T. C.

İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI

Birgül ŞAHİN

2501211487

TEZ DANIŞMANI

Dr. Öğr. Üyesi Mustafa Cahit GÜNEL

İSTANBUL-2025

ÖZ

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI

BİRGÜL ŞAHİN

Bu çalışmada, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 346 hükmünde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine düzenleme yasağı konusu incelenmiştir. Kira sözleşmelerinde özellikle de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde daha zayıf konumda bulunan kiracıların korunması adına özel düzenlemeler yapılması ihtiyacı duymuştur. Bu düzenlemelerden biri de 346. maddede yer alan kiracı aleyhine düzenleme yasağıdır.

Tez çalışmamızda öncelikle kira sözleşmesi ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri kavramları kısa bir şekilde açıklanmıştır. Bu kapsamda TBK 346. maddesinin amacı, bu hükme getirilen eleştiriler, yasağın uygulama alanı, yasağın istisnaları, yasağa aykırılığın sonuçları, kiracı lehine olan diğer düzenlemeler ile bağlantısı gibi birçok başlığa çalışmamızda yer verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kiracı aleyhine düzenleme yasağı, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, kira bedeli, yan giderler, ceza koşulu, muacceliyet koşulu.

ABSTRACT

PROHIBITION OF ARRANGEMENTS AGAINST THE LESSEE IN HOUSING AND ROOFED WORKPLACE LEASE AGREEMENTS

BİRGÜL ŞAHİN

This study examines the prohibition of arrangement against the lessee in housing and roofed workplace leases regulated under Article 346 of the Turkish Code of Obligations No. 6098. In order to protect the tenants who are in a weak position in lease agreements, especially in residential and roofed workplace lease agreements, special regulations are needed. One of these regulations is the prohibition of arrangement against the tenant in Article 346.

In our thesis, firstly, the concepts of lease agreement and housing and roofed workplace lease agreements are briefly explained. Then, the purpose of Article 346, the criticisms brought to this provision, the application area of the prohibition, the exceptions to the prohibition, the consequences of violation of the prohibition, and its connection with other regulations in favor of the lessee are included in our study.

Keywords: Prohibition of arrangement against the lessee, housing and roofed workplace lease agreements, rent, ancillary expenses, penalty condition, due date condition.

ÖNSÖZ

İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı kapsamında yüksek lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışmada kiracı aleyhine düzenleme yasağını düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesi detaylı olarak incelenmiştir.

Öncelikle lisans ve yüksek lisans eğitimim boyunca İstanbul Üniversitesi bünyesinde olmaktan dolayı her zaman mutluluk duyduğumu belirtmek isterim. Öğrencilere olan desteğini hiçbir zaman esirgemeyen İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi bünyesinde yer alan herkese teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışmam süresince danışmanım olarak bana yol gösteren, desteğini esirgemeyen, hukuki olarak her zaman örnek alacağım, kendisiyle çalışma şerefine nail olduğum için şanslı hissettiğim Dr. Öğr. Üyesi Mustafa Cahit GÜNEL'e teşekkürlerimi ve minnettarlığımı sunarım.

Eğitim hayatım boyunca her zaman yanımda olan, desteklerini ve sevgilerini hiç esirgemeyen annem Bilsen ŞAHİN'e, babam Kudret ŞAHİN'e teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca bu süreçte yanımda olan başta Av. Mürsel TAŞKIN olmak üzere tüm arkadaşlarıma desteklerinden ötürü teşekkürlerimi sunarım.

Birgül ŞAHİN

İstanbul, 2025.

İÇİNDEKİLER

ÖZ ii

ABSTRACT iii

ÖNSÖZ iv

İÇİNDEKİLER v

KISALTMALAR LİSTESİ viii

GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM 2

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER 2

I- GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ 2

A- Tanımı 2

B- Unsurları 3

C- Hukuki Niteliği 4

D- Birleşik ve Karma Sözleşmelerde Kira Sözleşmesi Hükümlerinin Uygulama Alanı 5

II- KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI 7

A- Konut Kavramı 7

B- Çatılı İşyeri Kavramı 8

C- Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Özel Olarak Düzenlenmesinin Nedenleri 10

III- KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA UYGULANACAK HÜKÜMLERİN TÜRK HUKUKUNDA GELİŞİMİ 12

A- 01.07.2012 Öncesi Uygulanacak Hukuk 12

B- 01.07.2012 Sonrası Uygulanacak Hukuk.....14

İKİNCİ BÖLÜM 16

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞININ HUKUKİ NİTELİĞİ, AMACI, YÜRÜRLÜĞÜ, UNSURLARI VE YASAĞA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI 16

I- HUKUKİ NİTELİĞİ.....16

II. AMACI 19

III- YÜRÜRLÜĞÜ.....23

IV- UNSURLARI.....26

A- Genel Olarak 26

B- Kira Bedeli 28

C- Kira Bedeli Dışında Kalan Ödeme Yükümlülükleri.....31

1- Genel Olarak.....31

2- Yan Giderler 31

3- Kullanma Giderleri (TBK m. 341) 35

4- Vergi ve Benzeri Yükümlülükler (TBK m. 302).....37

5- Temizlik ve Bakım Giderleri (TBK m. 317).....41

6- Kiracının Güvence Verme Borcu (TBK m. 342) 42

D- Ceza Koşulu 44

E- Muacceliyet Koşulu 49

F- Kira Sözleşmelerinin Ceza Koşulu ve Muacceliyet Koşulu Dışında Kalan Koşullara Bağlanabilirliği 50

VI- YASAĞA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI 52

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM 54

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI İLE İLİŞKİLİ DİĞER DÜZENLEMELER 54

I- BAĞLANTILI SÖZLEŞMELER (TBK m. 340).....54

II- KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DIŞINDA KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YAPILAMAMASI (TBK m. 343) 59

III- KİRAYA VERENİN KİRALANANI SÖZLEŞMEYE UYGUN ŞEKİLDE BULUNDURMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN KİRACI ALEYHİNE DEĞİŞTİRİLEMEMESİ (TBK m. 301) 61

IV- TAHLİYE NEDENLERİNİN SINIRLILIĞI (TBK m. 354) 63

V. KİRACININ SÖZLEŞMEYE AYKIRI KULLANIMDAN DOĞACAK ZARARLARI GİDERME DIŞINDA BAŞKACA BİR TAZMİNAT ÖDEYECEĞİNİN KARARLAŞTIRILAMAMASI (TBK m. 334/2).....65

VII- KİRA SÖZLEŞMELERİNİN GENEL İŞLEM KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ.....65

SONUÇ 68

KAYNAKÇA 71

KISALTMALAR LİSTESİ

a.e. : aynı eser

a.g.e. : adı geçen eser

a.g.m. : adı geçen makale

A.ş. : anonim şirket

Bam : bölge adliye mahkemesi

Bkz. : bakınız

Bs. : baskı

C. : cilt

Der. : derleyen

Deühfd : Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

Dn. : dipnot

E. : esas

E.T. : erişim tarihi

f. : fıkra

GKHK : Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

H.D. : Hukuk Dairesi

HGK : Hukuk Genel Kurulu

İBK : İçtihatları Birleştirme Kurulu

İÜHFM : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası

K. : karar

KDV **:** Katma Değer Vergisi

m. : madde

RG. : Resmî Gazete

s. : sayfa

S. : sayı

T. : tarih

TBK : Türk Borçlar Kanunu

TMK : Türk Medeni Kanunu

TTK : Türk Ticaret Kanunu

vd. : ve diğerleri

Y. : Yargıtay

GİRİŞ

Kira ilişkisi, toplumsal, sosyal, ekonomik ve hukuki boyutların hepsini aynı anda barındıran bir hukuki ilişkidir. Taraflardan biri kiralananın kullanımını diğer tarafa bırakırken, diğer taraf bu kullanım karşılığında bir karşılık ödemeyi üstlenmektedir. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının korunma ihtiyacının uzun yıllardır baş göstermesi, hukuk sisteminde özel olarak düzenlenmesini adeta zorunlu kılmıştır

Kiracıların korunma sebepleri dönemsel olarak değişiklik göstermiştir. 1955'li yıllarda konut sayısının azlığı, şehirlere olan göçün artışı, savaşın etkisi ve ekonomik koşullar kiracının korunmasını gerekli kılmışken, günümüzde barınma ihtiyacının giderilmesi, müşteri portföyünün korunması, enflasyon gibi birçok neden kiracının korunmasını gerektirmiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile uygulamadaki çıkan sorunların giderilmesi adına konut ve çatılı işyeri ayrımı yapılmaksızın 339-356. maddeler arasında düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerin sözleşme özgürlüğünü ölçüsüz bir şekilde sınırlandırdığı yönünde görüşler bulunmaktadır.

Çalışma kapsamında Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesinde yer alan konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine düzenleme yasağı incelenmiştir. Konunun daha iyi anlaşılabilmesi adına birinci bölümde öncelikle kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kiraları ve uygulanacak hükümler açıklanmıştır. İkinci bölümde yasağın amacı, yürürlüğü, kapsamı, istisnaları ve yasağa aykırılığın hukuki sonuçları irdelenmiştir. Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise Türk Borçlar Kanunu m. 346'da yer alan yasağın, kiracı lehine olan diğer düzenlemelerle olan ilişkisi açıklanarak konunun pekiştirilmesi amaçlanmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

I- GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

A- Tanımı

Kira sözleşmesi, uygulamasına en sık rastlanılan sözleşme türlerinden biridir. Kiraya veren, kiralanan şeyin belirli ya da belirsiz bir süre için kullanımını veya kullanımıyla beraber yararlanılmasını kiracıya devretmeyi üstlenirken bunun karşılığında kiracı, taraflar arasında kararlaştırılan kira bedelini kiraya verene ödemeyi üstlenmektedir[1]. Bu tanım genel itibariyle eksik bir tanımdır. Kanun'da bütün kira türlerini kapsayan bir tanım yapılamamıştır[2]. Ayrıca bu tanımın ürün kirasını kapsamadığı açıktır. Çünkü ürün kiralarında kiralanan şey bir hak da olabilecektir. Nitekim adi kira ile ürün kirasının farklılığı nedeniyle ortak bir tanım yapılması da çok mümkün değildir[3]. Kira sözleşmelerinin belirli süreli ya da belirsiz süreli yapılması mümkündür.

Bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasıyla beraber yararlanılmasını borçlanan tarafa kiraya veren, bunun karşılığında kira bedeli ödemeyi borçlanan tarafa kiracı denir. Kiraya veren kiralananın maliki olabilir ancak kiralananın maliki olması zorunlu değildir[4]. Kiraya verenin bu yönde bir tasarruf yetkisi bulunmuyorsa borca aykırılık ve ayıp hükümleri doğrultusunda kiracının zararını tazminle yükümlü olacaktır. Kira sözleşmesi, kural olarak bir şekle tabi değildir. Kira sözleşmesinin sözlü, yazılı hatta zımni bir şekilde dahi kurulması mümkündür.

---

[1] Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 11.bs., Ankara, Legem Eğitim Basım Yayın, 2023, s.317; Mustafa Kırmızı**, Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku**, 3.bs., Ankara, Bilge Yayınevi, 2022, s.1; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s.256; Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 21.bs., İstanbul, 2021, s.195; Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 5.bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2021, s.361.

[2] Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 7.bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2023, s.194.

[3] Gümüş, **Borçlar Özel**, s.194.

[4] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.,** s.228.

Kira sözleşmesi hükümleri Türk Borçlar Kanunu'nun 299-378. maddeleri arasında genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiraları ile ürün kirası ayrımları altında üç bölüm olarak düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiraları aşağıda detaylıca incelenecektir. Ürün kirasından kısaca söz etmemiz gerekirse, ürün veren bir şeyin veya bir hakkın kullanılması ve ürünlerden yararlanma haklarının bir bedel karşılığında kiracıya bırakılmasıdır. Kiralanan şeyin konut olması halinde ürün kirası söz konusu olamayacaksa da çatılı işyeri ile ürün kirası bir arada bulunabilecektir[5]. Türk Borçlar Kanunu'nun 358. maddesinde açık bir şekilde ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmayan hallerde kiraya ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir. Konusu çatılı işyeri olmayan ürün kiralarına adi kiralara ilişkin hükümler uygulanacaktır. Konusu çatılı işyeri olan ürün kiralarına ise Kanunun konut ve çatılı işyeri kiracılarını koruma amacı gözetildiğinde, konut ve çatılı işyeri kira hükümleri ve ürün kirası hükümleri birlikte uygulanacak, boşluk bulunan hallerde adi kiralara ilişkin hükümlerin uygulanması yoluna gidilecektir[6].

Kira sözleşmesinin tüketici işlemi olması da mümkündür. Ticari veya meslekli amaçlarla hareket eden taraf ile tüketici arasında kurulan her türlü sözleşme ve hukuki işlem tüketici işlemidir. Kira sözleşmesi de şartları sağlaması halinde tüketici işlemi olabilecektir. Teorik olarak bu kira sözleşmelerine 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uygulanacaktır[7]. Bu durumda kiracı taraf hem kiracı sıfatıyla hem de tüketici sıfatıyla zayıf bir konumda bulunacak ve kiracıyı koruyan düzenlemeler ile tüketiciyi koruyan düzenlemeler uyarınca hukuk düzeninde korunacaktır.

B- Unsurları

Kira sözleşmesinin üç unsuru bulunmaktadır. İlk unsur tarafların kira ilişkisi kurma hususunda anlaşma sağlamış olmasıdır[8]. Tarafların anlaşmasıyla birlikte kira

---

[5] Herdem Belen,"Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Verenin Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", **İstanbul Barosu Dergisi,** Sayı:3, İstanbul, 2013, s.109; Mustafa Alper Gümüş, **"Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, 2.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s.111.
[6] Belen, **a.g.m.**, s.112.
[7] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.,** s.222.
[8] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.,** s.222; Gümüş, **Borçlar Özel**, s.197.

sözleşmesi doğmaktadır. İkinci unsur, ortada kiralanacak bir mal veya hakkın bulunması ve bu mal veya hakkın kullanımının veya kullanılmayla birlikte yararlanılmasının kiracıya bırakılmış olmasıdır. Kural olarak kira sözleşmesinin konusu tüketilemeyen ve misli olmayan parça borcuna konu bir maldır[9]. Kiralananın belirlenebilir olması yeterlidir[10]. Kiralananın kiracıya bırakılması ise zilyetliğin devri yoluyla olacaktır[11]. Bir taşınmazın kiralanması halinde taşınmazla birlikte taşınmazın eklentileri ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi ortak yerlerin kullanım hakkı da kiracıya devredilecektir[12]. Kira sözleşmesinin üçüncü unsuru ise kiralanan mal veya hak karşılığında kiracı tarafından kira bedeli ödenmesi gerekliliğidir. Bu karşılık genellikle para olarak belirlenmektedir, ancak para dışında bir edimin de karşılık olarak kararlaştırılabilmesi mümkündür[13].

C- Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi, sürekli borç doğuran, tam iki tarafa borç yükleyen borçlandırıcı, rızai ve ivazlı bir sözleşmedir[14]. Kira sözleşmesi, kullandırma sözleşmesidir. Tarafların ortak rızalarının kira sözleşmesi yapılması hususunda birleşerek esaslı unsurlar hakkında anlaşması ile kira sözleşmesi kurulmuş olacaktır. Kira sözleşmesinin kurulması için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması şartı bulunmamaktadır[15]. Kiralananın teslimi, borcun ifasını ilgilendiren bir husustur.

Kira sözleşmesiyle birlikte kiracıya TBK m. 299 uyarınca kullanma veya kullanmayla birlikte ondan yararlanma yetkileri bırakılmaktadır. Kira sözleşmesi, taraflar arasında geçerli olup şahsi niteliktedir ve üçüncü kişilere kural olarak ileri sürülmesi mümkün değildir[16]. Kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilmesi halinde

---

[9] Gümüş, **Borçlar Özel**, s.196.
[10] Eren, **a.g.e.**, s.324; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.,** s.2289.
[11] M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, Cilt: 1, 1. Bs., İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s.11.
[12] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.11.
[13] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.,** s.2289.
[14] Gümüş, **Borçlar Özel**, s.195; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 256; Eren, **a.g.e.**, s.320.
[15] Eren, **a.g.e.**, s.320.
[16] Gümüş, **Kira**, s.152; Ahmet Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 3.bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2021, s.219.

hakkın etkisi güçlendirilebilecek ve sonraki maliklere karşı ileri sürülmesi mümkün hale gelecektir[17].

D- Birleşik ve Karma Sözleşmelerde Kira Sözleşmesi Hükümlerinin Uygulama Alanı

Kira sözleşmesi ile farklı türde bir sözleşme bir arada bulunduğu takdirde birleşik sözleşmeden söz edilecektir. Birleşik sözleşmelerin birinde bir sorun çıktığı takdirde o sözleşme hükümlerini uygulamak gerekecektir[18]. Birleşik sözleşmelerden biri kira sözleşmesi ise ona kiraya ilişkin hükümler uygulanacaktır. Kira sözleşmesinin sona erdiği hallerde birleşik olan diğer sözleşme de sona erecektir[19]. Aynı şekilde birleşik olan diğer sözleşme sona erdiği durumda da kira sözleşmesinin sona ermesi gerekmektedir. Ancak aşağıda detaylarını izah edeceğimiz üzere konut ve çatılı işyeri kiralarının sona erme halleri Kanunda sınırlı sayıda sayılmıştır. Bu düzenleme emredici nitelikte olup kiracı aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir. Tahliye sebeplerinin sınırlı olması ilkesini dolanmak amacıyla birleşik diğer sözleşmenin sona erdirilmesi yoluyla konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin de sona erdirilmek istenmesi hakkın kötüye kullanılması yasağına takılacaktır[20].

Bir sözleşme, birden fazla sözleşmenin unsurunu taşıdığı takdirde karma sözleşme kavramından söz etmek gerekecektir. Sözleşmenin kendisine yabancı olan yan edimler taşıması halinde karma sözleşme haline geldiği yönünde görüşler[21] bulunduğu gibi, ana edime göre sözleşmenin tipinin belirlenmesi gerektiği yönünde bir görüş de bulunmaktadır[22]. Örneğin otel odası kiralamalarında kiraya veren kiralananın temizliğini de üstlenmektedir. Ancak temizlik yan ediminin kararlaştırılması kira sözleşmesini karma sözleşme haline getirmeyecektir[23]. Diğer bir

---

[17] Gümüş, **Kira**, s.153; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.435.
[18] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.19; Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332),** 4. Bs., İstanbul, Beta Basım, 2017, s.32.
[19] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.19.
[20] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.19.
[21] Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 2.bs., İstanbul, İstanbul Fakülteler Matbaası, 1977, s.53.
[22] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.20.
[23] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.20.

görüşe göre, eğer sözleşmenin kendisine yabancı kalan asli edimler de yüklenmişse ortada artık bir karma sözleşme bulunmaktadır[24]. Karma sözleşmelere uygulanması gereken hükümler hakkında öğretide bir tartışma bulunsa da çalışma konumuzu oluşturmaması nedeniyle değinilmeyecektir[25]. Çalışmamızda önemli olan husus kiracıları, özellikle konut ve çatılı işyeri kiracılarını koruyan hükümlerin, kira sözleşmesinin karma bir sözleşme haline geldiği durumlarda uygulanabilirliği sorunudur. Bu durumda karma sözleşmede karakteristik olarak ağır basan sözleşmenin hangisi olduğunun tespit edilmesi gerekir. Eğer kira sözleşmesinin unsurlarının baskın olduğu söylenebiliyorsa kiraya ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi gerekir[26]. Ancak kullanma ediminin ağır bastığı hallerde kiracı lehine olan hükümlerin uygulanamaması gerekecektir[27].

Karma sözleşmelerden biri olan kapıcılık sözleşmesi ile kapıcı, vermiş olduğu kapıcılık hizmeti karşılığında konutta kiracı olarak bulunabilir[28]. Kapıcılık sözleşmesi hem kira hem de hizmet sözleşmesine ait edimleri birlikte içermektedir. Her iki sözleşme türü hakkında kanunda emredici hükümler bulunmaktadır. Öğretide hizmet edimine ilişkin edimlerde hizmet sözleşmesi, kira ilişkisine dair edimlerde kira sözleşmesi hükümleri uygulanması yönünde bir görüş bulunsa da bu sözleşmede ağır basan tipin hizmet sözleşmesi olduğu, kapıcılık sözleşmesinin sona ermesinde de hizmet sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği savunulmaktadır[29]. Başka bir karma sözleşme ise vale sözleşmesi olarak ortaya çıkabilecektir. Vale hizmeti veren bir şirket, otopark kullanmakta ve bunun karşılığında vale hizmetini layıkıyla getirmeyi borçlandığı durumlar olabilecektir. Bu sözleşmede de vale hizmetinin verilmesi unsuru ağır bastığı için sona ermesi halinde, kapıcılık sözleşmesinde olduğu gibi konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanamaması gerekmektedir[30]. Başka bir benzer örnek ise yaşlılar yurdunda yaşlı

[24] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.20.
[25] Tartışmalar için bkz. Haluk Nami Nomer, Baki İlkay Engin, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi Özel Borç İlişkileri Cilt I: Satış Sözleşmesi**, 4.bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018, s.28-31.
[26] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.21.
[27] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.21.
[28] Eren, **a.g.e.**, s.329.
[29] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.22.
[30] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.23.

bakmak karşılığında bir odada konaklama yönünde yapılan sözleşmelerdir. Bu sözleşmede de yaşlıların bakımı ön planda olup sona ermesi halinde kiraya ilişkin koruyucu hükümlerin devreye girmemesi gerekmektedir[31].

II- KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

A- Konut Kavramı

Konut kavramı Kanunumuzda tanımlanmamıştır. Konut, öğretide insanların barınmak için kullanmayı amaçladıkları, vakit geçirdikleri, oturma ihtiyacını giderdikleri ve çevresel etkilere koruma sağlayabilen kapalı bölüm olarak tanımlanmaktadır[32]. 6098 sayılı Kanunun konut ve çatılı işyeri kiraları bölümünde yer alan genel gerekçede, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna tabi olan taşınmazların anılan Kanunda düzenlendiği yer almaktadır[33]. Konutlar için çatılı olma şartı aranmamaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin unsurları genel olarak kira sözleşmesinin unsurlarını içermekte olup diğer kira sözleşmelerinden ayrıldığı husus kiralanan şeyin kullanımından kaynaklanmaktadır. Öğretide bazı görüşler 6098 sayılı Kanundaki konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin Kanun gerekçesinden de hareketle ancak taşınmaz hakkında yapılan kira sözleşmelerine uygulanabileceğini savunurken[34], bazı görüşler "taşınmaz" niteliği ile sınırlı olmadığını, belirleyici olan özelliğin konut olarak kullanma amacının güdülmesi olduğu yönündedir[35]. Kullanım amacını esas alan görüşe göre örneğin konut amacıyla kullanılan bir karavan, konteyner veya taşınmazın bütünleyici parçaları da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi hükümlerine tabi olacaktır[36], böylece anılan hükümlerin taşınırlara

---

[31] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.24.

[32] Efrail Aydemir, **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4.bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, s.23; M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, Cilt: 2, 1. Bs., İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s.9; Gümüş, **Borçlar Özel**, s.192; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.210; Özdoğan, Oymak, **a.g.m.**, s.56; Gökyayla**, a.g.m.,** s.1217; Kılıçoğlu, **Borçlar Özel**, s.279.

[33] (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/ , E.T.21.10.2024.

[34] Aydemir, **a.g.e.**, s.23; Mustafa Özdoğan, Tuba Oymak, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı", **İstanbul Barosu Dergisi,** Sayı:2, İstanbul, 2014, s.57; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı", **Yaşar Üniversitesi Dergisi**, Cilt: VIII, Sayı: Özel, İzmir, 2013, s. 1212.

[35] Belen, **a.g.m.**, s.109; Gökyayla, **a.g.m.,** s.1217.

[36] İnceoğlu, **Cilt 2**, s.9; Belen, **a.g.m.**, s.110; Gökyayla, **a.g.m.,** s.1218.

uygulanması da mümkün hale gelecektir. Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinde ise konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerin niteliği geçici kullanıma özgülenmeyi gerektiren taşınmazların altı ay ve altı aydan kısa süreli kiralanmalarında uygulanmayacağı düzenlenmiştir. TBK m. 339 hükmünde kullanılan "taşınmaz" kelimesi ise konut ve çatılı işyerlerinin taşınmaz olması gerektiği izlenimi vermektedir. Kanaatimizce; tarafların arasında kiralananın konut olarak kullanılması amacıyla kira ilişkisi kurulmuşsa konut kirası hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Bu durumda konut olarak kullanma amacı bulunduğu takdirde karavan, tekne gibi taşınırlar da taşınmazlar gibi aynı hükümlere tabi olacaktır.

B- Çatılı İşyeri Kavramı

Kiralanan yerin kiracının faaliyetlerinde ticari, sınai veya mesleki bir amaca hizmet etme amacıyla kullanılması ve çatılı yapıda olmaları halinde bu yer çatılı bir işyeridir ve çatılı işyerleri hakkında yapılan kira sözleşmeleri hakkında da 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunda yer alan konut ve çatılı işyeri kira hükümleri uygulanacaktır[37]. Eğer kiracının ticari, sınai veya mesleki bir amacı bulunmuyorsa işyerinin varlığından söz edilemeyecektir[38]. Asıl amacı ticari faaliyet olmayan dernek ve vakıfların sanatsal, sporsal gibi amaçlarla yaptıkları kira sözleşmeleri de niteliğine göre amaç ile kullanım arasında bir bağlılık mevcutsa hâkim görüş uyarınca işyeri sözleşmesi sayılabilecektir[39]. Çatısız işyerleri hakkında kira hukukunun genel hükümleri uygulanacaktır. Konut kavramı altında yaptığımız açıklamalar burada da geçerli olup kiralananın işyeri olarak kullanılması amacının güdülmesi ve gerekli şartların sağlanması halinde taşınır kiralamalarında da işyeri kira hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Ayrıca bir yerin hem konut hem işyeri olarak kullanılabilmesi de mümkündür. Bu durumda uygulanacak hükümler arasında bir farklılık bulunmamaktadır.

---

[37] Özdoğan, Oymak, **a.g.m.**, s.57; Gümüş**, Kira**, s.24; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.211; Gökyayla**, a.g.m.,** s.1219.
[38] Gökyayla**, a.g.m.,** s.1220.
[39] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.212; Gümüş, **Borçlar Özel**, s.193.

Çatılı diğer adıyla musakkaf yapı kavramı ile taşınmazın üst tarafının örtülü olması ve etrafının duvarla çevrelenmesi kastedilmektedir[40]. Bir yerin çatılı sayılabilmesi için bazı şartlar bulunmaktadır. Öncelikle kiralanan yerin baskın özelliğinin çatılı bir halde bulunuyor olması gerekmektedir. Bunun için çatılı yerin bulunduğu toprak parçası üzerinde sabit bir konumda bulunması, niteliği ve değeri değişmeksizin kolay bir şekilde yerinden ayrılamıyor bir halde bulunmalıdır[41]. Ancak yukarıda da belirttiğimiz üzere taşınırlar da çatılı işyeri olabilecektir. Çatılı ve çatısız unsurları bir arada bulunduran şeyler için tek bir kira sözleşmesinin yapılması halinde çatılı yerin bulunduğu arsa üzerinde asıl unsur olmasıdır. Tek bir kira sözleşmesinin yapıldığı hallerde çatılı işyerinin asıl unsur olup olmadığının tespiti ise kiracının asıl yararlanmak istediği bölümün çatılı yer mi, yoksa çatılı yer dışında kalan toprak parçası mı sorusunun cevaplanmasıyla yapılacaktır[42]. Kiracının iki bölümden de yararlanmak istediği anlaşılırsa kiracı lehine yorum yaparak kiracıyı koruyan çatılı işyeri hükümlerinin uygulanması Kanunun amacına daha uygun olacaktır[43].

Taşınmazın hangi tarihte çatılı olup olmadığı da önem taşımaktadır. Bir arsanın boş olarak kiralanması ve sonrasında üzerinde yapıların inşa edilerek bu yapıların da kiracı tarafından kullanılmaya başlanması mümkündür. Kira sözleşmesinin kurulması sırasında boş bir arsa olarak kiralanan yerde daha sonradan kiracı tarafından hukuka aykırı bir şekilde çatı inşa edilmesi kira sözleşmesine uygulanacak hükümleri değiştirmeyecektir[44]. Ancak kiracı ve kiraya verenin ortak talepleri doğrultusunda çatılı bir yer inşası sonrasında çatılı işyeri hükümlerinin uygulanması gerektiği kabul edilmektedir[45]. İnşa halindeki bir yerin kiraya verilmesi halinde çatılı niteliğinin yukarıdaki kriterler göz önüne alınarak haiz olup olmadığının araştırılması ve ona göre uygulanacak hükümlerin tespiti gerekmektedir[46].

---

[40] İnceoğlu, **Cilt 2**, s.19; Şahin Akıncı, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:57, Sayı:3, s.33-50, Ankara, 2008, s.39; Gökyayla, **a.g.m.**, s. 1207.
[41] Akıncı, **a.g.m.**, s.39.
[42] Akıncı, **a.g.m.**, s.40.
[43] Akıncı, **a.g.m.**, s.40.
[44] Gökyayla, **a.g.m.**, s.1208.
[45] Gökyayla, **a.g.m.**, s.1209; Y. 6. HD, E.2012/952, K. 2012/2468, T.20.02.2012, (Çevrimiçi), https://kararara ma.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/ , E.T.20.05.2024
[46] Gökyayla, **a.g.m.**, s.1208.

İşletmelerin dört önemli amacı bulunmaktadır. Bunlar; kâr elde etme, satış geliri elde etme, sosyal sorumluluk ve varlığını sürdürmedir[47]. İşletmenin sürekli değişen ve tehlikelerle dolu bir çevrede varlığını devam ettirebilmesi en önemli amacıdır[48]. Şüphesiz işletmenin devamlılığı için en önemli etkenlerden biri de coğrafi olarak devamlılığıdır. Bu nedenden dolayı işyeri kiralarında kiracının korunmasını isabetli bulan bu görüşe göre; işyeri kiralarında çatılı çatısız ayrımının kaldırılarak tüm işyeri kiracılarına bu korumanın sağlanması gerekmektedir[49]. İşletmelerin devamlılığının korunması, ekonominin de devamlılığını ve gelişmesine katkıda bulunacaktır[50]. Hiçbir yatırımcı kısa süreli devamı olacak bir yerde yatırım yapmak istemeyecektir. Nitekim tacirin basiretli davranma yükümlülüğü gereği[51] kısa süreli bir yatırım yapması, dolayısıyla kısa süreli işyeri kira sözleşmesi yapması da uygun değildir. Bu nedenlerden dolayı işyeri kiracılarının korunması isabetli olsa da çatılı çatısız ayrımı yapılmadan koruma sağlanmış olsaydı daha isabetli olacağı açıktır. Çatılı çatısız işyeri ayrımının önemli sonuçlarından biri de tahliye sebeplerinin farklılaşmasıdır. Çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi sınırlı sebeplere tabi iken çatısız işyeri kira sözleşmeleri genel hükümlere istinaden sona erdirilebilecektir. Sadece çatılı çatısız ayrımı yapılarak da ayrım yapılması eşitlik ilkesini ihlal edici niteliktedir.

C- Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Özel Olarak Düzenlenmesinin Nedenleri

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin özel olarak düzenlenmesi ve özellikle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yer alarak kalıcı hale getirilmesi eleştirilere maruz kalmıştır. 1955 yılında çıkarılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, olağanüstü ekonomik koşullar nedeniyle istisnai olarak çıkarılmıştı. Ancak üzerinden yaklaşık yetmiş yıl geçmesiyle birlikte artık koşulların iyileştiği, konut ve çatılı işyerine duyulan ihtiyacın karşılanabildiği, konut kredisi imkanları ile

[47] Hüseyin Ülgen vd., **Ticari İşletme Hukuku**, 6.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s.155.
[48] Akıncı, **a.g.m.**, s.36.
[49] Akıncı, **a.g.m.,** s.33, 36.
[50] Akıncı, **a.g.m.,** s.36.
[51] Bkz. Türk Ticaret Kanunu m.18/2.

ev sahibi olmanın kolaylaştırıldığı, kiracı aleyhine bozulan menfaat dengesizliğinin giderildiği, dolayısıyla konut ve çatılı işyeri için ayrı özel bir düzenlemeye gerek kalmadığı savunulmuştur[52]. Savunulan bu görüşe göre; artık ihtiyaçtan fazla konut ve çatılı işyeri bulunmaktadır. Özellikle işyerlerindeki kiracıların önemli çoğunluğu, sermaye sahibi şirketlerdir. Bu gerekçelerden ötürü kiracıların eskisi gibi korunmaya ihtiyaçlarının olmadığı gerekçesiyle kiracıların korunmaya değer bir menfaati bulunmadığı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile kiracı lehine olan düzenlemelerin kalıcı hale getirilmesiyle müdahaleci bir yaklaşım sergilediği, ülke koşullarının olağanüstü bir halden uzun bir zaman önce çıktığı, koşulların iyileştirildiği ve devletin gerekli önlemleri aldığı düşünüldüğünde sözleşme özgürlüğünü fazlasıyla sınırlandığı yönünde eleştiriler bulunmaktadır[53]. Borçlar hukukumuzda sözleşme özgürlüğü esastır, istisnalar ise ancak özel bir ihtiyaç bulunması ya da tüketici gibi pazarlık imkânı oldukça az olan ve sözleşmenin zayıf tarafı bariz olduğu hallerde ayrıca düzenlenebilecektir[54]. Ancak yukarıda detaylarını açıkladığımız bu görüşte kiracıların şu anki koşullarda zayıf bir konumda bulunmaktadır, dolayısıyla geçici sorunlara istinaden getirilen konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin getirilen kalıcı genel düzenlemelerin sözleşmenin özgürlüğü ilkesini ölçüsüz bir şekilde ihlal etmektedir[55].

Konut ve çatılı işyeri kiralarının özel olarak düzenlenip korumasının artırılmasının isabetli olup olmadığının tespiti için birçok etkenin bir arada incelenmesi gereklidir. Savaş döneminde konut sayısının azlığı nedeniyle özel düzenlemelere ihtiyaç duyulmuştur. Günümüzde konut sayısının az olduğundan söz edilemeyecekse de başka sebepler yine de kiracının korunmasını gerekli kılmaktadır. Konut kiracılarının ve işyeri kiracılarının korunma sebepleri de birbirinden farklı olmasına rağmen ortak hükümlerle koruma altına alınmıştır. Konut kiracıları, yaşamlarını kiraladıkları konutta güvenli bir şekilde uzun süreli olarak geçirmek istemektedir. Ayrıca özellikle de konut kiracılarının korunması, sosyal devlet ilkesinin

[52] Ahmet Kılıçoğlu, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler-Rapor**, 1.bs., Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2008, s.68; Başaran, **a.g.m.**, s.58.
[53] Kılıçoğlu, **Rapor**, s.69.
[54] Kılıçoğlu, **Rapor**, s.69.
[55] Kılıçoğlu, **Rapor**, s.81; İbrahim Kaplan, "Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim", **Terazi Hukuk Dergisi,** Cilt:3, Sayı:25, Ankara, 2008, s.17-37, s.27.

gereklerinden biridir. İsviçre Borçlar Kanunu'nda belli büyüklüğe sahip konutlar hakkında kiracının korunma ihtiyacı bulunmadığı düşüncesiyle kiracıyı koruyucu hükümler uygulanmamaktadır[56]. Bu düzenlenmenin Borçlar Kanunumuza alınmayışı eleştirilmektedir[57]. Kiralanan konutların niteliklerine göre kiracıların korunma ihtiyacının farklılaşabileceği yönündeki bu eleştiriye kısmen katılmış olsak da tüm somut olayların öngörülüp farklı düzenlemeler yapılması mümkün gözükmemektedir.

İşyeri kiracıları ise konut kiracılarından farklı olarak kiracı bulunduğu çevredeki müşterilerini kaybetmek istememektedir. Nitekim ticari işletme devredilirken kiracılık hakkının da devrediliyor oluşu da kira ilişkisinin ticari faaliyette olan önemini açık seçik göstermektedir[58]. Konut ve işyeri kiracılarının korunan menfaatleri farklı olsa da Türk Borçlar Kanunu ikisi için de ayrım gözetmeksizin aynı korumayı öngörmüştür. Bunun sonucunda aşağıda da anlatacağımız üzere kiracı lehine olan bazı hükümlerin yürürlüğü tacir ve tüzel kişi kiracılar bakımından uzun süreli olarak ertelenmiş ve özellikle alışveriş merkezlerinin isteği üzerine işyeri kiralarında sözleşme özgürlüğü ilkesinin bir süre daha devam etmesi amaçlanmıştır.

Konut kiracılarının da işyeri kiracılarının da korunmaya değer farklı menfaatleri bulunmaktadır. Ekonomik koşulların değişkenliği, barınma hakkının en temel haklardan biri olması, geçmişte olduğu gibi günümüzde de barınma ihtiyacını karşılamakta malikler karşısında zayıf konumda kalınması, işyeri kiracılarının ticari faaliyetleri ile coğrafi yerinin ilişkisi, kiralanana yönelik yatırım yapılması gibi konut ve çatılı işyeri kiracılarının korunmaya değer menfaatlerinin bulunduğu açıktır. Bu yönde TBK'de yapılan düzenlenmelerin isabetli olduğu kanısındayız.

III- KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA UYGULANACAK HÜKÜMLERİN TÜRK HUKUKUNDA GELİŞİMİ

A- 01.07.2012 Öncesi Uygulanacak Hukuk

[56] Gökyayla, **a.g.m.,** s.1219.
[57] Gökyayla, **a.g.m.,** s.1219.
[58] M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, Cilt: 2, 1. Bs., İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s.3.

Kira sözleşmeleri; geçmişten günümüze sosyal, ekonomik ve hukuki olmak üzere birçok sorunu beraberinde getirmiştir. Konut veya çatılı işyeri olarak kullanmak amacıyla yapılan kira sözleşmeleri, kira sözleşmelerinin en sık karşılaşılan türüdür. Ancak mevcut hukuki düzende yer alan kira sözleşmesi genel hükümleri, gelişen ve büyüyen toplumun konut ve çatılı işyerine olan ihtiyacının artmasıyla yetersiz kalmış, konut ve çatılı işyerleri hakkında özel hükümlere ihtiyaç duyulmuştur. Ayrıca hukukumuzda kural olarak sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerli olsa da toplumsal, ekonomik, sosyal sebeplerden dolayı kira sözleşmelerindeki serbestliğe yasal olarak müdahalede bulunulması gerekmiştir. Ekonomik koşullarda meydana gelen değişiklikler, halihazırda sözleşmenin zayıf tarafı konumunda bulunan kiracıların öncelikle barınma hakkı olmak üzere birçok hakkının ihlal edilmesine yol açacak derecede kiraya verenler karşısında savunmasız hâle gelmesine yol açmıştır.

Ülkemizde kira sözleşmesiyle ilgili yapılan ilk yasal düzenleme Birinci Dünya Savaşı'nın başında çıkarılan Sükena İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Hakkında Kanunu'dur. 04.10.1926 tarihinde 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlüğe girmiştir. 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesi ile ilgili hükümlerde sözleşmenin serbestliği ilkesinin hâkim olduğu görülmektedir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında ülkemizde birçok ekonomik sorun yaşanmış, inşaat faaliyetlerinin önemli ölçüde gerilemesiyle konut ve işyeri üretilememiştir[59]. İkinci Dünya Savaşı sırasında çıkarılan Milli Koruma Kanunu ile kira bedellerinin sınırlandırılması yönünde hükümler getirilmiştir

Hızla büyüyen toplum, özellikle şehirlere göçün çoğalması ve toplumun barınma ihtiyacının artması karşısında 818 sayılı Borçlar Kanunu ve diğer düzenlemeler kiracıyı korumaya yetememiştir[60]. 01.06.1955 tarihinde belediyenin bulunduğu yerlerde, iskele, liman ve istasyonlarda yer alan taşınmazların kiralanmasında geçerli olmak üzere 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun yürürlüğe girmiştir. 6570 sayılı Kanun ile sözleşme özgürlüğü ilkesini

[59] Kılıçoğlu, **Rapor**, s. 66.
[60] Eren, **a.g.e.**, s.404; M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, Cilt: 2, 1. Bs., İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 1.

sınırlayan, kiracıyı korumaya yönelik kira bedeli artışında ve tahliye sebeplerinde sınırlamayı öngören hükümler getirilmiştir[61]. 6570 sayılı Kanunda yer alan sınırlayıcı hükümlere kira bedelinde artışı sınırlayan m. 3 ve tahliye sebeplerini sayan m. 7 hükümleri örnek verilebilecektir. Sonrasında GKHK m. 3, Anayasa Mahkemesi'nin kararıyla[62] mülkiyet hakkının özünü zedelemesi gerekçesiyle iptal edilmiş olsa da oluşan boşluk hak ve nefaset ilkeleri uyarınca değerlendirilmesi yönünde Yargıtay tarafından verilen 18.11.1964 tarihli ve 2/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı[63] ile giderilmeye çalışılmıştır. Bu Kanunda yerler sınırlandırıldığı gibi, konutlar için de çatılı olma şartı aranmaktaydı.

B- 01.07.2012 Sonrası Uygulanacak Hukuk

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile kira bedelinin artış oranının sınırlandırılması, kiracı aleyhine düzenleme yasağı, bağlantılı sözleşme yapma yasağı, konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye sebeplerinin sınırlılığı gibi kiracı lehine birçok düzenlemenin getirildiği görülmektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun, 6570 sayılı Kanundan farkı belediye olsun olmasın tüm konut ve çatılı işyerlerinde ve kiralananla birlikte kiracıya kullanımı bırakılacak eşyalar hakkında uygulanacak olmasıdır[64]. Görüldüğü üzere 6098 sayılı TBK uygulama alanı yer bakımından daha geniş kapsamlıdır. Ayrıca 6570 sayılı Kanundan farklı olarak konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin uygulanması için asgari süre belirlemiştir. 6098 sayılı TBK m. 339'da geçici kullanıma özgülenmiş yerlerin altı ay veya daha uzun süreli kiralanmış olması halinde konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümler uygulanacaktır. Bu düzenleme isabetli olmuştur. Örnekle açıklamak gerekirse, yazlık olarak kullanmak için bir ay süreli kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için önceden kiracının 6570 sayılı Kanunun 11. maddesine göre kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce tahliye edeceğini kiraya verene yazı ile bildirmesi gerekmekte, aksi

[61] Kılıçoğlu, **Rapor**, s.67.
[62] Anayasa Mahkemesi'nin 26.03.1963 karar tarihli, 1963/3 E.,1963/67 K. numaralı kararı, (Çevrimiçi), https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ , E.T.20.05.2024.
[63] (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/ , E.T.21.10.2024.
[64] Ece Başaran, "Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?", **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt:4, Sayı:38, Ankara, 2009, s.55-69, s.59.

takdirde aynı sözleşme bir yıl daha uzatılmış sayılmaktaydı. Kiraya veren de kiracıyı haklı bir sebep olmaksızın tahliye edemiyordu. 6098 sayılı Kanun ile geçici kullanılan yerler için altı aylık alt süre getirilmiş, böylece daha adil bir çözüm sağlanmıştır[65].

Kira hukuku bakımından 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu'nun yarattığı düalist yapı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile ortadan kaldırılmıştır[66]. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, kira ilişkilerine uygulanacak hukuku tek bir kanunda birleştirmek ve bütünleştirmek amacını gütmüştür. 6098 sayılı TBK, mülga Kanunlara istinaden kiracıyı korumakta daha etkili olabilecek düzenlemeler getirmiştir. 6098 sayılı TBK'nin yürürlüğü aşağıda detaylı bir şekilde izah edilmiştir.

[65] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.216.
[66] Başaran, **a.g.m.**, s.57; Belen, **a.g.m.**, s.106.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞININ HUKUKİ NİTELİĞİ, AMACI, YÜRÜRLÜĞÜ, UNSURLARI VE YASAĞA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

I- HUKUKİ NİTELİĞİ

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine düzenleme yasağı, Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesinde düzenlenmiştir. Madde hükmü gereğince kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği gibi, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar da geçersiz olacaktır.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 16. maddesi ile hava parası veya hangi adla olursa olsun kira bedelinden fazla para alan ya da buna aracılık eden kişiler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezasına hükmolunacağı düzenlenmişti. Hava parası, taşınmaz kiraya verildiği zaman kira bedeli dışında kararlaştırılan bir bedel olduğu gibi, işyerinin kiraya verildiği zaman devir parası olarak da kararlaştırılabilmektedir[1]. TBK m. 346. hükmü GKHK m. 16 ile bağlantılıdır[2]. Ancak TBK m. 346 hükmü, GKHK m. 16'dan daha geniş kapsamlıdır[3].

[1] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.672.
[2] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.672.
[3] Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler),** 19.bs., İstanbul, Beta Yayıncılık, 2024, s.323.

TBK m. 346 hükmü, kiracıyı korumak için getirilen düzenlemelerden birisidir. Kiracıyı koruma amaçlı getirilen düzenlemelerin çoğu kanun koyucu tarafından emredici olarak düzenlenmiştir. TBK m. 346 hükmü de emredici nitelik taşımaktadır[4].

Hükmün hukuki niteliğini kamu düzeni kavramıyla birlikte incelememiz gerekmektedir. Bir kuralın ihlali halinde kamu nezdinde rahatsız edici ve sarsıcı sonuçlar doğmaktaysa bu halde kamu düzenine aykırılıktan söz edilmektedir[5]. TBK m. 346 hükmünün kamu düzenine ilişkin olduğu genel olarak kabul edilmekteyse[6] de bu hususta görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Görüş ayrılığı, tasarı halindeki 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 9. maddesinin kanuna alınmayışından doğmuştur. TBK'nin Yürürlük Kanunu'nun tasarı halinde yer alan 9. maddesinde, 6098 sayılı TBK'nda yer alan kiracıyı koruyucu düzenlemelerin geçmişe etkili bir şekilde uygulanacağı öngörülmüştü. Bu durumda TBK'de yer alan kiracıyı koruyucu nitelikteki tüm hükümler, kira ilişkisinin kurulduğu tarihe bakılmaksızın tümüne uygulanacaktı[7]. Ancak anılan hüküm, tasarı halinde kalmış ve kanun maddesi haline getirilmemiştir. Tasarıda bulunan 9. maddenin Yürürlük Kanunu'na alınmayışı ve ayrıca kiracısı tacir ya da kamu tüzel kişisi olan kira sözleşmelerinde kiracıyı koruyucu bazı hükümlerin yürürlüğünün ertelenmesi hususlarından yola çıkan öğretideki bir görüş, kiracıyı koruyucu nitelikteki düzenlemelerin kamu düzenine ilişkin olmadığını savunmakta ve 9. maddenin kanuna alınmayışını isabetli bulmaktadır[8]. Bu görüşe göre tasarı halinde kalan 9. madde Yürürlük Kanunu'na alınmış olsaydı 6098 sayılı TBK ile getirilen ve kamu düzeninden olmayan kiracıyı koruyucu nitelikteki düzenlemeler, geçmişe etki etme yasağı genel kuralına aykırı bir şekilde geçmişe etkili bir şekilde uygulanacak ve 9. madde Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmeye elverişli olacaktı. Farklı bir görüş ise, kanunların derhal uygulanmasının ve geçmişe etki edememesinin kural olduğundan

[4] M. Murat İnceoğlu, "Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m. 346)", **Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş'a Armağan**, (der. M. Murat İnceoğlu), Der Yayınları, İstanbul 2011, s.676; Gümüş, **Borçlar Özel**, s.205; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.586.
[5] Acar**, a.g.e.**, s.16.
[6] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.682
[7] Gümüş, **Kira**, s.8.
[8] Gümüş, **Kira**, s.9.

hareketle TBK'nin kiraya ilişkin hükümlerinin geçmişe yönelik uygulanacağını öngören 9. maddenin Yürürlük Kanunu'na dahil edilmemesi ile kanunların yürürlüğü kurallarından sapılmadığını, bu hususun tek başına kirayla kamu düzeni arasındaki ilişkiyi göstermekte herhangi bir ölçüt teşkil etmeyeceğini savunmaktadır[9]. Kira sözleşmesinin güçsüz tarafında bulunan kiracıyı koruyan hükümlerin[10], özellikle de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin kamu düzenine ilişkin olduğunu kabul eden bir diğer görüş [11] ise, Yürürlük Kanunu'nun 2. maddesinin tek başına kiraya ilişkin koruyucu düzenlemelerin geçmişe uygulanmasının mümkün olup olmadığını göstermeye yeterli olacağını, ayrıca 9. maddenin kanunlaştırılmasına gerek bulunmadığını savunmaktadır. TBK'nın Yürürlük Kanunu'nun 2. maddesi ile kamu düzenine ilişkin hükümlerin işlem tarihine bakılmaksızın derhal uygulanacağı düzenlenmiştir. Bu görüş, kiracıyı koruyucu nitelikteki hükümlerin kamu düzenine ilişkin olmasından dolayı Yürürlük Kanunu m. 2 kapsamında geriye dönük uygulanacağını, bu nedenle tasarıda yer alan 9. maddenin gereksiz bir düzenleme olduğundan hareketle Yürürlük Kanunu'na alınmayışını isabetli bulmaktadır.

Başka bir görüş ise TBK'de kirayla ilgili hükümlerin çoğunlukla emredici olarak düzenlendiğini, bu durumun tek başına kirayla ilgili hükümlerin kamu düzenine ilişkin olduğunu açıkça göstermeyeceğini, kamu düzeni değerlendirmesi için kanunlaştırma tarzına değil, içeriğine dikkat edilmesi gerektiğini, bu yönde de konut kiraları ve çatılı işyeri kiraları ayrımının özellikle yapılması gerektiğini savunmaktadır[12]. Özetle bir hükmün kamu düzenine ilişkin olup olmadığı belirlenirken emredici olarak düzenlenmesinden bağımsız bir değerlendirme yapılması gerekmektedir. Konut kiracıları, işyeri kiracılarına nazaran daha güçsüz bir konumdadır. Ayrıca kiracıyı koruyucu hükümlerin çatılı işyeri kiracıları bakımından yürürlüğü ertelenmişken, konut kiracıları bakımından yürürlüğünün ertelenmesine de karar verilmemiştir. Bu nedenlerden dolayı, kiracıyı koruyucu hükümler konut kiralarıyla ilgili olduğu ölçüde kamu düzenine ilişkindir. İşyeri kiraları ise konut

[9] Başak Baysal, "Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü", **Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan**, (der. Rona Serozan), Ankara, 2004, s.499.
[10] Baysal, **Kanunların Yürürlüğü**, s.499.
[11] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.682,683; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.220; Baysal, **TBK'nin Yürürlüğü**, s.242.
[12] Acar**, a.g.e.**, s.16.

kiralarından farklıdır. İşyeri kiralarında, kiracıların genelde sermaye sahibi şirketler olması, konut kiracılarından daha güçlü bir konumda bulunması, kiracısı tacir veya tüzel kişi olanların işyeri kiralarına ilişkin kiracıyı koruyucu hükümlerin yürürlüğünün sekiz yıl süreyle ertelenmesini göz önüne alarak işyeri kirasına ilişkin hükümlerin kamu düzenine ilişkin olmadığını savunulmaktadır[13]. Bu görüşe göre, işyeri kiracılarının korunması kamu düzenini ilgilendirseydi koruyucu hükümlerin uygulanması için sekiz yıl beklenmemesi gerekecekti.

Bize göre; özellikle konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin getiriliş amacı, kiracıyı koruma amacıyla birçok yeni düzenlemenin getirilmiş olması ve emredici olarak düzenlenmesi bu hükümlerin kamu düzeninden olduğunu göstermektedir. İşyeri kiracıları hakkında her ne kadar sekiz yıl süreyle birçok hükmün uygulanması ertelenmişse de TBK'de konut ve çatılı işyeri kira ayrımının yapılmamış olması, aynı hükümlerin konut kiracıları için kamu düzenine ilişkin sayılırken işyeri kiracıları için kamu düzeninden sayılmaması kanunun uygulanması bakımından adaletsiz sonuçlar doğurabilecek niteliktedir. Yerleşik Yargıtay kararlarında da konut/çatılı işyeri kiraları ayrımı yapılmaksızın 346. maddenin kamu düzenine ilişkin olduğu sıklıkla vurgulanmıştır[14].

II. AMACI

TBK m. 346 hükmünün amacı genel olarak sosyal devlet ilkesi gereği kiraya verenin haksız yere kazanç sağlamasının önlenmesi ve kiraya veren karşısında güçsüz konumda bulunan kiracının korunmasıdır[15]. 346. madde, TBK henüz tasarı halindeyken birçok eleştiri almış, hatta Kanuna alınmaması gerektiğini savunanlar dahi olmuştur[16]. Öğretide 346. maddenin sözleşmeye uygun davranmayan kiracıları da koruduğu, sözleşmeye aykırı davranan kiracıların bu korumadan yararlanmasının

[13] Acar**, a.g.e.**, s.16.
[14] Y. 6. HD, E.2014/13204, K. 2014/13824, T.11.12.2014, (Çevrimiçi), https://kararara-ma.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/, E.T.20.05.2024; Y. 3. HD, E.2017/5113, K. 2017/13535, T.09.10.2017, (Çevrimiçi), https://kararara-ma.yargitay.gov.tr/YargitayBilgi-BankasiIstemciWeb/ , E.T.20.05.2024; Y. 3. HD, E.2017/11858, K. 2018/4797, T.08.05.2018, (Çevrimiçi), https://kararara-ma.yargitay.gov.tr/YargitayBilgi-BankasiIstemciWeb/ , E.T.20.05.2024.
[15] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.673; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.269.
[16] Kılıçoğlu, **Rapor**, s.81.

eşitliğe aykırı ve adaletsiz sonuçlar doğuracağı ve sözleşme özgürlüğü ilkesine aykırılık oluşturduğu yönünde eleştiriler bulunmaktadır[17]. TBK m. 346 hükmünün sözleşme özgürlüğü ilkesini kısıtladığı açıktır. Sözleşme özgürlüğü ilkesinin emredici yasal düzenlemelerle kısıtlanması mümkündür. Kısıtlamanın ölçülü olup olmadığı da önemlidir[18].

TBK m. 346 hükmünün varlığına ilişkin eleştirileri ve görüşleri özetlememiz gerekmektedir. Bir görüşe göre; satış sözleşmesine istinaden satış bedelini ödeme yükümlülüğünü yerine getirmeyen alıcıya ceza koşulu yükletilmesi mümkünken kira borcunu ödemeyen kiracıya ceza koşulu yükletilememesi ve bunun Kanunda emredici olarak düzenlenmesi birbiriyle çelişmekte, kiracının bu denli lehine yapılan kalıcı düzenlemelerin hukuku İkinci Dünya Savaşı'ndan da önceye götürdüğü yönündedir[19]. Bu düzenleme ile kiracılara aşırı korunma sağlandığı, kiraya verenin tek çıkarı olan kira bedelini teminini sağlamak için kendisini koruma altına almasının olağan olduğu, ancak buna rağmen yasal düzenlemelerle korumanın geçersiz kılınmaya çalışılmasının haksız olduğu savunulmaktadır[20].

Kiracıların sözleşmenin zayıf tarafı olduğundan kabulle kiracıyı korumaya çalışan kanun koyucunun bu ölçüyü kaçırdığı ve uzun vadede kiracıyı koruma özelliğini kaybedeceği, çünkü uzun vadede yeni yatırımların yapılmasını engelleyeceği, dolayısıyla kira bedellerinin fazlasıyla artacağı ve rekabetçi bir ortamın oluşacağı da öğretide savunulmuştur[21]. Farklı bir görüş ise, muacceliyet koşulunun bulunduğu kira sözleşmelerinde iki haklı ihtara dayalı tahliye davası açılması imkânı kalmadığı, keza tek ihtarla tüm kira bedellerinin muacceliyet kazanacağı, dolayısıyla muacceliyet koşulunun yasaklanmasının kiracı aleyhine olmadığı yönündedir[22].

---

[17] Kılıçoğlu, **Rapor**, s.81; Kaplan, **a.g.m.**, s.27; Veysel Başpınar, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na İlişkin Şekli Yönden Genel Değerlendirme", **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu**, 2011, s.9.

[18] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.686.

[19] Kılıçoğlu, **Rapor**, s.81.

[20] Mert Yaşar, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler**, İstanbul, Beta Basım Yayım Dağıtım A. Ş., 2005, s.187,188.

[21] Başpınar, **a.g.e.,** s.10.

[22] Haluk Burcuoğlu, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", **İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı Sempozyumu,** İstanbul, Legal Yayınevi, 2007, s. 91-120, s.33.

Kanun koyucunun anılan düzenlemede kira sözleşmesinin taraflarından biri lehine tercih hakkını kullandığı da düşünülmektedir[23]. Başka bir görüş ise TBK m.346 hükmünün amacının kiracıyı adil olmayan bir şekilde koruma değil, ceza ve muacceliyet koşulu gibi yükümlülüklerin zayıf tarafa yükletilmesini engelleyerek sözleşmedeki menfaatler dengesini korumak olduğunu savunmaktadır[24]. Bu görüşe göre kiracının korunma ihtiyacı, sözleşme özgürlüğü ilkesinden ağır gelmektedir. Ayrıca bu görüşe göre, muacceliyet koşulunun konulmasının tamamen yasaklanması ağır bir müdahale olsa da kısıtlanması tercih olarak doğrudur, keza taksitli satım veya tüketici kredileri gibi sözleşmenin zayıf tarafını koruyan düzenlemelerde dahi muacceliyet koşulu tamamen yasaklanmamış, ileri sürülmesi belirli şartlara tabi kılınmıştır[25].

TBK 346. hükmünde yer alan iki cümlenin koruma amacı, aslında birbirinden farklıdır. Şöyle ki; ikinci cümlede "*Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir."* belirtilen hüküm lafzen incelendiğinde "özellikle" kelimesi, ikinci cümlenin birinci cümlenin devamı olduğu izlenimini uyandırmaktadır. Ancak ikinci cümle, birinci cümlenin kapsamında kalmamaktadır[26]. "Özellikle" ifadesiyle anlaşılması gereken husus, kanun koyucunun 346. madde ile düzenlenen kiracı aleyhine düzenleme yasağı kapsamının maddede sayılanlar ile sınırlı sayıda olmadığının belirtilmesidir[27]. Birinci cümlede yer alan kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği yönündeki düzenleme kiraya verenin haksız çıkar elde etmesini engellemeyi amaçlarken, ikinci cümlede yer alan ceza veya muacceliyet koşulu getirilemeyeceğine ilişkin düzenleme konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye sebeplerinin sınırlılığı ilkesini dolanılmasını engellemeyi amaçlamaktadır[28]. Konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yoluyla sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin sınırlı olduğu ve aksinin kiracı aleyhine kararlaştırılamayacağı 354. maddede düzenlenmiştir. Kira bedeli veya yan giderlerin ödenmemesi hali, TBK m.

[23] Başaran, **a.g.m.**, s.66.
[24] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.684.
[25] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.686.
[26] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.677.
[27] Başaran, **a.g.m.**, s.66.
[28] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.685.

315 hükmüne göre kiracının temerrüdüne dolayısıyla tahliyesine yol açabilecektir. Dolayısıyla hükmün ikinci cümlesinde her ne kadar "kira bedelinin ödenmemesi" hali öngörülse de hükmün kiracının hukuka aykırı bir şekilde tahliyesinden koruyucu niteliği gözetildiğinde, yan giderlerin ödenmemesi halinde kararlaştırılan ceza ve muacceliyet koşulları geçersiz olacaktır[29]. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin ödenmemesi halinde iki haklı ihtarın çekilmesiyle tahliye sebebi oluşacağı düzenlemesi nazara alındığında kiracıyı koruma amacının sadece kira sözleşmesinin kurulması ve sürdürülmesi sürecinde değil, sözleşmenin sona erdirilmesinde de dikkate alındığını görmekteyiz. Bunun aksi yönünde ceza koşulunun kararlaştırılması halinde kiracıyı koruyucu tüm hükümlerin içinin boşaltılması ihtimali mevcuttur[30]. Bir görüş; kiraya verenin kira bedelini elde edebilmesi tehlikeye gireceğinden bahisle bu hükmün kaldırılması gerektiği yönündeki görüşleri kiraya verenin hakkını güvence altına alması için imkânı ve bu yönde yasal düzenlemelerin de bulunduğu şeklinde eleştirmektedir[31].

TBK m. 346 hükmünün tacirler bakımından ayrıca irdelenmesi gerekmektedir. Konut kiracıları ve işyeri kiracılarının koruma ihtiyaçları birbirinden farklı olmasına rağmen Kanunda her ikisi de aynı düzenlemelere tabi tutulmuştur. Tacirler hem konumu hem de basiretli davranma yükümlülükleri gereği farklı hukuki düzenlemelere tabi tutulmuştur. Ancak kira hukukunda durum farklıdır. Kira hukukunda tacirler, daha zayıf bir konumda bulunan konut kiracıları ile aynı şartlara tabi tutulmuştur. Nitekim tacirler ceza koşulunun indirilmesini talep edemezken, kiracı tacirlerin taraf olduğu kira sözleşmesine muacceliyet kaydı, ceza koşulu konulamayacağı gibi çelişkili düzenlemeler ortaya çıkmıştır. Kanun koyucu bu çelişkileri gidermek için 346. madde başta olmak üzere birçok kira hükmünün yürürlüğünü sekiz yıl sonraya ertelemiştir. Ancak ilgili hükümler günümüz itibariyle artık tacirler için de yürürlüktedir ve bu çelişkiyi gideren herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Bu çelişki ve sorun, alışveriş merkezi kiracılarından tacir olanlar arasında daha çok görülmektedir. TBK m.346 hükmünün gerekçesinde, görüşmeler sırasında kiracısı tacir, tüzel kişi veya kamu

[29] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.678.
[30] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.685.
[31] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.685.

kuruluşu olan kira sözleşmelerinde ceza koşulu ve muacceliyet koşulu konulması yönünde bir önerge hazırlanmıştır[32]. Bu önerge işleme alınmasa da konut ve çatılı işyeri kiracıların korunma ihtiyacının farklılaştığı yönünde tartışmaların bulunduğunu göstermektedir. Önergenin dayandığı düşünce, tacir, tüzel kişi veya kamu kuruluşu kiracıların konut diğer kiracılara nazaran zayıf konumda bulunmadığıdır[33]. Kiracıların korunmasının sosyal devlet ilkesinin bir gereği olması, konut kiracıları gibi tacir kiracıların da ticari faaliyetleri nedeniyle kiraya veren karşısında zayıf bir konumda bulunabileceği nedenlerinden dolayı bu önerge işleme alınmamıştır[34].

III- YÜRÜRLÜĞÜ

Kanunların geçmişte yapılan işlemlere uygulanamayacağı hukukumuzda kural olarak kabul edilmektedir[35]. Genel kural uyarınca kira sözleşmesinin kurulduğu anda geçerli kanunların uygulanması gerekecektir. Ancak kira sözleşmeleri bakımından uygulanacak hukukun yürürlüğü hakkında özel düzenlemeler bulunmaktadır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğü, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunu ile düzenlenmiştir. Yürürlük Kanunu'nun 1. maddesinde geçmişe uygulanma yasağının bulunduğu ve kira hükümleri de dâhil olmak üzere temerrüt, sona erme ve tasfiye hallerinde işlem tarihine bakılmaksızın Türk Borçlar Kanunu'nun uygulanacağı yer almıştır. Yürürlük Kanunu'nun 2. maddesiyle ise Türk Borçlar Kanunu'nun kamu düzeni ile genel ahlakla ilgili hükümlerinin işlem tarihine bakılmaksızın uygulanacağı düzenlenmiştir. Kiracıyı koruyucu nitelikteki hükümlerin kamu düzenine ilişkin olduğu düşünüldüğünde kira sözleşmesinin kurulduğu tarihe bakmaksızın geriye dönük bir şekilde uygulanması gerekecektir. Nitekim Yargıtay, kiracıyı koruma amacıyla getirilen hükümlerin kamu düzeninden olduğunu, bu nedenle Yürürlük Kanunu m. 2

[32] Zafer Zeytin vd., **Türk Borçlar Kanunu**, 1.bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2011, s.404, Baysal, **TBK'nin Yürürlüğü,** s.225.
[33] Zeytin vd., **a.g.e**., s.404.
[34] Zeytin vd., **a.g.e**., s.404.
[35] Başak Baysal, "Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü", **İÜHFM**, C. LXX, S. 1, İstanbul, 2012, s. 221-244, s.226.

uyarınca geriye dönük uygulanabileceğini ifade etmiştir[36]. Ancak kanun koyucu tarafından tacir ve kamu veya özel tüzel kişiler bakımından bazı hükümlerin yürürlüğün erteleneceği özel olarak düzenlenmiş olup bu kapsamda kalan kira sözleşmelerinde erteleme süresi boyunca geriye dönük bir kanun tatbiki mümkün değildir

6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un[37] 53. maddesiyle kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında Türk Borçlar Kanunu'nun bazı hükümlerinin yürürlüğü önce beş yıl ertelenmiş, sonrasında bu düzenleme değiştirilerek erteleme süresi sekiz yıla çıkarılmıştır. Özellikle alışveriş merkezi işletenlerin istekleri doğrultusunda kiraya verenin lehine olacak şekilde kiracıyı koruyucu nitelikteki bazı hükümlerin yürürlüğü ertelenmiştir. Ertelenen hükümler; kira ilişkisinin devri (TBK m. 323), kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi (TBK m. 325), önemli sebeplerle olağanüstü fesih hali (TBK m. 331), bağlantılı sözleşme (TBK m. 340), kiracının güvence vermesi (TBK m. 342), kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamaması (TBK m. 343), kira bedelinin belirlenmesi (TBK m. 344), kiracı aleyhine düzenleme yasağı (TBK m. 346) ve dava sebeplerinin sınırlılığı (TBK m. 354) hükümleridir. Görüldüğü üzere ertelenen hükümlerden birisi de kiracı aleyhine düzenleme yasağını getiren 346. maddedir. Bu erteleme, işyeri kiracıları arasında farklı uygulamalara yol açacak, bu durumda kiracının korunması ilkesinden yararlanılması bakımından eşitlik ilkesine aykırı olacak niteliktedir[38].

Türk Ticaret Kanunu uyarınca tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri için yürürlüğün ertelenmesi geçerlidir. Kiracının esnaf sıfatının haiz olması yetmeyecek olup TTK uyarınca tacir sayılması gerekmektedir. Her ne

[36] Y. 6. HD., E. 2014/9530, K. 2014/12032, T. 06.11.2014, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.04.2025.
[37] (Çevrimiçi), https://www.resmigazete.gov.tr/ , E.T.21.10.2024.
[38] Nevzat Koç, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, İstanbul, 2014, s.7-36, s.18.

kadar işyeri kiraları için yürürlük ertelense de asıl kastedilen çatılı işyeri kiralarıdır[39]. Ancak ertelemenin işyeri kiralarında yapıldığını savunarak çatılı çatısız ayrımı yapılmaksızın tüm işyeri kiralarında erteleme yapıldığı yönünde bir görüş de bulunmaktadır[40].

Taraflar erteleme süresi boyunca kuracakları kira ilişkilerinde ertelenen hükümlere tabi olmadan serbest iradeleriyle anlaşma sağlayabileceklerdir. Bir anlaşmanın bulunmadığı durumlarda ise geçici m. 2'ye göre mülga Borçlar Kanunu uygulanacaktır. "Mülga Borçlar Kanunu" kapsamı ise tartışmalıdır. Mülga borçlar kanunu ile 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun kastedildiğinden şüphe bulunmamaktaysa da 6570 sayılı GKHK'nin bu kapsama girip girmediği tartışılmalıdır. 6098 sayılı TBK'da yer alan kiraya ilişkin hükümlerin bir kısmının karşılığı 6570 sayılı GKHK'da bulunmaktadır. GKHK, TBK'nin yürürlüğe girmesiyle birlikte yürürlükten kaldırılmıştır. 6570 sayılı Kanun içeriğinin yeni 6098 sayılı TBK'ye eklenmesi sebebinden dolayı mülga Borçlar Kanunu kapsamında 6570 sayılı Kanunun da girdiği düşünülmektedir[41]. Farklı bir görüşte ise 6570 sayılı GKHK'ne doğrudan atıf yapılmamış olmasından ötürü mülga borçlar kanunu kapsamında GKHK'nin değerlendirilmesinin uygun olmayacağı da savunulmaktadır[42]. 6098 sayılı TBK'de yer alan ve yürürlüğü ertelenen hükümler erteleme süresi boyunca kira ilişkilerine uygulanamayacak olsa da 6098 sayılı TBK'de yer alan diğer emredici düzenlemeler varlığını sürdürmektedir. Aynı şekilde mülga Borçlar Kanunu'nun uygulanacağı durumlarda da mülga Kanunda yer alan emredici düzenlemeler dikkate alınacak, ertelenen hüküm kapsamında olmasa bile mülga Kanun kapsamında ahlaka, kamu düzenine, emredici kurallara aykırı olmayacak şekilde tarafların anlaşması gerekecektir.

Erteleme süresi içerisinde kalan taleplerin konu olduğu uyuşmazlıkların çözümünde erteleme hükmünün dikkate alınması gerekmektedir. Örnek vermek gerekirse tacir veya tüzel kişilerin kiracı konumunda bulunduğu kira sözleşmelerinde

[39] Acar, **a.g.e.**, s.28.
[40] Gümüş, **Kira**, s.16.
[41] Gümüş, **Kira**, s.191; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.361.
[42] Gökyayla, **a.g.m.,** s.1238.

muacceliyet koşulu kararlaştırıldığı takdirde bu koşul 01.07.2020 tarihine kadar geçerli olacaktır, 01.07.2020 tarihi ve sonrası içinse muacceliyet koşulu geçersiz hale gelecektir[43]. Konut kiralarında ise yürürlüğün ertelenmesi söz konusu olmadığından 6098 sayılı TBK'nın yürürlük tarihi olan 01.07.2012 tarihinden itibaren muacceliyet koşulu, ceza koşulu gibi hükümler geçersiz kılınacaktır. TBK'de yer alan kira hükümlerinin tacir ve tüzel kişiler bakımından yürürlüğünün ertelenmesi 01.07.2020 tarihinde sona ermiştir.

IV- UNSURLARI

A- Genel Olarak

Kira ilişkilerinde, özellikle de konut ve çatılı işyeri kiralarında tarafların ve hak yükümlülüklerinin belirlenmesi önem taşımaktadır. Taraflar emredici hükümler, genel ahlak, kamu düzeni ve sözleşmenin özgürlüğü prensibi çerçevesinde iradeleriyle kira sözleşmesinin içeriğini kararlaştırabileceklerdir. İrade beyanları açık veya örtülü olabilecektir. Ancak yasal düzenlemelerle bu sözleşme özgürlüğünün sınırlandırılması mümkündür. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesi, kiracıya getirilebilecek yükümlülükleri sınırlandırmıştır. Bu hükme göre kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilemeyecektir. Hükmün devamında ise kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına dair anlaşmaların da geçersiz olacağı düzenlenmiştir.

Hükümde sadece "ödeme yükümlülüğü" kavramı üzerinde durulmuştur. Bu durumda kiracıya ödeme dışında bir yükümlülük getirilip getirilemeyeceği sorusu akıllara gelmektedir. Hükmün içeriği lafzen incelendiğinde sınırlı sayılan haller dışında "ödeme yükümlülüğü" düzenlenemeyeceği anlamı çıkmaktadır. Ancak TBK m. 346 hükmünün başlığı "kiracı aleyhine düzenleme yasağı" şeklindedir. Bu başlıktan yola çıkıldığı takdirde de bu yasağın ödeme yükümlülüklerini de kapsayacak şekilde geniş yorumlanması gerektiği anlamı çıkmaktadır. Hükmün başlığının yanıltıcı olduğu, ödeme dışında kalan yükümlülüklerin kiracı aleyhine düzenlenmesinin

[43] Y. 12. HD., E. 2021/1059, K. 2021/1637, T. 16.02.2021, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.04.2025.

mümkün olduğu yönündeki görüşe göre[44] örneğin çatılı işyerinin sadece kuaför olarak kullanılabileceği kiracı aleyhine bile olsa kira sözleşmesinde düzenlenmesi mümkün olup TBK m. 346'da düzenlenen yasak kapsamına girmeyecektir. Kanaatimizce; hükmün kapsamını sadece ödeme ile sınırlamak hükmün dolanılması riskini doğurabilecektir. Bu nedenle kiracı aleyhine ödeme yükümlülüğü dışında kararlaştırılan başka bir yükümlülük kararlaştırıldığı takdirde TBK m. 346 hükmünün dolanılması amacının bulunup bulunmadığı somut olaya göre incelenmesi gerekmektedir.

Kiracı aleyhine kira bedeli ve yan giderler dışında herhangi bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğini öngören hüküm, 6570 sayılı GKHK'de yer alan hava parasını da kapsamaktadır. Ancak, işyeri kira devirlerinde yeni kiracının eski kiracıya hava parası olarak devir bedeli ödemesini açıkça yasaklayan bir düzenleme bulunmasa da kiracıya kira bedeli ve yan gider dışında ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği düzenlemesinin devir parasını da yasakladığı söylenebilecektir[45]. Ödeme yükümlülüğü kapsamının geniş yorumlanması gerekir, aksi halde hükmün dolanılması için çeşitli yollara başvurulması mümkündür.

TBK m. 321, aksine yazılı anlaşma bulunmadığı sürece kiracının kiraya verenin rızasını alarak yaptığı yenilik ve değişikliklerden kaynaklanan değer artışını talep edemeyeceğini düzenlemiştir. Kiracının tahliye olması halinde, TBK m. 321 hükmü nedeniyle kiraya verenden talep edemediği ve aşırıya kaçmadığı sürece yaptığı yenilik ve değişikliklerin bedelini yeni kiracıdan tahsil etmek için yeni kiracıyla anlaşma yaptığı haller olabilmektedir. Bu yöndeki anlaşmaların TBK m. 346 yasağına takılmayacağı yönündeki görüşe[46] biz de katılmaktayız. Nitekim bu tür sözleşmelerde kira sözleşmesinin herhangi bir unsuru bulunmamakta, keza tarafları arasında kiraya veren de bulunmamaktadır.

Kiralananda halihazırda kiracı mevcut olmasına rağmen yeni bir kiracıyla kira sözleşmesi yapıldığı takdirde, mevcut kiracının tahliye edilmesi için yapılacak olan

[44] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.675.
[45] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.672, dn.6.
[46] Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.587.

masrafların yeni kiracıya yükletilmek istenmesi TBK m. 346'da düzenlenen yasağa takılacaktır[47]. Keza kiraya veren kiralananı kullanmaya elverişli bir şekilde hazır bulundurmak ve teslimle mükelleftir[48].

TBK m. 346, örnekleyici olarak ceza ve muacceliyet koşulunu yasaklamış olup anılan hükmün kapsamı sınırlayıcı olarak sayılmamıştır. Yargıtay'ın 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce ilk dönemlerde ceza ve muacceliyet koşullarını geçersiz kabul ettiği kararları bulunmakta iken son dönemlerde geçerli kabul ettiğine ilişkin kararları bulunmakta idi[49]. Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile bu çelişki tamamen ortadan kaldırılmıştır.

Bu bağlamda konunun daha iyi anlaşılması bakımından kira bedeli, kira bedeli dışında kalan ödeme yükümlülükleri, ceza koşulu ve muacceliyet koşulu kavramlarını ayrı ayrı açıklamamız gerekmektedir.

B- Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin esas unsurlarından biri kira bedelidir. Kira bedelini ödeme borcu kiracıya aitken, talep etme hakkı kiraya verene aittir[50]. Kiracı, kira bedelini kararlaştırılan miktarda ve zamanda kiraya verene ödemekle yükümlüdür. Kiraya veren ile malik farklı kişiler olduğu takdirde kira sözleşmelerinin şahsi hak doğurması ve nisbi nitelikte olmasından dolayı malik olmayan kiraya verene kira bedeli ödenecek, ödeme yapılmaması halinde malik olmayan kiraya veren kiracının temerrüde düşürülmesi ve tahliyesi yoluna başvurabilecektir[51].

Kira sözleşmesinin kurulduğu sırada ilk kira bedelinin belirlenmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Taraflar serbestçe kira bedelini kira sözleşmesinin yapıldığı esnada belirleyebileceklerdir. Kira bedeli ödeme borcu,

---

[47] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.675.
[48] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.675.
[49] Y. HGK., E. 2000/6-1807, K. 2000/1792, T. 13.10.2000, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024.
[50] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.298.
[51] Y. 3. HD., E. 2017/8211, K. 2018/9862, T. 10.10.2018, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024.

kiracının asli edimi olduğundan dolayı genel işlem koşulları denetimine tabi tutulmayacaktır[52]. Taraflar ilk kira bedeline ilişkin itiraz edemeyecekse de gabin, irade sakatlıkları, ahlaka veya kamu düzenine aykırılık halleri bu duruma istisna teşkil edebilecektir.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin belirlenmesi hususunda kiracı aleyhine değişikliklerin yapılması mümkündür. Ancak kira sözleşmesinin devamı boyunca yeni kira dönemlerinde yapılacak kira artış oranları, Kanunda ayrıca kiracı lehine olacak şekilde TBK m. 344 hükmü ile sınırlandırılmıştır. Buna göre taraflarca kira bedelinin artışına ilişkin yapılan anlaşmalar bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Ekonomik koşullar nedeniyle 11.06.2022-01.07.2024 tarihleri arasında kira artış oranının yüzde yirmi beşi geçmeyeceği yönünde TBK geçici m. 2 ile özel bir düzenleme yapılmıştır. Taraflarca belirlenen kira artış oranı, yasal oranı geçtiği takdirde yasal oran esas alınacak, yasal oranı aşan kısım ise geçersiz olacaktır[53].

Kiraya veren beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde, ayrıca bundan sonraki her beş yılın sonunda olmak üzere kira bedelinin tespiti için kiracıya dava yöneltebilecektir. Mahkemece kiralananın halihazırdaki durumu, emsal kira bedelleri, enflasyon oranları göz önünde tutularak talep edilen dönem için kira bedeli tespit edilecek, kiracının eski kiracılığı dikkate alınarak takdiren hakkaniyet indirimi uygulayacaktır[54]. TBK m. 344 hükmü uyarınca kira bedelinin tespiti davası için beş yıllık sürenin dolmaması halinde sözleşmenin kurulduğu sıradaki şartların öngörülmeyecek derecede değişmesi ve karşılıklı edimlerin orantısız hale gelmesi halinde ise TBK m. 138 uyarınca aşırı ifa güçlüğünden dolayı kiraya verenin kira bedelinin uyarlanması davası ikame etmesi de mümkün olacaktır. Tarafların kira sözleşmesi devam ederken aynı kiralanan yer hakkında yeni bir kira sözleşmesi yapması mümkündür. Uygulamada bu gibi durumlarda yeni yapılan sözleşmede belirlenen kira bedelinin emsal ve rayiçlere

[52] M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, Cilt: 1, 1. Bs., İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s.13.
[53] İnceoğlu, **Cilt 2**, s.132.
[54] Y. HGK., E. 2017/974, K. 2021/1058, T. 05.10.2021, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024; Y. 3. HD., E. 2022/5205, K. 2022/6879, T. 22.09.2022, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024.

uygun olmaması halinde yeni kira sözleşmesinden itibaren beş yıl dolmamış olsa dahi ilk yapılan kira sözleşmesinden itibaren beş yıl dolmuşsa TBK m. 344 hükmü uyarınca hak ve nesafet ilkeleri gereği kira bedelinin tespiti davası açabileceği yönünde kararlar bulunmaktadır[55].

Kiracının kira bedelinin indirilmesi için TBK m. 344 uyarınca kira bedelinin tespiti davası veya TBK m. 138 uyarınca kira bedelinin uyarlanması davası açmasında hukuki bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde, TBK m. 305 ve 307 hükümleri uyarınca ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre içerisinde kiracının ayıpla orantılı olarak kira bedelinde indirim yapılmasını talep etme hakkı mevcuttur.

Kiracının kira bedelini ve yan giderleri ödememesi halinde kiraya veren temerrüt nedeniyle kiracısından kira bedelini icra yoluyla talep edebileceği gibi kira alacağı ve yan giderlerin tahsili ile kiralananın tahliyesini de talep edebilir. Bu talep doğrultusunda icra müdürlüğünce kiracıya konut ve çatılı işyerleri için ödenmeyen kira bedelini veya bedellerini en az 30 günlük süre içerisinde ödenmesi, ödenmemesi halinde tahliye ettireceği ihtarlarını içeren bir ödeme emri gönderilir. Kiracı, süresi içerisinde bir ödeme yapmazsa İcra İflas Kanunu m. 269 hükmü uyarınca kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

Kira bedeli ve yan giderlerin ödenmemesi halinde kiraya veren Türk Borçlar Kanunu m. 315 uyarınca adi kiralarda en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında en az otuz gün süre içerisinde ödemesi gerektiğini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini kiracıya bildirir. Kiracı ihtara rağmen ödemezse adi kira sözleşmelerinde kiraya verenin fesih hakkı bulunmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında ise yapılan bu ihtar, kiracıdan kaynaklı tahliye nedenlerinden biri olan iki haklı ihtardan birini oluşturacaktır[56]. Yargıtay'a göre bu ihtarın geçerli olabilmesi için

[55] Y. 3.HD., E. 2017/5411, K. 2018/11236, T. 08.11.2018, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024; Y. 6.HD., E. 2015/5957, K. 2016/478, T. 27.01.2016, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024; Y. 6.HD., E. 2015/10787, K. 2016/6759, T. 16.11.2016, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024.
[56] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.300.

yazılı olması, hangi ay ya da aylara ilişkin kira bedelinin istendiğinin, kira miktarının, ödeme için verilen sürenin ve ödememe halinde sözleşmeyi feshedileceğinin açıkça belirtilmesi gerekmektedir[57]. TBK 315/2 hükmü gereğince kiracıya verilen ödeme sürelerinin alt sınırı belirlenmiş olup tarafların anlaşmasıyla bu süre kısaltılamayacaktır, ancak kiracı lehine uzatılması mümkündür.

C- Kira Bedeli Dışında Kalan Ödeme Yükümlülükleri

1- Genel Olarak

TBK m. 346 hükmü, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında herhangi bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği düzenlenmiştir. Kiracı, yan giderlerden sorumlu tutulabildiğine göre yan giderlerin tespiti hususu, kiracı aleyhine düzenleme yasağının kapsamının anlaşılabilmesi için, aynı zamanda yasağın dolanılmasının önlenmesi için oldukça önemlidir.

Kiracının asli yükümlülüğü kira bedeli ödemektir. Kiracının kira bedeli dışında ödemekle yükümlü tutulabildiği haller de vardır. Bunlar 6098 sayılı TBK'da "Genel Hükümler" başlığı altında yer alan m. 302'de düzenlenen zorunlu sigorta ve vergi vb. yükümlülükler, m. 317'de düzenlenen kiralananın olağan kullanımı için temizlik ve bakım giderleri, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlığı altında yer alan m. 341'de düzenlenen ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderleri, m. 342'de düzenlenen kiracının güvence verme borcudur.

TBK m. 346 hükmünde kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği düzenlenmişken, yine aynı TBK ile kira bedeli ve yan gider niteliğinde olmayan ancak kiracı aleyhine düzenlenmesi mümkün olan ödeme yükümlülüklerinin getirilebileceği düzenlenmiştir. Kanun koyucunun TBK m. 346 hükmüne istisna getirdiği anlaşılmak birlikte yan gider kavramını da karıştırdığı görülmektedir.

2- Yan Giderler

[57] Y. HGK, E.2017/1289, K. 2021/1314, T.02.11.2021, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/ictihat, E.T.20.05.2024.

Yan gider kavramı Kanunda açıkça tanımlanmamıştır. Öğretideki görüşler, uygulama ve TBK'nin ilgili maddeleri ışığında yan gider kavramı tanımlanacaktır. Yan giderler, kira bedelinden farklıdır. Kira bedeli kiraya verenin asli yükümlülüğünün karşılığıyken yan giderler kiraya verenin sözleşmeyle ya da Kanun gereğince üstlendiği yan yükümlülüklerin ifasından doğan giderlerdir[58]. Ayrıca TBK m. 315 hükmünde "kira bedeli veya yan giderler" ödenmediği takdirde kiracının temerrüde düşeceği düzenlenmiştir. Kira bedeli ve yan giderlerin hükümde ayrı ayrı gösterilmesi de kira bedelinin yan giderleri kapsamadığını göstermektedir[59]. Kira genel hükümlerinde yer alan TBK m. 303 hükmünde kiraya verenin kiralananın kullanımıyla ilgili yan giderlere katlanmakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir. TBK m. 303 hükmünün gerekçesinde konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında kullanma giderleri olarak 341. maddede olarak ayrıca bir düzenleme yapıldığı yer almakla, TBK m. 341 hükmü aşağıda detaylıca incelenmiştir. TBK m. 303 hükmü, mehaz İsviçre Kanunundan alınmıştır. Mehaz kanunda kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından kiracıya sunulan bir edimin bulunması, edimin kiralananın kullanımıyla bağlantısı olması halinde yan giderden söz edilecektir[60].

TBK m. 303 hükmü ve mehaz kanun dikkate alınarak kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından kiracıya sunulan yan edimin karşılığı olarak, kiralananın kullanımıyla dolaylı olarak ilgisi bulunan ve kullanımı kolaylaştırmak için yapılan masrafların yan gider olduğu söylenebilecektir[61]. Yan giderlerin kiracıya sunulan yan edimin karşılığı olması, yan edimin kiralananın kullanımına ilişkin olması ve bu giderlerin kira bedeliyle karşılanamıyor olması gerekmektedir. Kiralananın kullanımına ilişkin değil de kendisi için kalıcı bir tesis yaptırılması gibi yapılan masraflar yan gider niteliğinde değilken bu tesislerin bakımı ve işletilmesi ile ilgili yapılan masraflar yan gider niteliğinde olacaktır[62].

---

[58] Eren, **Borçlar Özel**, s.411.
[59] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.14.
[60]Huriye Reyhan Demircioğlu, **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, 1. Bs, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018, s.83.
[61] Aydoğdu, Kahveci**, a.g.e**., s.442; Demircioğlu, **a.g.e.,** s.102.
[62] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.92.

Yan gider niteliğinde olmayan harcamaların yan gider adı altında kiracıya yükletilmesi mümkün değildir[63]. Aksi bir yorum TBK m. 346 hükmünün dolanılmasına imkân tanıyacaktır. Bu nedenle kiracıya kira bedeli dışında yükletilmeyen çalışılan her ödeme yükümlülüğünün yan gider olma unsurlarını taşıyıp taşımadığının dikkate alınması gerekmektedir.

Kiracının yan giderleri götürü usulü şeklinde ödemesi mümkündür. Götürü usulde belirlenen tutarın yan giderlerin üstünde veya altında kalmasının önemli olmadığı, kiracının yine de yan gider borcunu yerine getirmiş sayılacağı kira sözleşmesinde taraflarca kararlaştırılabilir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında bu yöndeki anlaşmaların geçerliliğinin TBK m.346 hükmü bağlamında incelenmesi gerekmektedir. TBK m.346 hükmü kira bedeli ve yan gider dışında bir ödeme yükümlülüğünün kiracıya yükletilmesini yasaklamıştır. Bu durumda sabit bir şekilde belirlenen götürü bedelin, yan giderlerin bedelinden yüksek kalması halinde kiracıya kira bedeli ve yan gider dışında bir ödeme yükümlülüğü getirilmiş gözükmektedir. Bu noktada TBK m. 19 hükmü gereğince tarafların gerçek ve ortak iradelerinin esas alınarak yorumlanması gerekebilir. Şöyle ki, her ne kadar yan giderlerin karşılanması için götürü bedel belirlenmiş olsa da tarafların gerçek ve ortak iradesi kira bedelinin üzerine götürü bedelin de eklenmesi suretiyle kira ödemelerinin yapılması ve bunun da kiraya veren tarafından kabul edilmesidir[64]. Bu durumda gerçek kira bedeli, sözleşmede belirlenen kira bedelinin üzerine götürü bedelin eklenmesi yoluyla tespit edilecek ve kiraya veren yan giderlerden sorumlu tutulacaktır[65]. Ancak m. 346 hükmünün kira bedeli ve yan giderler dışında aleyhe yükümlülük getiremeyeceği emredici düzenlemesi karşısında bu yorumun tatbiki pek mümkün gözükmemektedir.

Götürü usulde belirlenen tutarın yan giderlerin üstünde kalması durumunda aradaki fark tutarı, kiracı tarafından sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca değil, kira sözleşmesi uyarınca geri talep edilebilecektir[66]. Aradaki farkın kiracı tarafından itiraz edilmemesi halinde iade edilmeyeceği yönündeki anlaşmalar batıl olacaktır[67].

---

[63] Gümüş, **Kira**, s.95; İnceoğlu, **Cilt 1**, s.90,106.
[64] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.110.
[65] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.110.
[66] Gümüş, **Kira**, s.95; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.448.
[67] Gümüş, **Kira**, s.95.

Kural olarak yan gider borcunun doğmasıyla birlikte borç da muaccel hale gelecektir. Yan giderlerin götürü usulünde ödenmesi kararlaştırılmışsa muacceliyet tarihi tarafların anlaşmasına veya yerel adete göre belirlenecektir. Eğer muacceliyet tarihi belirlenmemişse TBK m. 314 hükmü uyarınca ay sonu veya kira süresinin bitiminde yan gider borcu muaccel hale gelecektir. Kiracının yan gider borcunu zamanında ifa etmemesi halinde diğer şartların da sağlanması halinde kira sözleşmesinin temerrüt nedeniyle feshedilmesi söz konusu olabilecektir.

Yan gider kavramının ortak gider kavramıyla karıştırılmaması gerekmektedir. Ortak gider kavramı iki yerde kullanılmaktadır. Bunlardan biri Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kullanılan, kat mülkiyetine tabi olan taşınmazın genel giderleri için kullanılan ortak gider kavramıdır. Kapıcı, bahçıvan, ortak tesislerin bakım giderleri gibi giderler hem ortak gider hem de yan giderdir. Ancak yan gider niteliğinde olmayan örneğin ana taşınmazın sigorta primleri gibi ortak giderler de bulunmaktadır. Ortak gider ile yan gider kavramı birbiriyle örtüşmemektedir. Kiracılar ortak giderlerden Kat Mülkiyeti Kanunu m.22/1 hükmü uyarınca kira bedeli ile sınırlı olmak üzere maliklerle birlikte müteselsilen sorumludur. Kiracının yaptığı yan gider niteliğinde olmayan ortak gider ödemesinin kira bedelinden düşürülmesi gerekmektedir.

Alışveriş merkezi kira sözleşmelerinde kullanılan ortak gider kavramı ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nda geçen ortak gider kavramından farklıdır. Ortak giderler, yan giderleri de kapsayan geniş bir kavramdır. Ortak gider adı altında kiracılardan talep edilen reklam, tanıtım, yönetim gibi giderler yan gider niteliğini haiz değildir. Ortak gider-yan gider ayrımı, TBK m. 346 hükmünün uygulanmasında kendini göstermektedir. Yan gider niteliğinde olmayan ortak giderleri ödeme yükümlülüğünün kiracıya yükletilmesini öngören sözleşmeler geçersizdir. Alışveriş merkezinin giderlerinin fazla olması, müşteri portföyünün geniş olması ve geneli hakkında yapılan reklamların kiracılara olan getirisinden dolayı alışveriş merkezi kiracılarına fazlaca ödeme yükümlülüğü getirilmeye çalışılmaktadır. Getirilmeye çalışan çoğu ödeme yükümlülüğü de kira bedeli ve yan gider dışında kalmaktadır. Özellikle alışveriş merkezindeki bu katı yaklaşımın da etkisiyle m. 346 hükmü başta olmak üzere kiracı

lehine olan çoğu hükmün tacir ve tüzel kişi kiracılar hakkında yürürlüğü uzun süre ertelenmiştir.

3- Kullanma Giderleri (TBK m. 341)

Türk Borçlar Kanunu'nun 341. maddesinde konut ve çatılı işyeri kiralarındaki kullanma giderleri düzenlenmiştir. Bu hükme göre; aksi yönde bir anlaşma veya yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderleri kiracıya aittir. Kullanma giderlerinin yan gider niteliğinde olduğunu savunan görüşün[68] yanı sıra, öğretide hâkim görüş[69] tüketim harcaması olarak çıkan bu giderlerin yan gider niteliğini haiz olmadığı yönündedir. Yan gider, tüketim harcamalarından farklıdır. Tüketim harcamalarının yan giderlerden ayrıldığı nokta kiraya verenin kiracıya sunduğu bir edim bulunmamasıdır[70]. Isıtma, aydınlatma, su gibi tüketim harcaması ve yan gider konusunun kesiştiği konular bulunabilmektedir.

Kanun koyucunun yan gider kavramından uzaklaştığı 341. madde ile konut ve çatılı işyeri kiralarında doğrudan kiralanan şeye yapılan giderlerin aksi bir durum olmadığı müddetçe kiracının katlanacağını düzenlemiştir. Hükmün gerekçesinde kiralananın boyanması, çatı onarımı gibi kiraya verenin sözleşme boyunca kullanıma elverişli bulundurma yükümlülüğü gereği ortaya çıkan giderlere TBK m.303 gereğince kiraya verenin katlanacağı düzenlenmiştir[71]. Kiralanan şeye yönelik doğrudan yapılan boyama, onarım gibi giderler, yan gider niteliğinde değildir[72]. Ancak Kanun tarafından kiracıya yükletilmiştir. Tamirle ilgili giderler kiraya verenin asli edimi olan kiralananı sözleşmeye uygun bir şekilde hazır etme yükümlülüğünün ve ayıptan doğan sorumluluğunun sonuçlarındandır ve yan gider olarak nitelendirilmesi mümkün değildir[73].

---

[68] Eren, **Borçlar Özel**, s.411; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.441.
[69] Gümüş, **Kira**, s.93; İnceoğlu, **Cilt 1**, s.93.
[70] Demircioğlu, **a.g.e.,** s.105.
[71] (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/ , E.T.20.05.2024.
[72] Gümüş, **Kira**, s.99.
[73] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.94.

Giderleri karşılayan herhangi bir taraf, karşı tarafın istemesi halinde giderleri ispatlayan belgeleri sunmakla yükümlüdür. 341. madde de yürürlüğü ertelenen hükümlerden biridir.

341. maddeyi ve gerekçesini daha iyi anlayabilmek için 303. maddeyle birlikte değerlendirmemiz gerekmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nun 303. maddesi, adi kira sözleşmelerinde yan giderlere hangi tarafın katlanacağını düzenlemiştir. Anılan hükme göre kiralananın kullanımıyla ilgili yan giderlere kiraya veren katlanacaktır. Kiralananın kullanımıyla ilgili yan giderlerin kiraya verene ait olacağı hükmünün, kira genel hükümleri başlığı altında düzenlenmesi ve kiraya verenin sözleşme süresi boyunca kiralananı elverişli tutma yükümlülüğünün bulunması hususları bir arada değerlendirildiğinde TBK m. 303'ün emredici nitelik kazandığı yönünde görüşler bulunmaktadır[74]. Ancak adi kira hükümleri altında yer alan ve aksine anlaşma veya yerel adet olmadıkça kiracının kira bedeli ve yan giderleri en geç ayın sonuna kadar ödeyeceğini düzenleyen TBK m. 314 hükmünün yorumlayan bir görüş, TBK m. 303 hükmünün aksinin kararlaştırılabilmesinin mümkün olduğu ve emredici nitelikte bulunmadığı sonucuna varmaktadır[75]. Aynı yönde ancak daha farklı bir görüş ise hüküm lafzının ve gerekçesinin m. 303'ün emredici olmadığını göstermeye yettiğini, m. 314'ün yorumundan bu sonucun çıkarılmasını isabetli bulmadığı yönündedir[76]. Kanaatimizce de korunma ihtiyacı daha çok olan konut ve çatılı işyeri kiralarında bile kullanma giderleri kiracıya yükletilmişken adi kiralarda da yan giderlerin kiracıya yükletilmesi mümkün olup m. 303'ün emredici niteliğinin bulunmadığı anlaşılmaktadır[77].

TBK m. 303, kiraya verenin kendisi veya üçüncü bir kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlü olduğunu düzenlemiştir. Kiracının kendisi tarafından yapılan masrafların yan gider olarak nitelendirilmesi de mümkün değildir.

---

[74] Koç, **a.g.m.**, s.11.
[75] Gümüş, **Kira**, s.94.
[76] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.104.
[77] İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 104; Seda Öktem Çevik, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi", **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C. 28, S. 2, 2012, s.214.

Her ne kadar TBK m.341 kiracının yaptığı masraflardan bahsetmiş olsa da tüketim harcamalarının yan gider niteliğinde olmadığı ve hükümlerin amacı gözetildiğinde kişi olarak böyle bir sınırlama yapılmasını zorunlu kılmaktadır[78].

4- Vergi ve Benzeri Yükümlülükler (TBK m. 302)

TBK m. 302 hükmü ile kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerin aksi kararlaştırılmadığı ya da Kanunda öngörülmediği takdirde kiraya verene ait olduğu düzenlenmiştir. Hükmün kapsamına zorunlu kamusal yükümlülükler girmektedir. Bu yükümlülüklerin kural olarak kiraya verene yükletilmesinin nedeni, bu yükümlülüklerin malik olma durumuyla ilişkili olması ve kiraya verenin kiralananı kira sözleşmesine uygun ve elverişli bir şekilde bulundurması yükümlülüğü gereğidir[79]. Kiracının kira bedeli ödeme yükümlülüğü de bunun karşılığıdır[80].

Kasko gibi ihtiyari yaptırılan sigortalarda ise ödeme yükümlüsü, sigortayı yaptıran taraftır[81]. Kiralanana ilişkin olan kamusal nitelikte olmayan ihtiyari sigortaların kiracıya yükletilmesi halinde bir görüş bağlantılı sözleşme yapma yasağının da dikkate alınması gerektiğini, kiracının da yararının bulunması halinde yükletilebileceği yönündedir[82]. TBK m. 302 hükmünün TBK m. 346 hükmüne istisna teşkil edip etmediği tartışmalı olmakla birlikte öncelikle hükmün kapsamının incelenmesi gerekmektedir.

TBK m. 302, kiraya verenin aksi kararlaştırılmadığı takdirde zorunlu sigorta, vergi vb. yükümlülüklerden sorumlu olduğunu düzenlemiştir. Bu durumda malik veya sınırlı ayni hak sahibi olmayan kiraya verenlerin durumunun değerlendirilmesi gerekmektedir. TBK m. 302 hükmünde belirtilen yükümlülükler, malik olma durumuyla ilişkili olup kiralananın kendisinden kaynaklanmaktadır. Zorunlu sigorta, vergi vb. yükümlülüklerin mükellefi Kanunlarda ayrıca düzenlenmiş olup TBK m. 302

[78] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.93.
[79] Gümüş, **Kira**, s.155; Acar, **a.g.e.,** s. 120.
[80] Acar, **a.g.e.,** s. 118.
[81] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.86.
[82] Demircioğlu, **a.g.e.,** s. 67.

hükmü ile vergi mükellefinin değişmesi söz konusu değildir, bu yöndeki kira sözleşmesinin tarafları arasında yapılacak anlaşma rücu ilişkisinde etkili olacaktır[83]. Zorunlu sigorta, vergi vb. yükümlülüklerin kiracıya yükletilmesi kararlaştırılmadığı takdirde malik veya sınırlı ayni hak sahibi olmayan kiraya verenlerin yükümlülüklerini yerine getirmemesinden dolayı kiracı kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanamaz hale gelmişse bu durumda kiraya verenin kiralananı elverişli tutma yükümlülüğüne aykırı davranmaktan dolayı sorumluluğu doğacaktır[84].

Kira genel hükümleri altında düzenlenen TBK m. 302 uyarınca zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerin kiracı tarafından giderileceğine dair taraflar aralarında anlaşma yapabilir. Ancak bu anlaşma vergi yükümlüsünü değiştirmeyecektir[85]. Anlaşmaya aykırılık halinde taraflar arasında rücu ilişkisi doğacaktır. Konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında ise TBK m. 346 hükmü kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğini düzenlemiştir. Bu durumda konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya zorunlu sigorta, vergi vb. yükümlülüklerin getirilmesinin mümkün olup olmadığının incelenmesi gerekmektedir. Nitekim bu inceleme kiracıyı temerrüde düşürecek ve kiracının tahliyesine sebep olacak nitelikte olup olmadığının belirlenmesi için de önem arz etmektedir. Keza bu değerlendirme, TBK m. 302 hükmünün TBK m. 346 hükmüne gerçek bir istisna teşkil edip etmediğine yardımcı olacaktır.

TBK m. 302'de bahsedilen yükümlülükler, eşyanın kiralanması ve kullanılmasından bağımsız olarak kiralananın kendisinden kaynaklanan giderlerdir[86]. TBK m. 303 ise kiraya verenin kiralananın kullanımıyla ilgili yapılan yan giderlere katlanacağını düzenlemiştir. Bu iki madde, kiralananın aynından doğan giderlere kiraya verenin katlanacağını göstermektedir. TBK m. 302'de yer alan zorunlu sigorta, vergi vb. yükümlülükler kiralananın kendisiyle ilgili olmasından dolayı yan gider niteliğinde değildir. Bir görüş, TBK m. 302 hükmünde "aksi Kanunda

[83] Acar, **a.g.e.,** s.121.
[84] Demircioğlu, **a.g.e.,** s.66.
[85] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.85; Acar, **a.g.e.,** s.117 vd.
[86] Acar, **a.g.e.,** s. 118; Y. 3. HD, E. 2018/6066, K. 2018/12636, T. 11.12.2018, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/, E.T. 10.04.2025.

öngörülmemişse kiraya veren katlanır" ifadesinin delaletiyle konut ve çatılı işyeri kiralarının TBK m. 302 kapsamı dışında bırakıldığı yönündedir[87]. Farklı bir görüş ise, TBK m. 302 hükmünün emredici nitelik taşımadığı ve hükümde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin bir istisna bulunmadığını, m. 302'nin m. 346 hükmüne istisna teşkil ettiği, m. 302'nin dışında kalan vergilerin kiracıya yükletilmeye çalışılmasında m. 346'da yer alan kiracı aleyhine düzenleme yasağının devreye gireceği yönündedir[88]. TBK m. 302 hükmünün m. 346'da düzenlenen kiracı aleyhine düzenleme yasağına istisna teşkil ettiğini savunan görüş uyarınca vergi gibi yükümlülüklerin kiracıya yükletilmesi halinde Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 1966/14 E. sayılı kararını dayanak göstererek kiracının vergiyi ödememesi temerrüdüne, dolayısıyla tahliyesine sebep olmayacaktır[89]. Yargıtay'ın İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 1966/14 E. sayılı kararında[90] vergi vb. yükümlülüklerin kiracıya yükletilmesi halinde kiracının yükümlülüğünü yerine getirmemesi tahliyesine sebebiyet vermeyecektir. Anılan kararda belediyelerce tahsil edilen temizleme ve aydınlatma resminin 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 260. maddesi kapsamında temerrüde esas olmayacağı belirtilmiş ise de aynı kanunun 260. maddesi ile temerrüt nedeniyle tahliyenin sadece kira bedelinin ödenmemesi halinde uygulanabileceği belirtilmiş olup yan giderlerin ödenmemesi durumunda ne olacağı düzenlenmemiştir. Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi ile hem kira bedelinin hem de yan giderlerin ödenmemesi halinin kira sözleşmesinin feshine neden olabileceği düzenlenmiştir.

TBK m. 302 kiralananın kendisiyle ilgili kamusal yükümlülükleri düzenlediğinden yan gider niteliğinde olduğundan söz edilemeyecektir. Kiralananın kullanımına ilişkin vergiler, TBK m. 302 hükmünün kapsamına girmeyecektir. Çevre ve temizlik vergisi mükellefinin "binayı kullanan" veya "binadan yararlanan" olduğu hallerde bu tür vergilerin TBK m. 302 kapsamı dışında kaldığı yönünde bir görüş bulunmaktadır[91]. Bu görüşe göre çevre ve temizlik vergisi kiralananın kullanımıyla

[87] Acar, **a.g.e.,** s. 118; Demircioğlu, **a.g.e.,** s.66.
[88] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.85 vd.
[89] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.85.
[90] RG. T. 26.04.1968 S. 12884.
[91] Demircioğlu, **a.g.e.,** s.67.

ilgili olup TBK m. 302 kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. Farklı bir görüş ise çevre ve temizlik vergisi gibi mükellefin "binayı kullanan" veya "binadan yararlanan" şeklinde düzenlenme ile malik gibi tasarruf edenlerin mükellef kılınmasının amaçlandığı, bunun da TBK m. 302 kapsamında olması için yeterli olacağını, çevre ve temizlik vergisi mükellefinin kiracı olması halinin ise hüküm kapsamında "aksi kanunda öngörülmemiş ise" şeklinde belirtilen istisna teşkil ettiği yönündedir[92]. Yargıtay'ın bir kararında ise kira sözleşmesinde emlak vergisi ve çevre temizlik vergisinin kiracıya yükletildiği, kiracının ödememesi üzerine icra takibi başlatıldığı, Yüksek Mahkemenin ise emlak vergisinin kiralananın aynına ilişkin olmasından dolayı yan gider niteliğinde bulunmadığı, ancak çevre temizlik vergisinin yan gider niteliğinden olduğu dolayısıyla ödenmemesi halinin kiracının temerrüdüne ve tahliyesine neden olacağı belirtilmiştir[93]. Anılan kararda kiralananın aynına ilişkin olup olmamasına göre vergilerin yan gider olup olmayacağı değerlendirilmiştir.

Kiralananın kendisine veya kullanımına ilişkin olmayan vergi türlerinden birisi de gelir vergisidir. Gelir vergisi de TBK m. 302 kapsamı dışında kalmaktadır. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesi ile gayrimenkul kiraları vergilendirilmiş, 94. maddesi ile işyeri kiralarında stopaj uygulanması öngörülmüştür. Dolayısıyla kiralanan yerin işyeri olması ve kiraya verenin gelir vergisi mükellefi olması halinde, kiracı gelir vergisi stopajını kiraya veren adına ve hesabına yatırmaktadır. TBK m. 302 dışında kalan vergiler bakımından TBK m. 346'da düzenlenen yasak devreye girecekse de gelir vergisinin Kanunda özel olarak kiracılara yükletilmiş olması, yan gider niteliğinde olmasa dahi kiracıya yükletilmesi bakımından kiracı aleyhine düzenleme yasağına istisna teşkil etmektedir[94]. Kira gelir vergisinin kiracıya yükletilmesini öngören hükümlerin TBK m. 346 uyarınca geçersiz olması gerektiği yönünde bir görüş de bulunmaktadır[95].

Kiralanan yerin işyeri olması ve kiraya verenin kurumlar vergisi mükellefi olması halinde ise Katma Değer Vergisinin kiracı tarafından kiraya verene ödenmesi

[92] Acar, **a.g.e.,** s.124.
[93] Y. 3. HD, E. 2018/6066, K. 2018/12636, T. 11.12.2018, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/, E.T. 10.04.2025.
[94] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.88.
[95] Demircioğlu, **a.g.e.,** s.68.

gerekecektir. Kira bedelinin net olarak belirlendiği ve vergilerin kiracıya ait olacağı kararlaştırıldığı halde kiracı KDV'yi dahil ederek kira bedelini kiraya verene ödeyecektir. Sözleşmede kira bedelinin net veya brüt olduğu belirlenmediyse kira bedelinin brüt olarak belirlendiği kabul edilecektir[96].

Kiraya veren gelir vergisi mükellefi iken kiralananın kurumlar vergisine tabi bir tüzel kişiye devredilmesi halinde, kira sözleşmesi hükümlerine bakmak gerekecektir[97]. Şöyle ki; kiralananın devri halinde artık kiracı tarafından stopaj ödenmeyecek, net kira bedeli tespit edilerek bu tutara KDV dahil edilecek ve oluşacak toplam tutar kiraya verene ödenecektir. Bu durumda net kira bedelinin tespiti önemlidir. Yargıtay önceki kararlarında vergilerin düşülerek net kira bedelinin tespit edilemeyeceğini, vergi oranlarındaki artış veya azalışların kiraya verenin elde edebileceği miktarı değiştirse de kiracının ödeyeceği miktarı değiştirmeyeceğinden hareketle net kira bedelini tespit etmekteyken[98], Hukuk Genel Kurulu'nun 2018/635 E. sayılı kararı ile net kira bedeli, önceki brüt kira bedelinden vergiler düşülerek hesaplanmıştır[99].

5- Temizlik ve Bakım Giderleri (TBK m. 317)

Yan giderlerin kapsamında karıştırılan diğer bir husus ise TBK m. 317'de düzenlenen temizlik ve bakım giderleridir. TBK m. 317 hükmü, adi kira sözleşmelerinde kiralananın olağan bir şekilde kullanılması için lazım olan temizlik ve bakım giderlerini kiracıya yüklemiştir. Temizlik ve bakım giderleri, yan giderlerle karıştırılsa da kiralananın kendisi için yapıldığından dolayı yan gider niteliğini haiz değildir[100]. Bu giderler, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sonuçlarıdır,

---

[96] Hikmet Kanık, **Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuk Davaları**, 1. Bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2021, s. 385-386.
[97] Y. HGK, E. 2018/635, K. 2022/286, T. 10.03.2022, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/, E.T. 10.04.2025.
[98] Y. 6. HD, E. 2013/15508, K. 2014/6633, T. 22.05.2014, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/, E.T. 10.04.2025.
[99] Y. HGK, E. 2018/635, K. 2022/286, T. 10.03.2022, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/, E.T. 10.04.2025.
[100] Gümüş, **Kira**, s.91; İnceoğlu, **Cilt 1**, s.95.

ancak m. 317 hükmüyle bu sorumluluk sınırlandırılmış olup bu giderler kiracıya yükletilmiştir[101].

Hükmün emredici olmadığı yönünde görüş[102] bulunduğu gibi, nisbi emredici nitelikte olduğuna ilişkin görüş[103] de bulunmaktadır. Nisbi emredici nitelikte olması, kiracı aleyhine bir düzenleme yapılamaması demektir. TBK m. 346 hükmü uyarınca da kiracı aleyhine düzenleme yapılması mümkün değildir.

TBK m. 317 hükmünün kiracının yan edimlerinden olan kiralananı özenle kullanma borcunu düzenleyen TBK m. 316 hükmünün gereği yan edim yükümlülüğü olarak ortaya çıktığı yönünde görüşler de bulunmaktadır[104]. Ayrıca bu görüşe göre kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması ile kiracının kiralananın olağan kullanımı için bakım ve temizlik giderlerinden sorumlu tutulması bir karşılıklılık içerisindedir. Kiralananın olağan kullanımı için basit temizlik ve bakımının yapılmaması kiracının kiralananı özenle kullanma yükümlülüğünün ihlalini oluşturabilecektir. Olağanı aşan temizlik ve bakım giderleri ise hükmün kapsamı dışındadır.

6- Kiracının Güvence Verme Borcu (TBK m. 342)

Kira hükümlerinde genel olarak kiracının korunması amacının güdüldüğünü görmekteyiz. Ancak kiraya verenin de kira sözleşmesinden kaynaklı hakları bulunmaktadır ve bunları korumak için kiraya verenin kiracıdan teminat istemesi olağan bir durumdur. Kiracının güvence verme borcu yasal olarak zorunlu değildir, ancak taraflarca kiracının borcu olarak kararlaştırılabilmesi mümkündür. Konut ve çatılı işyeri kiralarının taşıdığı önem nedeniyle kiracının güvence verme borcu özel olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 342. maddesiyle düzenlenmiştir. Güvence verme borcunun kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde TBK m. 342 hükmü emredici olarak[105] karşımıza çıkmaktadır.

---

[101] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.96; Demircioğlu, **a.g.e.,** s. 111.
[102] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.334.
[103] Gümüş, **Kira**, s.180.
[104] İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 338; Demircioğlu, **a.g.e.,** s. 113.
[105] Gümüş, **Kira**, s.162.

Kiracının güvence verme borcu, kiracı aleyhine düzenleme yasağının istisnalarından biridir[106]. Böylece konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya kira bedeli ve yan gider dışında kalan bir ödeme yükümlülüğünün getirilmesi mümkün kılınmıştır. Ancak kiraya veren lehine olan bu hükümde dahi kiracıyı koruyucu şartlar getirilerek hükmün uygulanması sınırlandırılmıştır. TBK m. 342 hükmü, nisbi emredici niteliktedir, yani kiracı lehine olarak değiştirilmesi mümkündür[107]. Güvencenin amacı kiralananda meydana gelebilecek değer eksikliklerini ve kira bedeli ile yan gider alacaklarını teminat altına almasıdır[108]. Güvence, kiralananın olağan kullanımından dolayı oluşan eskime ve bozulmaları teminat altına almaz. Aylık kira bedelinin tespitinde kira bedeli dışında kararlaştırılan diğer giderler dikkate alınmayacaktır[109]. Kira bedelinin artırılması halinde güvence kendiliğinden artmayacaktır, ancak aksine anlaşma yapılması mümkündür[110]. Kiraya veren depozitoyu sermaye olarak kullanamayacaksa da depozito bedelinin enflasyon karşısında erimemesi için dürüstlük kuralları çerçevesinde önlem alması mümkündür[111].

TBK m. 342 hükmüne göre güvence, üç aylık kira bedelini aşamayacaktır. Taraflarca güvencenin para ya da kıymetli evrak olması kararlaştırıldığı takdirde kiraya veren onaylamadığı sürece çekilmemek üzere kiracı parayı vadeli tasarruf hesabına, kıymetli evrakı bankaya depo edecektir. Depozitonun bankaya depo edilmesi emredici bir düzenlemedir, aksine bir anlaşma yapılamayacaktır[112]. Banka güvenceyi ancak iki tarafın rızası ya da kesinleşen bir icra takibi ya da kesinleşmiş bir mahkeme kararıyla iade edecektir. Kira sözleşmesi süresinin sona ermesinden itibaren kiraya veren dava açtığını veya takip başlattığı yönünde bankaya yazılı bir bildirimde bulunmamışsa kiracının istemi üzerine iade edecektir. TBK m. 342 hükmü, kiracıdan

---

[106] Yavuz, TBK değişiklik, s.; İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Yasağı Düzenleme**, s.674; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı,** 7.bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2023, s.205.
[107] Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.328.
[108] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.322; Gümüş, **Kira**, s. 162.
[109] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.322.
[110] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.323; İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.121; Gümüş, Kira, s.162-163.
[111] Murat Aydoğdu, "Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)", **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 2012, s.1-53, s.36.
[112] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.323.

para veya kıymetli evrak dışında güvencelerin alınmasını yasaklamaz[113]. Ancak kiracıdan para veya kıymetli evrak dışında bir güvence alınması halinde TBK m. 342 hükmü uygulama alanı bulmayacak, konu diğer kira hükümleri çerçevesinde çözümlenecektir[114].

Depozito miktarının sınırlandırılmasında kiracıyı koruma amacı görmekteyiz[115]. Ancak bunun aksi yönünde görüşler mevcuttur. Şöyle ki; her konut veya çatılı işyerinin nitelikleri birbirinden farklıdır. Lüks eşyalarla donatılmış bir konut veya çok büyük bir alışveriş merkezindeki işyerinin kiracısının vereceği güvence miktarının sadece üç aylık kira bedeli ile sınırlandırılması, sözleşme özgürlüğünü de sınırlandırmaktır ve ekonomik, sosyal gerçekleri reddetmektir[116]. Keza böyle bir düzenleme ile kanuna karşı hile durumları çoğalacaktır[117].

D- Ceza Koşulu

TBK m. 346 hükmünde, özellikle kira bedelinin ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine ilişkin yapılan anlaşmaların geçersiz olacağı düzenlenmiştir. "Özellikle" kelimesinin belirtilmesi hükmün sınırlayıcı olmadığını göstermekle beraber ödeme dışında kalan bir yükümlülüğün kiracı aleyhine düzenlenip düzenlenemeyeceğinin, kira sözleşmelerinde ceza koşulunun tamamen mi yoksa bazı hallerde mi geçersiz olacağı hususlarının tartışılması gerekmektedir. Bir görüşe göre hükümde açıkça kira bedelinin ödenmemesi hali düzenlendiğinden dolayı ceza koşullarının tamamen yasaklandığından söz edilemeyecektir[118]. Ödeme yükümlülüğüne ilişkin olmayan ceza koşullarının geçerli olması gerektiğini söyleyen görüşe göre; ceza koşulunun amacı asıl borcun ifasını sağlamak olup TBK m. 346 hükmünde yer alan her iki cümlenin koruduğu değerlerin bağımsız olduğunun düşünülmesi gerekmektedir[119]. Farklı bir yöndeki görüşe göre, kiracının kiralanana

[113] Gümüş, **Kira**, s.162.
[114] Gümüş, **Kira**, s.162.
[115] Başaran, **a.g.m.,** s.67; Koç**, a.g.m**., s.24.
[116] Kılıçoğlu, **Rapor**, s.74.
[117] Kılıçoğlu, **Rapor**, s.74.
[118] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.679.
[119] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.678.

zarar vermesi durumunda ceza koşulu ödeyeceğinin kararlaştırılmasının geçerli sayılması gerekmektedir, aksi halde sözleşmedeki taraflar arasındaki adalet ve denge sarsılacaktır[120]. Diğer bir görüşte ise Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinde yer alan ceza koşulu hükümlerinin kiracıyı korumaya yeteceği ve kiracıyı korumak için ayrıca bir ceza koşulu düzenlemesine gerek bulunmadığı savunulmaktadır[121]. Türk Borçlar Kanunu'nun 182. maddesinin 3. fıkrasında hâkime aşırı gördüğü cezaları indirme yetkisi verilmiştir. Ceza koşulunun indirilmesine ilişkin hükmün uygulanması hâkimin yorumu ve takdirindedir. Kiracının ceza koşulundan ayrıca korunması yönünde yapılan özel düzenleme, genel düzenlemelerde yer alan ceza koşuluyla ilgili hükümlerden daha çok koruyacaktır[122]. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiracının korunmasının kamu düzenine ilişkin olduğu dikkate alındığında ayrıca bir ceza koşulu yasal düzenlemesi yapılmasında abes bir durum bulunmamaktadır.

TBK m. 346 hükmü, açıkça kira bedelinin ve hükmün amacından anlaşıldığı üzere yan giderlerin ödenmemesi halinde kararlaştırılan ceza koşullarının geçersiz olduğundan bahsetmiştir. Kira bedeli ve yan giderlerin ödenmemesi halleri dışında kalan durumlarda hükmün mefhumu muhalifinden ceza koşulunun kararlaştırılabileceği anlamı çıksa da kira hukukunda birçok sayıda emredici düzenlemenin varlığı ve özellikle konut ve çatılı işyeri kiracılarının daha fazla koruma altına alınmak istediği, bu hususların da kamu düzenine ilişkin olması nedeniyle somut olayın çok dikkatli yorumlanması gerekmektedir.

Konunun daha iyi anlaşılabilmesi adına ceza koşuluyla ilgili birkaç örnek incelememiz gerekmektedir. Kiracının kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı üstlendiğine dair yazılı bir tahliye taahhüdü imzalaması mümkündür. Kiracının yükümlülüğü taahhüt ettiği tahliye tarihi geldiğinde kiralananı tahliye ederek kiralananı boş olarak kiraya verene teslim etmektir. Uygulamada kiracının tahliye etmemesi halinde ceza koşuluna ilişkin hüküm koyulduğu görülmektedir. Tahliye taahhüdünde kiracı aleyhine ceza koşulu düzenlenmesinin mümkün olacağı yönünde

[120] Kont**, a.g.m.,** s.81.
[121] Yaşar, **a.g.e.**, s.187,188.
[122] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.686.

görüşler bulunmaktadır[123]. Bir görüşe göre; tahliye taahhüdü, 346. maddede yer alan "ödeme yükümlülüğü" kapsamı dışında kalmaktadır[124]. Ayrıca kiraya verenlerin de tahliye taahhüdüne güveninin boşa çıkması halinde kendini güvenceye almak istemeleri de haklı bir durumdur. Bu nedenlerden dolayı, yazılı tahliye taahhütlerinde kiracı aleyhine ceza koşulu kararlaştırılabileceği savunulmaktadır[125]. Yargıtay'ın da 6570 sayılı Kanun döneminde tahliye taahhütlerinde yer alan ceza koşulunu geçerli saydığına dair kararları bulunmaktadır[126]. Bir görüş ise tahliye taahhüdüne uymama halinde yaptırımın TBK'de özel olarak düzenlendiğini, ayrıca kararlaştırılan ceza koşullarının geçersiz olması gerektiğini savunmaktadır[127]. Kanaatimizce TBK m. 346 hükmünün düzenlenme amacı ile ceza ve muacceliyet koşulları gibi kiracı aleyhine bir ödeme yükümlülüğü getirilmesinin yasaklanması hususları gözetildiğinde tahliye taahhüdü ile ilgili ceza koşulların konulmasının geçersiz olması gerekmektedir. Aksi halde hükmün dolanılması riski bulunmaktadır.

Kiraya veren tahliye taahhüdüne güvenerek başka bir kiracıyla kira sözleşmesi yapmış olabilir. Bu durumda kiracının taahhüt ettiği tarihten daha geç teslim etmesi halinde sorumluluğunun bulunup bulunmadığı yönünde değerlendirme yapılan Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun kararını incelememiz gerekmektedir[128]. Karara konu olayda kiraya veren tahliye taahhüdüne güvenerek anaokulu olarak kullanılması amacıyla yeni bir kira sözleşmesi yapmış, ancak kiracı taahhüt ettiği tarihte taşınmazı tahliye ve teslim etmemiştir. Bu nedenle kiraya veren yeni kira sözleşmesiyle elde edeceği gelirden yoksun kaldığı iddiasıyla zararının tazmini için dava açmıştır. Tahliye taahhüdünde, kiracının gecikme kaynaklı her türlü hukuki sorumluluğa katlanmayı kabul ettiği yer almaktadır. Yargıtay burada davalı kiracının, kiraya veren ile yeni kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinden sorumlu olmadığını, bu nedenle yeni kira sözleşmesi esas alınarak yoksun kalınan gelirin hesaplanamayacağını, davalı kiracının geç teslimden doğan zarardan doğan sorumlu olduğunu, ancak bu sorumluluğun

[123] Gümüş**, a.g.e.,** s.328; İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.679.
[124] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.679.
[125] Öz vd., **a.g.e.**, s.344.
[126] Y. 6. HD., E. 2013/16564, K. 2014/8813, T. 02.07.2014, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.-com.tr/ictihat, E.T. 20.05.2024.
[127] Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.323.
[128] Y. HGK, E. 2017/1291, K. 2021/1412, T. 16.11.2021, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.-com.tr/ictihat, E.T. 20.05.2024.

taahhüt edilen tahliye tarihi ile gerçekten tahliye edilen tarih arasındaki dönem için bu dönemlerde hangi kira bedeliyle kiraya verileceği bilirkişi marifetiyle hesaplanarak bulunan miktardaki yoksun kalınan kira geliriyle sınırlı olduğu yönünde karar vermiştir. Anılan kararda TBK m. 346'da düzenlenen kiracı aleyhine düzenleme yasağına değinilmemiştir. Her ne kadar karara konu uyuşmazlık, işyeri kiraları hakkında TBK m. 346 hükmünün yürürlüğünün ertelendiği bir döneme denk gelse de TBK m. 346 hükmünün yürürlüğünün ertelendiğine dahi kararda yer verilmemesi tarafımızca doğru görülmemiştir. Tahliye taahhüdünde yer alan kiracının geç teslim halinde doğacak tüm hukuki sorumluluğu kabul ettiği yönünde düzenleme, ceza koşulu niteliğindedir. Mahkemece farklı bir gerekçe gösterilse de TBK m. 346 hükmünün yürürlüğünün ertelendiği dönemde uyuşmazlık söz konusu olduğundan dolayı ceza koşulunun geçerli kabul edilmesi hukuka uygundur. TBK m. 346 hükmünün yürürlüğünün ertelendiği dönemde dahi kararda kiracının sorumluluğunun belirlenmesinde sadece taahhüt edilen tahliye ve gerçek tahliye tarihleri arası dönemin dikkate alınması, bu dönemde de rayice göre hesaplanacak kira bedelinin dikkate alınması gözetildiğinde kiracının korunduğu görülmektedir.

Kiracının kira sözleşmesi süresi bitmeden önce kira sözleşmesini feshetmesi halinde ceza koşulu ödeyeceğine ilişkin kayıtların geçerli olup olmayacağının değerlendirilmesi gerekmektedir. Esasen burada da herhangi bir ödeme yükümlülüğüne aykırılık yoktur. Türk Borçlar Kanunu 325. maddesinde kiracının sözleşmenin bitmesinden önce kiralananı geri verdiği takdirde kiracının borcunun kiralananın benzer koşullarda kiraya verilebileceği makul bir süre devam edeceği düzenlenmiştir. Sözleşme bitimi öncesi kiralananın teslimi hali Kanunda açıkça düzenlenmiş olup ayrıca bir ceza koşulunun varlığı kiracının korunmasını hedefleyen 346. maddenin amacına ve ruhuna aykırılık teşkil edecektir[129].

[129] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.680; Yargıtay bir kararında; bir yıllık kira bedelinin her şart ve durumda ödeneceğinin kararlaştırıldığı kira sözleşmesinde kiralanan konutun kiracı tarafından erken tahliye edilmesi üzerine ödenmesi üstlenilen bir yıllık kira bedelinin ödenmeyen aylara ait eksik kira bedellerinin takibe konulduğu icra takibine yapılan itirazın iptali davasını muacceliyet koşulunun TBK m. 346 hükmüne göre geçersiz olduğu gerekçesiyle davayı reddeden ilk derece mahkemesi kararını, erken tahliye halinde kiracının TBK m. 325 hükmü uyarınca sorumlu olduğu makul süre tazminatının hesaplanmadan davanın reddini hukuka aykırı bularak bozmuştur. Bkz. Y. 3. HD., E.

Kira bedelinin veya yan giderlerin geç ödenmesi halinde kiraya verenin alacağına faiz işleyeceği yönünde kira sözleşmesine konulan koşullar geçerli olacaktır[130]. Taraflarca faiz oranı sözleşmede kararlaştırılabilir. Ancak sözleşmede belirlenen faiz oranının yasal faiz oranından yüksek olması halinde ise kiracı aleyhine düzenleme yasağı devreye girecek, yasal faizi aşan kısmın geçersiz sayılması ve en fazla yasal faiz oranlarında faiz işletilmesi uygun düşecektir[131]. Sözleşmede taraflarca kararlaştırılan faiz oranının yasal faiz oranını aştığının tespitinde TBK'nin faiz ile ilgili hükümlerinin dikkate alınması gerekmektedir. TBK'nin "faiz" başlıklı 88. maddesi, sözleşme ile kararlaştırılan yıllık faiz oranının, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuata göre belirlenen faizin yüzde elliden fazlasını aşamayacağını düzenlemiştir. TBK'nin "temerrüt faizi" başlıklı 120. maddesi, sözleşme ile kararlaştırılan yıllık temerrüt faiz oranının, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuata göre belirlenen faizin yüzde yüzden fazlasını aşamayacağını, ayrıca sözleşmede faiz oranı belirlenmiş olmakla birlikte temerrüt faiz oranının belirlenmediği ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yürürlükteki mevzuata göre belirlenen yıllık temerrüt faiz oranından yüksek olması halinde sözleşmede belirlenen faiz oranının aynı zamanda temerrüt faiz oranı olarak uygulanacağını düzenlemiştir. Uygulamada konut olarak kullanmak üzere yapılan kira sözleşmelerinde kararlaştırılan faiz oranının yasal faiz oranını aşan kısmı geçersiz sayılmıştır[132]. Kiracının tacir olduğu durumlarda ise uygulamadaki kararlara bakıldığında çoğunluğunun yürürlüğün ertelenmesi döneminde verilen kararlar olduğu görülmektedir. Bu kararlarda TBK m. 346'da düzenlenen yasağın kamu düzenine ilişkin olduğu, ancak kiracısı tacir olan kira sözleşmelerine erteleme süresi boyunca uygulanmayacağı, 6101 sayılı Yürürlük Kanunu m. 7 uyarınca faize ilişkin TBK m. 88 ve 120 hükümlerinin görülmekte olan davalara uygulanacağı, ancak TBK m. 88 ve

2017/3190, K. 2018/6485, T. 06.06.2018, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.-com.tr/ictihat, E.T. 20.05.2024.

[130] Aydemir, **a.g.e.**, s.181; M. Turgut Öz vd., **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 1.bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2023, s.307.

[131] Aydemir, **a.g.e.**, s.181.

[132] Y. 8.HD., E. 2017/1864, K. 2017/4942, T. 03.04.2017, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024; Antalya BAM 6.HD., E. 2023/1599, K. 2024/392, T. 19.02.2024, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024.

120'de yer alan faiz sınırlamalarının ticari işlere uygulanmayacağı, ticari işlerde faiz oranının serbestçe belirleneceğinden hareketle kira sözleşmesinde belirlenen faiz oranının kabul edileceği yönündedir[133]. Ancak aksi yönde az sayıda da olsa TBK m. 88 ve 120 hükümlerinin ticari işlerdeki faiz oranını sınırlayıcı özel nitelikteki hüküm olduğuna ilişkin kararlar ve görüş bulunmaktadır[134]. 01.07.2020 tarihi itibariyle kiracısı tacir olan kira sözleşmelerinde de TBK m. 346'da düzenlenen yasağın geçerli olacaktır. Bu durumda kiracısı tacir olan kira sözleşmelerinde sözleşmede belirlenen faiz oranını yasalarda düzenlenen faiz oranını aşıp aşmadığının nasıl tespit edileceği sorusu ortaya çıkmaktadır. Yukarıda da özetlendiği üzere uygulama ticari işlerde faiz oranının serbestçe belirleneceği yönündeyken, TBK m. 88 ve 120 hükümlerinin ticari işlerde uygulanacak faizi sınırlayacağı yönünde görüş de bulunmaktadır. Yargıtay kararlarının mefhumu muhalifinden konut kiracıları için geçerli olan korumanın 01.07.2020 tarihinden itibaren işyeri kiracıları için de geçerli olması gerekmektedir. Ancak ticari işlerde faiz oranının serbestçe düzenlenebileceği yönündeki Türk Ticaret Kanunu'nun 8. maddesinde yer alan düzenleme dikkate alındığında faiz oranının ticari nitelikteki kira sözleşmelerinde serbestçe belirlenmesi mümkün olup faiz yoluyla TBK m. 346'da düzenlenen yasağın dolanılma riski mevcuttur. Nitekim işyeri kira sözleşmelerinde cezai koşul kararlaştıramayan tacir taraflar tacirin basiretli davranma yükümlülüğü ve ticari işlerde faiz oranının serbestçe belirlenebileceğinden hareket ederek cezai koşul yerine geçebilecek yüksek oranlı faiz oranı belirleyebileceklerdir. Bu nedenlerden dolayı kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiracılarını koruma amacı, kiracıyı koruyucu nitelikteki hükümlerin kamu düzeninden olduğu dikkate alınarak değerlendirmenin yapılması gerekmektedir.

E- Muacceliyet Koşulu

[133] Y. HGK., E. 2013/6-2249, K. 2015/1362, T.15.05.2015, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024; Y. 6.HD., E. 2015/10504, K. 2016/6048, T. 20.10.2016, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024; Y. 6.HD., E. 2015/7719, K. 2016/3167, T. 19.04.2016, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024; Y. 12.HD., E. 2021/11424, K. 2021/11117, T. 07.12.2021, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024.

[134] Y. 6.HD., E. 2015/1512, K. 2015/1793, T. 25.02.2015, (Çevrimiçi), https://www.lexpera.com.tr/-ictihat, E.T.20.05.2024; Murat Aydoğdu, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Faiz ile İlgili Düzenlemeler", **DEÜHFD**, 2010/1, s.85-136, s. 95.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin kayıtlar konulmaktadır. Uygulamada bu kayıtlar "muacceliyet koşulu" olarak adlandırılmaktadır[135]. Muacceliyet koşulu ile kira sözleşmesi devam etmekteyken kiraya verenin kiracıdan doğacak tüm kira bedellerini talep edebilmesi kararlaştırılmaktadır. Her ne kadar sonraki kira bedellerinin muacceliyetinden söz edilse de sonraki kira bedeli borcu henüz doğmamıştır, dolayısıyla muaccel hale de gelmemiştir. Bu kayıtlar da TBK m. 346 hükmü uyarınca geçersiz kılınmıştır.

TBK m. 346 hükmünün birinci cümlesinden anlaşıldığı üzere kiracıya kira bedeli ödeme yükümlülüğü getirilebilmektedir. Muacceliyet koşulunun kararlaştırılması halinde de aslında kiracıdan kira bedeli ödeme yükümlülüğü altına girmesi beklenmektedir. Ancak hükmün ikinci cümlesi muacceliyet koşuluna ilişkin anlaşmaları geçersiz kılmıştır. Hükmün her iki cümlesi birbirinden farklıdır. Şöyle ki; TBK m. 346 hükmünün ilk cümlesiyle ile kiraya verenin kira bedeli ve yan giderler haricinde haksız bir şekilde zenginleşmesi engellenmek istenmekte iken hükmün ikinci cümlesi ile tahliye için sebeplerin sınırlı sayıda olma ilkesinin dolanılması engellenmeye çalışılmaktadır[136]. Bu yüzden hükümde yer alan her iki cümle ayrı ayrı ve birbirinden bağımsız olarak ele alınmalıdır.

F- Kira Sözleşmelerinin Ceza Koşulu ve Muacceliyet Koşulu Dışında Kalan Koşullara Bağlanabilirliği

Kira sözleşmesinin ceza veya muacceliyet koşuluna bağlanamayacağı TBK m. 346 hükmünde düzenlenmiş olsa da kira sözleşmesinin koşula bağlı olarak yapılmasına herhangi bir engel bulunmamaktadır. Ancak bu koşulun veya koşulların emredici düzenlemelere, ahlaka veya kamu düzenine aykırı olup olmadığının incelenmesi gerekecektir. Koşul, ileride gerçekleşip gerçekleşmeyeceği bilinmeyen şüpheli olgulardır[137]. Taraflar, kira sözleşmesinin kurulmasını veya sona ermesini bozucu ya da geciktirici bir koşula dayandırabilir. Ancak burada dikkat edilmesi

[135] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.681.
[136] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.677.
[137] M. Kemal Oğuzman, M. Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler,** Cilt I, 16. Bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s.171.

gereken asıl husus, konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye sebeplerinin sınırlı olması kuralını dolanmak amacının bulunmamasıdır.

Geciktirici koşula bağlı kira sözleşmelerine inşaat halinde bir yapının gerekli izin ve ruhsatları alması halinde kiralanacağına dair yapılan sözleşmelerde rastlamaktayız. Kira sözleşmesinde bir süre belirlenmişse o süre içerisinde ya da süre belirlenmemişse makul bir süre içerisinde gerekli izin ve ruhsatlar alınamamışsa geciktirici koşul gerçekleşmediği için kira sözleşmesinin de kendiliğinden geçersiz hale geleceği yönünde bir görüş bulunmaktadır[138]. Ancak bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre geciktirici koşula bağlı sözleşme kurulmuş olsa da hükümlerini geciktirici koşul gerçekleştiğinde doğurmaya başlayacağından dolayı geçici bir askı halindedir[139]. Geciktirici koşul gerçekleşmediği takdirde kira sözleşmesi kesin hükümsüz hale gelecektir[140]. Aksi bir yorum konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye sebeplerinin sınırlılığı kuralını düzenleyen TBK m. 354'e aykırılığa yol açacaktır[141].

Bozucu koşula bağlı kira sözleşmelerinin özellikle de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin durumu tartışmalıdır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde bozucu koşul olması halinde TBK m. 354'ü dolanılması amacının bulunmaması gerekmektedir[142]. Örneğin kiraya verenin şehir dışında üniversite okuyan çocuğunun okulunu bitirmesi bozucu şartına dayanarak kira sözleşmesi yapılması mümkün değildir. Çünkü kira sözleşmesinin ihtiyaç sebebiyle açılacak dava sonucu sona erdirilmesi TBK m. 350 hükmünde özel olarak düzenlenen bir tahliye sebebidir.

Bozucu koşula bağlı yapılan kira sözleşmelerini belirsiz süreli olarak kabul eden bir görüş bulunmaktadır[143]. Her ne kadar belirli bir süre söz konusu olmasa da belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshi hakkında TBK m. 328'teki süreler düşünüldüğünde, feshi ihbar süresine uymadan bozucu koşulun gerçekleşmesiyle kira

---

[138] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.35.
[139] A. Hulki Cihan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümler Işığında Koşula Bağlı Kira Sözleşmelerin Geçerliliği Sorunu", **Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:1 Sayı:1, İstanbul, 2015, s.87-96, s.89.
[140] Cihan, **a.g.m.**, s.89.
[141] Cihan, **a.g.m.**, s.89.
[142] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.35.
[143] Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s.382.

sözleşmesinin sona ermesi gerekeceği için bu görüşün isabetli olduğundan söz edilemeyecektir. Aksi yöndeki görüş[144] ise bozucu koşula bağlı kira sözleşmelerinin belirli süreli olduğunu iddia etse de ortada kararlaştırılan bir süre olmadığı için bu görüş de isabetli olmayacaktır. Bozucu koşulun ne zaman gerçekleşeceği bilinmemekte olup belirli bir sürenin bulunmadığı açıktır. Ancak sona erme şeklinde bakıldığında belirli kira sözleşmelerinin süresinin bitmesiyle kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması daha uygun bir çözüm olarak gözükmektedir[145].

VI- YASAĞA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 16. maddesi ile hava parası veya hangi adla olursa olsun kira bedelinden fazla para alan ya da buna aracılık eden kişiler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezasına hükmolunacağı düzenlenmişti. Ancak hapis cezası, özel hukuk ilişkisinde yerinde ve ölçülü olmayan bir yaptırımdır[146]. Anılan Kanunu ilga edilmesiyle birlikte yasağa aykırılığın yaptırımı Türk Borçlar Kanunu'nda "geçersizlik" olarak düzenlenmiştir. Hükmün emredici niteliği gözetildiğinde TBK'nin 27. maddesinin birinci fıkrasında yer alan emredici hükümlere aykırılık halinde sözleşmenin hükümsüz hale geleceği düşünülse de hükmün kiracıyı koruma amacı dikkate alındığında aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan sözleşmedeki birkaç hükmün geçersiz olması halinde bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılacağı açıkça anlaşılıyorsa diğer hükümler geçerliliğini korumaya devam edecektir[147]. Kiraya verenin kira sözleşmesinin tamamen geçersiz olduğu yönündeki iddiaları dinlenemeyecektir[148]. Bu hükme aykırı olarak yapılan anlaşmalar kısmi kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olacaktır[149].

---

[144] Acar, **a.g.e.**, s.94.
[145] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.42.
[146] Ayşe Arat, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine İlişkin Hükümleri", **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi**, C. 12, S. 1-2, s. 27-34, 2009, s.32.
[147] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.677; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.271.
[148] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.682; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.271.
[149] Eren, **Borçlar Özel**, s.421; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.324.

Yasak kapsamında kalmasına rağmen kiracı sözleşmede yer alan ancak geçersiz olan hüküm gereği kararlaştırılan edimleri yerine getirmiş olma ihtimali bulunmaktadır. Kiracı bu ihtimalde ödediği bedeli kiraya verenden sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca talep edebilecektir[150]. Kiracının geçersiz muacceliyet koşuluna rağmen ödeme yaptığı hallerde, sonraki aylara ilişkin kira bedellerinden muaccel hale gelen varsa kiraya verenin takas hakkı mevcut olacaktır.

[150] İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.677.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI İLE İLİŞKİLİ DİĞER DÜZENLEMELER

I- BAĞLANTILI SÖZLEŞMELER (TBK m. 340)

Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesine göre; konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanarak yapılan sözleşmeler bağlantılı sözleşmelerdir ve geçersizdir. TBK m. 346 hükmü uyarınca kira bedeli ve yan giderler hakkında yapılan sözleşmelerde TBK m. 340 hükmü uygulanamayacaktır.

Bağlantılı sözleşme yapma yasağı, kiracıyı koruma amaçlı getirilen düzenlemelerden biridir[1]. Bu hüküm de 346. madde gibi kiracının zayıf konumda olduğu, kira sözleşmesi yapmak adına ek külfet altına girmemesi ve korunması gerektiği düşüncesine dayanmakta[2] olup emredici niteliktedir[3]. Kanunda her ne kadar "sözleşme" ibaresi geçmekte ise de mehaz kanunda "bağlantılı hukuki işlem" olarak geçmesi ve düzenlemenin asıl amacının kiracıyı korumak olduğu gözetildiğinde "bağlantılı hukuki işlem" olarak incelenmesi uygun düşecektir[4]. Bağlantılı sözleşmenin varlığı için öncelikle bir kira sözleşmesinin mevcut bulunması gerekmektedir[5]. Bağlantılı sözleşme ayrı bir sözleşme olarak ortaya çıkabileceği gibi, kira sözleşmesinin içinde yan edim olarak ortaya çıkması da mümkündür[6]. Yapılan

[1] Başaran, **a.g.m.,** s.63.
[2] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.,** s.226, dn.111; Özge Kont, "Türk Borçlar Kanunu Işığında Genel İşlem Koşulları, Denetlenmesi ve İşyeri Kira Sözleşmesi İncelemesi", **İstanbul Barosu Dergisi**, 2022, s. 79; M. Murat İnceoğlu, Ece Baş, "Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı", **Journal of Istanbul University Law Faculty,** c. 70, sy. 2, 2013, s.165.
[3] Gümüş, **Kira**, s.49; İnceoğlu, **Cilt II**, s.38.
[4] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.166; Gümüş, **Kira**, s.48; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s.325.
[5] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.166.
[6] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.166; Gümüş, **Kira**, s.50.

sözleşme, kira sözleşmesinin sürdürülmesine veya kurulmasına ilişkin hükümler içeriyorsa kira sözleşmesiyle bağlantılı olduğu tespit edilmektedir. Ancak kira sözleşmesinin kurulmasına yönelik olarak yapılan sözleşmenin bağlantılı olduğunun tespiti güçtür. Bu durumda sözleşmelerin tarihlerinin karşılaştırılması tespiti kolaylaştırabilecektir. Eğer sözleşmelerin tarihi aynıysa ve sözleşmede kararlaştırılan yan edim kira sözleşmesinde de geçiyorsa bu durumda bağlantılı olduğu söylenebilecektir[7]. Bağlantılı olduğu düşünülen sözleşmenin tarihi, kira sözleşmesinden daha önce tarihliyse bu durumda sözleşme tarafları ve karşılıklı edimler arasındaki orantı bağlantının varlığının tespitinde yorumlanabilecektir. Eğer karşılıklı edimler arasında büyük bir orantısızlık varsa ve bu sözleşmenin kiracıyı kira sözleşmesinin imzalatılmasına zorladığı anlaşılıyorsa bağlantılı sözleşmenin varlığından söz edilecektir ve TBK m. 341 hükmü uygulama alanı bularak bağlantılı sözleşme geçersiz sayılacaktır[8].

Bağlantılı sözleşmelerden söz edilmesi için yapılan sözleşmede kiracının yararının bulunmaması gerekmektedir. Yararın bulunup bulunmadığı kiracının ihtiyacına göre tespit edilecektir[9]. Kiracının ihtiyacı olmamasına rağmen kira sözleşmesi dışında başkaca bir hukuki işlem yapmışsa bu işlemin kiracının yararına yapıldığı söylenemeyecektir[10]. Bağlantılı işlemde kiracı yararına hükümler olduğu ihtimalinde dahi yine de bu işlem geçersiz olabilecektir. Yapılan işlemde kiracı yararına hükümler bulunmakla birlikte, yapılan bu işlem ile kiracının kira sözleşmesi yapabilme adına borç altına girdiği anlaşılırsa bu işlem geçersizdir[11].

Bağlantılı sözleşmede kiracının yüklendiği borcun kiraya veren dışı üçüncü bir kişiye yüklenilmiş olması da mümkündür[12]. Ancak bağlantılı sözleşmenin taraflarından birinin kiracı olması gerekmektedir. Her ne kadar hükmün dolanılması amacıyla kiracının yakınlarıyla sözleşme yapılmış olma ihtimali bulunsa da hükümde

[7] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.168.
[8] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.168.
[9] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.173.
[10] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.227.
[11] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.227; Gümüş, **a.g.e**., s.201; İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.175.
[12] Gümüş, **a.g.e**., s.201; Başaran, **a.g.m.,** s.63; İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.175.

açıkça "kiracının borç altına girmesi" düzenlendiği için kiracı dışında üçüncü kişi tarafından yapılan sözleşmeler sözleşmenin nisbiliği gereği kiracıyı bağlamayacaktır, dolayısıyla kira sözleşmesini etkileyebileceği söylenemeyecektir[13].

Bağlantılı sözleşmenin varlığından bahsedilmesi için en önemli şartlardan biri de kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olmamasıdır. Sözleşmenin kiralananın doğrudan kullanımıyla ilgili yapılması halinde bağlantılı sözleşme yapma yasağı uygulama alanı bulamayacaktır. Kiracının subjektif olarak ihtiyacı bulunmasa dahi kiralananın kullanımıyla ilgili olarak yapılan sözleşmelerin TBK m. 340 hükmü uyarınca geçersiz olmaması gerekmektedir[14]. Sözleşmenin kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgisinin bulunup bulunmadığı yönünde şüphe bulunmaktaysa kiracının yararı esas alınarak bağlantılı sözleşmenin mevcut olduğunun kabul edilmesi gerektiği yönünde bir görüş bulunmaktadır[15]. Bu görüşün aksine; kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olmasına rağmen kiracıya kira sözleşmesi yapması hususunda zorlayıcı bir sözleşme yapılması halinde hükmün amacı esas alınarak bu sözleşmenin de TBK m. 340 hükmü uyarınca geçersiz sayılması gerektiğini düşünen yazarlar da bulunmaktadır[16]. Ancak bu durumda sözleşmede yer alan edimlerin kiracıyı zorlayıcı niteliğinin bulunup bulunmadığının tespiti güç olacaktır. Tespit sırasında; edimler arasında aşırı bir orantısızlığın bulunması, belli bir yerden veya kişiden mal ya da hizmet alınmasının zorunlu kılınması gibi hususların var olup olmadığı dikkate alınacaktır[17]. Konunun daha iyi anlaşılabilmesi için birkaç örnekle açıklamamız gerekmektedir. Kiracı kira sözleşmesinin yapılması karşılığında kiraya verenden taşınır satın almayı sözleşmeyle üstlendiği takdirde bağlantılı sözleşme yapma yasağı gereği geçersiz olacaktır[18]. Kiracının bu taşınıra ihtiyacı olması halinde dahi kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olmadığı için bu sözleşme yine de geçersiz olacaktır[19]. Alışveriş merkezinde yer alan işyerleri hakkında yapılan kiralamalarda,

[13] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.175.
[14] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.170.
[15] Gümüş, **Kira**, s.50.
[16] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.172.
[17] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.172.
[18] Gümüş, **Kira**, s.51.
[19] Gümüş, **Kira**, s.51.

yan gider niteliğinde olmayan giderlere katılma, işyerinin tasarımı için önceden yönetimden izin alma gibi yükümlülükleri veya rekabet yasağını öngören sözleşmeler kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgilidir ve TBK m. 340 hükmü uyarınca geçersiz sayılmayacaklardır[20]. Aynı şekilde kiralananın sigortalanması da kiralananın kullanımıyla ilgilidir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya sigorta yaptırma yükümlülüğünün getirilmesine bir engel bulunmadığı, bunun bağlantılı sözleşme yasağına da takılmayacağı savunulmaktadır[21]. Ancak sigorta sadece kiraya verenin risklerini teminat altına almak için yapılmışsa bu durumda bağlantılı sözleşmenin var olduğu kabul edilecektir[22]. Bu kapsamda alışveriş merkezinin tamamına yönelik yapılan sigorta primlerini kiracıya yükleyen sözleşme, bağlantılı sözleşme sayılacak ve geçersiz sayılması gerekecektir, çünkü asıl menfaati korunan taraf kiraya verendir[23]. Alışveriş merkezi kiralarında reklam giderleri hakkında yapılan sözleşmelerin de bu hüküm kapsamında değerlendirilmesinde fayda bulunmaktadır. Alışveriş merkezindeki kiralamalarda kiraya veren kiracının reklamını yapmayı borçlanmamaktadır. Uygulamada, kiraya veren alışveriş merkezi geneline ilişkin yapılan reklamlar hakkında yaptığı harcamaları kiracıdan talep etmektedir. Ancak alışveriş merkezinin bütünü hakkında yapılan reklam harcamaları, yan giderler kapsamında kalmamaktadır[24]. Öğretideki baskın görüş uyarınca da alışveriş merkezinin geneli hakkında yapılan reklam harcamaları kiralananın doğrudan kullanımıyla ilgili olmasa dahi aynı alışveriş merkezinde kiracının da işletmesinin bulunmasından dolayı kiracının reklamının yapılmasına dolaylı bir şekilde yol açacaktır. Genel reklamlar nedeniyle alışveriş merkezine gelen müşteri sayısında artış olacaktır. Alışveriş merkezinde işyeri kiralayan kiracının da en önemli isteği iş hacmini artırmaktır. Tüm bu nedenlerden dolayı reklamlar alışveriş merkezinin geneli hakkında dahi olsa kiracının yararına olacaktır ve bu sözleşmelerin geçerli sayılması gerekecektir[25].

[20] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.169; Gümüş, **Kira**, s.50; Yavuz, Acar, Özen**, a.g.e**., s.327.
[21] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.86.
[22] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.169.
[23] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.169.
[24] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.170.
[25] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.170.

Kiracının kiralananı satın alacağı yönündeki sözleşmeler, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili değildir ve bağlantılı sözleşme sayılması gerekir[26]. Ancak tarafların asıl isteği satışsa, geçici bir süreliğine kira sözleşmesi yapıyorlarsa bu durumda bağlantılı sözleşme bulunmadığı ve bu nedenle geçerli sayılması gerektiği yönünde bir görüş bulunmaktadır[27]. Benzer şekilde kira bedelinin belirli miktara kadar ulaşması ya da belirli bir süre ödenmesi halinde kiracının kiralananın maliki olacağı yönündeki sözleşmeler uygulamada kira satış sözleşmesi olarak isimlendirilmektedir. Bu tarz sözleşmeler eski Borçlar Kanunu döneminde taksitli satış hükümlerin dolanılması amacıyla yapıldığı için batıl sayılmaktaydı[28]. Yeni Türk Borçlar Kanunu'nun 263/1 maddesiyle taksitle satışa ilişkin hükümlerin aynı ekonomik amaçla yapılan diğer işlemlere de uygulanacağı düzenlenmiştir.

Kiracının kira sözleşmesinin kurulması için pey akçesi ödemesi veya geçmişe doğru daha yüksek bedelde kira parası ödemesi gerektiği sözleşmede kararlaştırılmış olabilir. Bu sözleşme de bağlantılı sözleşme yapma yasağı gereği geçersiz olacaktır. Ancak bu yasak olmasa dahi TBK m. 346'da düzenlenen kiracı aleyhine düzenleme yasağına takılarak geçersizlik yaptırımına tabi olması mümkün olacaktır[29].

Kira sözleşmesinin kurulmasına veya sürdürülmesine yönelik yapılan bağlantılı sözleşmelerin geçersiz olduğu 340. maddede açıkça düzenlenmiştir. Hükümde yer alan "geçersizlik" ifadesiyle kastedilen "kesin hükümsüzlük" yaptırımıdır ve geçmişe sirayet edecektir[30]. Bu durumda "kısmi hükümsüzlük" kuralı kiracıyı korumak adına uygulanmayacaktır[31]. Kira sözleşmesinin içinde bağlantılı sözleşme yapma zorunluluğu öngören hükümler de geçersiz olacaktır[32]. Aksi yorum kiracıyı korumayı amaçlayan bu hükme uygun düşmeyecektir. Bağlantılı sözleşmenin geçersiz olduğu iddiasıyla kira sözleşmesinin geçersiz olduğu ileri sürülemeyecektir[33].

---

[26] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.169.
[27] Yavuz, Acar, Özen**, a.g.e**., s.328.
[28] Gümüş, **Kira**, s.33.
[29] Gümüş, **Kira**, s.52.
[30] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.228; Gümüş, **Borçlar Özel**, s.202; Gümüş, **Kira**, s.53; Başaran, **a.g.m.,** s.63; İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.175.
[31] Gümüş, **Borçlar Özel**, s.202; Gümüş, **Kira**, s.53.
[32] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.177.
[33] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.228; Gümüş, **a.g.e**., s.201; Nihat Yavuz, **Açıklamalı – Yorumlu**

Kiracının bağlantılı sözleşmeye konu hükümlere uzun süre bağlı kaldıktan sonra sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması teşkil edecektir[34].

TBK m. 340 hükmü de m. 346 hükmü gibi kiracısı tacir ve özel veya kamu tüzel kişi olanlar için yürürlüğü sekiz yıl ertelenen hükümlerden biridir. TBK m. 346 hükmünün yürürlüğü başlığı altında yapılan açıklamalar burada da geçerlidir.

II- KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DIŞINDA KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YAPILAMAMASI (TBK m. 343)

Türk Borçlar Kanunu'nun 343. maddesinde kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı emredici olarak[35] düzenlenmiştir. Bu hüküm 6570 sayılı Kanunda da yer almaktadır[36]. Bu hüküm, 346. madde ile bağlantılıdır. 346. madde uyarınca kira bedeli ve yan giderlerin tespiti bakımından taraflar anlaşma yapabilecektir. Kiracı aleyhine kira bedeli dışında yapılan değişiklikler batıl sayılacaktır[37]. Kira sözleşmesi devam ederken tarafların iradesiyle yeni bir kira sözleşmesi yapılması halinde bu sözleşme geçerlidir ve TBK m.343 uyarınca bir değişiklik değildir[38].

Kira sözleşmesinde kiracıdan kira bedelinin yanı sıra yan giderlerden de sorumlu olabileceği veya kira ilişkisinin devamında oluşacak yan giderlerden kiraya verenin sorumlu olabileceği kararlaştırılabilir. Ancak kiraya verenin yan giderlerden sorumlu tutulacağına dair bir anlaşmanın mevcut olduğu kira sözleşmesinde kira ilişkisinin devamında yapılacak değişiklik ile yan giderlerden artık kiracının sorumlu olacağına dair aleyhe bir düzenleme yapılması, kiracı aleyhine değişik yapılması anlamına gelecektir. Türk Borçlar Kanunu'nun 343. maddesinin emredici nitelikte olması ve tarafların emredici kanun hükmünün aksini kararlaştıramaması sebebiyle

---

Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler Genel Hükümler – Özel Hükümler, 3. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2012, s.531; Başaran, **a.g.m.,** s.63; İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.177.

[34] İnceoğlu, Baş, **Bağlantılı Sözleşme**, s.178.

[35] Gümüş, **Borçlar Özel**, s.205; İnceoğlu, **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**, s.672; Gümüş, **Kira**, s.64.

[36] Bkz. 6570 sayılı GKHK m.9.

[37] Gümüş, **Kira**, s.64.

[38] Gümüş, **Kira**, s.65.

kira bedeli dışında yapılan değişiklikler batıl sayılacaktır. Ancak hükmün nisbi emredici niteliği dolayısıyla kira bedelinin düşürülmesi veya kira bedelinin aynı bırakıp kira süresinin uzatılması gibi kiracı lehine düzenlemeler yapılabilmesi mümkün olacaktır.

Kira sözleşmesi devam ederken tarafların çeşitli nedenlerden dolayı yeni bir kira sözleşmesi yaptıkları görülmektedir. Bu nedenler; bildirim veya dava sürelerinin değiştirilmesi, kira bedelini güncel piyasa koşulları doğrultusunda yeniden belirleyerek kira tespit veya uyarlama davasının açılmasının önüne geçilmesi, TBK m. 347'deki sürelerin değiştirilmek istenmesi, kiraya verenin yasal sınırlara takılmadan kira bedelinde artış yapmak istemesi olabilmektedir. Yeni bir kira sözleşmesinin yapılması, TBK m. 343'ün ihlaline sebebiyet verecek bir hukuki işlem olmayıp kiracının aleyhine yapılan değişiklik değildir. Burada önemli olan husus tarafların ortak iradelerinin gerçekten yeni bir kira sözleşmesi yapmak olup olmadığının belirlenmesidir. Keza kirayla ilgili emredici hükümlerin dolanılması amacıyla kiracının iradesinin zorlanarak yeni kira sözleşmesinin imzalatabilmesi mümkündür. Bu tarz hallerde yapılan yeni kira sözleşmesinin eski tarihli kira sözleşmesinin devamı niteliğinde olup olmadığının tespiti gerekmektedir. Kira bedelinin artırılmasında yasal sınırlamalara takılmamak amacıyla yeni bir kira sözleşmesi yapılması halinde bu sözleşmenin geçerli olup olmayacağını tartışmak gerekecektir. Eğer tarafların ortak iradesi yeni bir kira sözleşmesi yapmaksa yeni kira sözleşmesinin esas alınması gerekmektedir ki bu yönde yerleşik uygulama mevcuttur. Ancak Yargıtay'ın aynı taraflar arasında yapılan yeni kira sözleşmesinde belirlenen kira bedelinin emsallerine göre düşük kalması halinde ilk kira sözleşmesinin tarihi esas alınarak kira tespit davası açma süresinin hesaplanacağı yönünde kararı bulunmaktadır[39]. Yargıtay'ın yeni kira sözleşmesi yapılması halinde TBK m. 347'deki sürelerin de yeni kira sözleşmesine istinaden hesaplanması gerektiği yönünde kararları bulunmaktadır[40]. Tarafların yeni

[39] Y. 3. HD. , E. 2017/5411 , K. 2018/11236 , T. 08.11.2018, (Çevrimiçi), https://kararara ma.yargitay.-gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/ , E.T. 20.05.2024
[40] Y. HGK. , E. 2017/458 , K. 2021/614 , T. 25.05.2021, (Çevrimiçi), https://kararara ma.yargitay.-gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/ , E.T. 20.05.2024

kira sözleşmesi yaparak TBK m. 347'deki emredici nitelikteki süreleri kısaltarak bertaraf etmeye çalıştığı hükümler batıl olacaktır[41].

III- KİRAYA VERENİN KİRALANANI SÖZLEŞMEYE UYGUN ŞEKİLDE BULUNDURMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN KİRACI ALEYHİNE DEĞİŞTİRİLEMEMESİ (TBK m. 301)

TBK m. 301, kiraya verenin asli edimini düzenlemektedir. Bu hükme göre kiraya veren, kararlaştırılan tarihte kiralananı sözleşmeye uygun bir şekilde kiracıya teslim etmekle ve sözleşme süresi boyunca bu durumda devam ettirmekle yükümlüdür. Kiraya verenin öncelikle kiralananı kiracıya teslim etmesi gerekmektedir. Bu teslim çoğunlukla zilyetliğin devri yoluyla olacaktır, özellikle de anahtarın teslimi de bu anlama gelecektir. Bu hüküm konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemeyecekken, diğer kira sözleşmelerinde sadece genel işlem koşullarıyla kiracı aleyhine değiştirilemeyecektir. Hüküm emredici nitelikte olup, aksine yapılan anlaşmalar kısmi hükümsüzlük yaptırımına tabi olacaktır[42]. Kiracı aleyhine olan ancak Kanun tarafında geçersiz kılınan şartların esas alınarak kira bedelinin tespit edilmiş olması geçersizlik yaptırımını değiştirmeyecektir[43]. Keza kira sözleşmesinin başında kira bedelinin serbestçe belirlenmesi mümkündür.

Kiraya verenin asli borcu, teslim ile sona ermemektedir. Kiraya verenin sözleşme süresi boyunca kiralananı kiracının kullanımına elverişli bir şekilde bulundurması gerekmektedir[44]. Kiraya veren teslimde gecikirse kiracı borçlu temerrüdüne ilişkin seçimlik haklarından birini kullanabilecektir. Kiraya veren sözleşmeye uygun bir şekilde teslimle yükümlü olup sözleşmeye aykırı teslimi kiracı kabul etmek zorunda değildir ve etmediği durumda da borçlu temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanacaktır. Bu hükümler uyarınca kiracı aynen ifa ile gecikme tazminatı talep edebilecek ya da sözleşmeden dönebilecektir. Kiraya verenin yükümlülüklerine aykırı davranışlarının bulunması halinde kira sözleşmesine ilişkin ayıp hükümleri de

[41] Gümüş, **Kira**, s.65
[42] Gümüş, **Borçlar Özel,** s.239; Gümüş, **Kira**, s.104; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.,** s.255.
[43] Gümüş, **Kira**, s.104.
[44] Gümüş, **Kira**, s.102.

uygulanacaktır. Ayıp bulunması halinde kiracının ayıpların giderilmesi, ayıpla orantılı olarak indirim istemesi, zararın giderilmesi ya da sözleşmenin feshi gibi seçimlik hakları bulunacaktır. Kiralananın ayıbı nedeniyle sorumluluğu düzenleyen hükümler, konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından nisbi emredici niteliktedir[45]. Yani bu hükümlerin kiraya veren lehine değiştirilmesi mümkün değilken, kiracı lehine değiştirilmesi mümkün olabilecektir.

Kiralanan teslim anında ayıplı ise ya da sonradan ayıplı hale gelirse kiraya verenin kiracıya karşı ayıptan sorumluluğu doğacaktır. Kiraya verenin sorumluluğu için öncelikle ortada bir ayıbın bulunması gerekmektedir. Ayıp, kiralananın tahsis amacı, yerel örf adet, kiraya verenin tek taraflı bildirdiği nitelikler gibi özelliklere aykırılık hallerinde ortaya çıkmaktadır[46]. Kira sözleşmesindeki ayıplar, maddi, ekonomik, hukuki veya manevi şekilde ortaya çıkabilecektir. Kira sözleşmesinin niteliği gereği ayıbın gizli olması gerekmektedir[47]. Eğer kiracı ayıbı görerek teslim almışsa sahip olduğu haklardan feragat etmiş sayılır[48]. Kiraya veren ayıpları sonradan gidereceğini taahhüt etmiş ve kiracı o şekilde kiralananı kabul etmişse kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu devam edecektir[49]. Kiracının gözden geçirme ve muayene etme yükümlülükleri, satış sözleşmesinde olduğu gibi Kanunda açıkça düzenlenmemiştir. Sadece 318. madde ile kiracıya gecikmeksizin ayıpları kiraya verene bildirme yükümlülüğü getirilmiştir. Aksi takdirde doğan zarardan kiracı sorumlu olacaktır. Kiraya veren kiracının kusuruyla veya kiracının olağan kullanımıyla ortaya çıkan ayıplar haricinde tüm ayıplardan sorumludur[50]. 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu döneminde kiraya verenin bir kusuru olduğu takdirde kiracının bedelde indirim veya sözleşmeyi fesih haklarını kullanması mümkünken[51] bu sınırlama 6098 sayılı Kanunda kiracı lehine kaldırılmıştır.

[45] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.220,222; Gümüş, **Kira**, s.22.
[46] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.277.
[47] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.278.
[48] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.278.
[49] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.278.
[50] Gümüş, **Kira**, s.112.
[51] Bk. 818 sayılı BK m.250/1.

Ayıptan doğan sorumluluğun sınırlandırılması veya tamamen kaldırılması sözleşme özgürlüğü ilkesi gereği kural olarak mümkündür[52]. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin sözleşme başında ve sözleşme süresi boyunca kiralananı kullanıma elverişli bir şekilde hazır bulundurma yükümlülüğünün aksi kararlaştırılamayacaktır. Bu kapsamda kiracıya kiraya verenin sorumlu olduğu ayıpların giderilmesi adına yetkili servisle sözleşme yapma yükümlülüğü veya kiracıya bu yönde katılma payı ya da hangi ad altında olursa olsun ödeme yükümlülüğü getiren sözleşmeler batıl olacaktır[53]. Benzer bir şekilde kiraya verenin teslim yükümlülüğünü sözleşmeye uygun bir halde yerine getirmediği takdirde kiracının kullanabileceği seçimlik hakları sınırlayan anlaşmalar da bu yasak kapsamına girecek ve konut ve çatılı işyeri kiralarında bu tür anlaşmalar geçersiz sayılırken, diğer kiralarda genel işlem koşulu denetimine tabi tutulacaktır[54]. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlandırılması karşısında kiracıya avantajlı bir durumun sağlanması halinde kiracının aleyhine olmayacağını kabul etmek gerekecektir[55]. Buna göre; TBK m. 301, iyi durumda olmayan bir yerin kiralanması ve kiralanan yerin iyileştirilmesi kapsamında yapılan masrafların kiracıya yükletileceğine dair anlaşma yapılmasına engel olmayacaktır. Aynı şekilde ayıp nedeniyle kira bedelinin düşük tutulması da mümkündür. Genel olarak tüm açıklamaları özetlememiz gerekirse konut ve çatılı işyeri dışında kalan kira sözleşmelerinde genel işlem koşulları ile getirilmediği ve kiraya verenin ağır kusuru bulunmadığı sürece kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun sınırlandırılması mümkün değildir.

IV- TAHLİYE NEDENLERİNİN SINIRLILIĞI (TBK m. 354)

TBK m. 354 hükmü ile dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümleri kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği öngörülmüştür. Burada nisbi bir yasaktan söz edilmektedir. Buna göre tahliye nedenlerinde kiraya veren lehine değişiklik yapılamayacakken kiracı lehine tahliyeyi güçleştirici hükümlerin

[52] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.279.
[53] Gümüş, **Kira**, s.112.
[54] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.83.
[55] İnceoğlu, **Cilt 1**, s.144.

kararlaştırılması mümkün olacaktır[56]. Bu yasağa aykırı olarak kiracı aleyhine yapılan anlaşmalar kesin hükümsüzdür[57]. Konut ve çatılı işyeri kiralarının dava yoluyla sona erme nedenleri TBK'de sınırlı sayıda sayılmıştır. Bunlar kiraya verenden kaynaklanan ve kiracıdan kaynaklanan sebepler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kiraya verenden kaynaklanan tahliye sebepleri; ihtiyaç, yeniden inşa ve imar ve yeni malikin ihtiyacıdır. Kiracıdan kaynaklanan tahliye sebepleri ise tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar ve kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin oturmaya elverişli bir konutlarının bulunmasıdır.

Kiracının korunması adına kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin bazı sınırlayıcı hükümler getirilmiştir. Öncelikle kiraya verenin fesih hakkı sınırlandırılmıştır. Belirli süreli kira sözleşmelerinde on yıllık uzama süresi, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin başlangıcından itibaren on yıllık süre geçmedikçe kiraya verenin herhangi bir sebep göstermeden fesih hakkı bulunmamaktadır. (TBK m.347) Kiraya veren bu hakkını fesih bildirim sürelerine uyarak kullanabilecektir. Kiracıların korunması amacı ön planda olsa da kiraya verenin sözleşme özgürlüğünü aşırı sınırlamamak için on yıllık üst süre getirilmiştir[58]. Nitekim Türk Medeni Kanun'un 23/2 hükmü gereğince kimse özgürlüklerinden vazgeçemeyecek ve onları hukuka veya ahlaka aykırı bir şekilde sınırlandıramayacaktır. Konut ve çatılı işyeri hakkındaki belirli süreli kira sözleşmeleri, ancak kiracı tarafından sürenin bitmesinden en az on beş gün önceden kiraya verene bildirimde bulunulması halinde sona erdirilebilecektir. Aksi halde aynı koşullarla kira sözleşmesi bir yıl uzatılmış sayılmaktadır. Kiraya veren ise ancak on yıllık uzama süresi sonunda en az üç ay önce bildirimde bulunarak herhangi bir sebep sunmaksızın sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Görüldüğü üzere kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirilmesi daha sıkı şartlara bağlanmıştır. (TBK m.347) Ayrıca sürelerde "en az" ibaresine yer verilmiş olup bu düzenleme emredici hale getirilmiştir

[56] Acar, **a.g.e.**, s.22.
[57] Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.,** s.360.
[58] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.365.

ve aksi taraflarca kararlaştırılamayacaktır[59]. Bu düzenlemede de kiracının korunması amacı ön planda tutulmuştur[60].

V. KİRACININ SÖZLEŞMEYE AYKIRI KULLANIMDAN DOĞACAK ZARARLARI GİDERME DIŞINDA BAŞKACA BİR TAZMİNAT ÖDEYECEĞİNİN KARARLAŞTIRILAMAMASI (TBK m. 334/2)

Türk Borçlar Kanunu m. 334'e göre; kiracı, kira sözleşmesinin bitiminde kiralananı teslim aldığı şekilde kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür. Kiracı, sözleşmeye uygun kullanım nedeniyle meydana gelen bozulma ve eskimelerden sorumlu değildir. Hükmün ikinci fıkrasında, kiracının sözleşmeye aykırı kullanım nedeniyle meydana gelen zararları giderme dışında kalan hallerde tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt ettiği anlaşmaların geçersiz olduğu düzenlenmiştir. Bu hükmün de konuluş amacı, 346. madde ile aynı doğrultudadır[61].

Kiracının kiralanandaki ayıplardan sorumlu tutulabilmesi için bazı şartlar bulunmaktadır. Kiraya veren, kiralananı teslim aldığı sırada gözden geçirmeli ve kiracının sorumlu olduğunu tespit ettiği eksiklik ve ayıpları yazılı olarak kiracıya bildirmek zorundadır. Aksi halde kiracı sorumluluktan kurtulacaktır. Bunun istisnası olağan inceleme ile tespit edilemeyen ayıplardır. Bu ayıpların tespiti halinde gecikmeksizin kiracıya yazılı olarak bildirilmesi gerekmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında özel hükümler mevcut olup boşluk halinde genel hükümlerin kıyasen uygulanması yoluna gidilecektir.

VII- KİRA SÖZLEŞMELERİNİN GENEL İŞLEM KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ

Kira sözleşmelerinde yer alan hükümlerin genel işlem koşulu olup olmayacağı hakkında farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre kira sözleşmesi taraflardan biri tarafından daha önceden aynı sözleşmeyi birden fazla kişiye imzalatmak için

[59] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.343.
[60] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.343.
[61] Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s.271.

önceden hazırlanmadığı için genel işlem koşulu olarak değerlendirilemeyecektir[62]. Diğer bir görüş ise genel işlem koşulları şartlarını sağladığı sürece kira sözleşmelerinde de genel işlem koşulu olabilecektir[63]. Nitekim genel işlem koşulu denetiminin yapılabilmesi için belirli bir sözleşme tipi olması zorunluluğu yoktur[64].

Uygulamada matbu şekilde hazırlanmış birçok kira sözleşmesi bulunmaktadır. Bu sözleşmelerin çoğunda muacceliyet kaydı bulunduğu görülmektedir. Bir görüşe göre genel işlem koşulu denetimine tabi tutulabilmesi için sözleşmenin tarafı olanın değil, sözleşmeyi düzenleyenin sözleşmenin birden çok kez kullanılması amacı olması yeterlidir[65]. Genel işlem koşulu içeren sözleşmenin taraflar tarafından bizzat hazırlanması zorunluluğu bulunmamaktadır[66]. Bazı hükümler genel işlem koşulu niteliği taşısa dahi kiracı aleyhine düzenleme yasağına aykırılık taşıması nedeniyle kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olacağından genel işlem koşulları içerik denetimine de gerek bulunmamaktadır[67].

TBK m. 346 hükmünün yürürlüğünün ertelendiği dönemde, tacir ya da tüzel kişilerin kiracı olarak yaptığı kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine ceza ya da muacceliyet koşulu konulduğunda kiracı aleyhine düzenleme yasağına takılmayacaktı. Bu durumda genel işlem koşulu denetimi uygulanarak ilgili hükümlerin yazılmamış sayılmasının mümkün olup olmayacağı tartışılabilir. Bir görüş; genel işlem koşulu denetimi yapılmamasını, aksi halde yürürlüğün ertelenme amacının ortada kalkacağını söylemektedir[68]. Bir diğer görüş ise erteleme kapsamına alınan hükümlerde genel işlem koşullarına ilişkin hükümlerin bulunmadığını, aksi bir yorumun genel işlem koşulları düzenlemesinin amacına ve ruhuna aykırı olacağını söylemektedir[69]. Bize göre de kanun koyucu özel olarak bazı hükümlerin yürürlüğünü ertelemiş olup bunun

---

[62] Mehmet Bahtiyar, "Genel İşlem Koşullarına Karşı Tüketicinin Korunması", **Yargıtay Dergisi,** S.1-2, s. 79.
[63] Murat Aydoğdu, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Genel İşlem Koşullarının Konu Bakımından Uygulama Alanı", **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** 2013, Cilt: 13, Sayı: 2, 2011, s.1-50, s.37.
[64] Kont, **a.g.m.**, s.82.
[65] Kont, **a.g.m.**, s.82.
[66] Kont, **a.g.m.**, s.82.
[67] Kont, **a.g.m.**, s.86.
[68] Ahmet Türkmen, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Ankara Barosu Dergisi**, S:1, 2015, s.351.
[69] Kont, **a.g.m.,** s.91.

genel işlem koşulu adı altında adeta yürürlükteki mevzuatı uygulamanın başka bir yolu olarak gösterilmesi ertelemenin amacıyla bağdaşmayacaktır.

SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhe düzenleme yasağını öngören Türk Borçlar Kanunu m. 346 hükmünü incelediğimiz çalışmamızda varılan başlıca sonuçlar şu şekildedir:

1. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyı koruyucu düzenlemelere her dönem ihtiyaç duyulmuştur. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda ise konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin kiracıyı koruyucu hükümler tek çatı altında birleştirilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarının Türk Borçlar Kanunu'nda ayrıca düzenlenmesi eleştirilmiştir.
2. Konut kiracılarının da işyeri kiracılarının da korunmaya değer farklı menfaatleri bulunmaktadır. Ekonomik koşulların değişkenliği, barınma hakkının en temel haklardan biri olması, geçmişte olduğu gibi günümüzde de barınma ihtiyacını karşılamakta malikler karşısında zayıf konumda kalınması, işyeri kiracılarının ticari faaliyetleri ile coğrafi yerinin ilişkisi, kiralanana yönelik yatırım yapılması gibi konut ve çatılı işyeri kiracılarının korunmaya değer menfaatlerinin bulunduğu açıktır.
3. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine düzenleme yasağı, Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesinde düzenlenmiştir. Madde hükmü gereğince kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği gibi özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar da geçersiz olacaktır.
4. TBK m.346 hükmü, kiracıyı korumak için getirilen düzenlemelerden biridir. Kiracıyı koruyucu düzenlemeler ise kamu düzenine ilişkindir ve emredici niteliktedir. Bazı görüşler TBK'nin yürürlük kanununda tasarı halinde yer alan kiracıyı koruyucu düzenlemelerin geçmişe uygulanacağına dair 9. maddenin kanuna alınmayışı ve kiracısı tacir ya da kamu tüzel kişisi olan kira sözleşmelerinde bazı hükümlerin yürürlüğünün ertelenmesi gerekçelerinden dolayı kiracıyı koruyucu düzenlemelerin kamu düzenine ilişkin olmadığını savunmaktadır.

5. TBK m.346'da sadece ödeme yükümlülüğü üzerinde durulmuştur. Bu durumda kiracıya ödeme dışında bir yükümlülük getirilip getirilemeyeceği hususu tartışmalıdır. Hükmün başlığının "kiracı aleyhine düzenleme yasağı" şeklinde olmasının yanıltıcı olduğu, ödeme dışında başka bir yükümlülüğün kiracı aleyhine düzenlenebileceği yönünde görüşler bulunmaktadır.
6. TBK m. 346 hükmüyle kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği düzenlenmiştir. TBK ve diğer kanunlar kapsamında kiracıya getirilebilecek ödeme yükümlülükleri olarak bazı vergi türleri, kullanma giderleri, temizlik ve bakım giderleri ve güvence verme borcu düzenlenmiştir. Bu ödeme yükümlülüklerin bir kısmı yan gider niteliğinde değilken bir kısmı da istisna olarak düzenlenmiştir. Yan gider kavramının TBK'de tanımlanmayışı uygulamada karışıklıklara sebebiyet vermiştir.
7. 6570 sayılı Kanunun 16. maddesi ile hava parası veya hangi adla olursa olsun kira bedelinden fazla para alan ya da buna aracılık eden kişiler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezasına hükmolunacağı düzenlenmişti. Ancak hapis cezası, özel hukuk ilişkisinde yerinde olmayan bir yaptırımdı. TBK m.346 ile kiracı aleyhine düzenleme yasağına aykırılığın yaptırımı geçersizliktir. Kiraya verenin kira sözleşmesinin tamamının geçersiz olduğuna dair iddiaları dinlenemeyecektir.
8. Kiracı lehine olan diğer düzenlemeler; bağlantılı sözleşme yapma yasağı, kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine düzenleme yapılamaması, kiraya verenin kiralananı sözleşmeye uygun şekilde bulundurma yükümlülüğünün kiracı aleyhine değiştirilememesi, tahliye nedenlerinin sınırlılığı, kiracının sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararları giderme dışında başkaca bir tazminat ödeyeceğinin kararlaştırılamaması ve genel işlem koşulları çerçevesinde kira sözleşmelerinin değerlendirilmesidir.
9. TBK m. 346 hükmünün kamu düzenine ilişkin olmasından dolayı uygulama kapsamının geniş tutulması ve konut ve çatılı işyeri kiracılarının özel olarak

korunma ihtiyacı gözetildiğinde yasağın dolanılmasına yol açacak uygulamalardan kaçınılması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk : **Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332),** Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, Beta Basım, 2017.

Akıncı, Şahin : "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:57, Sayı:3, s.33-50, Ankara, 2008.

Aral, Fahrettin/

Ayrancı,Hasan : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2019.

Arat, Ayşe : Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine İlişkin Hükümleri", **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi**, cilt.12, sa.1-2, ss.27-34, 2009.

Aydemir, Efrail : **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4.bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.

Aydoğdu, Murat : "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Genel İşlem Koşullarının Konu Bakımından Uygulama Alanı", **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** 2013, Cilt: 13, Sayı: 2, 2011, s.1-50.

Aydoğdu, Murat :“ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Faiz ile İlgili Düzenlemeler”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** , 2010/1, s.85-136.

Aydoğdu, Murat :”Konut Ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** , 2012, s.1-53.

Aydoğdu, Murat

Kahveci, Nalan :**Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 5.bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2021.

Bahtiyar, Mehmet :“Genel İşlem Koşullarına Karşı Tüketicinin Korunması”, **Yargıtay Dergisi,** S.1-2.

Başaran, Ece : “Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt:4, Sayı:38, Ankara, 2009, s.55-69.

Baysal, Başak :“Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü”, **Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan**, (Der. Serozan, Rona), Ankara, 2004. (*Kanunların Yürürlüğü*)

Baysal, Başak : “Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğü”, **İÜHFM**, C. LXX, S. 1, İstanbul, 2012, s. 221-244. (*TBK’nin Yürürlüğü*)

Belen, Herdem :"Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Verenin Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", **İstanbul Barosu Dergisi,** Sayı:3, İstanbul, 2013.

Burcuoğlu, Haluk : "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", **İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80. Yılı Sempozyumu**, İstanbul, Legal Yayınevi, 2007.

Cihan, A. Hulki :"6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümler Işığında Koşula Bağlı Kira Sözleşmelerin Geçerliliği Sorunu", **Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:1 Sayı:1, İstanbul, 2015,s.87-96.

Demircioğlu, Huriye Reyhan : **Kira Sözleşmesinde Yan Giderler**, 1. Bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2018.

Eren, Fikret : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 11.bs., Ankara, Legem Eğitim Basım Yayın, 2023.

Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 2.bs., İstanbul, İstanbul Fakülteler Matbaası, 1977.

Gökyayla, Emre :"Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı", **Yaşar**

Üniversitesi Dergisi, Cilt: VIII, Sayı: Özel, İzmir, 2013.

Gümüş, Mustafa Alper : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı,** 7.bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2023. (*Borçlar Özel*)

Gümüş, Mustafa Alper **:"Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, 2.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012. (*Kira*)

İnceoğlu, M. Murat :"Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m. 346)", **Prof. Dr. Belgin Erdoğmuş'a Armağan,** (Der. İnceoğlu, M. Murat), İstanbul, Der Yayınları, 2012, s. 671- 688. (*Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı*)

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

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

İnceoğlu, M. Murat/

Baş, Ece : "Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı", **Journal of Istanbul University Law Faculty,** c. 70, sy. 2, 2013. (*Bağlantılı Sözleşme*)

Kaplan, İbrahim :"Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim", **Terazi Hukuk Dergisi,** Cilt:3, Sayı:25, Ankara, 2008, s.17-37.

Kılıçoğlu, Ahmet :**Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler-Rapor**, 1.bs., Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2008. (*Rapor*)

Kılıçoğlu, Ahmet : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 3.bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2021. (*Borçlar Özel*)

Kırmızı, Mustafa : **Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku**, 3.bs., Ankara, Bilge Yayınevi, 2022.

Koç, Nevzat :"6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, İstanbul, 2014, s.7-36.

Kont, Özge : "Türk Borçlar Kanunu Işığında Genel İşlem Koşulları, Denetlenmesi ve İşyeri Kira Sözleşmesi İncelemesi", **İstanbul Barosu Dergisi**, 2022.

Oğuzman, M. Kemal/

Öz, M. Turgut : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler,** Cilt I, 16. Bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018.

Öz, M. Turgut/

Ceylan, Ebru/

Doğan, Murat/

Akipek Öcal,Şebnem/

Şenocak, Kemal/

Cumalıoğlu, Emre/

Sert Sütçü, Selin/

Özdemir, Hayrünnisa :**Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 1.bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2023.

Öktem Çevik, Seda : "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi", **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, C. 28, S. 2, 2012.

Özdoğan, Mustafa/

Oymak,Tuba : "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı", **İstanbul Barosu Dergisi,** Sayı:2, İstanbul, 2014.

Türkmen, Ahmet : "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Ankara Barosu Dergisi**, S:1, 2015.

Ülgen, Hüseyin/

Helvacı, Mehmet/

Kaya,Arslan/

Ertan, N. Füsun Nomer : **Ticari İşletme Hukuku**, 6.bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019.

Yaşar, Mert :**Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler**, İstanbul, Beta Basım Yayım Dağıtım A. Ş., 2005.

Yavuz, Cevdet/

Acar,Faruk/

Özen, Burak : **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 19. Bs., İstanbul, Beta Yayıncılık, 2024.

Yavuz, Nihat :Açıklamalı-Yorumlu Türk Borçlar **Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler Genel Hükümler – Özel Hükümler**, 3. Bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2012.

Zevkliler, Aydın/

Gökyayla, Emre : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 21.bs., İstanbul, Turhan Kitabevi, 2021.

Zeytin, Zafer/

Birinci Uzun, Tuba/

Karatepe, Meltem/

Turan, Okan Fırat/

Çoşkun, Zeynep : **Türk Borçlar Kanunu**, 1.bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2011.