıya bırakılan eşya ile kiralanan arasında fonksiyonel ya da işlevsel bir bağlantının var olmasını gerektiği kabul edilmektedir⁸⁹. Bu bağlantı, kira sözleşmesinin taraflarının aynı olması şeklinde olabileceği gibi eşya ile kiralanan arasında fiziksel bir bağlantı da olabilir. Uygulamada çoğunlukla, kiralanan ile birlikte kullanıma bırakılan eşyalar, konut ve/veya çatılı işyerinin kullanımına hizmet etmekte olup bu halde, Doktrinde aranan bağlantı gerçekleşmiş kabul edilmektedir⁹⁰. Bununla birlikte, kullanımı kiracıya bırakılan eşya ile kiralanan arasında 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu veya 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu nezdinde bir eklenti ilişkisi bulunması halinde kiralanan ile eşya arasında fonksiyonel özel bağlantının var olduğu kabul edilmektedir⁹¹. Kiralanan ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalarda önemli olan, eşyaların kira sözleşmesindeki akıbetinin konut ve çatılı

hükümlerin mi yoksa konut ve çatılı işyeri kiralamalarına ilişkin kanun hükümlerinin mi uygulanacağıdır. BK'nın 347.maddesi hükümleri konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesine ilişkin bir düzenleme olduğundan, mahkemece öncelikle, davaya konu taşınmazın galip vasfının belirlenmesi gerekir. Üstün olan nitelik veya galip vasıftan anlaşılması gereken, kiralananın tahsis olunduğu kullanım amacına göre onu tanımlayan nitelik olmalıdır. Plaj, çay bahçesi, akaryakıt istasyonu olarak kiralanan arsalar üzerine, bunlardan yararlanabilmek için zorunlu binalar yapılsa bile bu taşınmazlar üstün yararlanma açısından üstü örtülü musakkaf olarak kabul edilemez. Somut olayda tapudaki vasfı lokantalı petrol ofisi, satış istasyonu ve elma bahçesi olan taşınmaz üzerindeki kiralananın kullanımı, kullanım ve işletiliş tarzı, açık alanların kapalı alanlara göre daha fazla olup olmadığı hususlarının mahallinde uzman bilirkişi aracılığıyla keşfen belirlenerek varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, mahkemece bu hususlar üzerinde durulmadan yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir(...)" <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2016-6929-k-2016-6933-t-24-11-2016>

E.T: 28.02.2025

⁸⁷Mustafa Kırmızı, **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, Şen Matbaa, Ankara-2014, s. 304; Şeref Ertaş, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeleri**, 2. Baskı, Barış Yayınları, İzmir-2013, s. 481; Mehmet Remzi, Sezer Aydın, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara-2019, s. 185.

⁸⁸Gümüş, s. 190.

⁸⁹Remzi, Sezer, s. 185.

⁹⁰Akyiğit, s. 141; Gökyayla, s. 1226; Gümüş, s. 28.

⁹¹Gümüş, s. 28.

işyerleri ile aynı olmasıdır⁹². Bu duruma bir örnek vermek gerekirse, konutla birlikte kiralanan beyaz eşyadaki bir ayıba ilişkin doğmuş bir hukuki sorun, konutun kiralınması TBK 339. vd. maddelerdeki korumalardan yararlanılarak çözülecektir. Kiraya veren yönünden ise, kira sözleşmesinin başlangıcında kira ilişkisine yönelik alınan teminatlar, kullanımı kiracıya bırakılan eşyalara gelecek zararları da karşılamak için kullanılabilir⁹³. Bununla birlikte, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte kiralananın yanında kullanımı kiracıya bırakılan eşyaların da kiraya verene iadesi gerekecektir. Burada değinilmesi gereken bir diğer konu ise, kiraya verenin kiralanan ile birlikte kiracıya bırakılan eşyaya ihtiyaç duyması durumunda TBK madde 350'ye göre tahliye davası açıp açamayacağıdır. TBK 350. maddesi ile kiraya verenin konut ve/veya işyeri ihtiyacına yönelik tahliye davası açılabilirliğinden bahsetmiş olup kiraya verenin kullanıma bırakılan eşyaya ihtiyaç duyması nedeniyle bu davaları açamayacağını kabul etmek gerekir. Bu duruma bir örnek vermek gerekirse, kapalı garajı veya samanlığı bulunan kiralananlarda kiraya verenin sadece samanlığın veya garajın tahliyesini talep etmesi mümkün değildir.

2.2.3.2 Kamu kurum ve kuruluşlarıyla yapılan kira sözleşmeleri

TBK'nın 339. maddesinin ikinci fıkrası, *“Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.”* hükmünü içermektedir. Buna göre, kamu kurum ve kuruluşları, kiraya veren veya kiracı olarak taraf oldukları kira sözleşmelerinde, usul ve esasları ne olursa olsun, TBK 339 ve devamındaki hükümlere tabidir. Madde lafzından da anlaşılacağı üzere, kamu kurum ve kuruluşlarının yapmış olduğu kira sözleşmelerinde kiracı veya kiraya veren olarak yer alıyor olmasına bakılmaksızın, TBK 339. maddesinin ikinci fıkrası, uygulama alanı bulacaktır⁹⁴.

Belirtmek gerekir ki, söz konusu maddenin uygulanabilmesi için öncelikle kiralananın TBK 339. maddesine göre konut veya çatılı işyeri niteliğinde olması gerekmektedir⁹⁵. Ayrıca, kira sözleşmesinin hangi kanun hükümleri kapsamında ve hangi esaslar çerçevesinde yapıldığı

⁹²Kutluhan Erkan, **Ürün Kirasının Unsurları, Adi Kira ile Ayrım ve Ürün Kirasına Uygulanacak Hükümler**, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 12, S. 2-2013, s. 46.

⁹³Özdoğan, Oymak, s. 515.

⁹⁴Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 461.

⁹⁵Akyiğit, s. 143.

bir önem teşkil etmemektedir⁹⁶. Devlet İhale Kanunu’nun 75. maddesi gereğince, devletin özel mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların gerçek veya tüzel kişiler tarafından işgal edilmesi durumunda tahliye edilmeleri mümkündür⁹⁷. Bu düzenleme, yalnızca Hazine, Belediyeler, Özel İdare Müdürlüğü ve Vakıflar Genel Müdürlüğü için geçerlidir. Bu kurumların DİK kapsamında yaptıkları kira sözleşmelerinde aksi bir hüküm bulunmuyorsa, kira süresinin bitimiyle birlikte sözleşme sona erer ve kiracı, fuzuli şagil (haksız işgalci) durumuna düşer. Bu durumda idare eciri misil talep edilebilir. Kira süresinin bitiminden sonra, kiracı tarafından kira bedeli veya kullanım bedeli adı altında ödeme yapılması, kira sözleşmesinin uzadığı anlamına gelmez. Nitekim, TBK’dan ayrı olarak DİK kapsamında tahliye davası açılmış olması halinde mahkemece iki hususun gerçekleşip gerçekleşmediği kontrol edilir. Bu hususlardan ilki, davanın süresi içinde açılıp açılmadığı, ikincisi ise kira sözleşmesinin süresinin sona erip ermediğidir. Bu iki şartın sağlanması durumunda başka bir gerekçe aranmaksızın tahliye kararı verilir⁹⁸. TBK 339. maddesinin ikinci fıkrası karşısında, DİK’in 75. maddesinin uygulanıp uygulanmayacağı konusu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, DİK’in 75. maddesini yürürlükten kaldıran herhangi bir düzenleme bulunmadığından, bu madde halen geçerlidir ve özel kanun niteliğindedir. Dolayısıyla, özel kanunların genel kanunlardan önce uygulanması gerektiği ilkesine dayanarak, bu görüşü savunanlar, DİK’in 75. maddesine tabi olan kurum ve kuruluşlara, TBK 339 ve devamındaki koruyucu hükümlerin uygulanmayacağını öne sürmektedir. Bu bakış açısına göre, daha özel nitelikteki DİK hükümleri, genel nitelikteki TBK hükümlerine üstün gelir⁹⁹. Diğer bir görüşe göre, DİK’in 75. maddesinin özel hüküm olarak değerlendirilmesi doğru değildir. Özel hüküm olarak kabul edilse dahi önceki tarihli özel hüküm ile sonraki tarihli genel hüküm arasında bir çatışma söz konusu olduğunda, genel kanunun amacına bakılması gerekmektedir. TBK’da yer alan “hangi usul ve esaslar içinde

⁹⁶Inceoğlu, **Cilt 2**, s. 27.

⁹⁷08.09.1983 Tarihli 2886 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 97. maddesi: “Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz(...)” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 01.03.2025

⁹⁸Mithat Ceran, **Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara-2019, s. 79.

⁹⁹Ceran, s. 79.

olursa olsun” ifadesi, genel kanun niteliğinde olan TBK’da özel bir düzenlemeye yer verilmek istenmediğini göstermektedir¹⁰⁰. Bu nedenle, TBK 339. maddesinin kapsamına giren durumlarda DİK’in uygulama alanı bulması mümkün değildir. Bu görüşü savunanlar, kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu kira sözleşmeleri, hangi usul ve esaslarla yapılırsa yapılsın, TBK 339 ve devamındaki koruyucu hükümlerin uygulanacağını ileri sürmektedir¹⁰¹.

Yargıtay, 2886 sayılı DİK’in 75. maddesi kapsamında faaliyet gösteren kurum ve kuruluşların, TBK hükümlerine göre değil, 2886 sayılı DİK’in 75. maddesi çerçevesinde tahliye süreçlerini takip etmesi gerektiğini gerektiğini kabul etmektedir¹⁰². Doktrinde baskın görüşe göre ise, askeri ve sivil lojmanlar, idare tarafından kira sözleşmesi yapılmaksızın özgüleme kararıyla tahsis edilmekte ve bu lojmanlar kamu malı niteliğinde olduğundan konut veya işyeri kapsamına girmemektedir. Bu nedenle, bu tür lojmanlara TBK 339 ve devamındaki hükümlerin uygulanmayacağı savunulmaktadır¹⁰³.

2.2.3.3 Uygulama alanı dışında bırakılan eşyalar

GKHK hükümlerinin yalnızca taşınmaz kiralari yönünden uygulanabilir olduğu kabul edilmiş olduğundan, taşınır eşyalar bu kanun kapsamı dışında kalmamaktaydı. TBK düzenlemesinde ise, kiralananın taşınır ya da taşınmaz olmasına yönelik herhangi bir ifade

¹⁰⁰Başaran, s. 38.

¹⁰¹Erzan Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara-2019 s. 116.

¹⁰²Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2010/13-671 Esas, 2010/696 Karar sayılı 22.12.2010 Tarihli kararı: “(...) 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 75/3.maddesinde; tahliyeyle ilişkin koşullar ile birlikte kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edileceği, aksi halde ecrimisil alınacağı hükmü yer almaktadır. Bu hüküm, esasen 2886 sayılı Kanun ile Hazine tarafından kiraya verilen taşınmazlara ilişkin olmakla birlikte; 13.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 15.maddesinin 3.fıkrasının 2.cümlesinde, 2886 sayılı Kanunun belediye taşınmazları hakkında da uygulanacağı hükme bağlanmakla; belediyelere ait taşınmazların kira sözleşmelerinde de 2886 sayılı Kanunun 75.maddesi hükümleri uygulanacaktır. Hal böyle olunca, somut olayda 6570 sayılı Kanun hükümlerinin uygulama yeri bulunmamakta; uyumsuzluğun 2886 sayılı Kanunun 75.maddesi çerçevesinde çözümlenmesi gerekmektedir(...)” <https://legalbank.net/belge/y-hgk-e-2010-13-671-k-2010-696-t-22-12-2010-kiracilik-iliskisinin-surdugunun-tespiti-davasi/809017/> E.T.: 15.03.2025;

Aynı doğrultuda Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2019/5427 Esas, 2019/9416 Karar sayılı, 27.11.2019 Tarihli kararı: <https://legalbank.net/belge/y-3-hd-e-2019-5427-k-2019-9416-t-27-11-2019/3665957/> E.T.: 15.03.2025; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2015/11807 Esas, 2016/7350 Karar sayılı, 08.12.2016 Tarihli kararı: <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2015-11807-k-2016-7350-t-08-12-2016/2789195/> E.T.: 15.03.2025.

¹⁰³İbrahim Kaplan, **Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim**, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt 3, S.25-2008, s. 29; Alper Uyuma, Mehmet Akçaal, **Türk Borçlar Kanunu’nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1, S.2-2013, s. 142.

yer almamaktadır. Her ne kadar bu husus tartışmalara neden olsa da çoğunlukla kabul gören görüşe göre eşyanın konut ve çatılı işyeri kiralari kapsamında değerlendirilebilmesi için taşınmaz bir yapıda, toprağa sıkı sıkıya bağlı olması yani taşınır nitelikte olmaması gerektiğidir¹⁰⁴. Ticari işlerde kullanılan büfe tarzı yapıların konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri kapsamına dahil olup olmadığı konusunda ise farklı görüşler mevcuttur. Doktrindeki çoğunluk görüşe göre, her ne kadar büfe tarzındaki yapıların temeli olmasa da temel tablası atılması, duvarlarının sağlam malzemeden yapılması ve üzerinin korumalı çatı ile kapatılması yoluyla kullanıma elverişli olarak yapılabilmektedir. Dolayısıyla bu şekilde oluşturulmuş büfelerin konut ve çatılı işyeri kirası kapsamına dahil edilerek bu eşyaların kiralanması hususunda özel hükümlerin uygulanması gerekmektedir¹⁰⁵. Doktrindeki aksi yönde bir görüşe göre de büfe tarzı yapıların her an bulunduğu yerden kolaylıkla sökülüp kaldırılma ihtimali bulunduğundan bu eşyaların, taşınır yapı niteliğinde olduğu ve konut ve çatılı işyeri kapsamında yer almaması gerektiği belirtilmektedir. Bu görüşe göre, bir taşınırın büfe, çardak, kulübe ya da baraka olmasının arasında herhangi bir fark bulunmadığından büfelerin sayılan diğer taşınır yapılardan ayrı değerlendirilmemesi gerekmektedir. Yargıtay uygulamasında da büfelerin konut ve çatılı işyeri kavramına dahil edilmemesi gerektiğini kabul eden görüşler yer almaktadır¹⁰⁶. GKHK'nin 1. maddesinin 2. fıkrasında; taşınmaz yapı niteliindeki mabetler Kanun uygulama alanı dışında bırakılmıştır. Bununla beraber bu yapıların kiralanması ve ibadethane dışında başka amaca hizmet edecek şekilde kullanılması da yasaklanmıştır. Ancak belirtmekte gerekir ki, camilerin bahçesinde ya da müstemilatında bulunan alanların, caminin giderlerinin karşılanması amacıyla kiralanmasının önünde herhangi bir engel olmayıp yapılan kira sözleşmeleri GKHK kapsamına girmektedir¹⁰⁷. TBK kapsamında da yukarıda değinildiği gibi mabetlerin kiralanması yönünde herhangi bir açık

¹⁰⁴Aral, Ayrancı, s. 268.

¹⁰⁵Aydemir, s. 26.

¹⁰⁶İnceoğlu, Cilt 2, s. 19.

¹⁰⁷Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 22.05.2018 Tarih, 2017/15573 Esas ve 2018/5620 Karar sayılı kararı: "(...) Mahkemece bilirkişi raporu doğrultusunda kiralananın galip vasfının çatılı olduğu gerekçesiyle karar verilmiş ise de bilirkişi raporlarında dava konusu taşınmazın nitelik ve yüzölçümü itibarıyla belirtilen bölümleri ayrı ayrı değerlendirildiğinde ve ilgili raporda kapalı alan olarak belirtilen 275,31 m² alanlı pompalarının bulunduğu petrol istasyonu bölümünün nitelik itibarıyla ve Yargıtay'ın yerleşik uygulamalarına göre bilirkişi raporunda belirtilenin aksine açık alan niteliğinde bulunduğu nazara alındığında dava konusu 1.452 m² alanlı kiralanın taşınmazın galip vasfının çatısız olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece, bu yönde bir değerlendirme yapılmak suretiyle sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik ve hatalı araştırma ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır(...)" <https://legalbank.net/belge/y-3-hd-e-2017-15573-k-2018-5620-t-22-05-2018/3169363/galip+vasfinin+catili+oldugu> E.T.: 15.03.2025

yasak yer almasa da bu gibi yerlerin kiralanması kamu düzeni ve genel ahlaka aykırılık teşkil edeceğinden mümkün değildir. Nitekim yine TBK döneminde de taşınmazları, ibadethane olarak değerlendirilmeyen alanlarının kiralanmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak, konut ve çatılı işyeri kiralarna uygulanacak hükümler açısından kiralananın niteliği büyük önem taşımaktadır. Her ne kadar TBK’da açıkça taşınmaz ibaresine yer verilmemiş olsa da, uygulamada ve doktrinde genel kabul gören görüş, bu hükümlerin yalnızca taşınmazlara uygulanabileceği yönündedir. Bu kapsamda, büfe gibi yapıların değerlendirilmesinde yapının fiziksel özellikleri, kullanım amacı ve taşınmazlara özgü nitelikler taşıyıp taşımadığı dikkate alınmaktadır. Yargı kararları ve öğretideki farklı yaklaşımlar, bu yapılar hakkında yeknesak bir uygulamanın henüz oluşmadığını göstermektedir. Mabetlerin kiralanması konusunda ise, gerek GKHK gerek TBK döneminde kamu düzeni ve genel ahlaka aykırılık ilkesi çerçevesinde bir sınırlama söz konusudur. Ancak, ibadethanelerin doğrudan kullanım alanı dışında kalan, yardımcı nitelikteki bölümlerinin kiralanmasında hem hukuki hem de toplumsal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak daha esnek bir yaklaşım benimsenmiştir. Bu durum, kira hukukunun yalnızca sözleşmeye dayalı hak ve yükümlülükleri değil, aynı zamanda kamu düzeni, toplumsal değerler ve ekonomik ihtiyaçlarla uyumlu bir şekilde yorumlanması gerektiğini göstermektedir.

2.2.3.4 Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanması

GKHK’de yer almayan nitelik açısından sınırlama, ilk kez TBK’nın 339. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesiyle getirilmiştir. Bu hükme göre, “*Ancak bu hükümler niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.*” Buna göre, TBK 339 ve devamındaki hükümlerin uygulanmaması için iki koşulun aynı anda gerçekleşmesi gerekmektedir. Öncelikle, kiralanın taşınmaza özgülenen niteliğe göre taşınmazın geçici kullanıma hizmet ediyor olması gerekmektedir. Bu koşula ek olarak, kira sözleşmesinin süresi altı ay veya daha kısa olmalıdır¹⁰⁸.

¹⁰⁸Elif Aydın Özdemir, **Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, Cilt 19-2017, s. 1528.

Bu iki koşulun birlikte yer aldığı kira sözleşmelerinde, TBK'daki kira sözleşmelerine yönelik yer alan genel hükümler, uygulama alanı bulur. TBK 339. maddesinde belirtilen istisnanın uygulanabilmesi için ilk koşul, kiralanın taşınmazın geçici kullanıma özgülenmiş olmasıdır. Maddenin gerekçesinde de belirtildiği gibi, bu tür taşınmazların en tipik örnekleri yazlıklar, otel odaları, moteller, pansiyonlar ve benzeri geçici konaklama yerleridir¹⁰⁹. Buna ek olarak, panayır veya fuar alanları gibi yalnızca belirli mevsimlerde çiçek, karpuz veya meyve-sebze satışı için kiralanın yerler ile devre mülkler de geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak gösterilebilir¹¹⁰. TBK 339. maddesindeki istisnanın uygulanabilmesi için gereken ikinci koşul, kira sözleşmesinin altı ay ya da daha kısa süre için imzalanmış olmasıdır. Başka bir deyişle, sözleşmenin süresi altı aydan uzun olmamalıdır. Burada dikkat edilmesi gereken husus, iki koşulun aynı anda gerçekleşmesidir. Ancak, eğer kira sözleşmesi sürekli kullanım amacına özgülenmişse, süre altı aydan kısa bile olsa TBK 339 ve devamındaki hükümler uygulanır. Aynı şekilde, kiralanın geçici kullanıma özgülenmiş olsa bile kira süresi altı aydan uzun veya belirsiz süreli ise yine TBK 339 ve devamındaki hükümler uygulanacaktır¹¹¹.

¹⁰⁹TBK 339. madde gerekçesi: “Yine 6570 sayılı Kanundan farklı olarak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında kapsam dışı bırakılmıştır. Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilebilir. Bir taşınmazın bu niteliği konusunda ortaya çıkan uyuşmazlığın, somut olaydaki durum ve koşullara göre hâkim tarafından çözümlenmesi gerekecektir.” ["https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/gerekciler/turk-borclar-kanunu-madde-gerekcileri/1](https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/gerekciler/turk-borclar-kanunu-madde-gerekcileri/1). E.T.: 04.03.2025

¹¹⁰Öz, s. 70.

¹¹¹Özdoğan, Oymak, s. 515-516.

3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE HAKİM OLAN İLKELER VE KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞININ SINIRLARI

3.1 KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE HAKİM OLAN İLKELER

3.1.1 Kiracının Korunması İlkesi

Genel olarak tüm kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar, hukuk devleti ilkesinin bir sonucu olarak arabuluculuk gibi alternatif çözüm yöntemleri haricinde yasal mevzuat gereği mahkemelerce çözülmektedir¹¹². Mahkemelerce somut uyuşmazlığa konu olan olaylar ile ilgili mevzuat hükümlerinin uygulanmasında hukuk biliminin kabul ettiği yorum yöntemlerinin uygulanması gerekmektedir. Bu yöntemlerin uygulanmasında kimi zaman uyuşmazlığa taraf olanlardan bazılarının diğer tarafa kıyasla zayıflığı ve korunmaya daha fazla değer olduğu hukukumuzca kabul edilmektedir.

Örneğin hukuki işlemin bir tarafında işçi, tüketici ya da kiracı olduğunda bu anılan kişilerin zayıf durumları nedeniyle daha fazla korunmaları gerektiğinin kabulü ile mevzuat düzenlemelerine yer verilmiştir. Nitekim konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde de kiracı taraf, Anayasa’da kabul edilen sosyal devlet ilkesi, çalışma ve barınma hakları kapsamında korunmaya muhtaç görülmüş ve uyuşmazlık çözümlerinde kiracının korunması ilkesi kabul edilmiştir¹¹³. TBK’da da GKHK döneminde benimsenen kiracının korunması ilkesi kabul edilmiştir¹¹⁴. Bu noktada TBK kapsamında iki madde önem taşımaktadır. Bu maddeler “Kira bedeli” başlıklı 343. madde ve “Kiracı aleyhine düzenleme yasağı” başlıklı 346. maddedir.

TBK 346. maddesi ile kiracı aleyhine düzenleme yasağı düzenlenmiştir, bu madde Yavuz’a¹¹⁵ ve İnceoğlu’na¹¹⁶ göre GKHK’nin 16. maddesine karşılık gelmektedir. Buna göre her iki madde metnini karşılaştırmak gerekirse, TBK 346. maddesi “*Kiracıya, kira*

¹¹²Hikmet Kanık, **Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları**, Yetkin Yayınları, Ankara-2023, s. 45.

¹¹³Kanık, s. 45.

¹¹⁴Mehmet Murat İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK. m. 346) (Prof. Dr. Belgin Erdoğan’a Armağan)**, Der Yayınları, İstanbul-2011, s. 671.

¹¹⁵Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 660.

¹¹⁶İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s. 672.

bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.” şeklindeyken GKHK 16. maddesi *“Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenlere 15 inci madde hükmüne aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Mükerrirler hakkında bu cezalar bir misli artırılır.”* şeklindedir. GKHK döneminde, hava parası (Hava parası iki türlü olmaktadır. İlki kira sözleşmesi yapıldığı esnada kiraya verene ödenen kira bedeli dışındaki para, ikincisi ise yeni kiracının eski kiracıya ödediği paradır.¹¹⁷) ve sair adlar altında kiracıdan kira bedeli dışında bir bedel alınmasının cezalandırılması suretiyle kiracının korunması sağlanmıştır. Dolayısıyla esasında TBK 346. madde ile GKHK 16. madde arasında birebir bir benzerlik olduğunu söylemek mümkün değildir¹¹⁸.

TBK 346. maddesi, kira bedeli ve yan giderlere dair ödeme yükümlülüğü getiren sözleşme kayıtlarını geçerli kabul etmiştir. Yan giderler, TBK 341. maddesi¹¹⁹ kapsamında kullanma giderleri, TBK 317. maddesi¹²⁰ kapsamında temizlik, bakım ve aidat giderleri olarak anılan ödemelerdir¹²¹. Ancak, kira bedeli ve yan giderler haricinde taraflarca birlikte öngörülmüş olsa dahi kiracıya ödeme yükümlülüğü getiren her türlü kayıt, kesin hükümsüz sayılacaktır. Örneğin, kira sözleşmesi imzalanırken yeni kiracının kiralanan halihazırda bulunan eski kiracının taşınma masraflarını üstlenmesine yönelik getirilen yükümlülük, TBK 346. maddesi kapsamında kesin hükümsüz sayılacaktır.

Belirtmek gerekir ki, kiracı aleyhine düzenleme yasağı kapsamında hem kira sözleşmesi imzalanırken gerçekleşen ödemeler hem de kira sözleşmesine koyulan kayıt ile sonradan ödenmesi kararlaştırılan yükümlülükler yasak kapsamına dahildir. Dolayısıyla TBK’nın

¹¹⁷İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s. 672.

¹¹⁸Yavuz, Acar, Özen, s. 658.

¹¹⁹11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 341. maddesi: “Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarda, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 06.03.2025

¹²⁰11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 317. maddesi: “Kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür. Bu konuda yerel âdete de bakılır.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 06.03.2025

¹²¹İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s. 673.

346. maddesinin GKHK'nin 16. maddesine göre daha geniş bir uygulama alanına sahip olduğunu söylemek mümkündür.

Kira sözleşmesi ile başlangıçta ya da sonradan kiracı aleyhine getirilecek ceza koşulu veya muacceliyet kaydı, kiracı aleyhine düzenleme yasağı kapsamında yasaklanmıştır. Madde lafzında, kira parasının ödenmesinde gecikilmesi halinde ceza koşulu belirlenmesi yasaklanmışsa da kiracının diğer yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde ceza koşulu belirlenmesinin yasak kapsamında olup olmadığı tartışmalıdır. Örneğin, kiracının kiralananı özenle kullanma borcuna ya da tahliye taahhüdüne aykırı davranması sonucunda ödemesi üzere belirlenen ceza koşulu geçerli olacak mıdır? Yavuz'a göre TBK 346/1-2. maddelerinde getirilen sınırlama, kira bedeli ve yan giderlere bağlantılı ve "ödeme" yükümlülüğü getirilen parasal yükümlülüklerle ilişkin olup kiracının paradan başka yükümlülüklerine ilişkin getirilen ceza koşulu geçerlidir¹²².

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine yönelik özel hükümler ile getirilen düzenlemelerin kiracının aleyhine olacak şekilde uygulanmaması halinde de yine TBK 346. maddesine aykırılık söz konusu olabilecektir. Örneğin, genel hükümlerde yer alan ve tüm kira ilişkileri için uygulama alanı olan, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri başlığı altında özel düzenlemeye tabi tutulmayan özenle ve tahsis amacına uygun kullanma borcu bakımından kiracı aleyhine öngörülen ceza koşulu geçerlidir¹²³. Bununla birlikte İncoğlu'na göre, kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdüne rağmen taahhütte yer alan günde tahliye etmeme haline ilişkin belirlenen ceza koşulu da geçerli olması geçerli olmalıdır¹²⁴. Belirtmek gerekir ki, her ne kadar TBK 352/1.¹²⁵ maddede belirtildiği üzere tahliye taahhüdünün kiralananın tesliminden sonra verilmesi geçerlilik koşulu olarak düzenlenmiş olsa da, uygulamada tanzim tarihi doldurulmamış halde düzenlenen tahliye taahhüdü ile kiraya veren lehine düzenlenen bu tahliye sebebi istismar edilmekte ve kanunun kabul ettiği kiracının korunması ilkesi uygulama alanı bulamamaktadır.

¹²²Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 661.

¹²³İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s. 679.

¹²⁴İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s. 680.

¹²⁵11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352/1. maddesi: "Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir." <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 07.03.2025

TBK'nın 343. maddesinde ise kiracının korunması ilkesinin bir sonucu olarak *“Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.”* İfadesine yer vermiştir. Bu hüküm, GKHK'nın 9. maddesinde içerik olarak benzer ifadeler ile yer almaktadır. Bu hükümle, özellikle yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelinin artış oranı gibi, kira sözleşmesindeki kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kayıtların tarafların anlaşmasıyla dahi kiracı aleyhine değiştirilmesi yasaklanmıştır. Burada kiracının korunması amaçlandığından her ne kadar emredici nitelikte bir hüküm bulunmakla bulunsa da emrediciliğin yapısı, “nisbi emredici” olarak nitelendirilmelidir¹²⁶. Kira sözleşmelerinde kiracının korunmasına yönelik yasal düzenlemeyle çelişen her türlü sonraki değişiklik, kiracı tarafından kabul edilmiş olsa dahi kesin hükümsüz sayılacaktır¹²⁷.

Yine kiracının korunması ilkesinin doğal bir sonucu olarak konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesine ilişkin TBK 350. vd. maddelerinde sayılı sebeplerin dışında sözleşme ile yeni bir sebep yaratılması ya da kanunda tahliye sebepleri olarak getirilen koşulların hafifletilmesi de yasaklanmıştır. Örneğin, kiracının her yıl kiralananı boyatmaması halinde tahliye nedeni doğacağına karar verilemez ya da iki haklı ihtara dayalı fesih imkanı tek ihtara indirilemez. Buna karşın ikiden fazla ihtara bağlanabilir. TBK'nın 343 ve 346. maddelerinin emredici nitelikte olması nedeniyle, kiracı aleyhine olacak şekilde aksi yönde yer alan bu tür hükümler geçersiz olmakla birlikte, sözleşmenin diğer kısımları geçerliliğini koruyacaktır. Bu durumda, kiraya veren sözleşmenin tamamının kesin hükümsüz olduğunu iddia edemeyecektir¹²⁸.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının korunması ilkesi hem mevzuat düzenlemeleri hem de yargı uygulamaları açısından temel bir ilke olarak varlığını sürdürmektedir. TBK'nın 343

¹²⁶Cevdet Yavuz, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Cilt 1, Beta Yayınevi, İstanbul- 2022,s. 662.

¹²⁷Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 1992/5104 Esas, 1992/5523 Karar ve 21.04.1992 Tarihli kararı: “Taraflar arasındaki ilk kira sözleşmesi 1.1.1978 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli iken, yine tarafların karşılıklı anlaşmaları ile 1.5.1985 başlangıç tarihli, 1 yıl süreli ikinci sözleşmeyi yaptıkları anlaşılmıştır. 6570 sayılı Yasanın 9. maddesi, kira mukavelelerinde kiracı aleyhine değişiklik yapılmasını yasaklamıştır. 6570 sayılı Yasanın 11. maddesi gereğince yıldan yıla kendiliğinden yenileme esası bırakılıp taraflarca yeni bir başlangıç tarihi kabul edilerek kira mukavelesinin yenilenmesi mümkündür. Yeni başlangıç tarihi kabul edilmesi, kiracının aleyhine bir şart niteliğinde değildir. Tarafların ilerideki durumlarını dikkate alarak kararlaştırdıkları yeni başlangıç tarihinin tek başına kiracı aleyhine durum yarattığı kabul edilemez. Olayda ikinci sözleşme ile kabul edilen başlangıç tarihinin kiracı aleyhine durum yarattığı da iddia ve ispat edilmemiştir. Bu itibarla, ikinci sözleşmenin başlangıç ve süresi esas alınmalıdır. Hal böyle olunca, 24.1.1991 tarihinde açılan dava süresinde değildir.” <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-1992-5104-k-1992-5523-t-21-04-1992> E.T.: 08.03.2025

¹²⁸İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s. 681,682.

ve 346. maddeleri, bu ilkenin yasal zeminde nasıl somutlaştığını açıkça ortaya koymakta; kiracının ekonomik ve hukuki açıdan görece zayıf konumunu güçlendirmeyi amaçlamaktadır¹²⁹. GKHK dönemindeki yaptırım ağırlıklı yaklaşımdan farklı olarak, TBK ile daha sistematik ve nisbi emredicilik ilkesine dayanan bir koruma düzeni benimsenmiştir. Böylece kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine yapılacak her türlü hüküm geçersizlik yaptırımıyla karşı karşıya kalmakta, bu sayede sözleşme serbestisi ilkesi ile sosyal devlet anlayışı arasında denge sağlanmaktadır. Kiraya verenin menfaatleri göz ardı edilmeksizin, kiracının yaşam hakkı ve barınma güvencesi ön planda tutulmakta; bu da modern kira hukukunun toplumsal dengeyi önceleyen yaklaşımını yansıtmaktadır. Özellikle tahliye taahhüdü gibi sıkça suistimale açık konularda yargı içtihatlarının yönlendirici rolü giderek artarken, öğretideki tartışmalar da bu alanın dinamik niteliğini ortaya koymaktadır¹³⁰.

3.1.2 Kira Hükümlerinin Emredici Olması İlkesi

TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin birtakım hükümlerinin emredici olarak düzenlendiği görülmektedir. Bir kanun hükmünün emredici ya da yedek hukuk kuralı olarak düzenlendiğinin tespiti için maddenin gerekçesine, yasalaşma aşamasında belirlenen amaca ve maddedeki düzenlemenin ifade ediliş şeklinde bakmak gerekmektedir. Kira hukukunda yer alan kanun hükümleri, kiracının korunması ilkesinin doğal bir sonucu olarak sözleşme şartları ve unsurlarından bazılarının taraflarca sözleşmede kararlaştırılması noktasında taraflara geniş bir inisiyatif tanınmayarak emredici şekilde düzenlenmiştir.

Kanun hükümlerinin emrediciliği, mutlak emredici ve nispi emredici şekilde olabilir. Mutlak emredicilikte, kanun hükümlerinin emrettiği konuya sözleşmenin her iki tarafı da müdahale edemeyecek olup bu hükümler kamu düzenini doğrudan ilgilendiren hükümlerdir¹³¹. Nispi emredicilikte ise sözleşmenin zayıf tarafı korunmak istenmiş hükmün, zayıf taraf lehine değiştirilmesine izin verilmiştir.

TBK'da kira sözleşmelerine ilişkin getirilen hükümlerden bazılarının gerekçelerinde yer alan ifadelerden emredici olduğu anlaşılmaktadır. Örneğin, “Kiraya Veren Boçları”

¹²⁹Yavuz, s. 660.

¹³⁰Kanık, s. 45.

¹³¹Mustafa Kılıçoğlu, **Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılma Tazminat ve Alacak Davaları**, Güncelleştirilmiş 3. Baskı, Platon Hukuk Yayınevi, Ankara-2015, s. 2.

başlığı altında teslim borcunu düzenleyen 301. madde “*Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.*” şeklinde düzenlenmiştir. Maddenin gerekçesinde, emredici olduğu “*(...)Maddeye göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin teslim borcuna ilişkin hükümlerinde, hiçbir durumda, diğer kira sözleşmelerinde ise genel işlem koşulları yoluyla kiracı aleyhine düzenleme yapılamayacaktır(...)*”¹³² ifadesi ile ortaya koyulmuştur. Bazı durumlarda ise kanun hükmünün lafzında yer emir kipinden maddenin emredici olduğu anlaşılmaktadır. Örneğin, TBK’nın “Kira bedeli” başlıklı 343.maddesinde “*Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.*” ifadesine yer verilmiştir. Görüldüğü üzere bu hükmün lafzından kiracı lehine olan belirlemelerin kanunen engellenmediği, diğer bir deyişle hükmün nisbi emredici olduğu ortadadır.

Sözleşme taraflarının aksine hiçbir şekilde kararlaştırma yapamayacağı ve müdehaleedemeyeceği, kamu düzenini doğrudan ilgilendiren hükümler, mutlak emredici hükümlerdir. Bununla birlikte, sözleşmenin zayıf tarafını koruyan ve zayıf taraf lehine-güçlü taraf aleyhine düzenlemeleri mümkün kılan hükümler ise nisbi emredici hükümlerdir. Bu hükümler korudukları süje lehine, tarafların ortak iradeleri ile değiştirilebilirler. Örnek vermek gerekirse, kiracının korunması için kanunda belirtilen süreler kiracı aleyhine kısaltılamaz ancak kiracı lehine uzatılabilir¹³³.

Kira sözleşmelerinde taraflarca kararlaştırılan şartlar ilgili mevzuattaki emredici hükümlere ve kamu düzenine aykırılık teşkil etmemelidir. Zira, kanun koyucu tarafından kira sözleşmelerinde zayıf tarafta olan kiracının korunması ilkesi benimsenmiştir. TBK 27/1. maddesine göre¹³⁴ sözleşmelerin emredici hükümlere ve kamu düzenine aykırı hususları içermeleri halinde ilgili hükümler kesin hükümsüz sayılacaktır. Bu noktada belirtmek

¹³²<https://legalbank.net/belge/madde-301/1372837> E.T.: 02.03.2025

¹³³ 11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 315. maddesi: “(...)Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar(...)” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 10.03.2025

¹³⁴ 11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 27/1. maddesi: “Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.” <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 10.03.2025

gerekir ki, kesin hükümsüz sayılan hükümlerin sözleşmeden çıkartılması halinde geri kalan hükümler ile sözleşmenin yapılamayacağı açıkça anlaşılır ise bu kez kira sözleşmesinin tamamı kesin hükümsüz sayılacaktır. Yargıtay uygulamasına göre, kanuni düzenlemelerde kiraya verene yükümlülük olarak getirilen dava açma süreleri ise kamu düzenine ilişkin olup davanın sürelere uyulmaksızın açılması halinde davalı kiracının bu eksikliği dile getirmemesi halinde dahi hakim tarafından durum, re'sen dikkate alınmalıdır.¹³⁵

3.1.3 Tahliye Nedenlerinin Sınırlı Sayıda Olması İlkesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sözleşmenin sona ermesi, fesih ile olabileceği gibi dava yoluyla da olabilir. Dava yoluyla sona erme halleri, TBK 350. vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Kanunda belirtilen tahliye nedenleri, sınırlı olarak (numerus clausus) belirtilmiş olup taraflarca yeni bir tahliye nedeni belirlenemez. Bu noktada belirtmek gerekir ki, tahliye nedenlerinin sınırlı sayıda olması, TBK 339. vd. maddelerde yer özel hükümlere aykırı olmamak koşulu ile TBK 299. vd. maddelerde genel hükümler başlığı altında belirtilen fesih nedenlerine başvurmayla engel değildir¹³⁶.

TBK'da kiracı ile birlikte bazı durumlarda kiraya verene de kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanıyan düzenlemeleri, özellikle konut ve çatılı işyeri darlığı çekilen bölgeler bakımından sakıncalı görülmektedir¹³⁷. Zira, birtakım kötü niyetli kiraya verenler, kiracının kira parasını düzenli olarak ödenmesine ve sözleşmenin tüm şartlarına uymasına rağmen TBK'da tanınan imkanları kullanarak kira ilişkisini sona erdirebilmektedir. Bu durum, halihazırda zaten kiralananın mülkiyetini edinemeyen dar gelirli kiracılar yönünden

¹³⁵Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2006/573 Esas, 2006/2696 Karar ve 20.03.2006 Tarih sayılı kararı: “(...)Davanın süresinde açılıp açılmadığı, kamu düzeni ile ilgili olduğundan mahkemece resen gözönüne alınmalıdır. Mahkeme de bu yönde taraf delillerini toplamış, sözlü sözleşmenin 10.5.2001 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli olduğunu kabul ile davanın süresinde açıldığına karar vermiştir.Dosyada mevcut kira ödemelerini gösterir banka dekontları eski kiracıyı ilgilendiren icra takip dosya ve zabıtları davacının iddiasını ispata yeterli nitelikte delil olarak kabul edilemez.Davalının kira sözleşmesi başlangıcı ve süresi için bildirdiği tarihin ibraz edilen belgeler ile davacı tarafından çürütülmesi, davacının iddiasını ispat ettiği anlamına gelmez. Bu durumda davacı iddiasını ispat edemediğinden ve dava dilekçesinde sair delillere dayandığını bildirdiğinden bu deliller içinde yemin delilinin de bulunduğu kabulü gerektiğinden mahkemece davacının davalıya kira sözleşmesinin başlangıç ve süresinin kanıtlanması açısından yemin teklif etme hakkı bulunduğu hatırlatılması, yemin teklif edilmesi halinde yemin metninin davacıya düzenlettirilmesi ve davalı tarafca teklif edilen yeminin kabul edilmesi durumunda da usulen yeminin eda ettirilerek neticesine göre bir karar verilmesi gerekir. Bu hususlar üzerinde durulmadan yazılı olduğu şekilde davanın süresinde açıldığının kabul edilerek işin esasının incelenmesi doğru değildir(...)” <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hd-e-2006-573-k-2006-2696-t-20-03-2006> E.T.: 10.03.2025

¹³⁶Eren, Yücer, s. 413.

¹³⁷Aydoğdu, Tuncer, s. 647.

güvensizlik bir ortam yaratmakta ve zararlarına neden olmaktadır. Aydoğdu ve Tuncer'e göre bu nedenle, kiraya verenin her an kötüye kullanılabilme olasılığı bulunan fesih haklarının kısıtlanması gerekmektedir¹³⁸.

Nitekim mülga GKHK da kiracıyı koruma amacıyla düzenlenmiş bir yasa olup, bu doğrultuda kiraya verenin kötü niyetli fesih imkanlarını ciddi ölçüde sınırlandırmaktaydı. GKHK, günümüzde hızla değişen koşullar karşısında yetersiz kalsa da yürürlükte olduğu dönemde kiracı lehine önemli güvenceler sağlamaktaydı. Kanun, kapsamına giren bölgelere (belediye örgütü bulunan yerler ile iskele, liman ve istasyonlardaki üstü örtülü taşınmazlara) ilişkin kira sözleşmelerinde, kiracı herhangi bir gerekçe göstermeksizin, sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiraya verene yazılı bildirimde bulunarak sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilirken (11. madde), kiraya veren yalnızca yasada belirtilen sınırlı hallerde (7. madde) bu hakkı kullanabiliyor, sözleşmeyle öngörülen diğer tahliye sebepleri geçersiz kabul ediliyordu (8. madde). Böylece Kanun, kiracıyı koruma amacına uygun olarak, kiraya verenin fesih yetkisini ciddi şekilde sınırlandırmıştı. Bu kanunun uygulama alanı, genellikle kira ve konut sorunlarının yoğun olduğu yerleşim yerleri ve kentlerdir. Nitekim kanun hükümleri, belediye örgütü bulunan bölgelerde ve belirli taşınmazlar için geçerli olup kanunun düzenlendiği dönemde bunun dışındaki alanlarda büyük çaplı bir kira sorununun bulunmadığı varsayılmıştır. GKHK çıkarıldığı dönemin koşulları göz önüne alındığında sosyal devlet ilkesi gereği ileri bir adım olarak değerlendirilebilir. Ancak günümüzde ilgili kanunun, ekonomik koşulların değişmesi ve kira sorununun büyümesi nedeniyle yetersiz kaldığı açıktır. Bu nedenle yeni bir düzenlemeye duyulan ihtiyaç dile getirilmiş ve TBK'nın 339 ve devamı maddeleri ile bu eksikliğin giderilmeye çalışıldığı görülmüştür. Ancak yine de Aydoğdu ve Tuncer'e göre kiraya verenin fesih hakkının genişletilmesi, konut arzının sınırlı olduğu bölgelerde kiracılar aleyhine sonuç doğurmuştur¹³⁹.

Gerçekten de TBK 339 ve devamı hükümleri, mülga GKHK'nin amacını ve koruma hassasiyetini dikkate alarak oluşturulmuş, hatta bazı maddeleri önceki düzenlemeyle büyük ölçüde benzerlik göstermiştir. Ancak bazı hükümlerin kiraya veren lehine genişletildiği de

¹³⁸Aydoğdu, Tuncer, s. 647.

¹³⁹Aydoğdu, Tuncer, s. 647.

görülmektedir. Bu bağlamda, mülga GKHK'nın 8. maddesinde yer alan ve tahliye sebeplerinin sınırlı olmasını öngören düzenleme, TBK'nın 354. maddesi ile açıkça korunmuş ve emredici bir nitelik kazanmıştır. Bu nedenle, taraflar arasındaki sözleşmede kiraya verenin, kanunda belirtilmeyen bir nedenle tek taraflı olarak sözleşmeyi feshedebileceğine dair bir hüküm yer alsa dahi, bu düzenleme geçersiz olacaktır. Bu kapsamda, tahliye davalarının mahkemeler yerine hakemler aracılığıyla çözülmesine yönelik tahkim sözleşmeleri veya buna ilişkin sözleşme hükümleri de geçersiz sayılmaktadır. Hatta kira tespit davalarına ilişkin tahkim şartları dahi, kamu düzenine aykırılık gerekçesiyle geçersiz kabul edilmektedir¹⁴⁰. Öyle ki, GKHK kiracıyı o derece korumayı amaçlamıştı ki, kiracının ölümü halinde dahi, yasaya aykırı olmayan Borçlar Kanunu hükümlerine uygun davranmaları şartıyla, mirasçıları ve konutta birlikte oturan kişiler aleyhine tahliye davası açılmayacağını hükme bağlamıştır.

3.1.4 Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı İlkesi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının korunması ilkesinin bir sonucu olarak bağlantılı sözleşme yapma yasağı ilkesi kabul edilmiştir. Bu düzenleme ilk kez, TBK'nın 340. maddesi¹⁴¹ ile kabul edilmiş olup eBK ve GKHK döneminde var olmayan bir düzenlemedir. TBK'da "Bağlantılı sözleşme" kavramına yer verilmiş olması Doktrinde eleştirilmiştir. Bunun eleştirinin nedeni, sözleşme kavramının dar ve isabetsiz bir kullanıma neden olmasıdır¹⁴². Hukukumuzdaki düzenleme, İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki 254. madde ile benzer bir düzenlemeye yer vermektedir. Mevzuat yasada bu yönde "Bağlantılı işlem" (Koppelungsgeschäfte) ifadesine tercih edilmiş ve böylece konu sözleşmeler ile sınırlandırılmayarak yine kira sözleşmesi ile bağlantılı fakat sözleşme niteliği taşımayan diğer işlem ve kayıtların da hükmün kapsamına dahil edilmesi sağlanmıştır¹⁴³. Yavuz'a göre, TBK'daki sözleşme ifadesinin de mevzuat yasa da olduğu gibi geniş yorumlanması gerekmektedir. Böylece, yasak kapsamına kira sözleşmesi ile bağlantılı sözleşmeler dahil

¹⁴⁰Gümüş, **Kısa Ders Kitabı**, s. 298.

¹⁴¹11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesi: "Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanırsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir." <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 12.03.2025

¹⁴²Gümüş, s. 39.

¹⁴³Cevdet Yavuz, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Cilt 1, Beta Yayınevi, İstanbul-2022, s. 665.

olacağı gibi kira sözleşmesi içerisine dahil edilecek kayıtlar ve çok taraflı hukuki işlemler dahi dahil edilecektir¹⁴⁴.

TBK'nın 340. maddesi ile düzenlenen bağlantılı sözleşme yasağı ile, kiracının kira sözleşmesi yapma ihtiyacının kiraya veren tarafından kötüye kullanılarak kiracının kira haricinde başka yükümlülükler altına sokulmasının önlenmesi amaçlanmaktadır. Kısaca, kiracının korunması amaçlanmaktadır¹⁴⁵. Bağlantılı sözleşme yapma yasağı, emredici nitelikte bir hükümdür. Taraflar biraraya gelerek bu hükmün varlığına rağmen aksi yönde bir anlaşmaya varamazlar¹⁴⁶. TBK 340. maddesinde öngörülen şartları taşıyan bağlantılı sözleşmeler, baştan itibaren kesin hükümsüz sayılacaktır. Buna göre, kira sözleşmesinden ayrı bir sözleşme tarzında yapılan bağlantılı sözleşmeler bütünüyle kesin hükümsüz sayılacakken kira sözleşmesine bir kayıt dahil edilmesi halinde ise kayıt olarak koyulan bağlantılı işlem kısmi kesin hükümsüz sayılacaktır¹⁴⁷. Söz konusu sözleşme ve kayıtlardaki kesin hükümsüzlük, üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir nitelikte olacaktır¹⁴⁸. Bağlantılı işleme kanunda öngörülen yaptırımın uygulanabilmesi için birtakım koşulların birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu koşullar, hükümsüzlüğe konu işlemin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine bağlantılı olması, kiracıyı borç altına sokan işlemin kira sözleşmesine yabancı olması ve yapılan işlemde kiracının yararının olmaması şeklindedir. Bu koşullar aynı zamanda TBK 340. maddesi kapsamında bağlantılı sözleşme kavramının ne olduğunun tespitinde de birarada bulunması gereken koşullardır. Diğer bir deyişle, belirtilen koşullardan birinin eksik olması halinde yapılan hukuki işlem TBK 340. maddesi kapsamında bağlantılı sözleşme kapsamında sayılmayacak ve yaptırıma maruz kalmayacaktır.

Yukarıda birinci bölümde değinilen 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. Maddesi ile 6217 Sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesi değiştirilmiş ve kiracının TTK'de tacir olarak sayılan kişiler ve

¹⁴⁴Yavuz, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s. 665.

¹⁴⁵Mehmet Murat İnceoğlu, Ece Baş, **Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, İstanbul-2013, s. 165.

¹⁴⁶Eren, Yücer, s. 398.

¹⁴⁷İnceoğlu, Baş, s. 169.

¹⁴⁸Yavuz, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s. 665.

özel hukuk ya da kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kira sözleşmelerinde TBK 340. madde hükmü 01.07.2012 itibariyle 8 yıl süreyle uygulanmamıştır. Bu düzenleme, 01.07.2020 itibariyle sona ermiş ve anılan işyeri kira sözleşmelerinde de bağlantılı sözleşme yasağı uygulanır hale gelmiştir.

Belirtildiği gibi kanunda adı geçen bağlantılı sözleşmenin ilk koşulu, sözleşmenin konut ve çatılı işyerine ilişkin bir sözleşmeyle bağlantılı olmasıdır. Bu koşul iki yönlüdür. İlk yönü, TBK 340. maddesinde belirtilen bağlantılı işlem kavramının yalnızca konut ve çatılı işyerleri kiralarına özgü bir kavram olduğudur. Dolayısıyla, kiracıyı borç altına sokan işlemin, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmesiyle bağlantılı olmalıdır. Buradaki konut ve çatılı işyeri kavramı TBK 339/1. maddesi kapsamında değerlendirilemelidir. Dolayısıyla, ürün kirası ve genel hükümler kapsamına dahil olan kira sözleşmeleri için bağlantılı sözleşme söz konusu olmayacağından bu sözleşmelerde kesin hükümsüzlük yaptırımını da mümkün olmayacaktır¹⁴⁹. İkinci yönü ise, sözleşmenin kira sözleşmesi ile bağlantılı olması gereğidir. TBK'nın 340. maddesinde kira sözleşmesinin “kurulması” ve “sürdürülmesi” ölçüt olarak konulmuştur. Buna göre, kira sözleşmesinin kurulması bir başka sözleşmenin kurulmasına ya da kurulmuş bir kira sözleşmesinin devam etmesi bir başka sözleşmenin kurulmasına ve/veya devam etmesine bağlı tutulmuşsa iki sözleşme arasında “bağlantı” var demektir¹⁵⁰. Bağlantı, iki sözleşmenin “kader birliği” içerisine sokulmasıyla veya birleştirilmesiyle ortaya çıkar¹⁵¹. Diğer bir deyişle kira sözleşmesi için bağlantılı sözleşmenin yapılması ve var olması olmazsa olmazdır. Dolayısıyla buradaki bağlantı, sıkı bir bağlantıyı ifade etmektedir.

Bu noktada belirtmek gerekir ki, bağlantılı işlemin diğer tarafının ya da alacaklısının kiraya veren olması zorunluluğu bulunmamaktadır¹⁵². Zira TBK 340. maddesinde kiracının bir borç altına girmesinden bahsedilmekte olup bağlantılı işlemin karşı tarafının kiraya veren olması gerektiğine dair herhangi bir ifadeye yer verilmemiştir. Nitekim mehzaz kanunda açıkça bağlantılı işlemin diğer tarafının kiraya veren ya da üçüncü bir kişi olabileceğini ve her iki

¹⁴⁹İnceoğlu, Baş, s. 166.

¹⁵⁰İnceoğlu, Baş, s. 168.

¹⁵¹Yavuz, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s. 667.

¹⁵²Faruk Acar, **Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence**, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi-2013, Nisan Sayı 104, s. 167.

durumda da kesin hükümsüzlük sonucunun doğacağını görmekteyiz¹⁵³. Ancak, üçüncü şahsın kira sözleşmesi hariç bir işlemi yapmak için kira sözleşmesinin yapımını şart koştuğu hallerde TBK 340. maddesi kapsamında bağlantılı sözleşmeden bahsetmek mümkün olmayacaktır¹⁵⁴. Bağlantının kiracını inisiyatifi ile gerçekleşmesi halinde de madde hükmü, uygulama alanı bulmayacaktır.

Yukarıda da değinildiği üzere, kira sözleşmesi ile bağlantılı olarak yapılan ve kiracıyı borç altına sokan işlem ya da bu işlemten doğan edimin, kira sözleşmesine yabancı olması gerekmektedir. Bu husus kanunda, kira konusunun kullanımı ile doğrudan ilişkili olmamak şeklinde ifade edilmiştir. Söz konusu ifade, kira konusunun kullanımı ile dolaylı ilişkisi olan ve hiç ilişkisi olmayan işlemleri kapsamaktadır. Örnek vermek gerekirse, kiracının kira sözleşmesiyle birlikte kira konusunu satın almayı vaat etmesi veya satın alması halinde TBK 340. maddesi kapsamında bağlantılı işlemten bahsetmek mümkün olacaktır¹⁵⁵. Ancak kiracı, sözleşmenin başlangıcında satın alma amacını taşıyor ve bu uğurda kira sözleşmesi akdediyor ise bu kez bağlantılı işlemten söz etmek mümkün olmayacaktır. İlk örnekte kira-satın alma ilişkisi bulunuyorken ikinci örnekte satın alma-kira ilişkisi bulunuyordur¹⁵⁶. Aynı şekilde kiracının kira sözleşmesi akdedebilmek adına aynı zamanda hisse senedi satın alma, mobilya satın alma ya da sigorta yaptırma gibi zorunluluklar altına girmesi de yine bağlantılı işlem kapsamındadır. Zira bu örneklerde de kiracının üstlendiği edimler kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili değil, kira sözleşmesine yabancı edimlerdir. Kiracının kira sözleşmesi ile beraber taşınmazın giderlerine katılmayı, site yönetimi ve güvenlik gibi hizmetlerin alınmasını, genel çamaşır makinelerinin kullanımını üstlendiğinde ise bu kez kiralananın kullanımı ile doğrudan bir ilişki söz konusu olduğundan bağlantılı işlem söz konusu olmayacaktır.

Mehaz kanun, kesin hükümsüzlük yaptırımının uygulanabilmesi için iki koşul aramıştır. Buna göre, kira sözleşmesinin kurulması ya da devamı kiracının kiraya verene ya da üçüncü kişiye karşı borç altına girmesine bağlı tutulmuş olmalı ve kiracının üstlendiği borç ile kiralananın kullanımı arasında doğrudan bir bağlantı bulunmamalı¹⁵⁷. TBK’da ise bu iki koşula ek olarak

¹⁵³Yavuz, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s. 667.

¹⁵⁴Yavuz, **Borçlar Hukuk Özel Hükümler**, s. 667.

¹⁵⁵Eren, Yücer, s. 398.

¹⁵⁶İnceoğlu, Baş, s. 169.

¹⁵⁷Yavuz, **Borçlar Hukuk Özel Hükümler**, s. 667.

bir de kiracının yararının bulunmaması şartını da aranmaktadır. Bu halde, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olmasa da kiracının üstlendiği borç kiracının yararına olacaktır¹⁵⁸.

Kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmasına rağmen kiracının yararına olmayan bir işlem için TBK'nın 340. maddesinin uygulanıp uygulanmayacağı hakkında Gümüş¹⁵⁹ ve Aydoğdu, Tuncer'in¹⁶⁰ yorumları bir kez işlemin kiracı aleyhine olması halinde kiralananın kullanımına uygun olup olmadığına bakılmaksızın ilgili işlemlerin geçersiz olacağı yönündedir. İsviçre Federal Mahkeme kararlarında da kiralananın kullanımıyla doğrudan bağlantılı olsa da, kiracı ve kiraya veren arasındaki edimler arasındaki dengesizlik önemli olduğunda, söz konusu edimin bağlantılı işlem kapsamında değerlendirildiğini ortaya koymaktadır¹⁶¹.

Esasen kira sözleşmesiyle bağlantısı olan her türlü sözleşme TBK 340. maddesi çerçevesinde kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi değildir. Kira sözleşmesine ve kiralanan yabancı olan işlemler ya da yükümlülükler bu maddedeki yaptırıma tabi tutulmuştur. Nitekim madde metninde *“kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesi”*, maddenin gerekçesinde ise *“Maddede, kiracıyı koruma amacıyla, kiracının yararı olmaksızın, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşmenin kurulması veya devamının bir başka sözleşmeyle kiracılık ile ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanması hâlinde, kira ile bağlantılı bu sözleşmenin geçersiz olduğu hükme bağlanmıştır”*¹⁶² ifadesi ile yapılan işlemin bağlantılı sözleşme sayılabilmesi için aranan koşullar açıkça ifade edilmiştir.

Kanunda aynı zamanda yapılan işlemin kiracının yararına olmaması gerektiği de belirtilmiştir. Diğer bir ifadeyle kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan borç, bir de kiracı yararına değilse, kesin hükümsüz sayılacaktır. Aksine kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olan borç veya bu borcu içeren işlem, kiracının yararınaysa bağlantılı işlem

¹⁵⁸Aydoğdu, Tuncer, s. 542.; Acar, s. 165.

¹⁵⁹Gümüş, s. 42.

¹⁶⁰Aydoğdu, Tuncer, s. 542.

¹⁶¹Yavuz, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s. 669-51 numaralı atıf : “BGE in mp 1999, 38 ff. Ve 41 ff. (Söz konusu karar için bkz. WEBER, Art. 254, Nr. 3a, s. 1303.)”.

¹⁶²<https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/gerekceler/turk-borclar-kanunu-madde-gerekceleri/1>
E.T.: 07.03.2025

sayılmayacaktır. Belirtmek gerekir ki, TBK 340. maddesi çerçevesinde yaptırımın uygulanabilmesi için kanunda aranan ve yukarıda açıkladığımız şartların birlikte oluşması gerekmektedir. Bunlardan birisinin eksik olması yaptırımın uygulanmasına engel teşkil edecektir. Bu nedenle, eğer kiraya yabancı olmayan bir borç söz konusuysa, yarar koşulu artık bir anlam ifade etmeyecektir. Bunun tersi de geçerlidir; yani, kiraya yabancı bir borç bulunsa da işlem kiracının yararına ise kesin hükümsüzlük yaptırımı uygulanmayacaktır. Örneğin, kiracının taşınmazı kiralamasıyla birlikte taşınmaza tahsis edilmiş bir otoparkı kullanma yükümlülüğü altına girmesi halinde, bu borç kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkili olduğundan, artık işlemin kiracı lehine olup olmadığı önemini yitirecektir. Ancak, TBK m. 340'ın amacı göz ardı edilmemelidir. Zira bu hüküm, kiralama ihtiyacı olan bir kişiye, kira sözleşmesiyle birlikte, kiralananın kullanımıyla doğrudan bağlantılı dahi olsa, başka bir işlemi yapma zorunluluğu getirilmesini engellemeyi amaçlamaktadır. Dolayısıyla, kiraya veren tarafından kiracının kiralama ihtiyacı bir fırsata dönüştürülmemeli ve mevcut durum kötüye kullanılmamalıdır.

Bu noktada belirtmek gerekir ki mehzaz kanunda, açıkça yarar koşuluna yer verilmemekle birlikte, kira sözleşmesiyle bağlantılı olmayan işlemin yasak kapsamına girebilmesi için hakkın kötüye kullanımı sayılabilecek yapıda olması gerektiği ifade edilmektedir¹⁶³. Bu noktada, işlem teklifinin kiracıdan gelmesi veya kiracının özel çıkarının bulunması durumunda, bağlantılı işlem niteliğinin değerlendirilip değerlendirilemeyeceği sorusu gündeme gelmektedir. Mehzaz hukuk açısından İsviçre Borçlar Kanunu'nun 254. maddesi, TBK m. 340'tan farklı olarak kiracının yararına açıkça değinmemektedir. Bu eksikliğin yorum yoluyla giderilmesi bağlamında, kiracının sözleşmeyi kendisinin teklif etmesi veya özel bir menfaatinin bulunması halinde, söz konusu işlemin bağlantılı sözleşme olarak nitelendirilemeyeceği kabul edilmektedir. Öte yandan, TBK m. 340 kiracının yararına açıkça atıfta bulunarak, İsviçre Hukukundaki yorumdan daha geniş bir düzenleme getirmiştir¹⁶⁴. Bu hüküm, kiracının yararını dikkate alarak bağlantılı sözleşme kavramını şekillendirmekte ve mehzaz hukuktan daha kapsamlı bir çerçeve çizmektedir. Ancak, sözleşme teklifinin kimden geldiğinin tespiti güçlük yaratabileceğinden, kiracının teklifte bulunduğu ispat edilse bile,

¹⁶³Yavuz, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s. 670.

¹⁶⁴Aydoğdu, Tuncer, s. 546.

TBK'nın 340. maddesinde aranan koşulların, özellikle kiracının yararı unsurunun dikkatle incelenmesi gerekmektedir¹⁶⁵.

Öte yandan, TBK m. 340'taki "kiracının yararı olmaksızın" ifadesi, yarar koşulunun nasıl değerlendirilmesi gerektiğine dair önemli bir kriter sunmaktadır. Bu ifade, kira sözleşmesi yapacak kişinin, bu sözleşmeyi gerçekleştirebilmek için ihtiyacı olmadığı halde başka bir sözleşmeyi yapmaya zorlanması şeklinde yorumlanabilir¹⁶⁶. Bu bağlamda, kiracı açısından bir zorunluluk yaratılıp yaratılmadığı ve bunun onun menfaatine olup olmadığı somut olay çerçevesinde dikkatle değerlendirilmelidir.¹⁶⁷ Ancak, yarar koşulunu yalnızca bağlantılı işlemin "edimine" indirgememek gerekir. Aksi takdirde, TBK m. 340'ın uygulanabileceği sözleşme türleri daraltılmış olur. Çünkü her karşılıklı borç ilişkisi, taraflara az ya da çok bir edim yararı sağlar. Örneğin, bir kiracının kira sözleşmesi yapabilmek için kiraya verene bir yıl boyunca otomobil yakıtı satın almayı taahhüt etmesi durumunda, söz konusu yakıt, istemese bile kiracının malvarlığında bir artış yaratacaktır¹⁶⁸. Ancak bu durum, sözleşmenin TBK m. 340 kapsamında değerlendirilmesine engel değildir.

Ayrıca, TBK m. 340, kiracının daha avantajlı şartlarda işlem yapma imkânı varken, önemli ölçüde elverişsiz bir işlem yapmaya zorlanması halinde de uygulanacaktır. Bu doğrultuda, kiracı ya hiç ihtiyacı olmadığı bir işlemi yapmak zorunda bırakılmışsa ya da ihtiyacı olmasına rağmen önemli ölçüde elverişsiz koşullarla sözleşme yapmışsa, yarar koşulu gerçekleşmemiş sayılacaktır. Bu durumda, işlem TBK m. 340'da yasaklanan bağlantılı işlem niteliğinde olacak ve kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi tutulacaktır.¹⁶⁹ Şu halde, kiracı ihtiyacı yokken veya ihtiyacı olmasına rağmen önemli ölçüde elverişsiz koşullarla işlemi yapmış ise, yarar koşulu gerçekleşmemiş ve işlem TBK. M. 340'da yasaklanan bağlantılı işlem sayılacaktır.

¹⁶⁵Eren, Yücer, s. 404.

¹⁶⁶Aydın Özdemir, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi ile Bağlantılı Sözleşmeler (TBK 340)**, Adalet Yayınevi, Ankara-2018, s. 117.

¹⁶⁷İnceoğlu, Baş, s. 174.

¹⁶⁸Yavuz, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s. 671.

¹⁶⁹İnceoğlu, Baş, s. 175.

3.2 KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YAPMA YASAĞININ NEDENLERİ VE SINIRLARI

3.2.1 Özel Düzenleme İhtiyacının Doğmasının Nedeni

Yukarıda da değinildiği üzere kanun koyucu, TBK'nin ayrı bir bölümünde ve özel olarak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelere yer vermiştir. Bu özel düzenlemenin nedeni, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının, sözleşmenin zayıf tarafını oluşturmasıdır. Kiracının sözleşmenin zayıf tarafında olması nedeniyle doğan kiracıyı korumaya yönelik hüküm ve kuralların getirilmesi ihtiyacını karşılayan hükümlere yer verilmiştir¹⁷⁰. Çalışmamızın konusunu oluşturan TBK'nin “Kiracı aleyhine düzenleme yasağı” başlıklı 346. maddesi bu hükümlere verilebilecek örneklerin başında gelmektedir. Zira, hüküm başlığıyla dahi kanun koyucunun benimsediği kiracının korunması ilkesini açıkça ortaya koymaktadır. Gerçekten de, konut ve çatılı işyeri ihtiyacını karşılamaya yönelik kira sözleşmelerini düzenleyen kira hukuku, temelde sosyal bir hukuk dalıdır. Bu hukuk dalını oluşturan düzenlemeler, prensip olarak ekonomik açıdan daha zayıf konumda bulunan kiracıyı koruma amacı taşımakta olup, bu doğrultuda çoğunlukla emredici nitelikte hükümlere yer vermektedir. Nitekim 346. madde de emredici bir hükümdür.

TBK'nin 346. maddesi gibi kiracıyı koruyan tüm hükümlerin var olma süreci esasında kısa aralıklarla meydana gelen iki dünya savaşı sonrasında tüm dünyada yaşanan büyük ekonomik sarsıntı nedeniyle yatırımların durma noktasına gelmesi ve özellikle kalabalık yerleşim yerlerinde konut ve işyeri inşaatlarının azalmasıyla başlamıştır. Bu durum, konut ve işyeri kiralarında kiracı ile kiraya veren arasındaki pazarlık gücünü ciddi şekilde etkilemiş, kiracılar kiraya verenlerin ağır sözleşme şartlarını kabul etmek zorunda kalmıştır. Böylece, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıların korunması ihtiyacı ortaya çıkmıştır¹⁷¹.

Kira sözleşmesinin ekonomik açıdan daha zayıf tarafını oluşturan kiracı, Anayasa'da güvence altına alınan sosyal devlet ilkesinin bir gereği olarak korunmaya değer görülmüştür. Bunun temel sebebi, kişilerin çalışma hakkının ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilen işyeri temin etme hakkının ve barınma hakkının, mülk edinme yoluyla karşılanmasının çoğu durumda mümkün olmaması ve kiracılar açısından bu sürecin çeşitli zorluklar içermesidir.

¹⁷⁰Eren, Yücer, s. 400.

¹⁷¹Aral, Ayrancı, s. 208.

Bu bağlamda, kira hukukunda getirilen koruyucu düzenlemeler, yalnızca bireysel menfaatleri değil, aynı zamanda toplumsal ve ekonomik dengeyi sağlamayı amaçlamaktadır. Özellikle konut ihtiyacının karşılanması ile mesleki faaliyetlerin sürdürülebilmesi açısından kira sözleşmesi, birçok kişi için zorunlu bir hukuki ilişki olup taraflar arasındaki güç dengesizliği, yasal koruma mekanizmalarının gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır¹⁷².

Pek çok ülkede olduğu gibi, ülkemizde de kira sözleşmelerine ilişkin ilk yasal düzenleme, Birinci Dünya Savaşı'nın başlangıç yıllarında yürürlüğe giren Sükena İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Kanunu ile getirilmiştir. Bu düzenleme, savaş koşullarının neden olduğu ekonomik dalgalanmalar ve konut ihtiyacındaki artış karşısında kiracıların korunması amacıyla hazırlanmış olup, kira bedellerinin belirlenmesi ve artış oranlarının sınırlandırılması gibi konulara ilişkin hükümler içermektedir¹⁷³. eBK'nin kabul edilmesinden sonra İkinci Dünya Savaşı sırasında 1940 yılında Milli Koruma Kanunu çıkarılmış ve kira bedellerine ilişkin sınırlayıcı hükümler getirilmiştir. Her iki kanunun da dünya savaşları sırasında çıkarılmış olması dikkat çekicidir. Daha sonra 1955 tarihinde çıkarılan GKHK da kiracıları koruyucu hükümler içermektedir. Nitekim GKHK döneminde TBK'nın 346. maddesi ile benzer düzenlemeler yer almaktadır. Bu konuya aşağıda detaylıca değinilecektir. GKHK'nin 1955'li yıllarda yürürlüğe girmesinin nedeni, o dönemlerde kente göçün başlaması ile şehirlerde meydana gelen yoğunluk nedeniyle konut sıkıntısının baş göstermiş olmasıdır¹⁷⁴. Nitekim, yaklaşık on yıl sonra Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabul edilmesi de, kentleşme sürecinin ve artan konut ihtiyacının bir sonucu ve zorunluluğu olarak ortaya çıkmıştır. Bu gelişme, özellikle büyük şehirlerde konut arzının yetersizliği nedeniyle, kiracıların pazarlık gücünün zayıflaması ve çoğu zaman kendilerine dayatılan sözleşme şartlarını kabul etmek zorunda kalmaları sonucunda, kira hukukunda kiracı lehine koruyucu düzenlemelere duyulan ihtiyacı daha da artırmıştır. Ekonomik olarak daha güçsüz durumda bulunan veya konut eksikliği nedeniyle güçlü bir pazarlık konumuna sahip olmayan

¹⁷²Kanık, s. 47.

¹⁷³Aydın Aybay, **İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası Ve Kiracıların Korunması Sorunu**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul-1975, s. 1, dipnot 1. <https://www.hiperkitap.com/ingiliz-hukukunda-tasinmaz-kirasi-ve-kiracilarin-korunmasi-sorunu> E.T.: 16.03.2025

¹⁷⁴Aral, Ayrancı, s. 208.

kiracılar, bu dönemde hukuki korumaya daha fazla ihtiyaç duymuş ve kira hukukunun sosyal niteliği giderek belirginleşmiştir¹⁷⁵.

Ancak aradan geçen yaklaşık 75 yıl içinde, kiracıların korunmasına duyulan ihtiyacın eskisi kadar güçlü bir şekilde hissedilmediği de bir gerçektir. Günümüzde, konut sektöründe yaşanan gelişmeler ve artan inşaat faaliyetleri nedeniyle konut bulma sıkıntısının geçmişte olduğu kadar büyük bir sorun teşkil etmediği söylenebilir. Ayrıca, konut kredisi gibi uzun vadeli kredi imkanlarının yaygınlaşması da bireylerin konut edinmesini kolaylaştırmış ve kiracıların mülk sahibi olabilme seçeneklerini artırmıştır. Bu gelişmeler ışığında, kiracıların halen bu kadar güçlü bir korumaya ihtiyaç duyup duymadığı sorusu gündeme gelmektedir. Özellikle işyeri kiralari açısından bu tartışma daha da belirgin hale gelmektedir. Zira, işyeri kiralalarında kiracının sözleşmenin “zayıf tarafı” olduğu varsayımı, birçok durumda geçerliliğini yitirmiştir. Günümüzde, pek çok büyük ve güçlü şirketin, mülk satın almak yerine kiralama yöntemini bilinçli bir tercih olarak benimsediği bilinmektedir. Bu durum, işyeri kiralalarında kiracıların korunma ihtiyacının hala mevcut olup olmadığı konusunda daha ciddi bir tartışma yaratmaktadır.

Buna karşılık, TBK ile bu koruma mekanizmasının daha da güçlendirildiği görülmektedir. Bu durum, yeni düzenlemelerin ne derece isabetli olduğu ve kira hukukundaki mevcut dengelerin ne ölçüde korunması gerektiği sorusunu gündeme getirmektedir. Kiracıyı koruyucu kanun hükümlerinin mülkiyet hakkına da bir sınırlama getirdiği açıktır. Bu noktada Şimşek¹⁷⁶, bu sınırlamaların kural olarak Anayasa ile koruma altına alınmış olan mülkiyet hakkını zedelemeyeceğini zira söz konusu sınırlamaların kamu yararından kaynaklandığı ifade etmektedir. Bu noktada belirtmek gerekir ki, kanun koyucunun kiracıyı koruyucu önlemler getirmesindeki gerekçesi, geçmiş dönemde konut sayısının azlığı ve kişilerin konut ve işyerlerine mülkiyet edinme yöntemi ile ulaşamıyor olmalarıdır. Ayrıca geçmiş dönemlerde işyeri sahipleri çoğunlukla kiracı oldukları sözleşmelerde ekonomik anlamda güçsüz tarafta yer almaktaydı. Ancak günümüzde hem konut sayısının az olduğunu hem de işyeri sahiplerinin ekonomik olarak kiraya verene nazaran eskisi kadar güçsüz

¹⁷⁵Şahin Akıncı, **İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 57, Ankara-2008, s. 40, 41; Doğan, s. 28.

¹⁷⁶Suat Şimşek, **Taşınmaz Kiraları Konusunda Mülkiyet Hakkına Getirilen Sınırlamalar ve AİHM’in Bu Sınırlamalara Yaklaşımı**, İstanbul Barosu Dergisi-2010, Cilt 84, s. 2855.

konumda olmadığı açıktır. Ancak bu durum gerek konut kiracısının, gerekse de işyeri kiracısının hiçbir koruma ihtiyacının bulunmadığı anlamına da gelmemektedir.

Öncelikle ifade etmek gerekir ki, işyeri kiralari ile konut kiralalarında kiracının korunmasına duyulan ihtiyaçlar farklı nedenlerden kaynaklanmaktadır. Konut kiralalarında esas olan, kiracının en temel gereksinimlerinden biri olan ve Anayasa tarafından da korunan barınma hakkının güvence altına alınması ve kiracının açıkta kalmasının önlenmesidir. Bunun yanı sıra, bir bireyin yaşadığı yerde kendini güvende hissetmesi ve sürekli tahliye tehdidi altında yaşamaması büyük önem taşımaktadır. Konut kiracısı açısından, kiracının sözleşmenin zayıf tarafı olduğu ve çoğu durumda kiraya veren tarafından hazırlanan sözleşme koşullarını kabul etmek zorunda kaldığı varsayımı günümüzde de büyük ölçüde geçerliliğini korumaktadır. Bu nedenle, konut kiralalarında getirilen koruma mekanizmalarının hala önemli bir ihtiyaca cevap verdiği söylenebilir. Buna karşılık işyeri kiralalarında kiracının korunmasının temel nedeni, müşteri portföyünün ve yatırımlarının korunmasıdır. Bir kimsenin işyerini sürekli olarak değiştirmesi halinde müşterilerini kaybedeceği açıktır¹⁷⁷. Esasen, ticari işletmenin devri sırasında “kiracılık hakkının” da ticari işletmenin bir unsuru olarak devralana geçmesi, işyeri kiralalarının da belirli ölçüde korunmasını gerektiren bir anlayışın sonucudur. İşyeri kiralalarında, kiralanan taşınmaz, işletmenin faaliyetlerini sürdürebilmesi açısından hayati bir önem taşıyabilmekte ve bu nedenle kira sözleşmesinin devamlılığı ticari istikrar açısından kritik bir rol oynamaktadır. Bu doğrultuda, işyeri kiralalarında özellikle tahliye sebeplerinin belirli sınırlamalara tabi tutulması kaçınılmazdır. Aksi halde, işletme sahiplerinin hukuki belirsizlik içinde kalması ve uzun vadeli iş planlarını sürdürememesi gibi riskler doğabilir. Bu sebeple, işyeri kiralalarının tamamen serbest piyasa koşullarına bırakılması yerine, belirli hukuki güvencelerle desteklenmesi, ekonomik istikrarın sağlanması açısından da önemli bir gerekliliktir¹⁷⁸.

Konut ile işyeri kiralalarında koruma ihtiyacının farklı olması beraberinde Türk Borçlar Kanunu'nun 339 vd. maddelerinin hiçbir ayırım gözetmeksizin hem konut hem de çatılı işyeri kiralalarına uygulanacak olmasının isabetli bir yaklaşım olup olmadığı sorusunu getirmektedir. Hiç şüphesiz koruma ihtiyaçları farklı olduğuna göre, farklı koruma

¹⁷⁷Akıncı, s. 36.

¹⁷⁸Abdülkadir Arpacı, **Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru mudur?**, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 5-2008, s. 6, 7.

yöntemlerinin getirilmesinin daha isabetli bir yöntem olacağını ifade etmek mümkündür¹⁷⁹. Ancak TBK, bu iki durum arasında bir ayrım gözetmemiş ve her türlü korumayı kural olarak her iki durumda da kabul etmiştir. Ancak, bu duruma yönelik eleştiriler, TBK'nın hazırlanma sürecinden itibaren gündeme gelmiştir. Özellikle alışveriş merkezi yatırımcılarının yoğun lobi faaliyetleri, TBK'nın kira sözleşmelerine ilişkin dokuz maddesinin, tacirler ve tüzel kişiler tarafından yapılan işyeri kiralarında 2020 yılına kadar ertelenmesinde etkili olmuştur

Bu düzenleme ile işyeri kiraları ve konut kiraları arasında 2020 yılına kadar süren ikili bir yapı ortaya çıkmıştır. ancak, tbk gibi temel bir kanun açısından, geçici çözümler üretmek yerine, işyeri kiraları ile konut kiralarının en baştan itibaren farklı hükümlere ve koruma mekanizmalarına tabi tutulmasının daha isabetli bir yaklaşım olacağı açıktır. bu ayrımın net şekilde yapılması, uygulamada ortaya çıkabilecek sorunları önleyecek ve her iki kira türü için daha dengeli bir hukuki çerçeve oluşturacaktır¹⁸⁰.

3.2.2 Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağını Düzenleyen TBK 346. Hükümünün İncelenmesi

Kiracı aleyhine düzenleme yasağı öngören, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyı koruyan TBK'nın yeni düzenlemelerinden biri olan 346. maddesine göre *“Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir”*.

İsviçre Borçlar Kanununda benzer bir hüküm yer almadığı gibi¹⁸¹, Yargıtay'ın hükmün ikinci cümlesine ilişkin TBK'nın yürürlüğe girmesine kadarki uygulaması da aksi yöndedir¹⁸². Bu nedenle, kiracı aleyhine düzenleme yasağı hükmünün hukukumuz açısından

¹⁷⁹Abdülkadir Arpacı, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi Sempozyumu-Kira Sözleşmesi ve Kefalet Sözleşmesi**, Legal Hukuk Dergisi, Cilt 3, İstanbul-2005, s. 3678; Nihat Yavuz, **“Türk Borçlar Kanunu Tasarısı” Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler**, Terazi Aylık Hukuk Dergisi-Nisan 2008, s. 58.

¹⁸⁰İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 7.

¹⁸¹İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 102.

¹⁸²Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 2010/10823 Esas, 2010/12512 Karar sayılı, 08.07.2010 Tarihli kararı: *“(…)Davacı taşınmazının davalı tarafından kiralandığı ve baz istasyonunun kurulup, 28.08.2009 tarihinde götürüldüğü, kira süresi (3 ay) olduğu ve bu bedelin ödendiği taraflar arasında ihtilaf konusu değildir. Davalı imzası bulunmayanbu sözleşmeyi benimseyip kiracı olarak kullanıp, kira bedelini ödedikten sonra, cezai şartı ödemek konusunda ihtilaf çıkınca onayı olmadığını bildirerek, sözleşmeyi inkar etmesi hakkın kötüye kullanılmasıdır. Diğer taraftan davacı vekilinin hazırladığı yemin metninde de günlük cezai şartın 200 TL*

kısmen yeni ve özgün bir hüküm olduğu söylenebilir. Öncelikle vurgulanması gereken nokta, bu hükmün yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak olmasıdır. Nitekim ilgili hükmün, TBK'nın “Konut ve çatılı işyeri kiraları” başlığı altında özel olarak düzenlenmiş olması bu hususu açıkça ortaya koymaktadır. Dolayısıyla, ikinci ayırmada yer alan tüm hükümler gibi, kiracıyı koruma amacını taşıyan bu düzenlemenin de emredici nitelikte olduğundan şüphe duymamak gerekir¹⁸³.

Aslında TBK'nın 346. maddesi, iki farklı hususu düzenlemektedir. Maddenin ilk cümlesinde kiracı aleyhine kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilmesine ilişkin bir yasak getirilmiş, ikinci cümlesinde ise ödemeye ilişkin ceza koşulları ile muacceliyet kayıtları konusunda özel bir düzenleme kabul edilmiştir¹⁸⁴. Bu nedenle de hükmün iki cümlesini ayrı ayrı ele almakta fayda bulunmaktadır.

3.2.2.1 Kiracı aleyhine ek ödeme yükümlülüğü getirme yasağı

TBK'nın 346. maddesinin ilk cümlesi uyarınca, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyecektir. TBK'daki bu düzenlemenin GKHK'nın 16. maddesi ile bağlantılı olduğunu yukarıda açıklamıştır. Bu bağlantının nedeni, anılan 16. madde uyarınca kiracıdan hava parası alınması yasaklanmış ve buna aykırı davranışlar cezai yaptırıma bağlanmış olmasıdır. Bu noktada belirtmek gerekir ki, GKHK düzenlemesinde yalnızca hava parası değil; bunun dışında her ne ad altında olursa olsun kira bedeli dışında kiracıdan başkaca para alınması açıkça yasaklanmıştır. TBK 346/1. maddesi de GKHK ile benzer bir düzenlemeye yer vererek kiracıdan yalnızca kira bedeli ile yan giderleri isteme imkanı tanıyarak bunun dışındaki tüm ödeme yükümlülüklerini yasaklamaktadır.

Yukarıda da değinildiği üzere hava parası, iki türlü olmaktadır. İlki kira sözleşmesi yapıldığı esnada kiraya verene ödenen kira bedeli dışındaki para, ikincisi ise yeni kiracının eski kiracıya ödediği paradır.¹⁸⁵ Hava parasının ilk anlamının da TBK 346. maddesi kapsamında

olduğu hususu açıklandığı halde davalı vekili 04.02.2010 tarihli celsede yemin etmeyeceğini bildirmiştir. Bu durumda, cezai şartın varlığını da kabul etmiş sayılması gerekir. O halde mahkemece, sözleşmede kararlaştırılan cezai şart hükmü dikkate alınarak hüküm kurulmalıdır(...)" <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2010-10823-k-2010-12512-t-08-07-2010>

E.T.: 08.03.2025

¹⁸³Gümüş, s. 65.

¹⁸⁴İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 102.

¹⁸⁵İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s. 672.

yer aldığında belirtmek gerekir¹⁸⁶. Bununla beraber İnceoğlu'na göre, söz konusu hüküm ile işyeri kira sözleşmeleri için yeni kiracı tarafından önceki kiracıya devir parası ödenmesinin yasaklandığını söylemek mümkün değildir. Zira TBK'nın 323/1. maddesinin “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz*” ifadesinden hareketle, hava parasının bu ikinci TBK'nın 323. maddesi, işyeri kiralalarında kira sözleşmesinin devrine kural olarak izin vermekte ancak eski kiracının yeni kiracıdan bir devir bedeli almasını yasaklamamaktadır. Nitekim, İsviçre Federal Mahkemesi de yeni kiracının eski kiracıya devir bedeli ödemesini kural olarak geçerli kabul etmiştir. Bu durum, uygulamada hava parasının, özellikle işyeri kiralalarında, ikinci anlamıyla daha sık karşımıza çıkabileceğini göstermektedir¹⁸⁷.

Ancak 346. maddedeki yasağın kapsamına şüphesiz sadece kiraya veren tarafından kiracıdan istenen hava parası girmemektedir. Esasen genel olarak kiraya verenin haksız kazanç elde etmesine yol açacak şekilde kiracıya bir ödeme yükümlülüğü getirilmesi yasaklanmış durumdadır. Bu konuda da kıstas, hükümde kira bedeli ve yan giderler dışındaki ödeme yükümlülükleri olarak ifade edilmiştir¹⁸⁸.

Kiralananın ortak giderlerindeki durum

TBK, yan gider kavramını açıkça tanımlamamıştır. Ancak, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257-a maddesi, bu konuda bir tanım getirmiştir¹⁸⁹. Bu tanımın, hukukumuz açısından da yol gösterici nitelikte olduğu konusunda şüpheyi yer yoktur. Tanıma göre, yan giderler, kiralananın kullanımıyla bağlantılı olarak kiraya veren veya üçüncü kişiler tarafından yapılan harcamalardır. Bu tanımdan hareketle, bir giderin yan gider olarak kabul edilebilmesi için iki temel unsurdan bahsetmek mümkündür. İlki kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olması, ikincisi kiraya veren veya üçüncü kişiler tarafından yapılmış olmasıdır. Bu unsurlar dikkate alındığında, yan gider kavramının kapsamı belirlenirken, söz

¹⁸⁶Aydoğdu, Tuncer, s. 454.

¹⁸⁷İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 105.

¹⁸⁸Zevkliler, Gökyayla, s. 247.

¹⁸⁹İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 104.

konusu harcamanın kiralananın kullanımıyla ne derece ilişkili olduğu titizlikle değerlendirilmelidir.

Bununla birlikte, kiralananla dolaylı olarak ilgili olan harcamaların yan gider olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Özellikle alışveriş merkezi kiralarında sıkça karşılaşılan “ortak gider” kavramı, yalnızca yan giderleri değil, aynı zamanda yan gider niteliği taşımayan harcamaları da kapsayan daha geniş bir anlam taşımaktadır¹⁹⁰. Örneğin, tanıtım ve reklam giderleri, kiralananın doğrudan kullanımıyla ilgili olmadığından yan gider niteliği taşımaz. Bu doğrultuda, TBK’nın 346. maddesi uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracılar, yan gider niteliğinde olmayan ortak giderlerden sorumlu tutulamaz. Bu hüküm, kiracıyı koruma amacı güttüğünden, kiraya verenin bu tür giderleri kiracıya yansıtması yasal olarak mümkün değildir¹⁹¹.

Daha evvel de belirtildiği gibi TBK 346. maddesi, TTK’de tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında sekiz yıl süreyle ertelenmiştir. Hüküm, 01.07.2020 tarihi itibarıyla uygulanmaya başlanmıştır. Bu tarihe kadar, “*kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur*” kuralı geçerliliğini korumuştur. Bu doğrultuda, ortak giderlerin yan gider niteliği taşıyıp taşımadığının önemi, 2020 yılına kadar büyük ölçüde göz ardı edilmiştir. Söz konusu erteleme sona ermesinin ardından tüm konut ve işyeri kiracıları için TBK m. 346’nın emredici niteliği gereği, yan gider kapsamına girmeyen harcamaların kiracıya yükletilmesi mümkün değildir¹⁹².

Güvence bedelinin durumu

Kiracının, kira sözleşmesinin koşullarını ihlal etme riskine karşılık, kiraya verenin belirli bir teminat talep etme ihtiyacı doğmaktadır. Bu gereksinim doğrultusunda, uygulamada kiracılardan genellikle belirli bir miktar para alınmakta olup bunun yanı sıra senet, rehin veya başka türde teminatlar sağlanması da yaygın olarak karşılaşılan durumlardandır¹⁹³. Uygulamada kiracıdan alınan bu güvenceye “depozito” denilmekte ve genellikle

¹⁹⁰İnceoğlu, Cilt 2, s. 104.

¹⁹¹ Aral, Ayrancı, s. 251.

¹⁹²Ahmet Türkmen, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara Barosu Dergisi, S. 1- 2015, s. 342.

¹⁹³Gümü, s. 161.

sözleşmenin başlangıcında tahsil edilmektedir. Kira hukuku bağlamında güvence, taraflar arasındaki sözleşmeden kaynaklanabilecek zararları karşılamak amacıyla verilen bir teminat niteliğinde olup, üstlenilen yükümlülüklerin yerine getirilmesini sağlamak için yatırılan bir güvence bedeli olarak kabul edilmektedir.

TBK'nın 346. maddesi hükmü, kira bedeli ve yan giderler dışında her türlü ödeme yükümlülüğünü yasaklamış gibi görünse de bu hükmün dar yorumlanması gerekmektedir¹⁹⁴. Bu doğrultuda, yalnızca kira sözleşmesinde olağan olmayan yükümlülüklerin bu kapsamda değerlendirilmesi yerinde olacaktır. Özellikle güvence bedeli ve diğer teminatların verilmesi yükümlülüğü, yan gider niteliği taşımamakla birlikte TBK'nın 346. maddesi kapsamında yasaklanmış bir ödeme olarak da değerlendirilemez. Zira güvence bedeli ve bunun koşulları, TBK'nın 342. maddesinde¹⁹⁵ özel olarak düzenlenmiştir¹⁹⁶. Aynı şekilde, diğer teminatlar da kira sözleşmelerinde yaygın olarak yer almakta olup TBK'nın 346. maddesi kapsamında yasaklanan ödeme yükümlülüklerinden biri olarak kabul edilmemelidir. Dolayısıyla, bu tür teminatların yasak kapsamına girmediği açıktır.

Kiracının kiralanda değişiklik yapılmasını talep etmesi durumu

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kimi zaman kiracı, sözleşme görüşmelerinde kiralananın kendisine teslim edilmesinden önce ya da sonra kiraya veren tarafından birtakım değişiklikler yapılmasını isteyebilir. İnceoğlu'na göre, kiracının isteği doğrultusunda kiralanan taşınmazda yapılan masrafların da kiracıdan talep edilebilmesi mümkündür. Örneğin, kiracının kendi kullanım ihtiyacına göre evin bazı odalarının büyütülmesi, küçültülmesi veya birleştirilmesi ya da taşınmaza özel bir güvenlik sistemi taktırılmasını talep etmesi bu kapsama girmektedir. Bu tür durumlarda, kiraya verenin talebi üzerine değil, kiracının talebi doğrultusunda bir değişiklik yapıldığı için, söz konusu masrafların kiracıya

¹⁹⁴ Aral, Ayrancı, s. 218.

¹⁹⁵ 11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 342. maddesi: "Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür." <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 11.03.2025

¹⁹⁶ Gümüş, s. 66.

yüklenmesi makul görülmektedir. Ayrıca, bu gibi masraflar karşılığında kiraya verene doğrudan bir menfaat sağlanmadığından, burada “hava parası” olarak nitelendirilebilecek bir ödemenin de bulunmadığı açıktır¹⁹⁷.

Kiracının talebi üzerine yapılan masrafların kira sözleşmesinin başlangıcında ya da devamında kiracıdan istenmesi, TBK’nın 346. maddesi ile öngörülmüş yasağın kapsamına girmemelidir¹⁹⁸. Zira, aslında bu durumlarda taraflar arasındaki kira sözleşmesinin yanı sıra bir vekalet ya da eser sözleşmesi ilişkisinin de doğduğunu kabul etmek mümkündür¹⁹⁹. Bu noktada da söz konusu işleme ilişkin doğan masraflar, kira sözleşmesi dışında bir sözleşme nedeniyle doğmuş sayılmaktadır. Kiracının kendi istediği ile taşınmaz için yaptığı masraflar konusunda akıllara, TBK’nın 340. maddesi doğrultusunda bağlantılı sözleşme yasağı gelebilmektedir. TBK’nın 346. maddesi hükmü, kiralanan yerin doğrudan kullanımıyla ilgisi olmayan bağlantılı sözleşmelerin yapılmasını, kiracının yararı bulunmadığı takdirde yasaklamaktadır. Bir başka deyişle, bu düzenleme, kira sözleşmesinin kurulması karşılığında kiracıya ek bir sözleşme veya borcun dayatılmasını önlemeyi amaçlamaktadır²⁰⁰. Ancak, söz konusu masrafların kiracının talebi üzerine yapılması durumunda, kiracıya bir zorunluluk yüklenmediği için bu yasağın ihlal edildiğinden söz edilemez. Aynı şekilde, kiraya verenin yapması gerekmeyen bazı masrafların, tarafların anlaşmasıyla kira sözleşmesinin devamı sırasında gerçekleştirilmesi de TBK m. 346 kapsamında bir yasak oluşturmayacaktır. Örneğin, evin döşemesinin kiracının isteğiyle parkeye çevrilmesi ve masrafların taraflarca paylaşılması halinde, bu tür bir sözleşmenin yasak kapsamında değerlendirilmeyeceği açıktır²⁰¹.

Bu noktada belirtmek gerekir ki, uygulamada TBK’nın yürürlüğe girmesinden önce GKHK’nın 16. maddesinde öngörülen yasağı dolanmak amacıyla, hava parasının taşınmaza yönelik masraflar adı altında yeni kiracıdan talep edildiği görülmüştür. Bu nedenle, yalnızca kiraya veren tarafından fiilen yapıldığı ispatlanabilen masrafların TBK’nın 346. maddesindeki yasak kapsamına girmeyeceği kabul edilmelidir. Üstelik, sadece masrafın yapılmış olması da yeterli değildir. Bu masrafın, kiracının kişisel ve özel ihtiyaçları

¹⁹⁷İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 106.

¹⁹⁸ Aral, Ayrancı, s. 219.

¹⁹⁹İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 107.

²⁰⁰Acar, s. 164.

²⁰¹İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 107.

doğrultusunda gerçekleştirilmiş olması gerekmektedir. Aksi takdirde, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede belirtilen kullanım amacına elverişli şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu uygunluğu sağlama borcunun bir gereği olarak yaptığı masrafları kiracıya yüklemeye çalışması, TBK'nın 346. maddesi çerçevesinde yasaklanmış olacaktır.

Bu yasağın etkin bir şekilde uygulanabilmesi için, iki hususun kiraya veren tarafından ispatlanması gerekir. Bu hususlar, kiralanan için yapılan masrafların fiilen yapılmış olması ve kiracının şahsi ve özel sebeplerine dayanarak gerçekleştirilmiş olmasıdır²⁰². Yukarıda belirtildiği üzere, yapılan masrafların kiracının talebi üzerine yapıldığı konusunda ispat yükü kiraya verenin üzerinde olmalıdır. Bu bağlamda, halen kiracı olarak bulunan kişinin tahliyesi için yapılan dava ve tahliye masraflarının, yeni kiracıya ait olacağına ilişkin kiraya veren ile yeni kiracı arasında yapılan anlaşmaların da TBK'nın 346. maddesindeki yasak kapsamında değerlendirilmesi gerekir. Zira bu tür masraflar, kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli olarak teslim borcunun doğal bir gereği olup, kiraya verenin kendi yükümlülüğünü kiracıya devretmesi, kiracı aleyhine düzenleme yasağı kapsamında mümkün değildir.

Kiracıya ödeme dışında bir yükümlülük getirilmesi durumu

TBK m. 346 hükmüyle ilgili dikkat edilmesi gereken bir diğer husus, madde içeriğinde yalnızca kiracıya karşı getirilen ödeme yükümlülüğüne odaklanılmış olmasıdır. Bu nedenle, maddenin mefhumu mualifinden kiracıya karşı para borcu dışında başkaca yükümlülüklerin getirilmesinin mümkün olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca, hükmün başlığının “kiracı aleyhine düzenleme yasağı” olması yanıltıcı olmaktadır. Çünkü bu düzenleme, yalnızca kiracıya karşı ek ödeme yükümlülüğü getirilmesini yasaklamakta olup kiracı aleyhine olup da doğrudan bir ödeme yükümlülüğü içermeyen durumları kapsamamaktadır.

Örneğin, kiracının taşınmazı kullanım şekline ilişkin bazı sınırlamalar getirilmesi, TBK'nın 346. maddesi kapsamında bir engellenmemiştir. Taşınmazın doktor muayenehanesi olarak kullanımının yasaklanması ya da iş saatleri dışında müşterilerin taşınmaza girmesine izin verilmemesi gibi düzenlemeler, kiracı aleyhine hükümler içerse de doğrudan bir ödeme yükümlülüğü getirmediğinden söz konusu yasağın kapsamına girmemektedir. Dolayısıyla,

²⁰² Gümüş, **Yan Giderler**, s. 121.

kiracıya ek mali yük getirmeyen, ancak taşınmazın kullanımına dair sınırlamalar içeren sözleşme hükümleri geçerli sayılabilecektir.

3.2.2.2 Ceza koşulu ve muacceliyet kaydı yasağı

TBK'nın 346. maddesinin ikinci cümlesinde, kira bedelinin ödenmemesi durumunda ödenmek üzere kararlaştırılmış olan ceza koşulu ile henüz muaccel olmamış kira borçlarına ilişkin getirilen muacceliyet kayıtlarının geçersiz olduğu ifade edilmiştir. Her ne kadar Yargıtay'ın GKHK döneminde verdiği bazı eski kararlarında²⁰³, kira sözleşmelerinde yer alan ceza koşulları ve muacceliyet kayıtları geçersiz saydığı görülse de TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce, son dönemdeki içtihatlarında bu tür hükümlerin geçerli olduğu yönünde kararlar verildiği dikkat çekmektedir²⁰⁴. Özellikle, Yargıtay'ın TBK'nın yürürlüğe girmesinden önceki son yıllarda verdiği kararlarında, sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde, tarafların kira sözleşmelerine ceza koşulu ve muacceliyet kaydı koymasının mümkün olduğu ve bunların belirli şartlar altında geçerlilik taşıdığı kabul edilmekteydi. Bu noktada belirtmek gerekir ki, TBK'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ceza koşulu ve muacceliyet kayıtlarına ilişkin önceki uygulamaya göre önemli bir farklılık ortaya çıkmış durumdadır.

²⁰³Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 1979/3966 Esas, 1979/4619 Karar sayılı, 25.09.1979 tarihli kararı: “(...)6570 sayılı Kanun kiracıyı korumak için, kiracı lehine hükümler getirmiştir. Kira sözleşmesi yapılırken kiralayan yönünden bir zaruret ve manevi bir baskı söz konusu değildir. Bu nedenle kira sözleşmelerine kiracı lehine konulmuş olan ceza koşulu geçerli olup aleyhine konulan ceza koşulu geçersizdir. O halde mahkemece bu yön gözetilerek işin esasına girip sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın reddi usul ve kanuna aykırıdır(...)” <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/13-hd-e-1979-3966-k-1979-4619-t-25-09-1979> E.T.: 14.03.2025

²⁰⁴Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2004/1792 Esas, 2004/1811 Karar sayılı, 08.03.2004 tarihli kararı: “(...)Somut olayda; taraflar arasında düzenlenen 1.2.1995 tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin 3. maddesinde; "işbu kira sözleşmesi gereğince kiracı tarafından verilmesi lazım gelipte ödenmeyen meblağlar için, tediye anına kadar geçecek sürelerle aylık % 10 oranında cezai müeyyide uygulanır" düzenlemesi bulunmaktadır. Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerden, davalı (kiracının) altı aylık kira parasını 12.7.2002 tarihinde ödediği anlaşılmaktadır. Belirtilen nedenlerle (sözleşmeye konulmuş bulunan cezai şart tarafları bağlayacağından) mahkemece, bilirkişi incelemesi yaptırılarak istenebilecek cezai şartın miktarı saptanmalı ve davalıdan tahsili cihetine gidilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir(...)” <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2004-1792-k-2004-1811-t-08-03-2004> E.T.: 14.05.2025

Hükmün amacı

TBK’de ceza koşulu ve muacceliyet kaydı, borçlunun edimini gereği gibi ifa etmemesi halinde alacaklıya tanınan güvence araçları arasında yer almaktadır. Ceza koşulu, TBK’nin 179 ve devamı maddelerinde düzenlenmiş olup, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi halinde borçlunun, alacaklıya kararlaştırılan belirli bir bedeli ödemesini öngörmektedir. Bu düzenleme, borçlunun sözleşmeye bağlılığını artırmayı ve alacaklının uğrayabileceği zararların ispat yükünü hafifletmeyi amaçlar²⁰⁵. Öte yandan muacceliyet kaydı, genellikle borç ilişkisinde birden fazla taksitle ödeme söz konusu olduğunda karşımıza çıkar ve borçlunun bir taksidi ödememesi halinde tüm borcun derhal muaccel hale geleceğine ilişkin bir şarttır. Bu tür bir kayıt, TBK m. 98 çerçevesinde yorumlanmakta olup, dürüstlük kuralına ve hakkaniyete aykırı olmamak kaydıyla geçerliliğini korur. Her iki düzenleme de borç ilişkilerinde taraflar arasındaki dengeyi sağlama amacı güderken, aynı zamanda sözleşme serbestisi ilkesine getirilen sınırlamalar bağlamında da değerlendirilmelidir²⁰⁶.

TBK’nin 346. maddesinin ikinci cümlesinde “*Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” ifadesine yer verilmiştir. Bu cümlede yer alan “özellikle” ifadesi, ikinci cümlelerin birinci cümlelerin somutlaşmış bir hali olduğu izlenimini yaratmaktadır. Diğer bir ifadeyle ikinci cümlelerin, ilk cümledeki yasağın uygulamada en sık karşılaşılabilecek hallerinden birini düzenlediği düşüncesi doğmaktadır. Ancak İncoğlu’na göre²⁰⁷, bu yorum doğru değildir. Çünkü muacceliyet koşulunun varlığı halinde, kiracı kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ek bir ödeme yükümlülüğü altına girmemektedir. Tam tersine, bu durumda kiracının zaten ödemekle yükümlü olduğu kira bedelleri söz konusudur. Muacceliyet kaydı ile sadece henüz doğmamış, ileride doğması beklenen kira borçları, bir kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle erken muaccel hale gelmektedir. Üstelik, TBK’nin 346. maddesinin birinci ve ikinci cümlelerinin korumak istediği menfaatler de farklıdır. İlk cümle, kiraya verenin kira bedeli dışında haksız kazanç elde etmesini

²⁰⁵ Aral, Ayrancı, s. 221.

²⁰⁶ Acar, s. 153.

²⁰⁷ İncoğlu, Cilt 2, s. 111.

engellemek amacıyla getirilmiştir. İkinci cümle ise, tahliye sebeplerinin sınırlı olması ilkesinin dolanılmasını önlemeye yöneliktir.

Kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiracının tahliye edilmesi hukukumuzda iki şekilde mümkündür. İlki kiraya verenin yazılı temerrüt ihtarına rağmen kiracının 30 gün içinde borcunu ödememesi olup ikincisi kiracının, bir kira dönemi içinde iki haklı ihtar sebebiyet vermesidir. Dolayısıyla, sadece tek bir kira bedelinin zamanında ödenmemesi tahliye sebebi olarak kabul edilmemiştir. Bu düzenleme, kiracının geçici bir ödeme güçlüğü yaşaması veya teknik bir aksaklık nedeniyle birkaç gün gecikmesi durumunda tahliye tehdidi ile karşılaşmasını önlemeye yönelik bir güvencedir²⁰⁸.

Ancak, kira bedelinin ödenmemesi halinde öngörülen bir ceza koşulu veya muacceliyet kaydı bulunursa, geçici bir mali sıkıntı yaşayan veya sadece birkaç gün geciken kiracı, çok yüksek bir ceza koşulu ödemek zorunda kalabilir, tüm kira bedelleri erken muaccel hale gelebilir ve bunları ödeyemediği takdirde, 30 gün sonunda tahliye davası açılabilir. Bu durum, TBK'nin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracıyı korumak için getirdiği güvenceleri fiilen ortadan kaldıracaktır.

Sonuç olarak, maddenin ceza koşulu ve muacceliyet kaydı yasağını düzenleyen ikinci cümlesi kiracının korunması amacıyla TBK'de yer alan tahliyeye ilişkin sınırlayıcı hükümleri destekler bir nitelik taşımaktadır. Ancak, yukarıda da belirtildiği gibi cümlenin başında yer alan “özellikle” ifadesi, hükmün amacını tam olarak yansıtamamaktadır. Zira bu ifade, ilk cümleye örnek göstermek amacıyla yer verilmiş izlenimi doğurmaktadır. Ancak ifade başlı başına farklı bir yasağı düzenlemektedir. Bu nedenle, birinci ve ikinci cümlelerin birbirinden bağımsız olarak değerlendirilmesi daha doğru olacaktır.

Sözleşmede belirlenen ceza koşullarının durumu

TBK'nin 446. maddesinin ikinci cümlesine göre, kira sözleşmesi kapsamında ya da sonradan yapılacak sözleşme ile kiracı ve kiraya veren tarafından kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde kiracının ceza koşulu ödeyeceğine dair ilişkin anlaşmalar geçersizdir. Yukarıda da belirtildiği üzere Yargıtay, TBK yürürlüğe girmeden evvel son dönemlerde

²⁰⁸Nihal Ural Çınar, **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul-2014, s. 252.

tarafların kira bedelinin zamanında ödenmemesi ya da eksik ödenmesine ilişkin ceza koşulu belirleyebileceği yönünde görüş değiştirmiştir. Böylece bu hükümle kira bedelinin zamanında ödenmemesi haline ilişkin olarak sözleşmede bir ceza koşulu kararlaştırılması da Yargıtay'ın son dönemdeki uygulamasından farklı olarak açıkça yasaklanmış olmaktadır.

Hükümün amaçsal yorum çerçevesinde yorumlanması doğrultusunda sadece kira bedelinin değil, yan gider ödemelerinin de zamanında yapılmaması haline ilişkin olarak kabul edilmiş ceza koşulu anlaşmalarını da bu yasağın kapsamında değerlendirmek gerekir. Zira, TBK, GKHK'den farklı olarak yan giderlerin ödenmemesini de bir fesih ve tahliye sebebi olarak kabul etmiştir²⁰⁹. Kanun'un 346. maddesinin ikinci cümlesinin korumak istediği menfaat, geçici ödememe hallerinin tahliye yol açmaması olduğuna göre, yan giderlerin ödenmemesi haline ilişkin olarak kabul edilmiş olan ceza koşullarının da bu hükümle yasaklanmış olduğu sonucuna ulaşmak gerekir²¹⁰.

Bununla birlikte, kira bedeli ya da yan giderleri ödeme borcuyla ilgili olmayan, kira sözleşmesi ile ilgili farkı konulara ilişkin belirlenen ceza koşullarının yasak kapsamında olup olmadığı konusunda farklı bir değerlendirme yapılmalıdır. Hükümün ikinci cümlesinde geçen *“özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde”* ifadesi, ceza koşulu belirlenen hallere ilişkin bir örnekseme yapıldığı izlenimini vermektedir²¹¹. Ancak ödeme yükümlülüğü ile doğrudan ilgili olmayan ceza koşullarının, ikinci cümledeki yasağa girmese bile, ilk cümlede düzenlenen *“kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında ek bir ödeme yükümlülüğü getirme yasağına”* aykırı olacağı ileri sürülebilir. Ancak, yukarıda da belirtildiği gibi, TBK'nin 346. maddesinin ilk ve ikinci cümlelerinde düzenlenen hükümler farklı menfaatleri korumaktadır. İlk cümle, kiracının kira bedeli ve yan giderler dışında ek bir mali yükümlülüğe maruz kalmasını önlemeye yöneliktir. İkinci cümle ise, tahliye sebeplerinin sınırlı olmasını ve bu ilkenin muacceliyet veya ceza koşulu yoluyla dolanılmasını engellemeyi amaçlamaktadır. Dolayısıyla, bu iki cümlelerin birbirinden bağımsız olarak değerlendirilmesi ve farklı hukuki amaçları bulunduğu göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

²⁰⁹Mustafa Alper Gümüş, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt 9-2013, s. 103, 104.

²¹⁰Huriye Reyhan Demircioğlu, **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Yetkin Yayınları, Ankara-2018, s. 216.

²¹¹Ruhi, Ruhi, s. 821.

Ceza koşulunun TBK'nin 346. maddesi anlamında, kiraya verene haksız kazanç sağlama amacı taşıyan bir ödeme yükümlülüğünden ziyade, asli borcun fer'i niteliğinde olduğu ve bu borcun ifasını güvence altına almak amacı güttüğü dikkate alınmalıdır. Nitekim, maddenin ikinci cümlesinde genel olarak ceza koşullarından bahsedilmemiş, doğrudan kira bedelinin ödenmemesi haline ilişkin ceza koşulunun yasaklandığı açıkça belirtilmiştir. İncoğlu'na göre kanun koyucunun bu şekilde bir ayırım yapması, kira sözleşmelerinde ceza koşullarını tamamen yasaklama amacı taşımadığını göstermektedir²¹². Bu doğrultuda, hükmün geniş yorumlanarak tüm ceza koşullarını kapsayacak şekilde uygulanmaması gerekir. Özellikle, ödememe haline bağlı olmayan ceza koşullarının yasak kapsamında değerlendirilmemesi ve geçerli kabul edilmesi daha isabetli olacaktır²¹³. Örneğin, bir alışveriş merkezinde kiralanan taşınmazın dekorasyonunun belirlenen tarihe kadar tamamlanmaması ve işyerinin alışveriş merkezinin genel açılışına yetişmemesi durumunda, kiracının ödemekle yükümlü olduğu bir ceza koşulunun geçersiz sayılması için hukuken bir gerekçe bulunmamaktadır. Zira bu tür bir ceza koşulu, kira bedelinin ödenmemesiyle ilgili değil kiracının belirli bir yükümlülüğü yerine getirmemesi durumunda doğan bir yaptırımdır. Dolayısıyla, maddenin ikinci cümlesinde yasaklanan ödememe haline bağlı ceza koşulu kapsamında değerlendirilemez. İncoğlu'na göre bu tür ceza koşulları, kiralanan yerin belirlenen şartlara uygun olarak kullanıma hazır hale getirilmesini sağlamak amacıyla konulduğundan, kira sözleşmesinin doğal bir parçası olarak kabul edilmeli ve geçerli sayılmalıdır²¹⁴. Belirtmek gerekir ki, verilen örnekte kiralananın taraflarca belirlenen tarihte açılmasında kiraya verenin doğrudan bir menfaati bulunmaktadır. Ayrıca, uygulamada itibar kaybının maddi zarar olarak talep edilmesi mümkün olmadığı gibi, manevi tazminat davalarında da genellikle düşük miktarlara hükmedildiği düşünüldüğünde, kiraya verenin bu menfaatini ceza koşulu ile teminat altına almak istemesi hukuken kabul edilebilir bir durumdur.

Ödeme yükümlülüğüne bağlı olmayan konularda kiracı aleyhine belirlenen ceza koşullarının geçerliliği konusu, uygulamada özellikle yazılı tahliye taahhütlerine konulan kayıtlar açısından önem taşımaktadır. Kiracıların yazılı tahliye taahhüdü verirken, aynı zamanda belirlenen tarihte tahliye etmemeleri halinde ceza koşulu ödemeyi kabul ettikleri tahhütlere

²¹²İncoğlu, **Cilt 2**, s. 116.

²¹³Yavuz, Acar, Özen, s. 291; Zevkliler, Gökyayla, s. 247.

²¹⁴İncoğlu, **Cilt 2**, s. 116.

sıkça başvurulmaktadır. Her ne kadar yazılı tahliye taahhütleri, uygulamada kiraya verenler tarafından zaman zaman kötüye kullanılan ve hukuki ihtilaflara yol açan bir kurum olsa da, Gümüş ve Zevkliler, Gökyayla'ya göre kiraya verenin tahliye taahhüdüne güvenerek bazı masraflar yapması ve bu nedenle kendisini tahliye etmeme haline karşı teminat altına almak istemesi makul bir durumdur. Sonuç olarak, tahliye taahhütlerine ilişkin olarak ceza koşulu kararlaştırılmasının mümkün olması gerektiği dile getirilmiştir²¹⁵. Bu tür ceza koşulları, madde kapsamında yasaklanmış ödeme yükümlülüklerinden biri olarak değerlendirilmemeli, tahliye taahhüdüne duyulan güvenin korunmasına yönelik bir hukuki araç olarak görülmelidir²¹⁶. Ancak Aydoğdu, Tuncer²¹⁷ ve Yavuz, Acar, Özen²¹⁸ ise kanunda tahliye taahhüdüne uymamanın yaptırımının tahliye olarak gösterilmiş olduğunu ve bunun dışında herhangi bir yaptırıma yer verilmediğini belirterek taraflarca da ceza koşulu öngörülmesinin mümkün olmadığını savunmaktadır. İnceoğlu ise²¹⁹ TBK'nin 352/1. maddesinin²²⁰ amacının sadece bir tahliye sebebini düzenlemekten ibaret olduğunu, kanun koyucunun bu hüküm ile tahliye taahhüdüne uyulmamasının yaptırımının yalnızca tahliye ile sınırlandırılması amacını taşımadığını belirtmiştir.

Bu noktada, taraflarca belirlenecek ceza koşulunun *“Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”* hükmünü içeren TBK'nin 334/2. maddesine aykırılık teşkil edip etmeyeceği tartışılmalıdır. Maddenin *“Kiralananın geri verilmesi”* başlığı ve genel olarak lafzı göz önünde bulundurulduğunda söz konusu hükmün yalnızca kiracının iade borcunun kapsamına, diğer bir ifade ile kiralanda yaşanan olağan eskime ve bozulmalardan kiracının sorumlu olmayacağına ilişkindir. Dolayısıyla bu hüküm ile genel olarak kiracının kira borcu ve yan giderler dışındaki borçları için ceza koşulu ödemeyeceği ya da taraflarca belirlenecek ceza koşullarının geçersiz olacağı yönünde bir anlam çıkartmak mümkün olmayacaktır. Her ne

²¹⁵Zevkliler, Gökyayla, s. 366.

²¹⁶Gümüş, s.67; Zevkliler, Gökyayla, s. 359.

²¹⁷Aydoğdu, Tuncer, s. 622;

²¹⁸Yavuz, Acar, Özen, s. 661.

²¹⁹İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 117.

²²⁰11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 352/1. maddesi: *“Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.”* <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 15.03.2025

kadar hükmün ifadesi lafzen geniş yorumlanmaya açık olsa da, kiralananın zamanında tahliye etmemesi konusunu düzenlemek amacını taşımamaktadır. Nitekim Yargıtay'ın GKHK dönemindeki uygulaması da, yazılı tahliye taahhüdünde öngörülen tarihte tahliyenin yapılmaması hali için öngörülen ceza koşullarını geçerli saymak yönündedir²²¹. Ancak İncoğlu'na göre, tahliye taahhüdünde kiracının ceza koşulu ödemeyi kabul etmesi yazılı tahliye taahhüdünün baskı altında verildiğine dair bir karine teşkil etmelidir²²². Zira, kanunun kiracıyı koruyucu hükümlerinden biri de kiracının kira sözleşmesi kurulduktan sonra ve serbest iradesi ile tahliye taahhütü vermesidir. Ancak kiracının kendi serbest irasi ile hem tahliye taahhüdü vermesi hem de ceza koşulu hükmü belirlemesi hayatın olağan akışına aykırıdır. Uygulamada, ceza koşulu bağlanmış tahliye taahhütlerinin büyük çoğunluğunun, kira sözleşmesi henüz kurulmadan önce alınmış olduğu bilinmektedir. Bu nedenle, tahliye taahhüdüne eklenen ceza koşullarının varlığı halinde, karine olarak baskının mevcut olduğunun kabul edilmesi isabetli olacaktır²²³.

²²¹Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 2002/2548 Esas, 2002/4381 Karar sayılı, 18.04.2002 Tarihli kararı: “ Davacı, davalı ile aralarında düzenlenen tahliye taahhüdüne aykırı olarak davalının taşınmazı geç tahliye ettiğinden bahisle yaptığı icra takibi ile 1.100.000.000 TL tazminatın tahsilini talep etmiştir. Taraflar arasında yapılan 26.11.1999 tarihli tahliye taahhüdü davalı kiracı olarak taşınmazda oturmaktayken düzenlenmiş bulunduğundan geçerli olduğu gibi, yine sözleşmede kararlaştırılan tazminat ödeneceğine dair kararlaştırma da geçerlidir. Taraflarca kararlaştırılan günlük 100 DM tazminat mahiyeti itibarıyla de tahliyenin sağlanması amacıyla konulmuş bir cezai şarttır. Taraflardan delilleri sorulup, tahliye tarihi tesbit edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, hukuki nitelendirmede yanılığa düşülerek yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir(...)” <https://legalbank.net/belge/y-13-hd-e-2002-2548-k-2002-4381-t-18-04-2002-yargitay-13-hukuk-dairesi-karari/449334/> E.T.: 15.03.2025; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 1982/8949 Esas, 1982/9174 Karar sayılı 21.10.1982 tarihli kararı: “(...)Davalı kiralananı belirtilen tarihte boşaltacağını ve boşaltmazsa geçen süre için günde 300 lira cezai şart ödeyeceğini kabul etmiştir. Bu kabul kira aktinin dışındadır. Ayrıca yapılan bir anlaşma ile kabul edilmiştir. Kiralananın taahhüt edilen tarihte boşaltılmaması ve taahhüdün yerine getirilmemesi akte muhalefet niteliğindedir. Davalının BK. nun 158. maddesi gereğince cezai şart ile ilzam olunması gereklidir(...)” <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-1982-8949-k-1982-9174-t-21-10-1982-taahhut-nedeniyle-kiralananin-bosaltilmasi/470379/> E.T.: 15.03.2025 Yargıtay'ın aksi yönde bir kararı için bkz. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 1999/3160 Esas, 1999/3135 Karar sayılı, 12.04.1999 Tarihli kararı: “(...)Dosyada bulunan 10.1.1997 tanzim tarihli tahliye taahhüdünde “.... Mezkur binayı, kira müddetinin bitiminde hiçbir ihtar ve protestoya hacet kalmaksızın tahliye edeceğimi, etmediğim takdirde aylık 50.000.000.- elli milyon TL.- cezai şart ödeyeceğimi, kira bedelini de ödeyeceğimi taahhüt ederim” ifadesi yer almıştır. Mahkeme kararında 1 defaya mahsus olmak üzere 50 milyon TL cezai şartın davalıdan tahsiline karar verilmiştir. 6570 Sayılı Yasa'nın 16. maddesi hükmü gereğince kira parası dışında her ne isim altında olursa olsun kiracıdan bir bedel istenmeyecektir. Bu durumda davacının cezai şart isteğinin reddine karar verilmesi gerekirken tahsiline karar verilmesi yasaya aykırı olduğundan hükmün bozulması gerekmiştir(...)” <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-1999-3160-k-1999-3135-t-12-04-1999-yargitay-6-hukuk-dairesi-karari/544977/> E.T.: 15.03.2025

²²²İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 117-118.

²²³Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 998.

Bu konuda kiracının kira sözleşmesinin süresi dolmadan tahliye etmesi durumuna ilişkin belirlenecek ceza koşulunun geçerli olup olmadığını da tartışmak gerekecektir. Her ne kadar yukarıda da belirtildiği gibi TBK'nin 346. maddesinin yalnızca kira bedeli ve yan giderlerin ödenmesine ilişkin getirilecek ceza koşullarını yasaklaması nedeniyle tahliye konusunun bu madde kapsamına girmeyeceği açık olsa da TBK'nin 325/1 hükmü, *“Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder.”* şeklinde düzenlenmiştir. Bu hüküm, kiracının erken tahliye etmesi halinde ödeyeceği tazminat miktarını hakimın takdirine bırakmaktadır. Dolayısıyla, TBK m. 325 varken, fesih durumuna ilişkin ceza koşullarının geçerli olmadığını kabul etmek gerekir²²⁴.

Son olarak belirtmek gerekir ki, TBK'nin 346. maddesi ile yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin ceza koşulları yasaklamakta olup tarafların kira sözleşmesinde yüksek oranda temerrüt faizi belirlemesi durumu bu yasağın kapsamına girmemektedir. Kanun koyucu tarafından kabul edilen kiracının korunması amacına yönelik bir yorum yapılsa dahi, yüksek temerrüt faizinin madde kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir²²⁵. Zira, bu madde ile kiracının kira bedeli veya yan giderleri ödememesi nedeniyle bir anda toplu bir ödeme yapmaya zorlanmasının önüne geçilmek amaçlanmıştır. Ödemenin gecikmesi süresince işleyen temerrüt faizi ise bu kapsamda değerlendirilmemelidir²²⁶. Ancak bununla birlikte, TBK'nin *“Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde yüz fazlasını aşamaz. Akdî faiz oranı kararlaştırılmakla birlikte sözleşmede temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ve yıllık akdî faiz oranı da birinci fıkroda belirtilen faiz oranından fazla ise, temerrüt faizi oranı hakkında akdî faiz oranı geçerli olur.”* hükmünü içeren 120/2-3. maddelerinde öngörülen sınırlamalar devreye girebilir. Ticari işler hariç olmak üzere, bu hüküm faiz oranının fahiş olmaması için belirli sınırlar getirmektedir. Bu nedenle, temerrüt faizinin aşırı yüksek

²²⁴Acar, **Kira Hukuku Şerhi**, s. 579.

²²⁵Mustafa Göktürk Yıldız, **Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerine Göre Borçlu Temerrüdünün Şartları ve Sonuçları**, On İki Levha Yayıncılık, Ankara-2020, s. 130.

²²⁶Necip Kocayusufpaşaoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt**, 7. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul-2017, s. 356.

belirlenmesi durumunda, TBK'nin 120/2-3. maddeleri kapsamında bir denetim yapılabileceği açıktır.

Muacceliyet kaydına ilişkin yasak

Muacceliyet kayıtları genel anlamda, bir borçlunun vadesi gelmiş bir ödemeyi yapmaması halinde kalan taksitlerin de kendiliğinden muaccel hale gelmesine yönelik tarafların yaptığı anlaşmaları ifade etmektedir. Kira hukuku açısından ise muacceliyet kayıtları, bir kira bedelinin ödenmemesi durumunda, o kira dönemine ait tüm kira bedellerinin doğacağı ve muaccel olacağı yönündeki sözleşme hükümlerini kapsamaktadır. Ancak, bu durumun teorik olarak gerçekten bir muacceliyet kaydı olup olmadığı konusu üzerine durmak gerekmektedir. Zira, taksitle satış sözleşmelerinden farklı olarak, kira sözleşmelerinde sonraki ayların kira borçları yalnızca muaccel hale gelmemekte, aynı zamanda henüz doğmamış bulunmaktadır²²⁷. Bu nedenle İncoğlu'na göre hukuk tekniği açısından, ilerleyen dönemlere ait kira borçlarının “muaccel olması” yerine “doğması” ifadesinin kullanılması daha doğru bir yaklaşım olacaktır²²⁸. Bununla birlikte, uygulamada “muacceliyet koşulu” ifadesi yaygın şekilde kullanıldığından, kanun koyucunun da bu terime yer verdiği görülmektedir.

Bu tür hükümlerin kira sözleşmelerinde yer alması uygulamada oldukça yaygın olup özellikle konut kiralamalarında kullanılan matbu kira sözleşmelerinde dahi sıklıkla rastlanmaktadır. Yargıtay, GKHK döneminde bu tür anlaşmaları geçerli kabul etmekteydi²²⁹.

²²⁷Hayrunisa Özdemir, **Kira Hukuku Davaları**, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara-2025, s. 1309.

²²⁸İncoğlu, **Cilt 2**, s. 122.

²²⁹Yargıtay. 6. Hukuk Dairesi 2007/8515 Esas, 2007/11784 Karar sayılı, 06.11.2007 Tarihli kararı: “(...) Dosya içeriğine göre davalı tarafından sunulan ödeme belgelerinin incelenmesinde ihtara konu 2005 Eylül ayı için 26.09.2005 tarihinde 340.-YTL, 05.10.2005 tarihinde ise 340.-YTL ödemede bulunduğu anlaşılmıştır. 25.09.2005 başlangıç tarihli sözleşmede aylık kira 300.-YTL ve artış oranı da %40 olarak kararlaştırılmıştır. Uyuşmazlığın geçerli olan 25.09.2005 tarihli sözleşmeye göre çözümlenmesi gerekmekte olup, sözleşmenin 19. maddesine göre de muacceliyet koşulu gerçekleşmiştir. Bu durumda, mahkemece noksan ödeme nedeniyle muacceliyet koşulu gereği diğer ayların kira paraları da istenebilir hale geldiğinden ve böylece temerrüt olgusu gerçekleştiğinden istemin kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir(...)”<https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2007-8515-k-2007-11784-t-06-11-2007-temerrut-nedeniyle-tahliye/362284/> E.T.: 15.03.2025; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2007/5140 Esas, 2007/6362 Karar sayılı, 21.05.2007 Tarihli kararı: “(...)Sözleşmenin bu hükümleri geçerli olup, tarafları bağlar. Taraflar arasında düzenlenen ilk kira sözleşmesinde bulunmayan muacceliyet koşulu, daha sonra yenilenen sözleşmeye konulması geçerli olup, 6570 sayılı Yasa'nın 9. maddesi hükmüne göre kiracı aleyhine ağırlaştırılmış şart olarak kabul edilemez. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 13.12.2000 gün ve 2000/6-187-1792 sayılı kararı da bu doğrultudadır. Davacı, sözü edilen sözleşmeye dayanarak 28.03.2006 tarihinde keşide ettiği temerrüt ihtarnamesi ile. Mart 2006 ayı kira bedelinin süresinde ödenmemesinden dolayı muaccel hale gelen aylık 1.750

Ancak TBK'nin 346. maddesinin ikinci cümlesinde, “*sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir*” hükmüne yer verilerek, konu tereddüde yer bırakmayacak şekilde düzenlenmiştir. Bu hüküm doğrultusunda, muacceliyet kaydı içeren bir anlaşmanın kira sözleşmesine dahil edilmesi ya da kira ilişkisinin devamı sırasında taraflarca ayrıca yapılması herhangi bir farklılık yaratmayacaktır. Her iki durumda da söz konusu hüküm kesin hükümsüz sayılacak ve herhangi bir hukuki sonuç doğurmayacaktır.



YTL kira bedelinden Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran 2006 ayları kira bedeli ile, aylık 2.000 YTL kira bedeli üzerinden Temmuz, Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık 2006 ayları kira bedeli toplamı olan 19.000 YTL'nin tahsilini istemiştir(...)” <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2007-5140-k-2007-6362-t-21-05-2007-kira-sozlesmesinde-degisiklik/205875/> E.T.: 15.03.2025;

Yargıtay'ın görüşüne katılan doktrin görüşü için bkz: Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 316.

4. YASAĞA AYKIRILIĞIN YAPTIRIMI İLE SÖZ KONUSU HÜKMÜN DOKTRİN VE YARGITAY KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İNCELENMESİ

4.1 YASAĞA AYKIRILIĞIN YAPTIRIMI

4.1.1 Ek Ödeme Yükümlülüğü Yasağına Aykırılığın Yaptırımı

Yukarıda da ifade edildiği üzere, GKHK'nin 16. maddesine aykırılığın yaptırımı, “*altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca adli para cezası*” olarak belirtilmiştir. TBK döneminde ise hapis cezasının çok ağır bir yaptırım olduğu düşüncesi ile söz konusu yasağı aykırılığın yaptırımı, ilgili kayıtların geçersizliği olarak değiştirilmiştir²³⁰. Bu noktada, GKHK lafzında yer verilmemişse de yine bu kanun döneminde de yasağı aykırılık halinde cezai yaptırımla birlikte butlan yaptırımının da uygulanıp uygulanmayacağı konusunda Gümüş, hukuki işlemin geçerli olacağını ancak kiraya verenin cezalandırılacağını söylerken²³¹ İncoğlu'na göre hukuki işlemin de butlan yaptırımına tabi tutulması gerekmektedir²³². Zira bu husus, eBK'nin 20. maddesinin²³³ doğal bir sonucudur. GKHK döneminde Yargıtay uygulaması da bu yönde olmuştur²³⁴. TBK döneminde ise 346. maddede ilk cümlemin sonunda “getirilemez” ifadesine yer verilmiştir. Her ne kadar geçersizlik yaptırımı ikinci cümlede olduğu kadar açık bir şekilde ifade edilmiş değil ise de, hükmün “ödeme yükümlülüğü getirilemez” şeklinde ifadesinden düzenlemenin

²³⁰İncoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s. 672.

²³¹Gümüş, **Özel Hükümler**, s. 376.

²³²İncoğlu, **Cilt 2**, s. 108.

²³³22.04.1926 tarihli 818 sayılı Tarihli Eski Borçlar Kanunu'nun 20. maddesi: “Bir akdin mevzuu gayri mümkün veya gayri muhtik yahut ahlaka (adaba) mugayir olursa o akit batıldır. Akdin muhtevi olduğu şartlardan bir kısmının butlanı akdi iptal etmeyip yalnız şart, lağv olur. Fakat bunlar olmaksızın akdin yapılmıyacağı meczum bulunduğu takdirde, akitler tamamiyle batıl addolunur.” [http://www.mevzuat.gov.tr/](http://www.mevzuat.gov.tr/E.T.: 14.03.2025)

²³⁴Yargıtay 4. Hukuk Dairesi 1985/2315 Esas, 1985/5606 Karar Ve 03.06.1985 Tarihli Kararı:“(…)bir sözleşmenin ihtiva ettiği hak ve borçlar, hukuk düzeninin emredici bir normu ile çatıştığı takdirde hukuka aykiri olur. emir edici normlar, herkese hitap eden, herkese ödevler yükleyen genel ve objektif davranış kurallarıdır. bir sözleşmenin kendisi veya muhtevası, emir veya yasak koyan bir normla çatıştığı ona aykiri olduğu zaman, hukuka aykiri sayılır. hukuka aykiri davranışta ayrıca tarafların ihlal bilinci aranmaz (prof. fikret eren, borçlar hukuku genel hükümler, ankara-1985, c: 1, sh. 341 ve sonrası). emredici hukuk normu 6570 sayılı yasanın 16. maddesi olup, bu madde ile yasaklanan hava parasını istemek hukuka aykırılık oluşturur. hukuka aykiri bir edimin yerine getirilmesi veya bu nedenle davalıdan tazminat istenmesi mümkün değildir. o halde istek dışı çıkılarak hava parasına hükmolunması usul ve yasaya aykiri olup, bozmayı gerektirir(…)”<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/4-hukuk-dairesi-e-1985-2315-k-1985-5606-t-03-06-1985> E.T.: 14.03.2025

emredici olduğu anlaşılmaktadır. Emredici hükümlere aykırı bir sözleşme hükmünün ise TBK'nin 27. maddesi²³⁵ uyarınca geçersiz olacağına tereddüt etmemek gerekir²³⁶.

Belirtmek gerekir ki, TBK'nin 346. maddesinin kiracıyı koruyucu niteliği göz önünde bulundurulduğunda, bu maddeye aykırı bir anlaşma yapıldığında söz konusu anlaşmanın kısmi butlanla sonuçlanacağı açıktır. Bu durumda menfaati zedelenen kiraya verenin, sözleşmenin tamamının geçersiz olması gerektiği yönünde ileri sürebileceği savunması dinlenmeyecektir. Zira madde, yalnızca kiracı aleyhine ödeme yükümlülüklerini yasaklamakta olup bu yasağa aykırı hükümler geçersiz sayılacak, ancak sözleşmenin geri kalan hükümleri yürürlükte kalmaya devam edecektir. Dolayısıyla, kiraya verenin bu hükmü gerekçe göstererek sözleşmenin tamamının geçersiz olduğunu iddia etmesi hukuken kabul edilemez niteliktedir. Sözleşmenin yasaya aykırı olan bölümleri hükümsüz sayılırken, sözleşmenin diğer hükümleri geçerliliğini koruyacaktır.²³⁷ Başka bir deyişle, kiraya verenin, sözleşmede yer alan bu hüküm olmaksızın kira sözleşmesini yapmayacağını iddia etmesi hukuken mümkün değildir. TBK'nin 346. maddesine aykırı bir ödeme yükümlülüğü içeren hükmün geçersiz olması nedeniyle, sözleşmenin geri kalan kısmı geçerliliğini koruyacaktır.

Kiracı ise, sözleşmenin kurulması sırasında veya sonrasında bu tür bir ödeme yükümlülüklerini yerine getirmişse, ödediği tutarları sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak geri talep edebilir. Bu talep, TBK'nin 82. maddesi²³⁸ uyarınca, ödemenin yapıldığı tarihten itibaren iki yıllık zamanaşımına tabidir. İnCEOğlu'na göre zamanaşımının bu şekilde belirlenmesinin nedeni, kiracının ödeme yaptığı anda, bu ödemenin hukuken geçersiz olduğunu bilebilecek durumda olmasıdır²³⁹. Dolayısıyla, kiracının geri talep hakkını kullanabilmesi için, zamanaşımı süresini gözeterek dava açması gerekmektedir.

²³⁵11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 27. maddesi: "Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür(...)" <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 21.03.2025

²³⁶Yavuz, Acar, Özen, s. 291; Gümüş, s. 66.

²³⁷Zevkliler, Gökyayla, s. 248.

²³⁸11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 82. maddesi: "Sebepsiz zenginleşmeden doğan istem hakkı, hak sahibinin geri isteme hakkı olduğunu öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde zenginleşmenin gerçekleştiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar(...)" <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 21.03.2025

²³⁹İnceoğlu, Cilt 2, s. 109.

4.1.2 Ceza Koşulu ve Muacceliyet Kaydı Yasağına Aykırılığın Yaptırımı

Hükmün ikinci cümlesi, kiracının kira bedelini zamanında ödememesi halinde ceza koşulu ödeyeceğine ya da ilgili kira döneminden sonraki kira dönemlerine ilişkin kira bedellerinin muaccel olacağına yönelik anlaşmaların geçersiz olacağı, hükme bağlanmıştır. Bu noktada, kanun koyucunun kiracıyı koruyumaya yönelik amacı düşünüldüğünde muacceliyet kaydı veya ödememe haline ilişkin bir ceza koşulu içeren kira sözleşmesinin tamamının geçersiz olmayacağı, sadece ceza koşulu anlaşmasının ya da muacceliyet kaydının geçersiz hale geleceği açıktır. Diğer bir ifade ile burada kısmi butlan yaptırımı zorunlu olarak uygulanacak, kiraya veren tarafından ileri sürülecek kira sözleşmesinin tamamının geçersiz olması gerektiği yönünde bir savunma bu kayıtlar yönünden de geçersiz olacaktır²⁴⁰.

Kiracının, yapılan anlaşmanın geçerli olduğu yanılgısıyla henüz doğmamış kira bedellerini veya ceza koşulu tutarını kiraya verene ödemesi halinde, söz konusu ödemeler de sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Zira, yukarıda da ifade edildiği üzere, bu borç henüz doğmamış olup hukuken geçerli bir ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Ancak, ödeme ile zamanın geçmesi arasında kiracının sonraki döneme ilişkin bazı kira bedeli borçlarının doğması durumunda, kiraya verenin sebepsiz zenginleşme nedeniyle iade borcunu, doğmuş olan kira alacağı ile takas etmesi mümkündür. Aynı şekilde, kiracının da karşılıklı alacakları takas etme hakkına sahip olduğu açıktır²⁴¹.

4.2 HÜKMÜN DOKTRİNDEKİ GÖRÜŞLER VE YARGITAY KARARLARI KAPSAMINDA İNCELENMESİ

4.2.1 Hükmün Doktrindeki Görüşler Kapsamında Değerlendirilmesi

TBK'nin 346. maddesi özellikle ikinci cümlesi yönünden doktrinde²⁴² pek çok eleştiriye maruz kalmıştır. Nitekim Kılıçoğlu²⁴³ kanun tasarısı döneminde hükmün tasarıdan

²⁴⁰Kiraya verenin bu hükmün geçersiz sayılacağını bilselerdi bu sözleşmeyi hiç yapmayacak oldukları şeklindeki savunmaların kabul edilmeyeceği yönünde bkz. Kocayusufpaşaoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm I**, s. 599.

²⁴¹İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 120.

²⁴²Arpacı, s. 3680; Ahmet M. Kılıçoğlu, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler**, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara-2008, s. 80 (<https://tbbyayinlari.barobirlik.org.tr/TBBBooks/tbkt-2008-262.pdf>); Mert Yaşar, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler**, Beta Yayınevi, İstanbul-2005, s.187; Kaplan, s. 29

²⁴³Kılıçoğlu, s. 81; Kaplan, s.29; Yaşar, s. 188.

çıkartılması gerektiğini ileri sürmüştür. Kılıçoğlu'na²⁴⁴ göre söz konusu hüküm, kira sözleşmesine ve hukuka aykırı davranan kiracıyı korumaktadır. Nitekim Yazar, hukukun kişilerin borca uygun davranmasını sağlayacak önlemler alması gerektiğini, borca aykırı davranan kişileri koruyucu hükümler getirmenin doğru olmadığını savunmaktadır. Yaşar'a göre²⁴⁵ ise kira sözleşmesi yapmaktaki tek menfaati kira bedelini elde etmek olan kiraya verenin bu menfaatini koruma altına alınmak istenmesi de son derece doğaldır. Kiracıdan kira ödeme borcunu zamanında ve gereği gibi ifa etmesi beklenmelidir²⁴⁶. Kaplan'a göre ise bu düzenlemenin sözleşme özgürlüğüne aykırı olduğu ifade edilmiştir²⁴⁷.

Kanun'un hukuka ve sözleşmeye aykırı davranan kiracıyı korumakta olduğu, bunun ise kabul edilemez bir durum olduğu yönündeki eleştiriye ilişkin olarak ifade etmek gerekir ki, kanun koyucunun sözleşmeye aykırı davranan tarafı koruduğu tek durum bu hüküm değildir. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da yer alan çeşitli düzenlemeler de tıpkı TBK'de olduğu gibi sözleşmeye aykırı davranan ama sözleşmenin zayıf tarafını teşkil eden kişiyi korumaya yönelik olan hükümlerdir. Hatta ceza koşulunun tenkisine ilişkin TBK'nin 182. maddesinin 3. fıkrasının²⁴⁸ dahi sözleşmeye aykırı davranan tarafı korumakta olduğu ifade edilebilir. Konuya kira sözleşmeleri açısından bakılacak olursa, kiracının kira borcunu ödememesi halinde kiraya veren tarafından sözleşmenin feshedilmesinin, kiracının temerrüdünün yazılı ihtardan itibaren 30 gün sürmesi koşuluna bağlanmış olması dahi, kanun koyucunun sözleşmeye aykırı davranan kiracıyı korumak niyetini açıkça ortaya koymaktadır.

Üstelik de unutulmamalıdır ki, bu hükümle düzenleme altına alınan konular, ceza koşulu ve muacceliyet kaydı gibi çoğu zaman sözleşmenin güçlü tarafınca karşı tarafa dayatılan ve oldukça adaletsiz sonuçlara yol açabilen sözleşme hükümleridir. Nitekim muacceliyet kayıtlarının ileri sürülmesi, gerek TBK'nin 259. maddesinde, gerekse de TKHK'nin 19, 28 ve 34. maddelerinde²⁴⁹ ile 10. maddelerinde tüketicinin sözleşmeye aykırı davranışlarına

²⁴⁴Kılıçoğlu, s. 80. Aynı görüşte bkz: Arpacı, s. 3680.

²⁴⁵Yaşar, s. 187.

²⁴⁶Yaşar, s. 188.

²⁴⁷Kaplan, s. 29.

²⁴⁸11.01.2011 Tarihli 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 182/3. maddesi: "Hâkim, aşırı gördüğü ceza koşulunu kendiliğinden indirir." <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 20.03.2025

²⁴⁹07.11.2014 Tarihli 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 19. Maddesi: "Taksitle satış sözleşmelerinde tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda, satıcı veya sağlayıcı, kalan

ilişkin yaptırımlar çeşitli sınırlamalara tabi tutulmuştur. Bu nedenlerle kanun koyucu 346. madde ile kiracıyı adaletsiz bir şekilde aşırı derecede korumak değil, tam tersine sözleşmedeki menfaatler dengesini korumak amacı gütmüştür²⁵⁰.

Öte yandan bu hüküm, bir yandan da tahliye sebeplerinin sınırlılığı ilkesinin kiraya verenler tarafından dolanılmasını önlemek işlevi de görmektedir. Zira yukarıda da ifade ettiğimiz üzere, geçici ödeme güçlüğü veya unutkanlık sebebiyle bir kira bedelinin ödenmemesinin tahliye gibi çok önemli bir sonuç doğurması kabul edilemez bir durumdur. Nitekim Kanunumuzda da kiracının ödememe nedeniyle tahliye edilebilmesi, ya ödememe halinin yazılı ihtardan itibaren otuz gün sürmesine ya da kiraya veren tarafından iki kez haklı ihtar çekilmesine, yani geç ödememe halinin bir kira yılı içerisinde en az iki kez tekrarlanmasına bağlanmıştır. Buna karşılık bir muacceliyet kaydının ya da yüksek miktartlı bir ceza koşulunun öngörülmüş olması, kiracıyı koruyan bu düzenlemelerin içeriğini boşaltacak ve ödememe haline ilişkin tahliye sebeplerinin bu şekilde sınırlı sayıda olması olgusunun dolanılmasına yol açacaktır. TBK'nin "*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.*" ifadesine yer veren 354. maddesi, tahliye sebeplerinin sınırlı sayıda olduğunu ve sözleşmede bunun aksinin kararlaştırılmasının mümkün olmadığını açıkça düzenlemiş durumdadır.

Bu açılardan bakıldığında da kiraya verenin, kira sözleşmesini yapmaktaki tek amacının kira bedelini elde etmek olduğu, bu tek menfaatinin koruma altına alınmak istenmesinin de doğal olduğu yönündeki eleştiriye de katılmak mümkün değildir. Zira kiraya verenin, kiracının ödeme yükümlülüğünü gerek kişisel, gerek aynı teminatlar ile güvence altına almasına hiç bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca Kanun, çeşitli sınırlamalara tabi tutsa da, güvence olarak

borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak satıcı veya sağlayıcının bütün edimlerini ifa etmiş olması, tüketicinin de sözleşmede yer alan bedelin en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksidi veya en az dörtte birini oluşturan bir taksidi ödemede temerrüde düşmesi hâlinde kullanılabilir. Satıcı veya sağlayıcının bu hakkı kullanabilmesi için tüketiciye en az otuz gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması zorunludur. Muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz, komisyon ve benzeri masraflar dikkate alınmaz."; 28. Maddesi: "Belirli süreli kredi sözleşmelerinde tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda, kredi veren, borcun tamamının ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak kredi verenin bütün edimlerini ifa etmiş olması, tüketicinin de birbirini izleyen en az iki taksidi ödemede temerrüde düşmesi hâlinde kullanılabilir. Kredi verenin bu hakkı kullanabilmesi için tüketiciye en az otuz gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması zorunludur. Muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz, komisyon ve benzeri masraflar dikkate alınmaz."; aynı doğrultuda bkz: TKHK'nun 34. maddesi. <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 20.03.2025

²⁵⁰İnceoğlu, Cilt 2, s. 123.

depozito alınmasına da izin vermektedir. Tüm bunların yanı sıra ceza koşulunun ve muacceliyet kayıtlarının yasaklanmasının kiraya vereni korumasız bırakacağını söylemek mümkün gözükmemektedir. Burcuoğlu ise²⁵¹, hükmün kiraya verenlerin de lehine olabileceği görüşündedir. Yazara göre, muacceliyet kaydının varlığı halinde tüm kira bedelleri birden muaccel olacağı için, kiraya verenin ikinci bir ihtar çekebileceği kira bedeli olanağı kalmamaktadır. Bu durumda da kiraya verenler iki haklı ihtar nedenine dayanarak tahliye davası açma olanağı kaybetmektedirler. Kanaatimce hükmün kiraya verenlerin de lehine olabileceği şeklindeki bu görüşe katılmak mümkün değildir. Muacceliyet kayıtlarının yukarıdaki şekilde kiraya verenlerin aleyhine bir sonuç doğurabileceği kabul edilse dahi, bu husus muacceliyet kayıtlarını sözleşmeye koyduran kiraya verenlerin kendi tercihidir. Kiraya verenlerin kira sözleşmesine muacceliyet kaydı koydurmaya tercih etmemeleri halinde bu olumsuz sonuçla da karşılaşmayacakları açıktır. Bu nedenle de muacceliyet kayıtlarının yasaklanmasının kiraya verenlerin de lehine olduğu şeklinde bir yorum yapılması isabetli olamayacaktır. Kaldı ki muacceliyet kaydının varlığı halinde tüm kira bedelleri muaccel olduğu için iki ihtimal ortaya çıkmaktadır; ya kiracı yazılı ihtardan itibaren 30 gün içerisinde tüm kira bedellerini ödeyecektir, ki bu durumun kiraya veren tüm kira bedellerine üstelik de peşin olarak kavuştuğu için kendisi için olumsuz olduğunu söylemek mümkün değildir; ya da kiraya veren ödemeyi gerçekleştiremeyecek ve kira sözleşmesinin süresinin sonunu beklemeye bile gerek kalmaksızın tahliye gerçekleşecektir. Bu durumda da kiraya verenin iki haklı ihtar çekmek ve kira sözleşmesinin süresinin bitmesini beklemek zorunluluğu kalmamaktadır. Tüm bu hususlar göz önüne alındığında, muacceliyet kaydına ilişkin yasağın kiraya verenlerin menfaatine olan bir yönünü görmek güçtür.

Son olarak ceza koşulunun tenkisine ilişkin TBK'nin 182. maddesinin 3. fıkrasının varlığı karşısında kira sözleşmelerinde ceza koşullarının yasaklanmasına ihtiyaç olup olmadığı konusunun ele alınması gerekir. Kanaatimce ceza koşulunun tenkisine ilişkin hüküm pek çok durumda yeterli koruma sağlamaktan uzak kalmaktadır. Zira ceza koşulunun ne zaman aşırı olduğunun yoruma açık bir durum olduğu gözden uzak tutulmamalıdır. Kaldı ki bu hüküm uygulamada asıl sorun teşkil eden muacceliyet kayıtlarına çözüm getirmekten

²⁵¹Haluk Burcuoğlu, **Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler**, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul-2008, s. 35, 36.

uzaktır. Bu nedenle de ceza koşulunun tenkisine ilişkin genel hükmün yanı sıra bu şekilde özel bir düzenleme yapılmasında yadırganacak bir durum yoktur.

Kaplan tarafından ileri sürülen, düzenlemenin sözleşme özgürlüğüne bir müdahale teşkil ettiği yönündeki eleştirisine ise kısmen katılmak mümkündür. Düzenlemenin sözleşme özgürlüğüne bir sınırlama getirdiği doğrudur. Ancak sözleşme özgürlüğünün sınırsız olmadığı, kanunun emredici hükümleri ile bu özgürlüğe sınırlamalar getirilebileceği ve gerek TBK'nin gerekse de TKHK ya da İş Kanunu gibi özel kanunların özellikle sözleşmenin zayıf tarafını korumak amacıyla böyle sınırlamalar getirmekte oldukları bilinen bir gerçektir. Önemli olan sözleşme özgürlüğüne gereksiz ve aşırı bir müdahalenin yapılmış olup olmadığıdır. Kanaatimce yukarıda açıklanmış olan sebeplerle bu konuda kiracının korunması ihtiyacı sözleşme özgürlüğüne ağır basmaktadır. Bu nedenle de sözleşme özgürlüğüne müdahale edilmesi yerindedir. Sadece üzerinde durulması gereken soru, bu derece aşırı bir müdahalenin gerekip gerekmediğidir²⁵².

İnceoğlu'na göre özellikle muacceliyet kayıtlarına ilişkin olarak kanun koyucunun kesin bir yasak getirmek yerine sadece bir sınırlama getirmesinin daha isabetli olacağını ifade etmek mümkündür²⁵³. Nitekim muacceliyet kayıtlarına ilişkin anlaşmalar taksitle satımlarda ve tüketici kredilerinde de yasaklanmamış, sadece bunların ileri sürülmesi belirli koşullara tabi tutulmuştur. Örneğin taksitle satımlara ilişkin TBK'nin 259. maddesinin 2. fıkrasının 2. cümlesi uyarınca *“Satıcının geri kalan satış bedelinin tamamını isteyebilmesi veya sözleşmeden dönebilmesi, ancak bu hakkı açık biçimde saklı tutmuş olmasına ve alıcının kararlaştırılan satış bedelinin en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksidi veya en az dörtte birini oluşturan bir taksidi ya da en son taksidi ödemede temerrüde düşmüş olmasına bağlıdır”*. Benzer bir şekilde yine taksitle satımlara ilişkin olarak TKHK'nin 19 maddesinin 1. fıkrası, *“Taksitle satış sözleşmelerinde tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda, satıcı veya sağlayıcı, kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak satıcı veya sağlayıcının bütün edimlerini ifa etmiş olması, tüketicinin de sözleşmede yer alan bedelin en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksidi veya en az dörtte birini oluşturan bir taksidi ödemede temerrüde*

²⁵²Hükmün isabetli olduğu yönünde bkz: Ece Başaran, **Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?**, Cilt 4, Seçkin Yayıncılık, Ankara-2009, s. 38.

²⁵³İnceoğlu, Cilt 2, s. 129.

düşmesi hâlinde kullanılabilir.” hükmüne yer vermiştir. Aynı Kanun'un tüketici kredilerine ilişkin 28. maddesinin 1. fıkrasına göre ise “Belirli süreli kredi sözleşmelerinde tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda, kredi veren, borcun tamamının ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak kredi verenin bütün edimlerini ifa etmiş olması, tüketicinin de birbirini izleyen en az iki taksidi ödemede temerrüde düşmesi hâlinde kullanılabilir.” Bu noktada İncoğlu'nun kira sözleşmeleri açısından da mutlak bir yasak getirmek yerine, muacceliyet kayıtlarının belirli şartlara tabi tutulması daha dengeli bir çözüm sağlanabileceği yönündeki görüşüne katılmak mümkündür. Özellikle, muacceliyet kaydının geçerliliğinin en az iki kira bedelinin ödenmemiş olması ve en az bir hafta süre verilerek kiracıya muacceliyet uyarısında bulunulması şartına bağlanması halinde, hem doktrinde bu hükme yöneltlen eleştiriler büyük ölçüde giderilmiş, hem de mevzuatta yer alan benzer düzenlemelerle uyum sağlanabilirdi. Böylece, kiraya verenin alacağını güvence altına alma imkanı korunurken, aynı zamanda kiracının aşırı yük altına girmesinin de önüne geçilmiş olabilirdi. Bu konuda üzerinde durulması gereken son bir husus ise, bu hükmün tacirler açısından da uygulama alanı bulmasının isabetli olup olmadığı konusudur. Nitekim Kılıçoğlu bu durumu, “Aylarca kira bedelini ödemeyen, ödememekte direnen büyük bir şirket, büyük bir holding bu maddeye göre borca aykırı davranabilecek, fakat kiralayan ona karşı sözleşme ile 'bu durumda kira bedelinin belli bir oranı üzerinden cezai şart ödemesini öngöremeyecektir. Bu mantığı kabul etmek mümkün değildir” ifadeleri ile eleştirmektedir²⁵⁴.

Belirtmek gerekir ki, kanun koyucu yalnızca bu hükümde değil, genel olarak hiçbir düzenlemede tacir kiracılar ile tacir olmayan kiracılar ya da işyeri kiralaları ile konut kiralaları arasında açık bir ayrım yapmamıştır. Oysaki işyeri kiralaları ile konut kiralalarında farklı koruma ihtiyaçlarının bulunduğu bir gerçektir. Öte yandan, hukukumuzda tacirlerin ceza koşulunun tenkisini talep edemediği kabul edilmekte ve TKHK'deki muacceliyet kaydına ilişkin sınırlamaların yalnızca tüketicilere yönelik olduğu göz önüne alındığında, TBK'nin 346. maddesinin ikinci cümlesinin işyeri kiralalarında tacirler açısından da uygulanmasının isabetli olup olmadığı tartışmaya açık hale gelmektedir. Tacirlerin, ekonomik olarak daha güçlü bir konumda bulunmaları ve sözleşme müzakerelerinde daha fazla pazarlık gücüne

²⁵⁴Kılıçoğlu, s. 80.

sahip olmaları dikkate alındığında, işyeri kiralalarında aynı düzeyde bir korumaya ihtiyaç duyulup duyulmadığı ayrı bir değerlendirme konusu olarak ele alınmalıdır.

4.2.2 Hükümün Yargıtay Kararları Doğrultusunda Değerlendirilmesi

4.2.2.1 Erteleme döneminde yargıtay uygulaması

Yukarıda da değinildiği üzere, TBK'nin kira sözleşmesine ilişkin 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddelerinin yürürlüğü, kiracısı tacir ve tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından sekiz yıl süreyle ertelenmiştir. Bu erteleme, özellikle kiracısı tacir olan işyeri kiralari açısından, bu kiracıların diğer kiracılarla aynı ölçüde korunmaya muhtaç olup olmadığını sorgulamaya neden olmuştur. Tacirlerin, ekonomik güçleri ve sözleşme müzakerelerinde sahip oldukları pazarlık avantajları göz önüne alındığında, konut kiracıları ile aynı düzeyde bir koruma gerektirip gerektirmedikleri tartışmaya açık hale gelmiştir. Bu durum, işyeri kiralari ile konut kiralari arasındaki farklı koruma ihtiyaçlarının daha net bir şekilde değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır²⁵⁵.

TBK'nin 346. maddesinin, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında herhangi bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğini düzenleyen birinci cümlesi, mülga GKHK'nin 16. maddesi ile bağlantılıdır ve bu hükmün bir karşılığı olarak değerlendirilebilir. GKHK'nin 16. maddesi de kiracıların, kira bedeli dışında ek mali yükümlülüklerle maruz bırakılmasını önlemeyi amaçlamakta olup TBK'nin 346. maddesinin ilk cümlesi benzer bir koruma anlayışını sürdürmektedir. Buna karşılık, maddenin ikinci cümlesinde düzenlenen ve kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz sayılmasını öngören hükmün, mülga kanunlarda doğrudan bir karşılığı bulunmamaktadır. Bu yönüyle, TBK'nin 346. maddesinin ikinci cümlesi, GKHK'nin 16. maddesine kıyasla daha geniş bir uygulama alanına sahiptir²⁵⁶. Zira mülga GKHK, kiracıya kira bedeli dışında ek bir mali yükümlülük getirilmesini yasaklamakla birlikte, kira bedelinin ödenmemesi durumunda öngörülen ceza koşulları veya muacceliyet kayıtlarına ilişkin açık bir düzenleme içermemektedir.

²⁵⁵Haluk Burcuoğlu, **Borçlar Kanunu'na Getirilen Yenilikler Semineri**, İzmir Barosu Dergisi-Mayıs 2012, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 71; Gümüş, s. 14.

²⁵⁶Yavuz, Acar, Özen, s. 291.

Dolayısıyla, TBK'nin 346. maddesi yalnızca kira bedeli dışındaki ödeme yükümlülüklerini yasaklamakla kalmayıp, aynı zamanda kiracının kira borcunu ödeme yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda getirilebilecek ağırlaştırıcı hükümleri de geçersiz sayarak, kiracı lehine daha geniş kapsamlı bir koruma sağlamaktadır. Bu yönüyle, TBK'nin 346. maddesi, önceki düzenlemeye kıyasla kiracıların ekonomik ve hukuki güvencelerini daha da güçlendiren bir hüküm niteliğindedir.

TBK'nin kiracıyı koruyan 346. maddesinin yürürlüğü ertelendiği 8 yıllık süreçte, maddenin uygulama alanına giren konulardaki uyuşmazlıklara GKHK'nin 16. maddesi uygulanmıştır²⁵⁷. Yargıtay uygulaması, öncelikle somut olayda uyuşmazlık konusu olan kira sözleşmesinin erteleme kapsamında olup olmadığının tespit edilmesine yönelik olduğunu söylemek mümkündür²⁵⁸. Nitekim, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2014/12144 Esas, 2014/13971 Karar sayılı 16.12.2014 Tarihli kararında “(...)Türk Borçlar Kanununun 346 maddesinin uygulanmasının 8 yıl süre ile ertelenmesine ilişkin 6353 sayılı Yasanın 53.maddesi hükmü Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin kiracı olarak bulunduğu işyerleri için geçerli olup Türk Ticaret Kanunu kapsamında tacir sayılmayan esnaf işletmeleri hakkında uygulanma ihtimali bulunmamaktadır. Bu açıdan davalı kiracının Türk Ticaret Kanunu kapsamında tacir sayılıp sayılmadığının tespiti uyuşmazlığın çözümünde önem kazanmaktadır(...)”²⁵⁹ ifadesi ile uyuşmazlığın çözümü noktasında öncelikle kiracının TTK'de tacir olarak sayılan kişiler ile

²⁵⁷İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 103.

²⁵⁸Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2012/6-1928 Esas, 2013/232 Karar Numaralı, 12.02.2013 Tarihli İlâmı:“(…)Davacı/alacaklı/kiralayan vekili dava dilekçesinde özetle; davacının, davalı/borçlular hakkında kira alacağından dolayı yaptığı icra takibinin, davalı/borçluların borca haksız itirazı üzerine durduğunu, davalı/borçluların kefillik sıfatına, depozito bedeline, faize ve muacceliyet şartına yönelik itirazlarının yerinde olmadığını belirterek, itirazın 27.500 TL'lik kısım üzerinden kaldırılması, bu miktara takip tarihinden itibaren faiz tahakkuk ettirilmesi ile itirazın kaldırılması istenen miktar üzerinden icra inkar tazminatına hükmedilmesini istemiştir(...)Ne var ki, dava konusu icra takip talebinde, borçluların karşı çıkmadığı kira sözleşmesinin “Özel Şartlar” bölümünde yer alan muacceliyet şartına da dayanıldığından, uyuşmazlığın çözümünde 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 346.maddesinin uygulama yeri bulunup bulunmadığı hususunun değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu durumda, mahkemece, öncelikle tarafların tacir sıfatının bulunup bulunmadığı açıklığa kavuşturularak, uyuşmazlığın çözümünde 6101 sayılı Kanunun 1, 2, 4, 7 ve Geçici 2.maddeleri kapsamında, 6098 sayılı kanunun 346.maddesinin uygulama yeri bulunup bulunmadığı hususunda yapılacak değerlendirme sonucunda varılacak sonuca göre karar verilmelidir(...)”:<https://legalbank.net/belge/y-hgk-e-2012-6-1928-k-2013-232-t-13-02-2013/1352332/> E.T.: 20.03.2025

²⁵⁹Yargıtay Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2014/12144 Esas, 2014/13971 Karar sayılı 16.12.2014 Tarihli kararı, [https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2014-12144-k-2014-13971-t-16-12-2014/2300943/\"ertelenmiştir\",+\"TBK+346\"](https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2014-12144-k-2014-13971-t-16-12-2014/2300943/\) E.T.: 22.03.2025

özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinden olup olmadığının tespit edilmesi gerektiğinin önemini vurgulamıştır. Zira erteleme hükmünde sayılan kişilerin kira sözleşmesine taraf olmaması halinde, örneğin konut kiralalarında, doğrudan TBK'nin 346. hükmü uygulama alanı bulacaktır.

Yukarıda da değinildiği üzere TBK'nin 346. maddesinin uygulama alanına giren konularda ertelemenin uygulanacağı kira sözleşmelerine yönelik uyuşmazlıklara 01.07.2020 tarihine kadar GKHK'nin 16. maddesi hükmü uygulanmıştır. Bu hüküm, yalnızca kiracıdan kira bedeli dışında başka ad altında ödemeler alınmasını yasaklamakta olup kiracının kira sözleşmesi ile yüklendiği yükümlülükleri zamanında ve eksiksiz yerine getirmemesine yönelik getirilen muacceliyet ve ceza koşullarına ilişkin açık bir yasaklama getirmemiştir. Dolayısıyla, bu kanunun uygulanacağı kira sözleşmelerinde, yasaklanmayan hususlarda Yargıtay, TBK ile kabul görmüş sözleşme serbestisi kuralına göre karar verme eğiliminde olmuştur. Örneğin Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2014/10460 Esas, 2014/14221 Karar Sayılı 18.12.2014 Tarihli kararında, *"(...)01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 346 maddesinin ikinci cümlesi, kira sözleşmelerine konulan muacceliyet şartlarını geçersiz kılmış isede, kiralanan otel olup davalı kiracı da Türk Ticaret Kanunu anlamında tacir sayılan Limited şirket olduğundan sözleşmede kararlaştırılan muacceliyet şartı 6353 Sayılı Kanunun 53.maddesi ile değişik 6217 Sayılı Kanunun geçici 2.maddesi hükmü gereğince erteleme kapsamındadır. Başka bir anlatımla muacceliyet şartı geçerliliğini korumakta olup, mahkemece sözleşmedeki muacceliyet şartı gereği inceleme yapılarak hasıl olacak sonuca göre itirazın kaldırılması istemi hakkında bir karar verilmesi gerekirken bilirkişi raporu esas alınarak yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmadığı gibi, davalı tarafından yapılan ödemeler yasal 30 günlük ödeme süresinden sonra olduğundan temerrüt gerçekleşmiş olup, kiralananın tahliyesine karar verilmemesi de doğru değildir. Karar bu nedenle bozulmalıdır(...)"*²⁶⁰ şeklinde hüküm kurarak TBK 346. maddesi ile kiracıyı korumak için getirilen düzenlemelerin ertelemeye konu kira sözleşmelerinde uygulanmayacağını açıkça ortaya koymuştur. Nitekim erteleme döneminde Yargıtay'ın erteleme kapsamında kira sözleşmelerinde belirlenen ceza koşullarına ilişkin kararları da

²⁶⁰Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2014/10460 Esas, 2014/14221 Karar Sayılı 18.12.2014 Tarihli İlamı: [https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2014-10460-k-2014-14221-t-18-12-2014-icra-takibine-itirazin-kaldirilmasi-istemi/1494569/"ertelenmiştir",+"TBK+346"](https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2014-10460-k-2014-14221-t-18-12-2014-icra-takibine-itirazin-kaldirilmasi-istemi/1494569/) E.T.: 22.03.2025

muacceliyet koşulunda olduğu gibi sözleşme serbestine yöneliktir. Nitekim Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/1713 Esas, 2017/5399 Karar sayılı, 18.04.2017 tarihli kararında “(...)Dosya içeriğinden kiracının Türk Ticaret Kanun'unu kapsamında tacir olup olmadığı anlaşılamamaktadır. Bu durumda mahkemece T.T.K.nun 14,17,1463. maddeleri, 5362 Sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanununun 3. maddesi çerçevesinde kiracının tacir olup olmadığı araştırılarak, tacir olması durumunda hakkında TBK.nun 346. maddesinin 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süre ile uygulanamayacağı, cezai şart koşulunun geçerli olacağı, davalının tacir olmaması halinde ise TBK.'un 346. maddesi gereğince kira sözleşmesindeki cezai şart hükmünün geçersiz olacağı hususları üzerinde durularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile karar verilmesi doğru değildir. Davalı kiracının, tacir olduğunun anlaşılması halinde ise belirtildiği üzere cezai şart koşulu geçerli olacaktır(...)”²⁶¹ gerekçesi ile kiracının tacir olması halinde kira sözleşmesinde kiracı aleyhine düzenlenen ceza koşulu hükmünün geçerli olacağına karar vermiştir.

Bununla birlikte, TBK'nin 346. maddesinin yürürlüğünün, kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından ertelendiği süreçte kiracı aleyhine, GKHK'nin 16. maddesi kapsamında olmayan konularda, kira bedeli ve yan giderler dışında ek ödeme yükümlülüklerinin getirilmesinin mümkün olduğunu belirtmek gerekir. Zira yukarıda da ifade edildiği üzere, bu dönemde söz konusu kira sözleşmeleri bakımından, TBK'nin ilgili sınırlayıcı hükümleri yürürlükte olmadığından, taraflar sözleşme özgürlüğü çerçevesinde, TBK'nin genel hükümlerine ve kamu düzenine aykırı olmamak kaydıyla, böyle bir düzenleme yapma serbestisine sahiptir. Dolayısıyla, kiraya verenin, kamu hukukundan doğan vergi, resim veya benzeri mali yükümlülüklerin kiracı tarafından üstlenileceğini kararlaştırması²⁶² ya da kiracıya, yan giderlerin ötesine geçen ve “ortak gider”²⁶³ adı altında

²⁶¹Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/1713 Esas, 2017/5399 Karar Sayılı, 18.04.2017 Tarihli İlamı: [https://legalbank.net/belge/y-3-hd-e-2017-1713-k-2017-5399-t-18-04-2017/2904093/+"TBK+346",+"cezai+şart"](https://legalbank.net/belge/y-3-hd-e-2017-1713-k-2017-5399-t-18-04-2017/2904093/+) E.T.: 22.03.2025

²⁶²Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2013/17045 Esas, 2014/507 Karar Numaralı, 20.01.2014 Tarihli İlamı: “(...)Yine kira sözleşmesinin özel şartlar 2. maddesinde kira konusu otelin elektrik ve su giderleri, çevre temizlik vergisi, atık su bedeli, stopaj vergisi, KDV ve yasalarda meydana gelebilecek değişiklik neticesinde doğabilecek her türlü vergi resim ve harç yükümlülükleri kiracıya ait olup kiracı tarafından ödeneceği düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler geçerli olup tarafları bağlar(...)” <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2013-17045-k-2014-507-t-20-01-2014/1756522/vergisinin+kiracı+tarafından> E.T.: 22.03.2025

²⁶³İnceoğlu, Cilt 2, s. 105.

tanımlanan başka türden bir ödeme yükümlülüğü getirmesi hukuken mümkün olmuştur. Bu çerçevede, erteleme süresi boyunca işyeri kiralari açısından kira sözleşmelerine tarafların iradesi yönünde daha geniş bir sözleşmesel alan tanındığı söylenebilir.

TBK'nin 346. maddesinin tacir ve özel hukuk ya da kamu hukuku tüzel kişileri için uygulanmasının ertelenmesi, bu kişilerin kira sözleşmesinde hiçbir surette kiraya verene karşı korunmayacağı anlamı taşımamaktadır. Ertelme döneminde söz konusu maddenin uygulama alanına giren konularda GKHK'nin 16. maddesinin uygulama alanı bulunduğunu, yukarıda belirtmiştik. Bu hüküm, kira sözleşmesi nedeniyle kiracıdan başta hava parası olmak üzere hiçbir ad altında ödeme istenemeyeceğini ifade etmektedir. Hükümün devamında ise, yasağa aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunacağı belirtilmiştir. Bu noktada, söz konusu maddede yer alan cezai yaptırımın da ertelme döneminde uygulanması gerekip gerekmediğine yönelik bir soru doğmaktadır. Türkmen'e göre 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'da doğrudan GKHK'ye atıf yapılmamış olup Yargıtay uygulamasında, özel hukuk uyuşmazlıklarında yorum yoluyla uygulanması gereken Kanun'un GKHK olduğu sonucuna varılmıştır. Ancak, hava parası alınmasına ilişkin ceza hükümleri, ceza hukukunda geçerli olan daraltıcı yorum ilkesi ve suç ve cezaların belirliliği ilkesi gereği ertelme dönemindeki uyuşmazlıklarda alanı bulmamalıdır²⁶⁴. Bununla birlikte, Yargıtay'ın hava parası yasağına rağmen kiracı tarafından bu ad altında yapılan ödemelerin hukuka aykırı ödemeler olması nedeniyle iadesinin istenemeyeceğine yönelik bir kabulü olduğunu belirtmek gerekir²⁶⁵.

²⁶⁴Türkmen, s. 360.

²⁶⁵Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2014/6816 Esas, 2015/2766 Karar Numaralı, 19.03.2015 Tarihli İlamı: "(...)Mülga 818 sayılı B.K.nun 65. Maddesi ve halen yürürlükte olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 81. Maddesine göre hukuka veya ahlaka aykırı bir sonucun gerçekleşmesi amacıyla verilen şey geri istenemez. Dava tarihinde yürürlükte bulunan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun 16. Maddesinde ise; Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca adli para cezasına hükmolunacağı düzenlemesi mevcuttur. Davacı vekili dava dilekçesinde ve aşamalardaki beyanlarında davalılara verilen 37.000 TL nin hava parası olduğunu açıkça beyan etmiş mahkemece de 37.000 TL hava parasının davacıya iadesine karar verilmiştir. Yukarıda açıklanan yasal düzenlemelere göre davacı emredici nitelikteki yasa hükümlerine aykırı olarak ödediği hava parasını davalılardan geri isteyemeyeceğinden, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bu sebeple bozulması gerekmiştir(...)" <https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2014-6816-k-2015-2766-t-19-03-2015/2255218/Hava+parası> E.T.: 18.03.2025

4.2.2.2 Erteleme döneminden sonraki yargıtay uygulaması

TBK'nin kira hukukuna ilişkin ertelemeye konu olan hükümleri, erteleme süresinin sona erdiği 01.07.2020 tarihi itibarıyla başkaca bir düzenlemeye gerek olmaksızın ertelemeye konu olan kira sözleşmeleri yönünden de kendiliğinden yürürlüğe girmiştir²⁶⁶. Ertelenen hükümlerin yürürlüğe girmesinden sonra doğacak uyuşmazlıklarda, özellikle erteleme süresi içinde ertelenen hükümlerin içeriğine aykırı olarak hazırlanan ve 01.07.2020 tarihinden sonra da devam edecek kira sözleşmeleri bakımından hangi hükümlerin uygulanacağı sorusu gündeme gelmiştir. Erteleme süresi sona erdiğinde söz konusu maddelere uygulanacak hukukun tespiti 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 1., 2. ve 7. maddelerine göre yapılacaktır²⁶⁷. Buna göre, uygulanması ertelenen hükümlerden kamu düzeni ve genel ahlakı ilgilendirenler, ertelemenin sona erdiği tarihten itibaren kira sözleşmesinin hangi tarihte yapıldığına bakılmaksızın uygulama alanı bulabilecektir. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı getiren ve çalışmamızın konusunu oluşturan TBK'nin 346. maddesi de kamu düzenini ilgilendirdiğinden²⁶⁸ ertelemenin sona ermesi ile birlikte doğrudan tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için uygulama alanı

²⁶⁶Türkmen, s. 364.

²⁶⁷04.02.2011 Tarihli 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 1. maddesi: "Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukukken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.", aynı Kanun'un 2. maddesi: "Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır.", aynı Kanun'un 7. maddesi: "Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76 ncı, faize ilişkin 88 inci, temerrüt faizine ilişkin 120 nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138 inci maddesi, görülmekte olan davalarda da uygulanır."

<http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 22.03.2025

²⁶⁸Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2017/1843 Esas, 2021/1100 Karar Sayılı, 28.09.2021 Tarihli İlamı: "(...)6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun kiracı aleyhine düzenleme yasağı başlıklı 346.maddesinde; kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu, 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçmişe etkili olma başlıklı 2.maddesinde; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kurallarının gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı, aynı kanunun görülmekte olan davalara ilişkin uygulama başlıklı 7.maddesinde de; Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76'ncı, faize ilişkin 88'nci, temerrüt faizine ilişkin 120'nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138'nci maddesinin görülmekte olan davalara da uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Kiracıyı koruma amacıyla getirilen TBK'nun 346. maddesindeki bu yasal düzenlemenin kamu düzenine ilişkin olduğu kuşkusuzdur(...)" <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2017-1843-k-2021-1100-t-28-9-2021> E.T.: 22.03.2025

bulmuştur²⁶⁹. Diğer bir söylemle, 01.07.2020 tarihinden itibaren konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tamamı için, hangi tarihte yapıldığına bakılmaksızın, kiracı aleyhine öngörülen kira bedeli ve yan giderler dışındaki diğer ödeme yükümlülükleri ortadan kalkmış, muacceliyet kayıtları ve ceza koşulları da kendiliğinden geçersiz hale gelmiştir²⁷⁰.

Erteleme döneminden sonra hükmün muacceliyet kaydı ve ceza koşullarına ilişkin düzenlemesi, tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri yönünden şüpheye yer vermeyecek şekilde uygulama alanı bulmuştur. Nitekim, erteleme döneminde imzalanmış, ceza koşulu²⁷¹-muacceliyet kaydı içeren kiracısı tacir ve tüzel kişi olan işyeri kira sözleşmelerinde 01.07.2020 tarihinden sonra meydana gelen uyuşmazlıklarda da söz konusu kayıtların geçersiz olduğu, Yargıtay uygulamasında kabul görmüştür²⁷².

²⁶⁹İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 565.

²⁷⁰İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 565-566.

²⁷¹Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2023/1105 Esas, 2024/567 Karar Sayılı, 12.2.2024 Tarihli İlamı: “(...)Davacı vekili; müvekkilinin maliki bulunduğu taşınmazı 01.08.2017 başlangıç tarihli ve 4 yıl süreli kira sözleşmesi ile davalıya kiraladığını, davalının 22.07.2019 tarihli ihtarname keşide ederek 01.08.2019 tarihi itibarı ile sözleşmeyi fesh ettiğini bildirdiğini, yine 06.08.2019 tarihli düzenleme şeklinde emanet tutanağı ile tevdi mahalli tayin ettirerek anahtarları da teslim ettiğini, sözleşmenin bitiş tarihinin 01.08.2021 olduğunu, bu durumda davalı tarafça yapılan feshin yasaya uygun olmadığını, kira sözleşmesinde erken tahliye halinde cezai şart kararlaştırıldığını, sözleşme hükümleri çerçevesinde davalının tahliye tarihi olan 01.08.2019 tarihi ile sözleşmenin bitiş tarihi olan 01.08.2021 tarihi arasını kapsayacak şekilde bilirkişi incelemesi yaptırılarak müvekkilinin belirlenecek zararının tazmininin gerektiğini ileri sürerek; taşınmazın sözleşmede kararlaştırılan süreden önce tahliyesi nedeniyle belirsiz alacak davası niteliği talep arttırım dilekçesi sunma hakkı saklı kalmak kaydıyla şimdilik 5.000,00 TL tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek faizi ile davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiş, 27.09.2021 tarihli ıslah dilekçesiyle dava değerini 230.200,08 TL'ye artırmıştır(...) Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında; hukuki ilişkinin ve bu ilişki nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kurallarının doğru şekilde belirlendiği, taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin 9 uncu maddesinde; kiracının, kiralananı sözleşme süresinden önce tahliye etmesi halinde, kira süresinin arta kalan aylarına ilişkin tüm kira bedellerinin muaccel hale geleceği ve derhal kiraya verene ödeneceğinin düzenlendiğini, sözleşme hükmünün cezai şart niteliğinde olduğu, kiracı aleyhine düzenleme yasağı getiren 6098 sayılı TBK'nın 346 ncı maddesinin, kiralananın iş yeri niteliğinde olması ve davalı kiracının özel hukuk tüzel kişisi olması nedeniyle 6217 sayılı Kanun'un geçici 2 nci maddesi uyarınca yürürlüğünün 01.07.2020 tarihine kadar ertelendiğinden sözleşme hükmünün bu tarihe kadar kiracıya bağlayacağı, davalı kiracının sözleşmenin haklı nedenle feshedildiğini ispatlayamadığı anlaşılmakla, davalının temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun bulunan kararın onanmasına karar vermek gerekmiştir(...)”

<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2023-1105-k-2024-567-t-12-2-2024>

E.T.: 31.03.2025

²⁷²Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 2023/1971 Esas, 2023/2258 Karar Sayılı, 3.4.2023 Tarihli İlamı: “(...)Kiralayan alacaklılar dava dilekçesinde; 2019 yılı ocak ayı kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle tahliye talepli olarak başlatılan icra takibine, kiracı borçlunun, borcun tamamına, faize ve tüm ferilerine itirazı üzerine takibin durdurulduğunu, borçlunun itirazının haksız ve kötü niyetli olduğunu, taraflar arasındaki kira sözleşmesinde muacceliyet kaydının bulunduğunu, temerrüdün gerçekleştiğini ileri sürerek kiracı borçlunun itirazının kaldırılmasını, temerrüt nedeniyle taşınmazdan tahliyesini, borçlu aleyhine %20 icra inkar tazminatına hükmedilmesini talep etmiştir. (..)Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; borçlunun kira ilişkisine ve kira miktarına açıkça karşı çıkmaması karşısında İİK'nun 269/2. maddesi gereğince

Bu noktada belirtmek gerekir ki, hüküm lafzında yer alan “yan giderler” kavramının içeriği tanımlanmamıştır. Dolayısıyla yan giderler kavramının içeriğinin açıklanması önem arz etmektedir. Yan giderler, kira sözleşmesine tipini kazandıran ve onu karakterize eden asli edim yükümlülükleri niteliğinde olmayıp, asli edimle bağlantılı ancak ondan bağımsız olarak dava ve takip edilebilen yan edim yükümlülükleri kapsamında değerlendirilmelidir²⁷³. Bu bağlamda, yan giderler, kiracının kira ilişkisi kapsamında üstlendiği asli borçların tamamlayıcısı mahiyetindedir, ancak kira sözleşmesinin esasını oluşturan kira bedeli borcundan ayrı bir nitelik arz ederler. TBK’nin 303. maddesi, “Yan giderlere katlanma borcu” başlığı altında düzenlenmiş olup “*Kiracı, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kiraya verenin veya üçüncü bir kişinin yaptığı yan giderlere katlanmakla yükümlüdür*” hükmüne yer vermektedir. Ancak, ne TBK’nin 303. maddesinde ne de 346. maddesinde yan gider kavramının kapsamı açıkça tanımlanmamış olduğundan, Doktrinde yan giderler kavramının açıklanmasında mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu’nun 257a/I maddesi dikkate alınması gerektiği savunulmuştur²⁷⁴. Mehzaz düzenlemede yer alan tanıma göre, yan giderler, kiraya verenin veya üçüncü bir kişinin, kiralananın kullanımına ilişkin olarak gerçekleştirdiği edimlere karşılık yapılan ivazlardır. Ayrıca, kiracı, yalnızca bu giderlere ilişkin ödeme yükümlülüğünü kiraya veren ile açık şekilde kararlaştırmışsa bu giderleri ödemekle yükümlü olacaktır (OR Art. 257a/I-II)²⁷⁵.

kira ilişkisinin ve kira miktarının kesinleştiği, borçlu tarafından borcun ödendiğine dair belge sunulmadığı, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 346 ncı maddesinin ikinci cümlesi, kira sözleşmelerine konulan muacceliyet şartlarını geçersiz kılmış ise de, iş bu davada kiralanan işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verilmiş olup, kiracının anonim şirket niteliğinde tacir olduğu, bu sebeple hakkında TBK’nin 346 ncı maddesinin 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süre ile uygulanamayacağı, 2019 yılında gündeme gelen somut olayda kiraya verenlerden biri tarafından değil, tüm kiralayanlar tarafından takip yapıldığından hisse oranında hesaplama yapılarak itirazın kaldırılmasının incelenmesinin gerekmediği, hükme esas alınan bilirkişi raporunun hüküm kurmaya ve denetime elverişli olduğu, borçlu istinaf başvurusunda, tahliyeden sonra taşınmazın kiraya verilip verilmediğinin, verilmişse kira bedelinin tespitinin yapılması gerektiğini, aksi halde sebepsiz zenginleşmenin söz konusu olacağını belirtmişse de, alacaklıların dava açıldıktan sonra anahtarın teslim edilip taşınmazın tahliye edildiğini belirttikleri, aksinin borçlu tarafından yukarıda belirtilen şekilde ispatlanamadığı, itirazın kaldırılması talebinin esasa ilişkin nedenlerle kabul edildiği ve alacaklının da dava dilekçesinde tazminat talebinde bulunduğu gerekçeleri ile yerinde ve kamu düzenine aykırılık bulunmayan karara yönelik istinaf başvurusunun HMK’nin 353/1-b.1 maddesi gereğince esastan reddine karar verilmiştir(...)” <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/12-hukuk-dairesi-e-2023-1971-k-2023-2258-t-3-4-2023 E.T.>: 31.03.2025

²⁷³Acar, **Kira Hukuku Şerhi**, s. 1234.

²⁷⁴Gümüş, s. 91; Seda Öktem Çevik, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi**, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt 28, S. 2-2012, s. 213.

²⁷⁵Acar, **Kira Hukuku Şerhi**, s. 1234.

Bu doğrultuda, kira sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazın kullanımıyla bağlantılı olarak, kiraya veren veya onun adına hareket eden üçüncü kişiler tarafından yapılan harcamalar, açık bir sözleşmesel düzenleme bulunması kaydıyla, “yan gider” olarak nitelendirilebilir. Bu harcamalar, ancak kira sözleşmesinin sınırları içinde ve kullanım amacına yönelik bir ilişkiyle bağlantılı oldukları ölçüde, kiracıdan talep edilebilir nitelikte olacaktır²⁷⁶.

Yan giderlere katlanma borcunun durumu

Yukarıda da değinildiği üzere, TBK’nin 346, 303 ve ilgili diğer hükümlerinde yan gider kavramına yer vermiş olmakla birlikte, bu kavramın açık bir tanımını veya sistematik bir nitelendirmesini yapmamıştır. Nitekim, kanun koyucunun yan gider kavramını tanımlarken açık ve sınırlayıcı bir yaklaşım sergilemediği, bunun da kavramın kapsamı konusunda önemli bir belirsizlik yarattığı doktrinde sıkça dile getirilmektedir. Bu bağlamda, yan gider, TBK’de “eksik ve belirsiz bir kavram” olarak nitelendirilmiştir²⁷⁷. Belen, “yan gider” teriminin ismen, olağan kullanım için gerekli olan ve kiralananın işlevselliğini sürdürebilmesi amacıyla yapılan düzenli harcamaları çağrıştırdığını, bunun yanı sıra kiralananadaki ayıplara veya aksaklıklara müdahale amacıyla yapılan harcamaları da içerebileceğini belirtmektedir²⁷⁸. Öz ise, TBK’de düzenleme alanı bulan ve İsviçre Borçlar Kanunu’nun 257a maddesinden alınan yan giderlerin, kullanma giderlerinden ve diğer genel masraflardan ayrıştırılması gerektiğini savunmaktadır²⁷⁹.

Bazı yazarlar²⁸⁰, yan gider kavramını TBK m. 304’te düzenlenen kiraya verenin ayıba karşı tekeffül borcuyla ilişkilendirirken, bir başka görüşe göre²⁸¹ yan gider, TBK m. 317’de öngörülen ve kiracının olağan temizlik ve bakım giderlerini aşan harcamalarla bağlantılıdır. Bununla birlikte, bir diğer görüş doğrultusunda²⁸², TBK m. 341 kapsamında değerlendirilen ve doğrudan kullanım sonucu ortaya çıkan elektrik, su, doğalgaz gibi tüketim giderleri

²⁷⁶Gümüş, **Yan Giderler**, s. 91.

²⁷⁷İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 89.

²⁷⁸Belen, s. 119.

²⁷⁹Öz, s. 49.

²⁸⁰Aral, Ayrancı, s. 290.

²⁸¹Yavuz, Acar, Özen, s. 260.

²⁸²Aral, Ayrancı, s. 290.

dışında kalan; aynı zamanda genel gider kapsamına da girmeyen birtakım ödemelerin yan gider olarak kabul edilebileceği ifade edilmektedir.

Öte yandan, aksi görüşte olan bazı yazarlar²⁸³ ise, kiralananın kullanımına ilişkin olup da kira bedelinden ayrı kalan tüm giderlerin yan gider sayılması gerektiğini, ancak TBK m. 302 ve m. 317’de düzenlenen bazı giderlerin, her ne kadar kullanım ilişkisi bulunsa da, yan gider kavramı içerisinde değerlendirilemeyeceğini savunmaktadır. Bu farklı yaklaşımlar, TBK m. 303’ün lafzının sınırlı ve yoruma açık oluşu nedeniyle, uygulamada yan gider kavramının kapsamına nelerin girip girmediği konusunda hâlen tartışmalı bir zemin bulunduğunu ortaya koymaktadır.

Doktrinde, bizim de katıldığımız ve genel kabul gören görüşe göre²⁸⁴, yan giderler doğrudan kiralananın yararına yapılan harcamalar olmayıp, kira sözleşmesinin devamı süresince kiraya verenin asli borcu olan kiralananı kullanıma elverişli halde bulundurma yükümlülüğünün bir uzantısı olarak ortaya çıkan, kiralananın kullanımıyla bağlantılı masraflardır. Bu çerçevede, yan giderler, kiraya verenin asli edimini destekleyen ve onun ifasını mümkün kılan yan nitelikli edimlerin karşılığıdır. Nitekim, TBK’nin 301/1. madde hükmü açıkça kiraya vereni, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli şekilde teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlü tutmuştur. Bu bağlamda, TBK m. 303 hükmü kapsamında değerlendirilen yan giderler de, doğrudan kiralananın kullanımına yönelik olup, kiraya verenin söz konusu asli edimini ifa edebilmesi için zorunlu olan ve bu amaca hizmet eden harcamalardır²⁸⁵. Dolayısıyla kanaatimizce, kiraya verenin kiralananı kullanıma hazır ve yararlanmaya elverişli halde bulundurma borcunu yerine getirebilmesi için kendisi veya üçüncü kişiler tarafından üstlenilen ve sunulan yan edimlerin karşılığı, TBK m. 303 anlamında yan giderleri oluşturur.

Kanun hükmü, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının yan giderleri ödenme yükümlülüğü altına girebileceğini belirtmektedir. Diğer bir deyişle tarafların, kiracının kira bedeli hariç yan giderleri de ödemesine karar verebilecektir. Bu düzenleme, erteleme döneminde de sonrasında da her türlü konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri yönünden

²⁸³Aydoğdu, Tuncer, s. 452.

²⁸⁴Gümüş, s. 92; Gümüş, **Yan Giderler**, s. 9-10; Öktem Çevik, s. 213.

²⁸⁵Yavuz, Acar, Özen, s. 439.

böyledir. Kiracının TTK’de tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında TBK’nin yürürlüğe girdiği zamandan bugüne dek kiracının kira bedeline ek olarak yan giderleri ödemesine ilişkin yükümlülük üstlenmesi mümkündür. Bu hususta Yargıtay uygulamasında herhangi bir farklılık olmamıştır. Yan giderler konusunda mahkemelerin karar verirken ayırt etmeleri gereken, kiracının ödeme yükümlülüğü altına girdiği ivazın, TBK kapsamında yan gider olarak değerlendirip değerlendirilmeyeceğinin tespiti olmuştur.

Yan giderler dışında kalan borçların durumu

TBK’nin 346. maddesi, kiracının kira bedeli dışında yalnızca yan giderleri ödeme yükümlülüğü altında girebileceğini öngörmektedir. Ne var ki, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde birtakım ödeme yükümlülükleri, yan gider ödemeleri ile karıştırılmaktadır. Dolayısıyla hangi ödemelerin yan giderlerden hangi yönleri ile ayrıldığını açıklamak gerekmektedir.

Buna göre örneğin, yan gider kavramı ile masraf kavramı uygulamada karıştırılmaktadır. Malın yararına yapılan her türlü harcama, hukuki anlamda gider niteliği taşır²⁸⁶. Bu tür harcamalar, malın tamiri, korunması, yönetimi veya bakımı amacıyla doğrudan gerçekleştirilebileceği gibi, vergi ödemesi gibi dolaylı nitelikte de olabilir. Örneğin, bir otomobilin hasar gören lastiğinin yenisiyle değiştirilmesi, malın korunması ve ekonomik işlevinin devam ettirilmesi açısından zorunlu gider niteliğindedir. Buna karşılık, bahçeye ağaç dikilmesi veya eskiyen motorun yenilenmesi, malın değerini ve verimliliğini artırdığı için yararlı gider kapsamında değerlendirilir. Bunların dışında kalan ve yalnızca estetik ya da kişisel tercihlere dayanan harcamalar ise lüks gider olarak nitelendirilmektedir. Örneğin, bahçeye heykel yerleştirilmesi ya da arabanın herhangi bir teknik zorunluluk bulunmaksızın renginin değiştirilmesi, bu kapsamda lüks harcama olarak kabul edilmektedir. Doktrindeki bizim de katıldığımız görüş, teknik anlamda yan gider kavramının masraf kavramından farklı olduğu yönündedir. Masraf kavramı direkt eşyaya dair ve eşyanın yararına olan harcamalar iken yan giderin kiralanan ile bağlantılı olarak yapılan harcamalardır²⁸⁷.

²⁸⁶A. Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara-2018, s. 103.

²⁸⁷İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 95.

Bununla birlikte kiracının bireysel kullanımına ilişkin elektrik, su, internet, telefon ve kablo TV gibi tüketim harcamaları, yan gider niteliği taşımamaktadır²⁸⁸. Zira bir harcamanın yan gider olarak kabul edilebilmesi için, kiraya verenin bizzat kendisi ya da onun adına hareket eden bir üçüncü kişi tarafından gerçekleştirilmiş olması gerekmektedir. Oysa, tüketim harcamaları, doğrudan kiracının tarafı olduğu ve kendi adına özel şirketler veya kamu kuruluşlarıyla yaptığı sözleşmelere dayalı olarak ortaya çıkan bireysel borçlardır. Bu nedenle, kiracının kişisel kullanımına yönelik söz konusu tüketim giderleri, doğrudan kira sözleşmesi kapsamında yer alan edimlerden olmayıp, sözleşme dışı yükümlülüklerdir²⁸⁹. Dolayısıyla, bu tür harcamalar yan gider olarak nitelendirilemez.

Kiralananın temizlik ve bakımına ilişkin giderler için genel hüküm niteliği taşıyan TBK m. 317 hükmü dikkate alınmalıdır. Hüküm uyarınca, “*kiracı, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlüdür.*” Söz konusu maddeye ilişkin gerekçede, kiracının temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcunun düzenlendiği ve bu düzenlemenin, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 258. maddesinin ikinci fıkrasına karşılık geldiği ifade edilmiştir²⁹⁰. Ancak, bu eski düzenlemede yer alan “*tamir kiralayana aittir*” ibaresi, kiraya verenin borçları arasında değerlendirilerek, Tasarı’nın 302. maddesinde (TBK’de 303. Maddeye tekabül etmektedir.) ele alındığından, madde metnine tekrar alınmamıştır.

Bu çerçevede, her ne kadar temizlik ve bakım giderleri zaman zaman “yan gider” kavramıyla birlikte değerlendiriliyor olsa da, TBK m. 303 ile TBK m. 317 arasında yapısal ve işlevsel farklılıklar bulunduğu açıktır. TBK m. 317, doğrudan kiracının üstlendiği ve bireysel kullanımıyla bağlantılı olan temizlik ve bakım yükümlülüklerini düzenlerken; TBK m. 303, kiralananın kullanımına elverişli bir şekilde muhafaza edilmesine yönelik olarak kiraya verenin ya da onun adına üçüncü bir kişi tarafından gerçekleştirilen yan edimlerin karşılığını ifade eder. Dolayısıyla, bu iki hüküm arasında karıştırılmaması gereken bir görev ve sorumluluk ayrımı bulunduğu kabul edilmelidir.

²⁸⁸Gümüş, **Yan Giderler**, s. 9-10; Öktem Çevik, s. 213.

²⁸⁹Huriye Reyhan Demircioğlu, **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Yetkin Yayınları, Ankara-2018, s. 105.

²⁹⁰<https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/gerekciler/turk-borclar-kanunu-madde-gerekceleri/1> E.T.: 31.03.2025

Son olarak TBK'nin 346. maddesinde düzenlenen yan gider kavramı ile uygulamada en sık karıştırılan kavram ortak gider kavramıdır. Ortak giderler, kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda ve alışveriş merkezlerinde gündeme gelmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre ortak gider, kat mülkiyetine tabi yapılarda genel giderleri ifade etmektedir. Yukarıda da değinildiği gibi yan giderler ise kiralananın kullanımı ile ilgili kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından sunulan edimin karşılığını oluşturan harcamalardır. Yargıtay'ın uygulaması, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına giren ortak giderlerden kiracının sorumlu tutulamayacağı yönündedir²⁹¹.

Ortak gider kavramına yer verilen bir diğer düzenleme ise, 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a dayanılarak yürürlüğe konulan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik'tir. Her ne kadar söz konusu Yönetmeliğin temel amacı, alışveriş merkezlerinin açılışı, faaliyetleri ve denetimlerine ilişkin usul ve esasları belirlemek olsa da, bunun yanında alışveriş merkezlerine özgü ilke ve kurallar ile alışveriş merkezi maliki ve yönetimi, yetkili idareler ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların görev ve sorumluluklarını da düzenlemektedir²⁹². Bu bağlamda, Yönetmelikte "ortak gider" kavramına yer verilerek, alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren kiracılara yansıtılabilecek giderlerin kapsamı, paylaşım esasları ve mali sorumluluklara ilişkin çeşitli hükümler öngörülmüştür. Böylece, ortak alanların işletilmesi, güvenliği, temizliği, aydınlatılması gibi hizmetlere ilişkin

²⁹¹Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2008/6189 Esas, 2008/448 Karar Sayılı 23.6.2008Tarihli İlamı: "(...)Kat Mülkiyeti Yasası'nın 20. maddesine göre anataşınmazın ortak giderlerinden kat malikleri sorumludur. 22. madde hükmü gereğince de kat malikinin 20. madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir nedene dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira tutarı ile sınırlıdır. Yasa'nın bu 22. maddesi hükmünce kiracının anataşınmazın yönetimine karşı ortak giderlerden sorumluluğu onun kiracılık sıfatının devam ettiği sürece söz konusu olup, bağımsız bölümü boşalttıktan ve kiracılık sıfatı bittikten sonra ortak giderlerden sorumluluğu da sona ereceğinden yönetici bu durumdaki kişi hakkında dava açamaz ve Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerine göre ortak gider borcunu ödemesini isteyemez. Somut olayda davalı, hakkında icra takibi yapılmadan ve dava açılmadan önce kiracı olduğu bağımsız bölümden ayrılmış ve kiracılık sıfatı da sona ermiş bulunduğundan yöneticinin davalı kiracı hakkında açmış olduğu davanın husumet yokluğu nedeniyle reddi gerekirken davaya bakılıp işin esası hakkında hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiştir(...)"<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/18-hukuk-dairesi-e-2008-6189-k-2008-448-t-23-6-2008> E.T.: 31.03.2025

²⁹²26.02.2016 Tarihli Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik'in 1. maddesi: "Bu Yönetmeliğin amacı, alışveriş merkezlerinin nitelikleri ile açılış, faaliyet ve denetimlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir." <http://www.mevzuat.gov.tr/> E.T.: 31.03.2025

giderlerin düzenlenmesi bakımından söz konusu Yönetmelik, kira sözleşmelerinde sıklıkla karşılaşılan “ortak gider” kalemlerinin hukuki dayanaklarından biri haline gelmiştir.²⁹³

Yukarıda yer verilen hususlar doğrultusunda, Yargıtay’ın doktrin ve uygulamada yan giderler kapsamında dahil edilmeyen ivazların kiracıya yükletilmesine karar veren sözleşme hükümlerini geçersiz kabul ettiğini belirtmek mümkündür²⁹⁴. Bu uygulama, erteleme döneminden sonra tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri yönünden aynı şekilde kabul edilmiştir. Belirtmek gerekir ki esasında TBK’nin 346. maddesinin ertelenmesine sebep olan esas neden, yan giderler kavramına ortak giderler ve yukarıda sayılan diğer giderlerin dahil edilemeyecek olması idi. Özellikle, alışveriş merkezi kiralarında ortak giderlerin kiracıya

²⁹³Gülenay Çapkinoğlu, **Alışveriş Merkezi Kira Sözleşmelerinde Ortak Gider**, Onikilevha Yayınları, İstanbul-2019, s. 17.

²⁹⁴Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2016/5242 Esas, 2016/5299 Karar Sayılı, 20.09.2016 Tarihli İlamı: “(...)Taraflar arasında yenilenerek en son 01.03.2014 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli yazılı kira sözleşmesinin yapıldığında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralananın şimdiki durumunun 27612 m2 arsa olduğu otomobil teşhiri, satışı, servisi ve otopark olarak kullanılacağı belirtilmiş olup, kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünün 6.maddesinde "emlak vergisi ve çevre temizlik vergisi kiracıya aittir" düzenlenmesi bulunmaktadır. Uyuşmazlık kira sözleşmesinin 6. maddesinde sözü edilen emlak vergisi ve çevre temizlik vergisinin Türk Borçlar Kanunu’nun 315.maddesinde belirtilen yan giderlerden olup olmadığı buna bağlı olarak temerrüt olgusunun gerçekleşip gerçekleşmediği noktasındadır. Konut ve çatılı iş yeri kiralari dışındaki genel hükümlere tabi kiralarda Türk Borçlar Kanunu’nun kiraya verenin borçlarını düzenleyen 302.maddesi hükmüne göre kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler aksi kararlaştırılmamış ve kanunda öngörülmemiş ise kiraya veren katlanır. Anılan kanunun 303.maddesi uyarınca kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan giderlere katlanmakla yükümlüdür. Her iki madde hükmünden kural olarak vergi ve benzeri mükellefiyetler ile kiralananın kullanımıyla ilgili yan giderleri ödeme borcunun kiraya verene yüklendiği bu kuralın aksinin sözleşmeyle kararlaştırılabileceği anlaşılmaktadır. Konut ve çatılı iş yeri kiralarında ise kullanma giderlerini düzenleyen Türk Borçlar Kanunu’nun 341.maddesinde daha somut bir ifade kullanılarak kullanma giderlerinin ısıtma, aydınlatma ve su gibi giderler olduğu belirtilmiştir. Bu açıklamalardan sonra konunun kiracının kira bedelini ve yan gideri ödemede temerrüdünü düzenleyen Türk Borçlar Kanunu’nun 315.maddesi hükmüne göre irdelenmesi, bu madde kapsamında hangi yan giderlerin temerrüde esas alınacağının saptanması gerekir. Türk Borçlar Kanunu’nun 302 ve 303. maddesinde bahsedilen zorunlu sigorta vergi ve benzeri yükümlülükler ve giderler eşyanın kiralananmasından ve kullanılmasından bağımsız kiralananın kendisinden kaynaklanan giderlerdir. Bu hususu düzenleyen Türk Borçlar Kanunu’nun 303 ve 341.maddelerindeki ifadelerden yan giderlerin kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Türk Borçlar Kanunu’nun 302.maddesinde sözü edilen kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler ise kiralananın kullanılmasından değil kiralananın kendisinden kaynaklanan asıl giderlerden olup Türk Borçlar Kanunu’nun 303 ve 315.maddelerinde bahsedilen yan giderlerden kabul edilemez. Bu gibi giderlere ilişkin yükümlülüklerin sözleşme ile kiracıya yükletilmesi onların kira bedelinin bir parçası olduğunun kabulünü gerektirmez. Kira bedelinden sayılmayan bu giderlerin ödenmemesi temerrüte esas alınamaz. Bu nedenle Türk Borçlar Kanunu’nun 315.maddesine dayanılarak tahliye istenemez. Ancak genel hükümlere göre alacak şeklinde kiracıdan tahsili istenebilir. Açıklanan bu maddi ve hukuki olgular karşısında temerrüt hukuksal nedenine dayalı tahliye davasının reddi gerekirken kiralananın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır(...)” ["yan+gider+olup" E.T.: 31.03.2025](https://legalbank.net/belge/y-6-hd-e-2016-5242-k-2016-5299-t-20-09-2016-temerrut-nedeniyle-kiralananin-tahliyesi-istemi-kiralana/2477160/)

yükletilemeyecek olması, Kanun'un tasarı döneminde kiraya verenlerin son derece büyük tepkileri ile karşılanmıştı.



5. SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine düzenleme yasağı, TBK'nin 346. maddesi özelinde düzenlenmiştir. Çalışmamızda bu yasağın kira sözleşmelerinde ne şekilde uygulama alanı bulacağı, yasağa aykırılığın yaptırımlarının neler olacağı doktrin ve yargı kararlarından yararlanılarak anlatılmıştır. Zira söz konusu yasak, kamu düzeninden kaynaklanmakta olup kanunun emredici hükümleri ile gündeme getirilmiştir. Bu nedenle, kiraya veren ve kiracı biraraya gelerek yasağa aykırı kira sözleşmesi maddeleri düzenlese dahi bu maddeler, kesin hükümsüzlük yaptırımı ile karşı karşıya kalacaklardır.

Kanun koyucu her türlü kira sözleşmesinde kiracının, kiraya verene nazaran hem sözleşme görüşmelerinde hem de sözleşmenin devamında ve sonra erdirilmesinde daha dezavantajlı konumda olduğu gerekçesi ile kiracının korunması gerektiği prensibini benimsemiştir. Nitekim kira sözleşmelerini düzenleyen TBK'nin 229 ile 378'inci maddelerinde kiracının kiraya verene nazaran kanun eliyle korunmasını hedefleyen hükümlere yer verilmiştir. Bununla birlikte, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının korunan menfaatleri, Anayasa ile de korunan çalışma ve barınma haklarına yönelik olduğundan bu kira sözleşmelerini düzenleyen TBK'nin 339 ile 356. maddelerinde daha titiz korumalara yer verilmiştir.

Gerçekten de, konut ve çatılı işyeri ihtiyacını karşılamaya yönelik kira sözleşmelerini düzenleyen kira hukuku, temelde sosyal bir hukuk dalıdır. Bu hukuk dalını oluşturan düzenlemeler, prensip olarak ekonomik açıdan daha zayıf konumda bulunan kiracıyı koruma amacı taşımakta olup bu doğrultuda çoğunlukla emredici nitelikte hükümlere yer vermektedir. Nitekim 346. madde de emredici bir hükümdür.

TBK'nin 346. maddesi gibi kiracıyı koruyan tüm hükümlerin var olma süreci esasında kısa aralıklarla meydana gelen iki dünya savaşı sonrasında tüm dünyada yaşanan büyük ekonomik sarsıntı nedeniyle yatırımların durma noktasına gelmesi ve özellikle kalabalık yerleşim yerlerinde konut ve işyeri inşaatlarının azalmasıyla başlamıştır. Bu durum, konut ve işyeri kiralarda kiracı ile kiraya veren arasındaki pazarlık gücünü ciddi şekilde etkilemiş, kiracılar kiraya verenlerin ağır sözleşme şartlarını kabul etmek zorunda kalmıştır. Böylece, konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracıların korunması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu hüküm, içerisinde birden fazla yasak öngörmektedir. Hükümün ilk cümlesinde, kiracı aleyhine kira bedeli ve yan giderler dışında başkaca bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği ifade edilmektedir. İkinci cümle ise, kiracının kira bedelini zamanında ödememesi halinde ceza koşulu ödeyeceğine ya da sonraki dönemlerdeki kira bedellerinin muaccel hale geleceğine dair anlaşma yapılamayacağını belirtmektedir. Çalışmamızda, kiracı aleyhine yan giderler dışında başkaca bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğini düzenleyen maddenin anlaşılabilir olması adına kanunda düzenlenen ya da uygulamada gündeme gelen birtakım ivazların durumu açıklanmıştır. Nitekim, taraflarca, kanunda öngörülmüş olması nedeniyle güvence bedeli ödenmesi düzenlenebileceği, kiracının kiralanda değişiklik yapılmasını talep etmesi halinde bu değişiklik için gereken ödemelerin kiracı tarafından karşılanmasının yasak kapsamına dahil edilmeyeceği ifade edilmiştir. Bununla birlikte, kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili olmayan giderlerin yan gider olarak adlandırılmayacağı gerekçesi ile yasak kapsamına dahil olduğu belirtilmiştir.

Hükümün ikinci cümlesinde, tarafların sözleşmede kiracının kira bedelini zamanında ödememesine ilişkin muacceliyet kaydı ya da ceza koşulu belirleyemeyeceği ifade edilmektedir. Söz konusu yasak, doktrinde Kanun'un hukuka ve sözleşmeye aykırı davranan kiracıyı korumakta olduğu, bunun ise kabul edilemez bir durum olduğu yönünde eleştiri ile karşılanmış, birtakım yazarlar hükümün Kanun tasarısından kaldırılması gerektiğini dahi savunmuştur. Kanaatimizce, sözleşmenin zayıf tarafında olanın korunması tam da bu gibi yasaklar ile mümkün olabileceğinden ve bu şekilde düzenlenen hükümlerin İş Kanunu ve TKHK gibi farklı düzenlemelerde de sıkça yer alması nedeniyle eleştirilere katılmak mümkün değildir.

Her ne kadar günümüzde TBK'nin 346. maddesi, tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için geçerli olsa da 04.07.2012 tarih ve 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesi ile geçici 2. maddesi doğrultusunda kiracının TTK'de tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında uygulanması 01.07.2020 tarihine kadar ertelenmiştir. Dolayısıyla erteleme kapsamında 8 yıl süre ile, kiracının TTK'de tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiracıları, diğer konut ve işyeri kira sözleşmelerinin kiracıları kadar korunmaya tabi olmamıştır.

Bu ayrılık, doktrinde eleştirilere maruz kalmıştır. Aynı zamanda bu ayrılık yargı kararlarında da hüküm kapsamında giren uyuşmazlıkların, kira sözleşmesinin kiracının statüsüne göre çözülmesi sonucunu doğurmuştur. Hükmün ertelenmesinin sona erdiği 01.07.2020 tarihinden itibaren ise 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 1., 2. ve 7. maddelerine göre, kamu düzeni ve genel ahlakı ilgilendirenler TBK'nin 346. maddesi, doğrudan tüm konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri yönünden uygulama alanı bulmuştur.

Sonuç olarak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesi, kiracının korunması ilkesine hizmet eden ve sosyal hukuk devleti anlayışının bir tezahürü olarak ortaya konulan temel düzenlemelerden biridir. Çalışmada da ortaya konulduğu üzere, bu hüküm yalnızca sözleşme serbestisi ilkesine sınırlama getiren teknik bir düzenleme olmanın ötesinde, kiracının ekonomik zayıflığı karşısında hukuki dengeyi sağlama amacı taşımaktadır. Özellikle kamu düzeni kapsamında değerlendirilen bu düzenleme, tarafların iradeleriyle bertaraf edilemeyecek nitelikte olup hem normatif korumanın hem de yargısal içtihatların desteğiyle güçlü bir uygulama alanı bulmuştur. TBK'nin 346. maddesinin uygulanmasının belirli bir dönem için ertelenmiş olması ise, kiracının tüzel kişi ya da tacir sıfatında olduğu durumlarda ortaya çıkan korunma eksikliğine işaret etmekte, bu yönüyle de söz konusu düzenlemenin işlevselliğini ve kapsamının genişletilmesinin ne kadar isabetli olduğunu göstermektedir. Hukuki güvenliğin ve toplumsal adaletin tesisi açısından, bu maddenin uygulama süreci ve kapsamı, kira hukukunun geleceğine ilişkin tartışmalarda merkezi bir rol oynamaya devam edecektir. Bu çerçevede, çalışmamızın konusunu oluşturan yasal düzenleme kapsamında getirilen sınırlamalar, kiracının ekonomik anlamda ezilmesini önleyerek, sözleşme ilişkilerinde güç dengesinin sağlanmasına hizmet etmektedir. Geçersizlik yaptırımının öngörülmesi, sadece normun emrediciliğini göstermekle kalmamakta, aynı zamanda uygulayıcılar açısından da açık ve bağlayıcı bir sınır çizmektedir. Özellikle muacceliyet ve ceza koşulu yasaklarının, kira hukukundaki uyuşmazlıkların çözümünde belirleyici rol üstlendiği görülmektedir. Nitekim, Yargıtay içtihatlarında da bu hususlar açıkça benimsenmiş; 1 Temmuz 2020 sonrasında doğan uyuşmazlıklarda, maddenin doğrudan uygulanacağı vurgulanmıştır. Bu yönüyle TBK'nin 346. maddesi, hem özel hukukta kamu düzeninin sınırlarını çizen hem de sözleşme serbestisini sınırlayan istisnai bir norm olarak önemini korumaktadır.

REFERANSLAR

Acar Faruk, **Kira Hukuku Şerhi (TBK 299-332)**, 4. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2017.

(Kira Hukuku Şerhi)

Acar Faruk, **Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence**, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, Nisan, S. 104.

Akıncı Şahin, **İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 57, Ankara, 2008.

Akıntürk Turgut, Ateş Derya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri**, Beta Basım Yayınları, İstanbul, 2022.

Akyiğit Ercan, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.

Altun Erkan, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Gereksinimi Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi**, Yüksek Lisans Tezi, M.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013.

Aral Fahrettin, Ayrancı Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019.

Arpacı Abdülkadir, **Kira Hukuku ve Uygulaması**, Temel Yayınları, İstanbul, 2002.

(Kira Hukuku)

Arpacı Abdülkadir, **Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru mudur?**, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 5, 2008.

(Konut ve İşyeri Kiraları)

Arpacı Abdülkadir, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi Sempozyumu-Kira Sözleşmesi ve Kefalet Sözleşmesi**, Legal Hukuk Dergisi, Cilt 3, İstanbul, 2005.

- Aybay Aydın, **İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1975, s.1, dipnot 1.
<https://www.hiperkitap.com/ingiliz-hukukunda-tasinmaz-kirasi-ve-kiracilarin-korunmasi-sorunu>
- Aydemir Efrail, **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- Aydın Özdemir Elif, **Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, Cilt 19, 2017.
- Aydoğdu Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 14, S.1, 2012.
- Aydoğdu Murat, Tuncer Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku**, 6. Baskı, Adalet Yayınları, Ankara, 2023.
- Başaran Ece, **Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu**, Cilt 4, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2009.
- Belen Herdem, **Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler**, İstanbul Barosu Dergisi, 2013, Cilt 87, S. 3.
- Boztepe Merve, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı**, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İ.M.Ü Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.
- Burcuoğlu Haluk, **Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler**, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul, 2008. **(Borçlar Kanunu Tasarısı)**
- Burcuoğlu Haluk, **Borçlar Kanunu'na Getirilen Yenilikler Semineri**, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı.

Çapkınoğlu Gülenay, **Alışveriş Merkezi Kira Sözleşmelerinde Ortak Gider**, Onikilevha Yayınları, İstanbul, 2019.

Demir Fatma Nur, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Dava Yoluyla Sona Ermesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, K.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2019.

Demircioğlu Huriye Reyhan, **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.

Doğan Murat, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirmesi**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı- Prof. Dr. Cevdet Yavuza Armağan, 2011. **(Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları)**

Doğan Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınları, Ankara, 2011.

Eren Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Yayınevi, 5. Baskı, Ankara, 2017.

Eren Fikret, Yücer İpek, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2024.

Erkan Kutluhan, **Ürün Kirasının Unsurları, Adi Kira ile Ayrım ve Ürün Kirasına Uygulanacak Hükümler**, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 12, S. 2, 2013.

Ertuş Şeref, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeleri**, 2. Baskı, Barış Yayınları, İzmir, 2013.

Erzurumluoğlu Erzan, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

Gökyayla, K. Emre, **Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK.m.339)**, Prof. Doç. Aydın Zevklilere Armağan, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Cilt 2.

Gümüş Mustafa Alper, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Cilt 9, 2013. (**Yan Giderler**)

Gümüş Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 4. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2019. (**Kısa Ders Kitabı**)

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

Gümüş, Mustafa Alper, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

Günel Mustafa Cahit, **Kamu Kurum ve kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBKm.339/f.II)**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 72, 2014.

İnceoğlu Mehmet Murat, Baş Ece, **Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, İstanbul, 2013.

İnceoğlu Mehmet Murat, **Kira Hukuku**, Cilt 1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014. (**Cilt 1**)

İnceoğlu Mehmet Murat, **Kira Hukuku**, Cilt 2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014. (**Cilt 2**)

İnceoğlu Mehmet Murat, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK. m. 346) (Prof. Dr. Belgin Erdoğan'a Armağan)**, Der Yayınları, İstanbul, 2011.

Kanık Hikmet, **Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.

Kaplan İbrahim, **Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim**, Terazî Hukuk Dergisi, Cilt 3, S.25, 2008.

Kılıçoğlu Ahmet Mithat, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Turhan Yayınevi, Ankara, 2019.

- Kılıçoğlu Ahmet Mithat, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler**, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2008.
(<https://tbbyayinlari.barobirlik.org.tr/TBBBooks/tbkt-2008-262.pdf>) (**Eleştiriler**)
- Kılıçoğlu Mustafa, **Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat ve Alacak Davaları**, Güncelleştirilmiş 3. Baskı, Platon Hukuk Yayınevi, Ankara, 2015.
- Kırmızı Mustafa, **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, Şen Matbaa, Ankara, 2014.
- Kocayusufpaşaoğlu Necip, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt**, 7. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2017.
- Koç Nevzat, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi**, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1.
- Kurak Necati, **Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- Mithat Ceran, **Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Olgaç Senai, **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun; Açıklamalı ve Uygulamalı, Tahliye Kira Tespit Davaları**, Olgaç Matbaası, Ankara, 1978.
- Öktem Çevik Seda, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi**, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt 28, S. 2, 2012.
- Öz M. Turgut, **Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler**, 3. Baskı, Vedat Yayıncılık, İstanbul, 2012.
- Özdemir Hayrunisa, **Kira Hukuku Davaları**, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2025.

- Özdoğan Mustafa, Oymak Tuğba, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye**, Bilge Yayınevi, İstanbul, 2013.
- Remzi Mehmet, Aydın Sezer, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 9. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- Ruhi Ahmet Cemal, **Kira Hukuku**, Cilt 1, Seçkin Yayınları, Ankara, 2011.
- Ruhi Canan, Ahmet Cemal Ruhi, **İcra İflas Kanuna Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla)**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016.
- Sirmen A. Lale, **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 103.
- Şimşek Suat, **Taşınmaz Kiraları Konusunda Mülkiyet Hakkına Getirilen Sınırlamalar ve AİHM'in Bu Sınırlamalara Yaklaşımı**, İstanbul Barosu Dergisi, 2010, Cilt 84.
- Tandoğan Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Cilt 1, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- Türkmen Ahmet, **"6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi"**, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, 2015.
- Ural Çınar Nihal, **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Uyuma Alper, Akçaal Mehmet, **Türk Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1, S.2, 2013.
- Yaşar Mert, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler**, Beta Yayınevi, İstanbul, 2005.
- Yavuz Cevdet, Acar Faruk, Özen Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 14. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2016.

Yavuz Cevdet, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Cilt 1, Beta Yayınevi, İstanbul, 2022. (**Borçlar Hukuku Özel Hükümler**)

Yavuz Nihat, “**Türk Borçlar Kanunu Tasarısı**” **Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler**, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Nisan 2008.

Yavuz Nihat, **Kira Hukuku**, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2018. (**Kira Hukuku**)

Yıldız Mustafa Göktürk, **Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerine Göre Borçlu Temerrüdünün Şartları ve Sonuçları**, On İki Levha Yayıncılık, Ankara, 2020.

Zevkliler Aydın, Gökyayla K. Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 19. Baskı, Turhan Kitapevi, İstanbul, 2019.

İNTERNET KAYNAKLARI

<https://legalbank.net/belge/madde-301/1372837>

<https://tbbyayinlari.barobirlik.org.tr/TBBBooks/tbkt-2008-262.pdf>

<http://www.mevzuat.gov.tr/>

<https://www.tbmm.gov.tr/Tutanaklar/Tutanak?Id=6d0fe313-951e-47b2-a542-0185ceac6a77&BaslangicSayfa=74&BitisSayfa=74>

<https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/gerekceler/turk-borclar-kanunu-madde-gerekceleri/1>

<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/arama>

<https://www.hiperkitap.com/ingiliz-hukukunda-tasinmaz-kirasi-ve-kiracilarin-korunmasi-sorunu>

<https://tbbyayinlari.barobirlik.org.tr/TBBBooks/tbkt-2008-262.pdf>