

Kira Sözleşmesinde Alt Kira*

Sublease on the Lease Contract

Arş. Gör. Merve ARSLAN**

Öz

Alt kira sözleşmesi, asıl sözleşmeyi ilgilendirecek şekilde yapılan ancak asıl sözleşmeden bağımsız olan sözleşme olarak tanımlanabilen alt sözleşme özelliği gösterir ve kiracının kiraya verenden kiraladığı kiralananı bir başka kira sözleşmesi yaparak, kiraya veren konumuna geçmek suretiyle, bir üçüncü kişiye kiralaması şeklinde tanımlanabilir. Tanımdan da anlaşıldığı üzere, alt kira sözleşmesi de kira sözleşmesi niteliğindedir ve genel anlamıyla Türk Borçlar Kanunu (TBK) m 322’de ve ürün kirasına yönelik olarak TBK m 366’da düzenlenmiş ve bu hükümlerle kiralananın alt kiraya verilebilmesi belirli şartlara tabi tutulmuştur. Bu çalışmada, alt kira sözleşmelerinin unsurları olan asıl sözleşme unsuru, alt kira sözleşmesi yapılmasına engel durum mevcut olmaması, asıl sözleşmenin kiracısının alt kiracı ile sözleşme akdetmesi hususları incelenecektir. Ayrıca genel kira hükümlerinin uygulanacağı kiracı-kiraya veren, kiracı-alt kiracı arasındaki ilişkilerden bahsedilecek, kiraya veren ile alt kiracı arasındaki ilişki ise farklılık arzemesi bakımından ayrıntılı olarak anlatılacaktır. Alt kira sözleşmesinin sona erme sebepleri anlatıldıktan sonra, son olarak, alt kira sözleşmesinin kiranın devri ile sözleşmenin devrinden farklarından bahsedilecektir.

Anahtar Kelimeler: Alt Sözleşme, Kira Sözleşmesi, Alt Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, Ürün Kirası.

* **Makalenin Geliş Tarihi/Received:** 29.09.2022, **Makalenin Kabul Tarihi/Accepted:** 03.01.2023.

İntihal/Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir./This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

** Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Araştırma Görevlisi (**e-posta/e-mail:** merve.arslan.ma.ma@gmail.com, **ORCID:** 0000-0002-9702-3422).

Abstract

A sublease contract is an agreement relating to the main contract but is independent from the main contract and can be defined as the lessee in the original agreement forming a lease contract with another sublessee. The qualification of the sublease contract is the lease agreement, and in general it is regulated in the article 322 of the Turkish Code of Obligations which also includes regulations on leasing of residence and roofed workplace and the article 366 for usufructuary lease. the sublease contract is subject to certain conditions set up in these provisions. This study examines the elements of the sublease contract which are main contract, non-obstacle to sublease and agreement of the lessee of the main contract with the sublessee. In addition, the relationship between lessor-lessee and lessee-sublessee will be mentioned, and their relationship will be elaborated with respect to the difference between them. After explaining the reasons for termination of the sublease contract, this study discusses the differences of the sublease contract and the transfer of the rent and transfer of the contract.

Keywords: *Subcontract, Lease Contract, Sublease Contract, Dwelling and Roofed Workplace Lease, Usufructuary Lease.*

GİRİŞ

Kira sözleşmesinin tarafları olan, kiracı ve kiraya veren, sözleşmenin kurulmasıyla birtakım haklar edindikleri gibi birtakım borçlar altına girerler. Kiraya veren kiralananı teslim etme, kiracının güvenliğini temin etme, vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma, ayıptan ve zapttan sorumlu olma gibi borçların altına girerken; kiracı da bedel ödeme, kiralananın temizlik ve bakımı için gereken giderleri karşılama, kiralananı özenle kullanma, komşulara saygı gösterme, ayıp halinde ayıbı kiraya verene bildirme ve gerekiyorsa ayıbın giderilmesine katlanma, kiralananı gerektiğinde gösterme ile alt kira, kullanım hakkı devri, sözleşme devri gibi konularda borç yüklenmektedir (Türk Borçlar Kanunu m 301 vd.). Dolayısıyla, alt kira, kiracının borçları üst başlığıyla TBK m 322’de düzenlenen bir müessesedir. Konunun anlaşılması amacıyla, öncelikle genel anlamıyla kira sözleşmesinin hükümlerinin kavranması ve alt kira ile ilgili açıklamaların yapılması gerekmektedir.

I. KİRA SÖZLEŞMESİ

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesi kullandırma borcu doğuran, tam iki tarafa borç yükleyen (*sinallagmatik*) bir sözleşme¹ olup tanımı TBK m 299’da açıkça yapılmıştır. Buna göre, kira sözleşmesi, “*kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan*

¹ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Yetkin Yayıncılık 2019) 311; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Turhan Kitabevi 2019) 222; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (Beta Yayıncılık 2019) 235; Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Turhan Kitabevi 2019) 185; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Yetkin Yayıncılık 2019) 253.

yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği” sözleşmedir. Söz konusu kira sözleşmesi tanımı, tüm kira sözleşmelerini kapsar nitelikte genel bir tanım olduğundan TBK m 339 ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı iş yeri kiralaları ve TBK m 357 ve devamı maddelerinde düzenlenen ürün kirasını da kapsamına alır.² Hal böyle olmakla birlikte, konut ve çatılı iş yeri kiralaları ile ürün kirası bakımından farklı düzenlemeler söz konusudur. Zira, konut ve çatılı iş yeri kiralaları için kanunda ayrı bir tanım yapılmayıp genel tanım yeterli görülürken; ürün kirasının ayrııcı özellikleri sebebiyle TBK m 357’de özel bir tanımın yapılması gerekli görülmüştür. Böylece TBK m 357’de ürün kirası, “*kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir*” şeklinde ayrıca tanımlanmış, konut ve çatılı iş yeri kiralaları için ise ayrı bir tanım yapılmamıştır. Ancak, kira sözleşmelerine uygulanacak hükümler genel anlamıyla TBK m 299 ve m 338 arasında düzenlenmiştir. Konut ve çatılı iş yeri kiralalarına uygulanmak üzere düzenlenen TBK m 339 ve devamı maddelerinde ve ürün kirasına uygulanacak olan TBK m 357 ve devamı maddelerinde somut uyuşmazlık için uygulanacak bir hüküm yoksa, her ikisi için de TBK m 299-338 hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

B. Unsurları

1. Taraflar

Kira sözleşmesi, bir tarafın kiralananı kullanmayı veya kullanma ve yararlanmayı diğer tarafa bıraktığı, diğer tarafın da karşılığında bir bedel ödediği sözleşmelerdir (TBK m 299). Bu tanımdan hareketle kiralananı kullanmayı veya yararlanmayı devretmeyi yüklenen tarafa kiraya veren, bunun karşılığında bedel ödeyen tarafa ise kiracı denir.³ Dolayısıyla, kira sözleşmesi, kiracı ve kiralayan olmak üzere iki taraftan oluşur.

Kiracı tarafın gerçek kişi olması zorunlu olmayıp, tüzel kişi de olabilmekte⁴; hatta kiracı tarafın birden fazla kişiden de oluşması mümkün olduğundan, bunlar tüzel kişiliğe sahip olmayan bir topluluk özelliği dahi gösterebilmektedirler.⁵ Ancak bunun için, hem gerçek hem tüzel kişinin hem de tüzel kişiliği haiz olmayan topluluktaki tüm gerçek kişilerin fiil ehliyetine sahip olması gerekir.⁶ Gerçek kişiler ayırt etme gücüne sahip olma, ergin olma ve kısıtlı olmama durumlarından her birine sahip olduğunda fiil ehliyeti kazanırken (Türk Medeni Kanunu (TMK) m 10), tüzel kişilerin fiil ehliyetlerini kazanması kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olmalarına bağlıdır (TMK m 49). Tam fiil ehliyetine sahip gerçek kişi, kira sözleşmesini izne ihtiyaç duymadan yapabilecekken (TMK m 9); ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlıların kira sözleşmesi yapması yasal temsilcinin iznine

² Eren (n 1) 313.

³ Eren (n 1) 314; Kılıçoğlu (n 1) 223-226; Aral ve Ayrancı (n 1) 261-262.

⁴ Eren (n 1) 314; Kılıçoğlu (n 1) 223 225; Aral ve Ayrancı (n 1) 261-262.

⁵ Ercan Akyiğit, *Kira Sözleşmesi* (Seçkin Yayıncılık 2012) 70.

⁶ Aral ve Ayrancı (n 1) 261-262; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 186; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (Adalet Yayınevi 2019) 346.

bağlıdır (TMK m 16). Ancak, bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri için vesayet makamı izni gerekir (TMK m 462/1-6).⁷ Sınırlı ehliyetli eşler de ailenin sürekli ihtiyaçlarından olmaması sebebiyle, kural olarak diğer eşin rızası olmadan kira sözleşmesi yapamaz (TMK m 188) ve var olan sözleşmeyi feshedemezler (TMK m 194).⁸

Sözleşmenin taraflarından bir diğerini oluşturan kiraya veren taraf da gerçek veya tüzel kişi olabilmektedir.⁹ Yine kiraya veren tarafın birden fazla kişiden oluşması mümkündür ve söz konusu tarafı tüzel kişiliğe sahip olmayan bir topluluk da oluşturabilir.¹⁰ Kiracı tarafın sahip olması gereken ehliyet kurallarına ilişkin yaptığımız açıklamalar kiraya veren taraf bakımından da geçerlidir.

Hukumumuzda TBK m 85 düzenlemesiyle alacak bölünebiliyorsa kısmi borçluluk, bölünemiyorsa müteselsil borçluluk kuralı kabul edilmektedir. Kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesinden doğan kullanma/yararlanma borcu bölünemezken; bedel ödeme borcu bölünebilir niteliktedir. Kiracı ve kiraya veren tarafları birden fazla kişiden oluşabilmektedir. Kiracı birden fazla kişiden oluşuyorsa kiracılardan her biri, bedel ödeme borcunun bölünebilir olmasından dolayı, kural olarak kısmi borçluluk esasına göre sorumlu olurlar ancak, bunun istisnasını aksine anlaşma (TBK m167/1) ve ticari işler (TTK m 7/1) oluşturur. Dolayısıyla taraflar kiracıların müteselsil sorumlu olacaklarını kararlaştırmışlarsa veya iş, ticari işse ve birden fazla kiracı varsa müteselsil sorumluluk esasına göre sorumlu olacaklardır.¹¹ Kiraya veren taraf da, özellikle paylı ve elbirliği mülkiyet hallerinde, birden fazla kişiden oluşabilir; paylı mülkiyette kira sözleşmesi yapılması ve feshi kural olarak pay ve paydaş çoğunluğu (TMK m 691), elbirliği mülkiyette ise oybirliği gerektirir (TMK m 702). Bu şekilde karar alınarak kira sözleşmesi yapılmışsa, kira sözleşmesi sebebiyle doğan borçlardan sorumluluk TBK m 85'e göre belirlenecektir.¹² Burada kiraya verenlerin yararlandırma veya kullandırma borcu bölünemediğinden müteselsil borçluluğun geçerli olduğunu söyleyebiliriz.

Kiraya verenin kiralananın maliki olması şart değildir.¹³ Kiraya veren kiralananın maliki, kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak, intifa hakkı sahibi, kiracısı, yöneticisi

⁷ Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 346; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, C 1/2 (Vedat Yayıncılık 2008) 103.

⁸ Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 346-347.

⁹ Eren (n 1) 314; Kılıçoğlu (n 1) 223 225; Aral ve Ayrancı (n 1) 261-262.

¹⁰ Akyiğit (n 5) 70; TBK m 358: "Bu ayırımında ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır."

¹¹ Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 241; Kılıçoğlu (n 1) 225; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 189-190.

¹² Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 188-189; Kılıçoğlu (n 1) 224; Eren (n 1) 314; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 348-349.

¹³ Aral ve Ayrancı (n 1) 261; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 347; Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku* (Seçkin 2016) 17.

olabilirken;¹⁴ kiracı kiralananın zilyedir, ki kiracının kira sözleşmesinin kullanan/yararlanan tarafında olması zilyet olmasına bağlıdır.¹⁵

2. Anlaşmanın Varlığı

Her şeyden önce bir sözleşmenin kurulması için, TBK m 1 ve 2 gereğince, tarafların esaslı noktalarda uyuşması suretiyle, irade beyanlarını karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamış olmaları gerekir. Kira sözleşmesi bakımından esaslı noktalar kiralananın, kiraya veren tarafından, kiracıya, kullanma veya yararlanma hakkı sağlayacak şekilde teslimi ile kiracının ödeyeceği kira bedeli olup¹⁶, taraflar arasında bu hususlarda bir mutabakatın varlığından bahsedebiliyorsak sözleşme kurulmuş sayılmaktadır.¹⁷

Sözleşmenin kurulması için teslim ve kira bedeli konusunda anlaşılmış olması yeterli olup, ayrıca kiralananın teslimi ve bedelin ödenmesi gerekmez; teslim ve bedel ödeme borcu sözleşmenin kurulmasından sonra tarafların yerine getirmeyi yüklediği borçlardır.¹⁸

3. Kiralanan Şey

Kira sözleşmesinin tanımının yapıldığı TBK m 299'da kiralananadan “bir şey” şeklinde söz edilmiştir. Yine, TBK m 357'ye göre de ürün kirasında kiralananadan “ürün veren bir şey” olarak bahsedilmiştir. Burada “şey”den kastedilen adi kirada “maddi mallar” olup taşınır veya taşınmaz mallardır¹⁹; ürün kirasında ise “şey” ifadesiyle kastedilen “maddi veya maddi olmayan mallar”dır, zira bir hakkın adi kira şeklinde kiralınması mümkün değilken; ürün kirasına verilmesi mümkündür.²⁰ Örneğin, bir mucidin icadından elde ettiği kazanç hakkını (maddi olmayan hak) kiralaması mümkündür.

Taşınır ve taşınmaz mallar kira sözleşmesinin konusunu oluşturur.²¹ Taşınır mülkiyetinin kapsamına nelerin girdiği TMK m 762'de “nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçler” şeklinde ifade etmiştir. Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı ise TMK m 704'te üç kalem halinde sayılmıştır. Buna göre, “arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” taşınmaz anlamında kira sözleşmesinin konusu olabilmektedir.

¹⁴ Aral ve Ayrancı (n 1) 261; Eren (n 1) 314; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 347.

¹⁵ Eren (n 1) 314.

¹⁶ Aral ve Ayrancı (n 1) 257; Eren (n 1) 326.

¹⁷ Ercan Erzurumluoğlu, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç ilişkileri)* (Yetkin Yayınevi 2015) 93; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 363; Tandoğan (n 7) 11.

¹⁸ Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 211.

¹⁹ Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (Filiz Yayınevi 2018) 189; Ruhi ve Ruhi (n 13) 17.

²⁰ Eren (n 1) 319-320; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 23; Erzurumluoğlu (n 17) 92; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 360; Ruhi ve Ruhi (n 13) 17.

²¹ Gümüş (n 19) 189; Ruhi ve Ruhi (n 13) 17.

Kiralanan şeyin konusunu tüketilemeyen şeyler oluşturur, tüketilebilen şeyler ve para kira sözleşmesinde kiralanan niteliğinde olmaz; olursa sözleşme kira sözleşmesi değil, ancak bir ödünç verenin parayı ya da tüketilebilen bir şeyi ödünç alana devretmeyi, ödünç alanın da aynı nitelik ve miktarda şeyi geri vermeyi üstlendiği sözleşme olan tüketim ödünç sözleşmesi niteliğinde olur (TBK m 386).²² Hal böyle olmakla birlikte, tüketme amacı asıl amaç olmaksızın yapılan sözleşmede örneğin bir sergide bantla duvara yapııştırılan muzun sergilenmesine yönelik yapılan kira sözleşmesinde tüketim mallarının da kiralanan şey niteliğini haiz olması mümkündür.²³

Kamuya ait taşınır ve taşınmaz mallar da kira sözleşmesine konu olan şey kapsamına girebilmektedir ve bunlar için TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin hükümleri uygulanır.²⁴ Söz gelimi, kamuya ait bir park alanının sergi yapılmak üzere kiralananında durum böyledir.

Kiralananın belirli olması şart olmayıp belirlenebilir olması da yeterlidir.²⁵ Yine, kiralanan şeyin tam olarak kiralananması gerekmeyip, bir kısmının kiraya verilmesi de mümkündür.²⁶ Söz gelimi, bir dairenin odalarından her birinin başka kişilerle kısmi kira sözleşmeleri yapmak suretiyle kiralananması mümkündür.²⁷

4. Kira Bedeli

Kira sözleşmesi, tarafların esaslı unsurlarda anlaşması yoluyla kurulur ve esaslı unsurlardan birini kira bedeli oluşturur.²⁸ Tarafların kira bedeli hususundaki anlaşması, kira bedelinin tam olarak belirlenmesi veya belirlenebilecek konuma getirilmesi şeklinde olabilir.²⁹ Ayrıca kiracının bedel ödeme borcu altında olduğu TBK m 313'te "*Kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür*" şeklinde ifade edilmiştir. Kira bedeli, TBK m 26'da düzenlenen sözleşme özgürlüğü çerçevesinde serbestçe belirlenebilir. Ancak bu belirlemenin, TBK m 27 gereğince, kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya imkânsız olmaması gerekir, aksi takdirde kesin hükümsüzlük yaptırımı uygulanmaktadır. Ayrıca konut ve çatılı işyerleri kiraları için düzenlenen TBK m 343'te de kararlaştırılmış kira bedelinin sonradan değiştirilebileceğine ve hatta bu değişikliğin kiracı aleyhine bile yapılabileceğine dair düzenleme getirilmiştir.³⁰ Sonuç olarak, kira bedelinin belirlenmesi ve değiştirilmesinde sözleşme serbestisi ilkesi geçerli kabul edilmektedir. Yine konut ve çatılı işyerleri için TBK m 346'da getirilen düzenlemeyle kiracının kira bedeli ve yan giderler dışında bir bedeli ödemeye mahkûm edilemeyeceği kuralı getirilmiş ve kiracının

²² Kılıçoğlu (n 1) 220.

²³ Eren (n 1) 321.

²⁴ Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 238; Eren (n 1) 321.

²⁵ Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C I (On İki Levha Yayıncılık 2017) 8.

²⁶ Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 216.

²⁷ İnceoğlu (n 25) 10.

²⁸ Aral ve Ayrancı (n 1) 257; Eren (n 1) 326.

²⁹ Eren (n 1) 325; Ruhi ve Ruhi (n 13)18.

³⁰ TBK m 343: "Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz."

kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi halinde ceza koşulu ödemesine veya müstakbel kira bedelinin de muaccel olacağına ilişkin bir yükümlülük yüklenemeyeceği düzenlemiştir.³¹

Kira bedelinin taraflarca aylık, üç aylık, yıllık olarak ödenmesi şeklinde dönemsel edimli sözleşme kurmak suretiyle kararlaştırılması mümkün olmakla beraber; bir kere ödenerek sona erecek şekilde ani edimli sözleşme kurulmak suretiyle kararlaştırılması mümkündür.³²

Kira sözleşmesinde, kira bedeli, kural olarak “para”dır; ancak kira bedelinin para dışında bir şeyle (mal veya hizmet gibi) ifası kararlaştırılmışsa, artık kira sözleşmesinden değil, karma sözleşmeden bahsedilmektedir.³³ Konut ve çatılı iş yeri kiraları ile ürün kirasında kural kira bedelinin para olarak ödenmesiyle, ürüne katılmalı kira sözleşmesinde ise TBK m 357 gereğince, istisnai olarak, bedelin para değil, ürünün belirli bir miktarından oluştuğu görülmektedir.

Taraflar kira bedelinin yabancı para (aynen veya değeri üzerinden) veya altın değeri üzerinden ödenmesini kararlaştırabilirler.³⁴ Altın değeri üzerinden ödemenin kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinin geçerli olacağı 1987 tarihli bir Hukuk Genel Kurulu Kararında³⁵ şu ifadelerle belirtilmiştir; “Taraflar arasındaki kira sözleşmesinden kira karşılığı altın olarak belirlenmiştir ... taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümü ... kira parasının altın esasına göre belirlenmesinin geçerli bulunup bulunmadığı sorununun çözümüne bağlı görülmüştür. Borçlar Kanunu’nun ... akit serbestisi prensibi cari olup, ... butlanı gerektirir bir durum söz konusu değildir ... Bu nedenlerle ortada geçersiz bir sözleşmenin varlığından söz edilemez”. Yabancı parayla ödemenin kararlaştırıldığı durumlar, kira bedelinin de para borcu niteliğinde olması sebebiyle, TBK m 99’da düzenlemeye tabi olmaktadır. Buna göre, sözleşmede aynen ödeme kaydı yoksa bedel ödeme günündeki rayiç üzerinden ülke parasıyla veya kiracının tercihi doğrultusunda aynen yabancı para cinsiyle ödenebilir, ancak kiracı kira bedelini ödemede temerrüde düşerse kiraya veren TBK m 99/3’te tanınan kanuni seçimlik yetkisini kullanmak suretiyle bedelin aynen veya yabancı paranın değeri üzerinden ülke parasıyla ödenmesini isteyebilmektedir³⁶. Her ne kadar kural bu olsa da Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34) m 8/2-3³⁷te taşınmaz

³¹ TBK m 346: “Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”

³² Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 240; Ruhi ve Ruhi (n 13)18.

³³ Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 216; Aral ve Ayrancı (n 1) 259; Eren (n 1) 324; Kılıçoğlu (n 1) 220-221; İnceoğlu (n 25) 13.

³⁴ Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 240; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 217; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 362.

³⁵ Yargıtay HGK, E 1986/13-734, K 1987/517, T 17.6.1987 <https://www.kazanci.com.tr/>, (Erişim: 11.09.2022).

³⁶ TBK m 99/2-3: “Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiili ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir.”

³⁷ İlgili Tebliğ m 8/2: “Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan

kiralarının yabancı para ile veya yabancı para üzerinden ödenmesi, Türkiye’de yerleşik yabancılar hariç olmak üzere yasaklanmıştır. Taşınır kiralarında, ilgili tebliğ m 8/9³⁸ gereğince, kural olarak yabancı para ile veya yabancı para üzerinden ödeme kararlaştırılabilir, ancak taşıt kiralarında m 8/10³⁹ gereğince yasak söz konusudur.⁴⁰

C. Niteliği

Kira sözleşmeleri, TBK m 299’da tanımlandığı üzere, bir tarafın kiralananı kullanmayı veya kullanma ve yararlanmayı diğer tarafa bıraktığı, diğer tarafın da karşılığında bir bedel ödediği sözleşmelerdir. Bir başka ifadeyle, kira sözleşmeleri tarafların borç altına girdiği *borç sözleşmeleridir*⁴¹ ve söz konusu borç altına girme durumu, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarını açıklaması ve anlaşması yoluyla meydana geldiğinden, sözleşme *rızai sözleşme* özelliği gösterir.⁴² Tarafların her biri, borç altına girdiğinden, bir başka ifadeyle, kiraya veren taraf kiralananın teslimini, kiracı da karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiğinden kira sözleşmeleri *iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir*.⁴³ Kiracının üstlendiği borç, bedelin ifası olduğundan kira sözleşmeleri *ivazlı sözleşme* özelliği gösterirler; ancak sözleşmede bedel kararlaştırılmazsa, artık kira sözleşmesinden değil, TBK m 376 gereğince eksik iki tarafa borç yükleyen ödünç verenin bir şeyin karşılıksız olarak kullanılmasını ödünç alana bırakmayı ve ödünç alanın da o şeyi kullandıktan sonra geri vermeyi üstlendiği ariyet (kullanım ödünçü) sözleşmesinden bahsedilir.⁴⁴

Kira sözleşmelerinde kiraya veren kiralananı teslim anında ve teslimden sonraki kira süresince kullanmaya elverişli şekilde bulundurma ve kullandırma/yararlandırma borcu sebebiyle sürekli edimli bir borç yüklenmektedir.⁴⁵ Kiracı ise genellikle kira bedelini

gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.” İlgili Tebliğ m 8/3: “Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilen kişilerin alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin dövizcinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkündür.”

³⁸ İlgili Tebliğ m 8/9: “Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt satış sözleşmeleri dışında kalan menkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür. (Ek cümle: RG 19.4.2022/31814) Ancak sözleşme konusu ödeme yükümlülüklerinin Türk parası cinsinden yerine getirilmesi ve kabul edilmesi zorunludur.”

³⁹ İlgili Tebliğ m 8/10: “Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; taşıt kiralama sözleşmeleri dışında kalan menkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırmaları mümkündür.”

⁴⁰ Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 240; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 217; Kılıçoğlu (n 1) 220.

⁴¹ Kılıçoğlu (n 1) 222; Eren (n 1) 315.

⁴² Aral ve Ayrancı (n 1) 256; Eren (n 1) 317; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 236; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 363; Gümüş (n 19) 189; Ruhi ve Ruhi (n 13)16.

⁴³ Aral ve Ayrancı (n 1) 258; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 236; Eren (n 1) 316; Kılıçoğlu (n 1) 222; Ruhi ve Ruhi (n 13)16.

⁴⁴ Eren (n 1) 317.

⁴⁵ Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler 316.

dönemsel olarak ödemesi sebebiyle, dönemsel edimli bir borç yüklendiğinden, ancak kira bedelinin toplu şekilde ödemesi kararlaştırılarak sözleşmenin ani edimli olarak kurulması da mümkündür.⁴⁶ Sonuç olarak, kira sözleşmesi, iki tarafın da borcunu tek seferde ifa etmesiyle sona ermeyip; borçların ifası zamana yayıldığından, *sürekli borç doğuran sözleşme* özelliği gösterir.⁴⁷

D. Şekli

Türk Borçlar Kanunu'nda, ne konusu taşınır olan kira sözleşmelerinin kurulması ne de konusu taşınmaz olan kira sözleşmelerinin kurulması bakımından, istisnai haller dışında, geçerlilik şekli düzenlenmiştir. TBK m 26'ya göre, kural olarak, bir diğer ifadeyle, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse, sözleşmenin şeklini belirleme özgürlüğünü içeren sözleşme özgürlüğünün kabul edildiği görülmektedir. Taraflar sözleşmeyi ister sözlü, ister yazılı, ister resmi şekilde yapabilecekleri gibi açık veya örtülü irade beyanıyla da sözleşme kurabilirler⁴⁸. Ancak birtakım istisnalar mevcuttur.

Taşınmazlar bakımından yapılan kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh düşüleceği konusunda taraflar yazılı bir anlaşma yapmışlarsa (TBK m 312) ve yine sicile kayıtlı taşınır için yapılan sicile tescil ve şerh edilmesi gereken kira sözleşmesi mevcutsa, bu sözleşmeler bakımından sözlü şekil kabul edilemez, zira şerh veya tescilin yapılabilmesi için bunun belgelenmesi gerekir ve sözleşmenin yazılı veya resmi şekilde yapılması gerekmektedir⁴⁹. Malikin rızası varsa, yazılı bir şerh anlaşması yapılmak şartıyla, alt kira sözleşmesi de tapu kütüğüne şerh edilmektedir.⁵⁰ Yine, kamu tüzel kişilerine ait taşınmazların kiraya verilmesinde tarafların sözleşmeyi notere onaylatmak suretiyle yazılı şekilde yapılması gerekir (Devlet İhale Kanunu m 57).⁵¹ Ayrıca HMK m 200 gereğince senetle ispat zorunluluğu, bir diğer ifadeyle yazılı belgeyle ispat zorunluluğu için para sınırı 2020 yılı itibarıyla 4.486,428 TL olup, bu miktarı aşan uyuşmazlıkların yazılı belgeyle ispat edilmesi zorunludur. Örneğin, söz konusu miktardan fazla kira bedeli alacağı için kiraya veren ile kiracı arasında uyuşmazlık söz konusu olduğunda kira sözleşmesinin varlığının yazılı kira sözleşmesi sunularak ispatlanması gerekir. Her ne kadar kira sözleşmesi için kural olarak şekil serbestisi öngörülmüş olsa da bu durumda kira sözleşmesinin ispat açısından yazılı şekilde (veya resmi şekilde) yapılmış olması gerekir.

⁴⁶ Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler) 240.

⁴⁷ Aral ve Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri 256-257; Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler 222; Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı 189; Ruhi ve Ruhi, Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku 16.

⁴⁸ Eren (n 1) 327; Aral ve Ayrancı (n 1) 258; Erzurumluoğlu (n 17) 93.

⁴⁹ Kılıçoğlu (n 1) 226; Eren (n 1) 327; Ruhi ve Ruhi (n 13)19.

⁵⁰ Eren (n 1) 328.

⁵¹ Aral ve Ayrancı (n 1) 264.

E. Süresi

Kira sözleşmesi, TBK m 300/1 gereğince “*belirli ve belirli olmayan bir süre için*” yapılabilmektedir. İkinci fıkrada ise, tarafların bir süre kararlaştırarak yaptıkları kira sözleşmesinin belirli süreli kira sözleşmesi niteliğine sahip olduğu, bir süre kararlaştırılmadan yapılan kira sözleşmelerinin ise belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak nitelendirildiği düzenlenmiştir. Dolayısıyla, kira sözleşmesinde süre unsuru esaslı unsur olmayıp kararlaştırılmamasının sonucu sözleşmenin belirsiz süreli olmasıdır.⁵² Süre, örtülü veya açık iade beyanıyla kararlaştırılabilir (TBK m 327/1). Belirli süreli kira sözleşmesinin yapılabilmesi için üç unsurun birlikte gerçekleşmesi gerekir: i- Taraflar kira sözleşmesi yapma konusunda anlaşmış olmalı, ii- Taraflar kira sözleşmesinin süre ile sınırlandırılması konusunda anlaşmış olmalı, iii- Taraflar olağan fesih haklarından feragat ettikleri (çünkü belirli süreli kira sözleşmeleri ancak önemli sebeple fesih veya ikale sözleşmesi ile sona erdirilebilir⁵³) ve sürenin dolmasıyla sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği konusunda anlaşmış olmalı.⁵⁴ Bu unsurlardan ilki mevcut değilse, kira sözleşmesi kurulmamış olur; diğer iki şart mevcut değilse, sözleşme belirli süreli sözleşme özelliği kazanmamış olur, dolayısıyla sözleşme artık belirsiz süreli bir kira sözleşmesidir.

Belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmesi olma özelliği sözleşmenin sona ermesi bakımından önem arz eder. TBK m 327 gereğince, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin dolmasıyla sözleşme kendiliğinden sona erer, ancak taraflar sözleşmeyi sürdürmeye devam ederse sözleşmenin belirsiz süreli kira sözleşmesi niteliğine dönüştüğü kabul edilir. Baştan belirsiz süreli kurulan sözleşmede ise, bir süre söz konusu olmadığından, sürenin dolması ve sözleşmenin kendiliğinden geçersiz hale gelmesi gibi bir durum söz konusu değildir.

Her ne kadar belirsiz süreli kira sözleşmesi yapılması mümkün olsa da, kiralananın sonsuz süreli olarak kiralınması kişilik haklarına aykırılık oluşturduğundan, söz konusu şekilde kira sözleşmesi yapılmamalıdır.⁵⁵ Böyle bir sözleşme yapılmış olsa bile söz konusu hüküm geçersizdir⁵⁶, ancak TBK m 331 gereğince önemli sebeple fesih hakkı kullanılarak veya sözleşme ayakta tutulmak suretiyle sürenin indirilmesi talebine yönelik mahkeme kararı yoluyla bu olumsuz hal giderilebilmektedir.⁵⁷ Ayrıca yaşam boyu sürecek kira sözleşmeleri geçerli olup eski Borçlar Kanununa göre belirli süreli kira sözleşmesi sayılırken; yeni Borçlar Kanununda belirsiz süreli sözleşme olarak kabul edilmiştir ve belirsiz süreli sözleşmelerde feshe ilişkin hükümler bu sözleşmeler için de uygulanabilir hale getirilmiştir.⁵⁸

⁵² Kılıçoğlu (n 1) 226.

⁵³ Aral ve Ayrancı (n 1) 265.

⁵⁴ Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 243.

⁵⁵ Eren (n 1) 322; Akyiğit (n 5) 58.

⁵⁶ Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 367; Tandoğan (n 7) 13.

⁵⁷ Eren (n 1) 323.

⁵⁸ Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 347.

F. Tarafların Borçları

Kira sözleşmesinde, kiralananı kullanma veya kullanma ve yararlanma hakkını devretmeyi yüklenen tarafı kiraya veren; bunun karşılığında bedel ödeyen tarafı kiracı oluşturmakta, bir başka ifadeyle, kira sözleşmesi iki taraftan oluşmaktadır.⁵⁹ Buradan anlaşıldığı üzere, her iki tarafa da borç yüklenmektedir. Kullanma veya kullanma ve yararlanma hakkını devretme ve bedel ödeme borçları en temel borçlar olup, bunların yanında kiracı ve kiraya veren birtakım başka borçlar da yüklenmektedir.

Kiraya verenin borçları temel olarak TBK 301-312 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kiraya veren öncelikle kiralananı kullanıma elverişli şekilde kararlaştırılan tarihte kiracıya teslim etme ve kira süresi boyunca aynı şekilde bulundurma borcu altına girmektedir (TBK m 301). Kiraya veren sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler (TBK m302) ile kiralananın kullanımıyla ilgili olan yan giderlere (TBK m303) katlanma borcu altındadır. Kiraya veren şartları mevcutsa kiralananında bulunan ayıp (TBK m 304 vd) ve kiralananın zaptı (TBK m 309 vd) sebebiyle ortaya çıkan zararlara katlanma borcu altına girmektedir. Kiracının borçları ise, TBK m 313 vd maddelerinde temel olarak düzenlenmiştir. Buna göre, kiracı öncelikle bedel ödeme borcu (TBK m 313) olmak üzere, kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu (TBK m 316), kiralananın temizlik ve bakımı için gereken giderleri karşılama borcu (TBK m 317), ayıp halinde ayıbı kiraya verene bildirme ve ayıbın giderilmesine katlanma borcu (TBK m 319), gerektiğinde kiraya verenin kiralananında yapacağı yenilik ve değişikliklere katlanma borcu (TBK m 320), kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açan durumlarda ve konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça alt kiraya vermeme borcu gibi alt kiraya ilişkin borçlar (TBK m 322), kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça kira ilişkisini devretmeme borcu gibi borçlar yüklenmektedir.

Kiracı ve kiraya verenin borçlarının kapsamlı ve ayrıca ele alınması gereken bir konu olması sebebiyle bu çalışmada ayrıntısına girilmemiştir. Çalışma kapsamında, kiracının alt kira bakımından borçları kapsamlı şekilde ele alınacak, bunlara ilişkin açıklamalarda bulunulacaktır.

II. ALT KİRA SÖZLEŞMESİ

A. Genel Olarak

Asıl sözleşmeyi ilgilendirecek şekilde yapılan, ancak asıl sözleşmeden bağımsız olan sözleşmeler *alt sözleşme* olarak adlandırılır.⁶⁰ Alt sözleşme ve asıl sözleşme aynı anda ve bağımsız olarak sürdürülmektedir.⁶¹ Kural, alt sözleşmeden önce kurulmuş bir asıl sözleşmenin varlığı iken; henüz asıl sözleşme kurulmadan alt sözleşmenin tarafların birbirine

⁵⁹ Eren (n 1) 314; Kılıçoğlu (n 1) 223-226; Aral ve Ayrancı (n 1) 261-262.

⁶⁰ Nalan Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri* (Güncel Yayıncılık 2005) 63; Halil Akkanat, *Taşeronluk (Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi* (Filiz 2000) 15; Şebnem Akipek, *Alt Vekalet* (Yetkin Yayıncılık, 2003) 83.

⁶¹ Kahveci (n 60) 65; Akkanat (n 60) 15; Akipek (n 60) 84.

uygun ve karşılıklı irade beyanlarını sunmak kaydıyla kurulması da mümkündür.⁶² Alt sözleşmeler üç ayrı tarafın bulunduğu, ancak sürekli ve benzeri borç ilişkilerinde söz konusu olabilen, borç sözleşmeleridir.⁶³

Alt kira sözleşmesi, alt sözleşme özelliği gösterir ve kiracının kiraya verenden kiraladığı kiralananı bir başka kira sözleşmesi yaparak kiraya veren konumuna geçmek suretiyle bir üçüncü kişiye kiralaması şeklinde tanımlanabilir.⁶⁴ Buradan da anlaşıldığı üzere, alt kira sözleşmesinin niteliği de kira sözleşmesidir⁶⁵ ve genel anlamıyla TBK m 322'de (konut ve çatılı iş yeri kiralalarına ilişkin düzenleme de getirmektedir) ve ürün kirasına yönelik olarak TBK m 366'da düzenlenmiş ve bu hükümlerle kiralananın alt kiraya verilebilmesi belirli şartlara tabi tutulmuştur.

Alt kira sözleşmesi niteliği itibariyle -kira sözleşmesi niteliğine sahip olması sebebiyle- kullanma hakkı veren, tam iki tarafa borç yükleyen, sürekli borç ilişkisi doğuran, rızai, ivazlı ve son olarak -alt sözleşme özelliği sebebiyle- kira sözleşmesinden bağımsız sözleşmelerdir.⁶⁶

Alt kira sözleşmesinin kira sözleşmesi niteliği taşıması sebebiyle, niteliğine uygun olduğu ölçüde yaptığımız temel açıklamalar geçerli olacaktır. Çalışmada bahsedildiği üzere, kiraya verenin malik olması zorunluluğu yoktur.⁶⁷ Öyle ki, alt kira sözleşmesinde de kiraya veren konumundaki asıl kira sözleşmesinin kiracısı malik konumunda değildir, kiralananın zilyedi konumundadır.⁶⁸ Yine, kira sözleşmesinde kiralanan şeyin tam olarak kiralınması gerekmeyip, bir kısmının kiraya verilmesi de mümkün olduğundan;⁶⁹ alt kira sözleşmesinde de kiracının kiralananın yalnızca bir kısmını kiraya vermesi mümkündür.⁷⁰

Türk Borçlar Kanunu m 322 gereğince, kiracının asıl kira sözleşmesine bağlı alt kira sözleşmesinde kiraya verenin rızasını almasına gerek yokken; konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiracının alt kira sözleşmesi yapabilmesi kiraya verenin yazılı rızasına tabi kılınmıştır (TBK m 322/2). Ürün kirasında ise kiracı, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmeyecek bazı yerler hariç, kural olarak kiraya verenin rızası olmadıkça kiralananı alt kiraya veremez (TBK m 366). Alt kiranın da alt kiraya verilmesi mümkündür, ancak burada rızanın hem ilk kiraya veren hem de ilk alt kiraya verenden alınması gerekir.⁷¹

⁶² Kahveci (n 60) 65.

⁶³ Kahveci (n 60) 63-64.

⁶⁴ Kılıçoğlu (n 1) 252.

⁶⁵ Eren (n 1) 367.

⁶⁶ Yasemin Erol Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri* (Adalet Yayınevi 2017) 54-58.

⁶⁷ Aral ve Ayrancı (n 1) 261; Aydoğdu ve Kahveci (n 6) 347; Ruhi ve Ruhi (n 13)17.

⁶⁸ Eren (n 1) 314.

⁶⁹ Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 216; Süreyya Arıkan, *Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri* (Yüksek Lisans 1988) 21.

⁷⁰ Kılıçoğlu (n 1) 253; Zevkliler ve Gökyayla (n 1) 316.

⁷¹ Eren (n 1) 368.

Rızanın yazılı şekilde verilmesi gerekmekte ve rıza alt kira sözleşmesinin kurulmasından önce veya sonra verilebilmektedir.⁷²

Kira sözleşmesinde olduğu gibi, alt kira sözleşmesinde de, TBK m 26 gereğince, sözleşme özgürlüğü vardır ve bu sebeple kural olarak şekil serbestisi ilkesi geçerlidir. Kanundan kaynaklanan sebeplerle veya tarafların anlaşmasıyla şekil şartı getirilmiş olabilir, ancak tarafların asıl sözleşme için şekil şartı getirmiş olmalarına rağmen, alt kira sözleşmesi için şekil şartı getirilmemişse, yine alt kira sözleşmesi için de kural olarak şekil serbestisi ilkesi geçerli olacaktır.⁷³ Bu çerçevede, taraflar sözleşmeyi ister sözlü, ister yazılı, ister resmi şekilde yapabilecekleri gibi; açık veya örtülü irade beyanıyla da sözleşme kurabilirler.⁷⁴

B. Unsurları

1. Asıl Sözleşme Unsuru

Alt kira sözleşmesi hem kurulması hem sona ermesi bakımından asıl sözleşmeden bağımsızdır.⁷⁵ Asıl sözleşme bulunmaksızın alt kira sözleşmesinin yapılması mümkündür.⁷⁶ Zira alt kira sözleşmesi ve asıl sözleşme aynı anda ve bağımsız olarak sürdürülmektedir. Ancak alt kira sözleşmesi her ne kadar bağımsız bir sözleşme olsa da asıl sözleşme olmaksızın devam ettirilemez.⁷⁷ Öyle ki, asıl kira sözleşmesinin kiracısının yaptığı sözleşmeye alt kira sözleşmesi denmektedir, dolayısıyla bir asıl kira sözleşmesi mevcut olmalıdır ki, söz konusu kiracı bir alt kiracıyla başka bir kira ilişkisi kurabilsin. Yine, alt kira sözleşmesi asıl kiradan bağımsız nitelikte olduğu için asıl kira sözleşmesi geçersiz olursa veya sona ererse alt kira sözleşmesi de geçersiz olmaz veya sona ermez.⁷⁸ Ancak asıl sözleşme geçersiz olduğunda veya sona erdiğinde, alt kirada kiraya veren konumuna geçen kiracı, kiralananın kullandırılması veya yararlandırılması borcunu ifa edemeyecek, alt kiracıya karşı bu sebeple sorumlu olacak ve yine asıl kiraya verenle sona eren sözleşme ilişkisi sebebiyle kiraya veren kiralananı geri isteyebilecek, haksız işgal davası açabilecektir.⁷⁹ Alt kira ilişkisinin yalnızca kiracı ile kiralanan arasında bir ilişki olması sebebiyle asıl kiraya verenin kiralananı isteyemeyeceğini savunan aksi görüş de mevcuttur.⁸⁰

Sonuç olarak her ne kadar alt sözleşme kurulma ve sona erme bakımından bağımsız olsa da asıl sözleşmeyle açıkladığımız hususlardan etkilenmektedir, zira alt sözleşmenin dayanağını asıl sözleşme oluşturmaktadır.

⁷² Eren (n 1) 368.

⁷³ Erol Durak (n 66) 59; İstisnaları için bkz 10.

⁷⁴ Aral ve Ayrancı (n 1) 258; Eren (n 1) 327; Erzurumluoğlu (n 17) 93.

⁷⁵ Kahveci (n 60) 69; Coşkun Akyol, Türk Borçlar Kanununa Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri (Yüksek Lisans 2016) 9.

⁷⁶ Erol Durak (n 66) 58.

⁷⁷ Kahveci (n 60) 65; Akkanat (n 60) 15; Akipek (n 60) 84.

⁷⁸ Akyol (n 75) 10.

⁷⁹ Kahveci (n 60) 70; Akyol (n 75) 9; Erol Durak (n 66) 51.

⁸⁰ Tandoğan (n 7) 159.

2. Alt Kira Sözleşmesinin Yapılmasına Engel Bir Durumun Bulunmaması

Alt kira sözleşmesinin yapılabilmesi için kanundan veya anlaşmadan kaynaklı bir engel söz konusu olmamalıdır. TBK m 322 gereğince, kiracının asıl kira sözleşmesine bağlı alt kira sözleşmesinde kiraya verenin rızasını almasına gerek yoktur, ancak yine de alt kira sözleşmesi yapılabilmesi kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe sebep olunmaması şartına bağlanmıştır. Konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracının alt kira sözleşmesi yapabilmesi her halükarda kiraya verenin yazılı rızasına tabi kılınmıştır (TBK m 322/2). Ürün kirasında ise kiracı, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmeyecek bazı yerler hariç, kural olarak, kiraya verenin rızası olmadıkça kiralananı alt kiraya veremez (TBK m 366). Alt kiranın da alt kiraya verilmesi mümkündür, ancak burada rızanın hem ilk kiraya veren hem de ilk alt kiraya verenden alınması gerekir.⁸¹ Alt kira sözleşmesi yapılabilmesi için rızanın arandığı tüm durumlarda, rıza alt kira sözleşmesinin kurulmasından önce veya sonra yazılı olarak verilmiş olmalıdır.⁸²

Sonuç olarak, kiraya verenin rızasına ihtiyaç duyulan hallerde rıza alınamamışsa bu durum alt kira sözleşmesi yapılmasına engel teşkil etmektedir ve yine alt kira sözleşmesi yapılmasının kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe sebep olacak olması da alt kira sözleşmesine engel oluşturan bir başka durumdur.

3. Asıl Sözleşmenin Kiracısının Alt Kiracı ile Sözleşme Akdetmesi

Alt kira sözleşmesini kiracının kiraya verenden kiraladığı kiralananı bir başka kira sözleşmesi yaparak kiraya veren konumuna geçmek suretiyle bir üçüncü kişiye kiralaması şeklinde tanımlamıştık.⁸³ Buradan da anlaşıldığı üzere, bir alt kira sözleşmesinin olmazsa olmaz unsuru, asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesini birbiriyle ilişkilendiren kiracının varlığıdır. Dolayısıyla, alt kira sözleşmesi yapılabilmesi için i- Kiracısının mutlaka her iki sözleşmenin de tarafı olması, ii- Alt kiracıyla kira sözleşmesi kurması gerekir.

Kiracı, kiraya verenle alt kiracı arasında geçiş noktası görevi görmekte, alt kiracı ve kiraya veren genellikle kiracı üzerinden haklarını ileri sürebilmektedir, ancak bazı durumlarda kiraya veren ve alt kiracı, kiracı araya girmeksizin de ilişki kurabilmektedirler.⁸⁴ Kiraya veren- kiracı- alt kiracı ilişkileri aşağıda ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

C. Alt Kirada Taraflar Arası Karşılıklı Haklar ve Borçlar

1. Genel Olarak

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme⁸⁵ olup, kullanma veya yararlanma hakkını devretme ve bedel ödeme borçları sözleşmeden kaynaklanan en temel

⁸¹ Eren (n 1) 368.

⁸² Eren (n 1) 368.

⁸³ Kılıçoğlu (n 1) 252.

⁸⁴ Erol Durak (n 66) 52-53.

⁸⁵ Aral ve Ayrancı (n 1) 258; Yavuz, Acar ve Özen (n 1) 236; Eren (n 1) 316; Kılıçoğlu (n 1) 222; Ruhi ve Ruhi (n 13)16.

borçlardır. Ancak bunların yanında kiracı ve kiraya veren genel kira hükümlerinden kaynaklanan başka borçlar da yüklenmektedir.

Kiracı ve kiraya veren ilişkisinde, kiraya verenin borçları temel olarak kiralananı kullanıma elverişli şekilde kararlaştırılan tarihte kiracıya teslim etme ve kira süresi boyunca aynı şekilde bulundurmaktır (TBK m 301). Kiraya veren sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler (TBK m302) ile kiralananın kullanımıyla ilgili olan yan giderlere (TBK m303) katlanma borcu altındadır. Kiraya veren şartları mevcutsa kiralanda bulunan ayıp (TBK m 304 vd) ve kiralananın zaptı (TBK m 309 vd) sebebiyle ortaya çıkan zararlara katlanma borcu altına girmektedir. Burada kiracı veren için borç olan durumlar kiraya veren için talep hakkı doğurur. Bir diğer ifadeyle, kiracının borçları aynı zamanda kiraya verenin kira sözleşmesinde sahip olduğu haklardır.

Kiracının borçları ise temel olarak bedel ödeme borcu (TBK m 313), kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu (TBK m 316), kiralananın temizlik ve bakımı için gereken giderleri karşılama borcu (TBK m 317), ayıp halinde ayıbı kiraya verene bildirme ve ayıbın giderilmesine katlanma borcu (TBK m 319), gerektiğinde kiraya verenin kiralanda yapacağı yenilik ve değişikliklere katlanma borcu (TBK m 320), kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açan durumlarda ve konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça alt kiraya vermeme borcu gibi alt kiraya ilişkin borçlar (TBK m 322), kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça kira ilişkisini devretmeme borcu gibi borçlar yüklenmektedir. Burada da kiraya veren için borç niteliğinde olan durumlar kiracı için talep hakkı doğurur. Dolayısıyla, kiracının borçları aynı zamanda kiraya verenin kira sözleşmesinde sahip olduğu haklardır.

Alt kiracının kiracıyla alt kira sözleşmesi yapması durumunda, alt kiracı bakımından kiracıya karşı yine genel hükümlerden kaynaklanan hak ve borçlar doğmaktadır. Bir diğer ifadeyle, kiracı-kiraya veren ve kiracı-alt kiracı ilişkisinde aralarında bir kira sözleşmesi mevcut olduğundan genel hükümlerde düzenlenen hak ve borçlar aynen uygulanacaktır. Ancak, alt kiracı ile kiraya veren arasında bir sözleşme ilişkisi yoktur, bu sebeple aralarındaki ilişki ayrıca ele alınarak incelenmelidir.

2. Kiraya Veren - Alt Kiracı Arasındaki İlişki

Alt kira sözleşmesi hem kurulması hem sona ermesi bakımından asıl sözleşmeden bağımsız⁸⁶ bir başka kira sözleşmesi niteliğinde⁸⁷ bir sözleşmedir. Sözleşmelere hâkim olan ilkelerden nisbilik ilkesi gereğince, kural olarak, sözleşme üçüncü kişiler açısından bir etki doğurmamakta, sözleşmenin tarafları hak ve borçlara sahip olmaktadır ve alt kira sözleşmesinin tarafları olan kiracı ve alt kiracı için de durum bu şekildedir.⁸⁸ Her ne kadar

⁸⁶ Kahveci (n 60) 69; Akyol (n 75) 9.

⁸⁷ Eren (n 1) 367

⁸⁸ Kahveci (n 60) 80; İrfan Yazman, *Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü No: 22, 1960-61) 21; İpek Yücer, 'Alt Kira' (2008) 57 AÜHFD 805.

kural bu olsa da bazı hallerde kiraya veren de alt kiracıya karşı, alt kiracı da kiraya verene karşı birtakım haklara ve borçlara sahip olmaktadır.⁸⁹

a. Kiraya Verenin Hakları

(1) Kiralananın Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanılmasını Talep Hakkı

Kira sözleşmesinin ne şekilde kullanılacağına ilişkin hükümler öncelikle kiracı ile kiraya veren arasında yapılacak sözleşmede belirlenir ve bu sözleşmede kiralananı kullanma hakkının kapsamına nelerin girdiği, nelere izin verilip nelerin yasaklandığı hususları belirtilir. İşte alt kiracının kullanma hakkının kapsamı da kiracının kullanma hakkının kapsamı kadardır, bir diğer ifadeyle kullanım hakkı kapsamı alt kira sözleşmesine göre değil, asıl kira sözleşmesine göre belirlenecektir.⁹⁰ Ayrıca belirtmek gerekir ki, asıl sözleşmede ve alt sözleşmede belirlenen kapsam ve sınırlar dışında; alt kiracı TBK'da düzenlenmiş kiralananı özenle kullanma borcu gibi birtakım kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlar da üstlenmektedir ve bu borçlar sebebiyle kiraya verenin talep hakkı da doğmaktadır.

Kira sözleşmesinin sözleşmeye uygun olarak kullanılması bakımından alt kiracı kiracıya karşı alt kira sözleşmesinde kararlaştırılan kadar, kiraya verene karşı asıl kira sözleşmesinde kararlaştırılan kadar sorumlu olacaktır ve kiraya verenin asıl sözleşmeye uygun davranmayı talep edebilmesinin dayanağını kiraya verenin sahip olduğu herkese karşı ileri sürülebilen mülkiyet hakkı oluşturur.⁹¹ Bazı yazarlar, kiraya verenin alt kiracının sözleşmeye uygun davranmasını talep hakkına sahip olmasını, nisbilik ilkesinin istisnası olarak tanımlamış olsalar da, malik olan kiraya veren açısından bu mülkiyet hakkından doğan bir haktır ve mülkiyet hakkı sözleşmeden doğan nispi hakka göre daha geniş kapsamlı hak sağladığından, söz konusu kuralın istisna niteliğinde olmadığı, başlı başına bir hak olduğu görüşündeyiz.⁹² Ancak, kiraya veren mülkiyet hakkına sahip olmasa bile, TBK m 322/3'in kiraya verene doğrudan talep hakkı verdiği açıktır.

Mülkiyet hakkı mevcutsa bunun sağladığı ve mülkiyet hakkı mevcut olmasa bile kanundan kaynaklanan hak sebebiyle kiraya veren bazı durumlarda alt kiracıya karşı doğrudan talep hakkına sahip olabilmektedir, kiraya verenin alt kiracıdan kiralananı asıl sözleşmeye uygun biçimde kullanmasını doğrudan talep etmesinde de durum böyledir.⁹³

Alt kira sözleşmesinde kiracının sözleşme sebebiyle alt kiracıdan kiralananı sözleşmeye uygun biçimde kullanması konusunda doğrudan talep hakkı olduğuna şüphe yoktur. Bu durumda hem kiracı hem asıl kiraya veren alt kiracıya karşı kiralananı sözleşmeye

⁸⁹ Akyol (n 75) 63.

⁹⁰ Kahveci (n 60) 82; Yazman (n 88) 806.

⁹¹ Kahveci (n 60) 82; Yazman (n 88) 16; Yücer (n 88) 806.

⁹² Aksi görüş için bkz; Kahveci (n 60) 82; Yazman (n 88) 16; Faruk Acar, *Türk-İsviçre Medeni Hukukunda Alacaklılar Arası Teselsül* (Seçkin Yayıncılık 2003) 179; Rona Serozan, 'Edim Yükümlülüklerinden Bağımsız Borç İlişkisi' (1986) 2 MHAD 113.

⁹³ Kahveci (n 60) 82.

uygun biçimde kullanma borcunun alacaklısı konumundadır.⁹⁴ Ayrıca, alt kiracının bu borcu yerine getirmemesi halinde, kiracı da TBK m 322/3 gereğince, borcun yerine getirilmemesinden kiraya verene karşı sorumlu olur. Sonuç olarak, kiraya veren kiralananın sözleşmeye aykırı kullanılmasından uğradığı zararlar için hem kiracıya hem alt kiracıya başvurabilmektedir. Yine, kiracı da alt kiracının sözleşmeye aykırı davranmasından zarar görmüşse, alt kiracıdan zararın tazminini talep edebilmektedir.⁹⁵

(2) Hapis Hakkı

Taşınmaz kiralarda kiraya verene tanınan hapis hakkı TBK m 336'da düzenlenmiştir. Buna göre, kiraya veren taşınmaz kiralarda işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedeli için hapis hakkına sahiptir; bu hapis hakkı yalnız kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan kiracıya ait haczedilebilir (m 336/3) taşınır mallar üzerinde kullanılabilir. Dolayısıyla, kiraya veren ödenmeyen kira bedeli için kiracının söz konusu taşınır mallarına el koyabilir ve kira bedeli ödenmezse el koyduğu malları paraya çevirerek kira bedelini buradan elde edebilir.⁹⁶ Kiracı (alt kira sözleşmesinin kiraya vereni) ile alt kiracı arasında bulunan alt kira sözleşmesi sebebiyle, kiracı da kira bedeli alacağına karşılık alt kiracıya karşı TBK m 366/1 gereğince hapis hakkına sahiptir.

Kiraya veren hapis hakkını kiracıya karşı ileri sürebildiği gibi alt kiracıya karşı da ileri sürebilmektedir (TBK m 336/2). Ancak, bu birtakım şartların varlığına bağlıdır. Buna göre, 1- Kiracı ile kiraya veren arasında taşınmaz kira sözleşmesi olmalı, 2- Kiracı kiraya verene karşı kira bedeli ödeme borcunu yerine getirmemiş olmalı, 3- Alt kiracının kiracıya karşı kira bedeli ödeme borcu bulunmalı, 4- Kiraya verenin hapis hakkı çerçevesinde el koyduğu taşınır mallar alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamalı, 5- Hapis hakkı yalnızca alt kiracının kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınır malları üzerinde kullanılmış olmalıdır (TBK m 336/2).⁹⁷ Kiraya veren yalnızca bu şartlar altında alt kiracının taşınır malları üzerinde hapis hakkına sahiptir. Hapis hakkının tanınmasıyla kiraya verenin kira bedeli sebebiyle doğan alacak hakkı güvence altına alınmakta ve birtakım sınırlamalar getirmek yoluyla da aynı zamanda alt kiracı korunmaktadır.⁹⁸

Kiralanda bulunan eşyalar kiracıya veya alt kiracıya ait değil de bir üçüncü kişiye aitse, kiraya veren iyiniyetli olduğu durumda yine TBK m 336'daki şartlara riayet ederek hapis hakkını kullanabilir, ancak kiraya veren kiralandaki taşınır malların kiracıya ait olmadığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa veya mal kaybolmuş veya başka bir biçimde

⁹⁴ Kahveci (n 60) 82; Akyol (n 75) 67.

⁹⁵ Akyol (n 75) 69.

⁹⁶ Kahveci (n 60) 91.

⁹⁷ Yücer (n 88) 806; Yazman (n 88) 23; Kahveci (n 60) 94-95.

⁹⁸ Yazman (n 88) 22; Kahveci (n 60) 93.

malikinin elinden iradesi dışında çıkmışsa kiraya veren TBK m 337 gereğince bu mallar üzerinde hapis hakkı kullanamayacaktır.

Alt kira sözleşmesi geçerli olarak kurulmuşsa, yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde, kiraya verenin hapis hakkını alt kiracıya karşı kullanabilmektedir. Ancak, doktrinde, alt kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulmuş olmaması durumunda hapis hakkının kullanılıp kullanılmayacağı tartışmalıdır. Bir görüş, alt kira sözleşmesi geçersiz olsa bile kiracı ile kiraya veren arasında kira sözleşmesi mevcut olduğundan hapis hakkının kullanılabilceğini; bir başka görüş, alt kiracının üçüncü kişi sayılarak kiraya verenin hapis hakkını kullanamayacağını; bir başka görüş ise, kanunda alt kira sözleşmesi sebebiyle uygulanacak hapis hakkı için geçerli-geçersiz ayrımı yapılmadığından hapis hakkının iki durumda da uygulanabileceğini savunmaktadır.⁹⁹ Fikrimizce, her ne kadar alt kira sözleşmesi geçersiz olsa da kiraya verenin istememesine rağmen verdiği yetki aşılarak alt kira ilişkisi kurulmuştur ve kiraya verene ikinci bir darbe vurularak kira bedeli güvencesi olarak sahip olduğu hapis hakkının elinden alınması yerinde değildir. Bir diğer ifadeyle, kiraya veren hapis hakkını muhafaza etmeli, bu hakkın kullanılmasından zarar göreceği olan üçüncü kişi zararının tazmini için kiracıya başvurmalıdır, zira bu durumda kiracının iyiniyetli olduğu söylenemez.

b. Kiraya Veren Borçları

(1) Kiralananın Kullanılmasına Katlanma Borcu

TBK m 299'a göre; kiraya veren açısından kira sözleşmesi, kiraya verenin *"bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakma borcu altına girdiği"* sözleşmedir. Madde hükmüne göre, kiraya veren kiracının kiralananı kullanmasına katlanma borcu altındadır. İşte bu borç, kiralananın alt kiraya verilmesi durumunda da kiraya verenin alt kiracının kiralananı kullanmasına katlanma borcu olarak karşımıza çıkmaktadır.¹⁰⁰

(2) Ayıptan Sorumluluk

Ayıptan sorumluluk, TBK m 304 ve devamında kiraya verenin kiracıya karşı ayıptan sorumluluğu şeklinde düzenlenmiştir. Ayıp, kiralanda bulunması gereken kullanıma elverişlilik sağlayan niteliklerin bulunmaması veya dürüstlük kuralları gereğince kiralanda olması gereken niteliklerin olmaması olarak tanımlanabilir.¹⁰¹ Sonuç olarak, ayıptan sorumluluk kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli şekilde teslimi ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcundan ileri gelmektedir.¹⁰² Ayıptan sorumluluktan bahsedebilmek için 1- Bir ayıp mevcut olmalı, 2- Kiracının ayıbın oluşmasında kusuru olmamalı, 3- Kiracı ayıbı sözleşme kurulmasından önce bilmemeli veya bilebilecek durumda olmamalı ve ayıbın sonradan ortaya çıkması durumunda ayıba rağmen kiralananı kullanmaya devam ederek

⁹⁹ Kahveci (n 60) 97; Akyol (n 75) 87.

¹⁰⁰ Yücer (n 88) 807; Kahveci (n 60) 99.

¹⁰¹ Sezer Çapri, *Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu* (Adalet Yayınevi 2013) 42; Eren (n 1) 333.

¹⁰² Eren (n 1) 333; Kahveci (n 60) 113.

ayıptan doğan haklarından feragat etmemiş olmalı, 4- Ayıptan sorumsuzluğa ilişkin sorumsuzluk anlaşması mevcut olmamalı, 5- Kiracı kiralananı gözden geçirip ayıbı bildirmiş olmalıdır.¹⁰³ Tüm bu şartlar sağlandığı takdirde, kiraya veren kiracıya karşı ayıplardan sorumlu tutulmakta ve kiracı ayıptan doğan birtakım seçimlik haklara sahip olmaktadır. Buna göre, kiracı, TBK m 306 gereğince, ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyebilir, giderilmezse kiraya veren hesabına kendi giderebilir ve masrafları kira bedelinden indirebilir, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteyebilir veya TBK m 307 gereğince ayıbın yol açtığı durumla orantılı olarak kira bedelinden indirim isteyebilir, TBK m 308 gereğince zararının karşılanması isteyebilir, son olarak kiracının ayıp durumunda TBK m 305/2 ve önemli ayıplarda TBK m 306/2 gereğince süre verilmesine rağmen ayıp giderilmezse kiracı tek taraflı varması gerekli irade beyanıyla sözleşmeyi feshedebilir.¹⁰⁴

Kiraya verenin alt kiracıya karşı ayıplardan sorumlu olup olmayacağı tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız bir görüşe göre, ayıptan sorumluluk kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli şekilde teslimi ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma borcundan ileri geldiğinden¹⁰⁵ ve kiraya verenin alt kiracıya karşı bu borçları üstlenmiş olmamasından, bir diğer ifadeyle alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olmasından ötürü, alt kiracı ayıp sebebiyle doğan haklarını doğrudan kiraya verene karşı ileri sürememekte ancak kiracıya karşı ileri sürebilmektedir.¹⁰⁶ Kiracı, alt kiracının ayıptan doğan zararını gidermişse, kiraya verenden istemde bulunabilmekte ve böylece kiraya veren ile alt kiracı arasında aracı görevi görmüş olmaktadır.¹⁰⁷ Bir başka görüş ise, alt kira sözleşmesi sebebiyle üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme kurulduğunu ve bu durumun alt kiracı ile kiraya veren arasında ilişki kurulmasını sağladığını, böylece alt kiracının ayıp sebebiyle kiraya verene başvurabileceğini savunmaktadır.¹⁰⁸ Bu durumda her ne kadar kiraya veren ile kiracı arasında sözleşmesel ilişki olmasa da *dürüstlük kuralından kaynaklanan üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme*¹⁰⁹ olduğundan alt kiracının kiraya verene karşı *kanundan kaynaklanan talep hakkı* olduğu kabul edilir.¹¹⁰

(3) Zapttan Sorumluluk

Kiraya verenin zapttan sorumluluğu TBK m 309'da düzenlenmiştir. Buna göre, eğer bir üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmüştü, kiracı bunu kiraya verene bildirmekle, kiraya veren de davayı üstlenmek ve kiracının zararını gidermekle yükümlüdür. Satış sözleşmesi için düzenlenen zapt hükümleri uygun düşüğü

¹⁰³ Eren (n 1) 333-338.

¹⁰⁴ Eren (n 1) 338-345.

¹⁰⁵ Kahveci (n 60) 113; Eren (n 1) 333.

¹⁰⁶ Yücer (n 88) 808; Kahveci (n 60) 101.

¹⁰⁷ Yücer (n 88) 807; Yazman (n 88) 17; Kahveci (n 60) 100.

¹⁰⁸ Kahveci (n 60) 101; Yücer (n 88) 808.

¹⁰⁹ Serozan (n 92) 108; Kahveci (n 60) 101.

¹¹⁰ Kahveci (n 60) 101.

ölçüde kira sözleşmesine de uygulandığından¹¹¹ kiraya veren doğrudan zararlardan kusuru olmasa da sorumlu tutulurken dolaylı zararlardan ancak kusuru varsa sorumlu olmaktadır.¹¹² Kiraya verenin kiracıya karşı zapttan sorumluluğunun doğması için 1- Üçüncü kişi kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmüş olmalı, 2- Üstün hak kira sözleşmesinin yapılmasından önce var olmalı, 3- Kiracı üstün hakkı derhal kiraya verene bildirmiş olmalıdır.¹¹³ Bu şartlar gerçekleşmişse, kiracı, kiraya verene karşı ileri sürebileceği birtakım haklara sahip olur. Bildirimle birlikte öncelikle kiraya veren ya davada kiracının yanında yer almak ya da kiracı yerine geçerek davayı yürütmek zorundadır. Bunun yanında kiracı kiraya verenden zapt sebebiyle uğradığı tüm zararları talep edebilir, kiraya veren kusursuzluğunu ispatlayamazsa tüm zararları, ispatlarsa sadece doğrudan zararları karşılamak durumundadır.¹¹⁴ Buradaki açıklamalarımız kira sözleşmesinde kiracı ile kiraya veren, alt kira sözleşmesinde kiracı (kiraya veren konumunda) ile alt kiracı arasında söz konusu olan zapttan sorumluluğa ilişkindir.

Alt kiracının kiraya vereni zapttan sorumlu tutabilmesi konusunun değerlendirilmesi gerekir. Alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olmasından ötürü, alt kiracı, zapt sebebiyle doğan haklarını ayıptan sorumlulukta olduğu gibi doğrudan kiraya verene karşı ileri sürememekte ancak kiracıya karşı ileri sürebilmektedir.¹¹⁵ Ayrıca, ayıptan sorumluluğun aksine, bir görüşe göre, zapt halinde, alt kiracının ifa menfaatleri etkilendiğinden ve bu menfaatlerin üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşmenin koruma kapsamında değerlendirilememesi sebebiyle, alt kiracı zapt sebebiyle kiraya verene başvuramamalıdır.¹¹⁶ Ancak burada, alt kiracı kiracıya başvurabilmekte ve kiracı zapt sebebiyle zararı gidermişse, kendi zararı için kiraya verene başvurabilmektedir.

c. Alt Kiracının Hakları

Alt kira ilişkisi, asıl kira sözleşmesindeki kiracının bir üçüncü kişiyle alt kira sözleşmesi yaparak kurduğu bir ilişki olmakla beraber, alt kira sözleşmesiyle asıl sözleşmenin tarafı olan kiraya veren ile alt kiracı arasında bir ilişki kurulmamaktadır. Öyle ki, alt kira sözleşmesi hem kurulması hem sona ermesi bakımından asıl sözleşmeden bağımsız¹¹⁷ bir başka kira sözleşmesi¹¹⁸ niteliğindedir. Sonuç olarak, kiraya veren ile alt kiracı arasında bir sözleşme ilişkisi kurulmadığından alt kiracının kiraya verene karşı ileri sürebileceği sözleşmesel bir hak da bulunmamaktadır.¹¹⁹ Ancak, yukarıda açıkladığımız kiraya veren için borç olan hususlar, kiracı bakımından talep hakkı oluşturacaktır.

¹¹¹ Tandoğan (n 7) 123-124; Eren (n 1) 346.

¹¹² Kılıçoğlu (n 1) 73; Yavuz, Acar ve Özer (n 1) 71; Aral ve Ayrancı (n 1) 113.

¹¹³ Eren (n 1) 346-348.

¹¹⁴ Eren (n 1) 349.

¹¹⁵ Yücer (n 88) 808; Kahveci (n 60) 101.

¹¹⁶ Kahveci (n 60) 102.

¹¹⁷ Kahveci (n 60) 69; Akyol (n 75) 9.

¹¹⁸ Eren (n 1) 367.

¹¹⁹ Akyol (n 75) 93.

Alt kiracı, öncelikle kiraya verenden kendisinin kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanmasına katlanmasını isteyebilecektir.¹²⁰ Yine, kira sözleşmesinin asli unsurlarından biri kiralananın kullanıma ve yararlanmaya elverişli şekilde teslim etme olduğundan, alt kira sözleşmesi mevcutsa alt kiracı kiralananın zilyedi konumundadır ve bu sebeple kiraya verenin alt kiracının zilyetliğini ihlal etmesi durumunda alt kiracı zilyetliğe ilişkin koruma yollarından yararlanma hakkına sahiptir.¹²¹

Alt kira sözleşmesi ile üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme kurulduğunu ve bu durumun alt kiracı ile kiraya veren arasında ilişki kurulmasını sağladığını, böylece alt kiracının ayıp sebebiyle kiraya verene başvurabileceğini savunan görüşü¹²² kabul edersek, alt kiracının ayıp sebebiyle kiraya verenden talep hakkı doğduğunun da kabulü gerekir. Ancak, kiraya verenin zapt sebebiyle alt kiracıya karşı bir sorumluluğunun doğması mümkün olmadığından, alt kiracının da zapt sebebiyle bir talep hakkının doğması olası gözükmemektedir.

Alt kiracı ile kiraya veren arasında bir sözleşme bulunmadığından, kiraya verenin alt kiracıya zarar vermesi durumunda alt kiracı TBK m 49'a göre talepte bulunabilecektir. Öyle ki, kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille alt kiracıya zarar veren kiraya veren, bu zararı gidermekle yükümlüdür.

d. Alt Kiracının Borçları

Kira sözleşmesinin kapsamı, öncelikle kiracı ile kiraya veren arasında yapılacak sözleşmede belirlenir. Alt kiracının kullanma hakkının kapsamı da kiracının kullanma hakkının kapsamı kadardır, bir diğer ifadeyle kullanım hakkı kapsamı alt kira sözleşmesine göre değil, asıl kira sözleşmesine göre belirlenecektir.¹²³ Buna göre, yine kiraya verenin hakları kiracı için borç niteliği taşıyacağından, kiraya verenin kiralananın sözleşmeye uygun şekilde kullanılmasını talep hakkı olduğu gibi, alt kiracının da kiralananı asıl sözleşmeye uygun kullanma konusunda borcu söz konusudur. Alt kiracı, kapsamı daha dar belirlenmiş alt kira sözleşmesini ileri sürerek bu borcundan kurtulamaz.

III. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA VE ÜRÜN KİRASINDA ALT KİRA

Konut ve çatılı iş yeri kiralari için de TBK m 322 hükmü geçerli olup, hükmün ikinci fıkrasında konut ve çatılı işyerlerine özel bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre, *“kiracı, konut ve çatılı iş yeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez.”* Bu hükümden de anlaşıldığı üzere, konut ve çatılı işyerlerinin alt kiraya verilmesi için kiraya verenin rızası gerekir ve bu rızanın,

¹²⁰ Kahveci (n 60) 103.

¹²¹ Kahveci (n 60) 103; Akyol (n 75) 93.

¹²² Kahveci (n 60) 101; Yücer (n 88) 808.

¹²³ Kahveci (n 60) 82; Yazman (n 88) 806.

kanunun şekil şartı öngördüğü hallerde, kanunda düzenlenen şeklin geçerlilik şekli olması kuralı gereğince, geçerlilik şekli (TBK m 12/2) olarak düzenlendiğini görmekteyiz. Bir diğer ifadeyle, kiraya verenin rızayı yazılı şekilde vermediği, örneğin sözlü şekilde verdiği hallerde rıza geçerli olmamakta ve yazılı olmaksızın verilen rızaya dayanılarak yapılan alt kira sözleşmesi de geçerli sözleşmenin sonuçlarını doğurmamaktadır. Konut ve çatılı iş yeri kiralaları için özel olarak düzenlenen TBK m 322/2 kuralı dışında başka bir özel düzenleme olmadığından alt kira sözleşmesi için uygulanacak diğer genel hükümler ve yaptığımız açıklamalar konut ve çatılı iş yeri kiralalarına da uygulanmaktadır. Buna göre, konut veya çatılı iş yerini alt kiraya veren kiracı kiralananı tam veya kısmen kiralayabilir, ancak kiracının bu suretle kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamış olması gerekir (TBK m 322/1). Yine alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanmaktaysa, sorumluluk kiracıda olup; kiraya veren de kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da ileri sürebilmektedir (TBK m 322/3). Ayrıca, alt kiranın kira sözleşmesi niteliği göstermesinden dolayı, konut ve çatılı iş yeri kiralaları için düzenlenen kira hükümleri ile bunlarda düzenleme olmaması durumunda adi kiralara yönelik düzenlenen hükümler de alt kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulmaktadır.

Ürün kiralaları için TBK m 366'da alt kira ilişkisini düzenleyen özel hüküm getirilmiştir. Buna göre, *“Kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir”*. İkinci fıkrada ise, alt kiraya ilişkin düzenlenen hükümlerin ürün kirasında da kıyasen uygulanacağı belirtilmiştir. Burada rızanın alt kira sözleşmesi için zorunlu olduğu ancak herhangi bir şekil şartı öngörülmediğinden şekil serbestisi ilkesine tabi olduğu açıktır.¹²⁴ Ancak, ilk fıkranın ikinci cümlesine göre kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe sebep olmayan bazı yerleri kiraya verenin rızası olmadan alt kiraya verebilir. Buna örnek olarak, ürün getiren tarla için kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı tarla içindeki prefabrik evin bir odasını depo olarak kullanılmak üzere bir başkasına alt kiraya verebilmektedir.¹²⁵ Yine, ürün kirası için düzenlenen kira hükümleri ile burada hüküm bulunmaması halinde adi kiraya ilişkin hükümler alt kiranın da kira sözleşmesi niteliğinde olması sebebiyle alt kira için de uygulanmaktadır.

IV. ALT KİRANIN SONA ERME SEBEPLERİ VE SONUÇLARI

A. Alt Kiranın Sona Erme Sebepleri

1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nda alt kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin özel bir düzenleme getirilmemiştir. Ancak, alt kira sözleşmesinin kira sözleşmesi niteliğini haiz

¹²⁴ Erol Durak (n 66) 19.

¹²⁵ Erol Durak (n 66) 19.

olması¹²⁶ sebebiyle, Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmeleri için düzenlenen sona erme sebepleri alt kira sözleşmesi için de uygulanmaktadır.¹²⁷ Ayrıca, genel hükümlerde düzenlenen borç ilişkisini sona erdiren sebeplerin varlığı halinde, alt kira ilişkisinin de borç ilişkisi olması sebebiyle, alt kira sözleşmesi sona erebilmektedir.¹²⁸ Burada belirtmek gerekir, geniş anlamda borcu (özellikle sözleşmeyi) sona erdiren sebepler ifa, ikale, fesih, dönme, geri alma ve iptal şeklinde olup, bütün olarak borç ilişkisini sona erdirirler.¹²⁹ Böylece sözleşme ortadan kalkar. Ancak dar anlamda borcu sona erdiren sebepler borcun yenilenmesi, borçlu ve alacaklı sıfatlarının birleşmesi, ibra, takas, zamanaşımı (daha sonra zamanaşımı konusunda açıklama yapılacaktır) ve sonraki imkansızlık ile olup. borç ilişkisini değil, bu ilişkiden doğan çeşitli halleri sona erdirirler.¹³⁰ Ayrıca, asıl sözleşmenin sona ermesinin de alt kira sözleşmesini etkilediği haller söz konusu olabilmektedir. Dolayısıyla, kira sözleşmesi üç halde sona ermektedir: i- Genel hükümlerde düzenlenen borcun sona erme halleri sebebiyle, ii- Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin sebeplerle, iii- Alt kiraya ilişkin sebeplerle. Çalışmamızda birinci ve ikinci ayrımlardan kısaca bahsedildikten sonra, asıl konumuz olan alt kiraya ilişkin sebeplerle sona erme ele alınacaktır.

2. Asıl Sözleşme Bakımından Dar ve Geniş Anlamda Borcun Sona Ermesi Hallerinin Alt Kiraya Etkisi

Geniş anlamda borcun veya sözleşme ilişkisinin en olağan sona erme hali, TBK m 83 ve devamı düzenlemesi gereğince, edimlerin taraflarca ifasıdır.¹³¹ Buna göre, alt kira sözleşmesinde de edimlerin ifası sözleşmenin sona ermesi sonucunu doğurabilir. Ancak, kira sözleşmesi, kural olarak, kiraya veren tarafından sürekli borç (kullanma veya kullanma ve yararlanma borcu) ilişkisi doğuran bir sözleşme niteliğinde olması sebebiyle, tek seferde ifa ile sözleşme sona ermesi söz konusu değildir. Ancak, örneğin, taraflar kiraya verenin belirli bir süre için kiralananı kullandırmasını kararlaştırmışlarsa ve kiracının bedel ödeme borcunu kiralananı kullanmasının sonunda tek seferde yapılacak bir yıllık ödemeye bağlamışlarsa, bu süre sonunda kullandırtma ve bedel ödeme edimleri ifa edilmiş olduğundan, teknik olarak kira sözleşmesi sona ermiş sayılmaktadır. Ancak, bu örnekte, belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu olduğundan ve TBK belirli süreli kira sözleşmesi sebebiyle kendiliğinden sona erme halini özel olarak düzenlediğinden sona erme pratikte TBK m 83 ve devamı maddeleri sebebiyle değil, TBK m 327/1 sebebiyle gerçekleşmiş olacaktır.

Borcu dar anlamda sona erdiren haller TBK m 132-161 arasında ayrı bir bölüm olarak düzenlenmiştir. Buna göre, ibra, yenileme, birleşme, sonraki (kusursuz) ifa imkânsızlığı, takas

¹²⁶ Eren (n 1) 367.

¹²⁷ Akyol (n 75) 100; Yücer (n 88) 811; Kahveci (n 60) 138.

¹²⁸ Akyol (n 75) 100; Yücer (n 88) 810; Kahveci (n 60) 138; Yazman (n 88) 20; Erol Durak (n 66) 105.

¹²⁹ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Yetkin 2021) 1423.

¹³⁰ Eren, (n 129) 1423 vd.

¹³¹ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Yetkin 2019) 1413.

ve zamanaşımı borcu sona erdiren hallerdendir.¹³² Borcu sona erdiren hallerden ibra, TBK m 132 gereğince, tarafların aralarında bir ibra sözleşmesi yapmak suretiyle borcu ortadan kaldırmalarıdır. Yenilemede ise, taraflar hali hazırdaki borç yerine yeni bir borç meydana getirmek suretiyle önceki borcu sona erdirmektedirler (TBK m133). Birleşme halinde, TBK m 135 gereğince, tarafların alacaklı borçlu sıfatları birleşerek borç ortadan kalkmaktadır. Sonraki imkânsızlık halinde, borçlunun kusuru olmaksızın ifanın gerçekleşmesi olanaksız hale gelmektedir ve borçlunun borcu sona ermektedir. Takas ise, her iki tarafın muaccel borçlarını diğerinden olan alacağıyla değiştirme suretiyle borcu ortadan kaldırmaları halidir (TBK m 139). Son olarak, zamanaşımı, TBK m 146 ve devamında ayrıca düzenlenmiş olup borcu sona erdiren sebepler arasında sayılmıştır. Ancak esasen borcu sona erdiren bir sebep olmayıp, alacaklının borcu takip ve dava etmesini engelleyen bir sebeptir.¹³³ Bir başka ifadeyle, zamanaşımı tarafların ileri sürmesi ile sonuç doğuran bir müessese olup borcun ifasından kaçınmayı sağlayan bir defidir¹³⁴ ve bu yolla alt kirada da zamanaşımına uğrayan borcun talep ve dava edilmesi imkanı, bir başka ifadeyle, kiraya verenin alacağına kavuşması imkanı, ortadan kalkabilmektedir. Meğerki kiracı zamanaşımına uğrayan borcunu ödemiş olsun. Tüm bu üstünden geçtiğimiz borcu sona erdiren, genel hükümlerde düzenlenen haller, alt kira sözleşmesinde tarafların yüklendiği borçlar bakımından da kira sözleşmeleri için özel olarak düzenlenmiş hüküm bulunmazsa ve uygulanması niteliğine uygun düşüyorsa uygulama alanı bulmaktadır. Söz konusu dar anlamda borcu sona erdiren sebeplerin meydana gelmesi halinde, borç sona ermekte, ancak borç ilişkisi yani sözleşme varlığını devam ettirebilmektedir. Ancak sözleşmenin içeriğini oluşturan tüm borçların sona ermesi durumunda sözleşme de sona ermiş olacaktır. Asıl sözleşmenin sona ermesinin alt kiraya etkisi aşağıda açıklanmaktadır.

3. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine İlişkin Sebeplerle Sona Erme

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmeleri için düzenlenen sona erme sebepleri, alt kira sözleşmeleri bakımından da uygulanmaktadır.¹³⁵ TBK m 327 ve devamında kira sözleşmesinin sona erme halleri düzenlenmiştir. Sona erme halleri, olağan ve olağanüstü sona erme halleri olarak ikiye ayrılır; olağan sona erme sebeplerini ise belirsiz süreli kira sözleşmeleri ve belirli süreli kira sözleşmeleri şeklinde ikili ayırım yapılarak incelemek mümkündür. TBK m 300 gereğince, tarafların kira sözleşmesinin belirli bir süre boyunca devam edeceğini ve süre sonunda sona ereceğini kararlaştırdıkları sözleşmeye belirli süreli, böyle bir süre kararlaştırmadan yaptıkları sözleşmeye belirsiz süreli kira sözleşmesi denir.¹³⁶

Olağan sona erme sebeplerinden belirli süreli kira sözleşmesi için sözleşmenin sona ermesi sebebi kararlaştırılan sürenin bitmesidir (TBK m 327/1) ve kural olarak belirli süreli

¹³² Eren (n 131) 1413.

¹³³ Eren (n 129) 1451.

¹³⁴ Eren (n 129) 1451.

¹³⁵ Akyol (n 75) 100; Yücer (n 88) 811; Kahveci (n 60) 138.

¹³⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz çalışmanın "Süresi" başlık kısmı.

sözleşmelerin feshi mümkün değildir.¹³⁷ TBK m 327/2'ye göre, eğer sürenin sona ermesine rağmen taraflar sözleşmeyi sürdürmekteyse, sona erme gerçekleşmemiş sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmüş olur, ki bu durumda artık kira ilişkisinin sona ermesi belirsiz süreli kira sözleşmesi için düzenlenen sona erme hallerine göre mümkün olabilecektir.

Belirsiz süreli kira sözleşmesinin olağan sebeple feshine ilişkin düzenlemeler TBK m 328 ve devamında getirilmiştir. Buna göre, hem kiracı hem kiraya verenin, “*daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebileceği*” kabul edilmiştir. Fesih döneminden kasıt, sözleşmenin sona ereceği süreyken, fesih bildirim süresinden kasıt feshin yapılabileceği süredir.¹³⁸ Fesih bildirim süreleri taşınmaz/taşınır yapı, taşınır ve mesleki faaliyet sebebiyle kiralanan ve özel kullanıma yarayan taşınır şeklinde üçlü ayrımla düzenlenmiştir. Buna göre, taşınmaz/taşınır yapılar için yapılan kira sözleşmesinin feshinde sözleşmeyi feshedecek tarafın yerel adette sözleşmenin sona ermesi için kabul edilen sürenin sonundan itibaren, yerel adetle belirlenmiş bir süre yoksa altı aylık kira döneminin sonundan itibaren, üç aylık fesih bildirim süresi içinde bildirim yapması gerekir (TBK m 329). Taşınır yapı kirası haricindeki taşınır kiralalarında ise feshedecek tarafın sözleşmenin feshini üç gün önceden bildirim yapmak suretiyle her zaman gerçekleştirmesi mümkündür (TBK m 330/1). Ancak, burada söz konusu taşınır, kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir mal ise, burada kiraya verenin feshi için TBK m 330/1 geçerliyken, kiracının feshi için farklı bir bildirim süresi öngörülmüştür. Buna göre, kiracının kira sözleşmesini feshetmek için üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden bildirim yapması gerekmektedir (TBK m 330/2).

Olağanüstü sebeplerle sona erme ise TBK m 331 ve devamında düzenlenmiştir. Buna göre, olağanüstü fesih sebepleri üçe ayrılır; 1- Önemli sebeple fesih, 2- Kiracının iflası sebebiyle fesih, 3- Kiracının ölümü sebebiyle fesih. Ayrıca TBK m 316/2'de düzenlenen kiracının borçlarını ihlal etmesi sebebiyle kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi halinde; TBK m 305/2 ve 306/2 gereğince, kiracının kiraya verenin borçlarını ihlal etmesi sebebiyle sözleşmeyi feshetmesi halinde ve TBK m 315 gereğince, kiracın temerrüdü sebebiyle kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesi halinde de her ne kadar kanun sistematüğinde olağanüstü fesih başlığı altında düzenlenmemiş olsalar da olağanüstü fesih söz konusu olmaktadır.¹³⁹

Türk Borçlar Kanunu m 331'e göre, hem kiracı hem kiraya veren; bir diğer ifadeyle alt kirada hem kiracı hem alt kiracı, sözleşmenin devam etmesini çekilmez hâle getiren önemli sebep varsa, sözleşmeyi belirsiz süreli kira sözleşmesinde olduğu gibi, yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Olağanüstü sebeple fesih hem belirsiz hem belirli süreli kira sözleşmesinde mümkündür.¹⁴⁰ Buna göre, sözleşmenin olağanüstü feshi için i-

¹³⁷ Eren (n 1) 383; Tandoğan (n 7) 195.

¹³⁸ Eren (n 1) 387.

¹³⁹ Eren (n 1) 391-393.

¹⁴⁰ Eren (n 1) 388.

sözleşmenin devamı taraflardan biri için çekilmez hale gelmeli, ii- Önemli sebep olağanüstü nitelikte olmalı bir diğer ifadeyle, sözleşmenin kurulduğu sırada bilinmemeli ve bilinebilecek durumda olunmamalıdır, iii- Önemli sebep feshi gerçekleştirecek tarafın kusuru sebebiyle ortaya çıkmış olmamalıdır, iv- Fesheden fesih bildirimini yapılmasında yasal fesih bildirim sürelerine uyumuş olmalıdır.¹⁴¹

Kiracı, kiralananın kendisine teslim edilmesinden sonra iflas ederse ve kiraya verenin müstakbel kira bedelleri için güvence istemesine rağmen, kiraya verenin bildirdiği süre içinde güvence vermekten kaçınırsa, kiraya veren önemli sebeple feshin aksine, herhangi bir bildirim süresi gözetmeksizin sözleşmeyi feshedebilir (TBK m 322).

Kiracı, kira sözleşmesi süresince vefat ederse, kiracının mirasçıları önemli sebeple fesihte olduğu gibi, yasal fesih bildirim sürelerine uyarak bildirimde bulunur ve sözleşmeyi en yakın fesih dönemi sonu için olağanüstü sebeple sona erdirmiş olurlar (TBK m 333).

Konut veya çatılı iş yeri kiralalarının sona ermesi bakımından TBK m 347 ve devamında özel düzenlemeler getirilmiştir. Belirli veya belirsiz süreli yapılan konut veya çatılı iş yeri kiralalarında sözleşmenin sona erme fesih bildirimini veya dava yoluyla olabilmektedir.¹⁴² Belirli süreli kira sözleşmesinde sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiracı sözleşmenin süresinin bitiminden on beş gün önce yazılı bildirim yaparak, kiraya veren ise ancak on yıllık uzama süresi sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce yazılı bildirim yaparak kira sözleşmesini feshedebilecektir (TBK m 347/1). Belirsiz süreli kira sözleşmesinde sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra yazılı fesih bildirim yaparak sözleşmeyi feshedebilecektir (TBK m 347/2). Konut veya çatılı iş yeri kiralalarının sona ermesinin bir diğer yolu ise davadır. Buna göre, kiraya veren gereksinim, yeniden inşa ve imar sebebiyle (TBK m 350) veya kiralananı sonradan edinen kiraya veren gereksinim sebebiyle (TBK m 351) kanuni sürelerle uyarak dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Yine, TBK m 352’de düzenlenen kiracıdan kaynaklanan sebeplerle dava yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi mümkündür.

Alt kira sözleşmesi bir konut veya çatılı iş yeri kirasına yönelikse, konut ve çatılı iş yeri kiralaları için düzenlenen sona erme halleri uygulanmaktadır; alt kira sözleşmesi bir adi kira sözleşmesine yönelikse yukarıda açıkladığımız olağan ve olağanüstü sebeplerle sona erme halleri geçerli olmaktadır. Yine, konut veya çatılı iş yerine ilişkin yapılan alt kira sözleşmesi sebebiyle ortaya çıkan sona erme hali konut ve çatılı iş yeri kiralaları için düzenlenen sona erme halleri için getirilen hükümlerde düzenlenmemişse, bu durumda da yine adi kiraya ilişkin sona erme hükümleri uygulama alanı bulmaktadır.

¹⁴¹ Eren (n 1) 389-390.

¹⁴² Eren (n 1) 416; Alper Uyumaz ve Mehmet Akçaal, ‘Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi’ (2013) 1 Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 143-145.

4. Alt Kiraya İlişkin Sona Erme Sebebi: Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Alt kira sözleşmesi, asıl sözleşmeden bağımsız bir sözleşmedir.¹⁴³ Ancak, alt kira sözleşmesi her ne kadar bağımsız bir sözleşme olsa da asıl sözleşme olmaksızın devam ettirilememektedir.¹⁴⁴ Bunun sebebi, alt kira sözleşmesini akdedenin asıl kira sözleşmesinin kiracısı olmasıdır ve asıl kira sözleşmesi mevcut değilse ne kiracıdan ne de alt kira sözleşmesinden bahsedilebilmektedir. Ayrıca, bağımsızlık özelliği sebebiyle, asıl kira sözleşmesi geçersiz olursa veya sona ererse alt kira sözleşmesi de geçersiz olmaz veya sona ermez¹⁴⁵; ancak bu durumda alt kirada kiraya veren konumuna geçen kiracı, kiralananın kullandırılması veya yararlandırılması borcunu ifa edemeyecek, alt kiracıya karşı bu sebeple sorumlu olacak ve yine asıl kiraya verenle sona eren sözleşme ilişkisi sebebiyle kiraya veren kiralananı geri isteyebilecektir.¹⁴⁶

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi sebebiyle, alt kirada, kiraya veren konumuna geçen kiracının, kiralananın kullandırılması veya yararlandırılması borcunu ifa edemeyecek olması ifanın imkânsızlaşmasına yol açar. Burada, kiracı borçlarını güçsüzlüğü nedeniyle yerine getiremediğinden, söz konusu imkânsızlık subjektif ifa imkânsızlığı olup, TBK m 123-125 hükümleri uyarınca, borçlunun temerrüdü sebebiyle, kiracı alt kiracıya karşı sorumlu olmaktadır.¹⁴⁷

Kiracı, asıl sözleşmeyi devam ettirmek istiyor, ancak alt kira sözleşmesini sona erdirmek istiyorsa ve bu sebeple asıl kira sözleşmesinin sona erdirilmesini kabul etmişse, hakkın kötüye kullanılması söz konusu olmakta ve bu durum alt kira sözleşmesinin sona ermesine yol açmamaktadır.¹⁴⁸ Bu konuda Yargıtay¹⁴⁹ Hukuk Genel Kurulu kararında bu husus şöyle ifade edilmiştir: *“Taraflar, diğer borç doğuran akidler gibi karşılıklı olarak kira sözleşmesini süresinden önce feshedebilirler (ikale). Davacı kiralayan ile kiracısı da aynı yola başvurarak kira sözleşmesini karşılıklı anlaşma (sözleşme) ile sona erdirmişlerdir. Burada hukuka aykırı bir yön bulunmamaktadır... Fakat ilk kiralayan ve kiracı sırf alt kiracıyı zarara sokmak için ilk kira sözleşmesini bozmuşlarsa BK mad. 41/2’de öngörülen genel davranış kuralını ihlal ettikleri için davalıya vermiş oldukları zararı tazmin etmekle yükümlü olurlar. Bu hükme göre, "Ahlaka mugayir bir fiil ile başka bir kimsenin zarara uğramasına bilerek sebebiyet veren şahıs... o zararı tazmine mecburdur". Bunun da ayrı bir davada ileri sürülüp ispat edilebilmesi gerekir.”*

¹⁴³ Kahveci (n 60) 69; Akyol (n 75) 9.

¹⁴⁴ Kahveci (n 60) 65; Akkanat (n 60) 15; Akipek (n 60) 84.

¹⁴⁵ Akyol (n 75) 10.

¹⁴⁶ Kahveci (n 60) 70; Akyol (n 75) 9; Erol Durak (n 66) 51; Aksi görüş için bkz Tandoğan (n 7) 159: “Alt kira ilişkisinin yalnızca kiracı ile kiralanan arasında bir ilişki olması sebebiyle asıl kiraya verenin kiralananı isteyemeyeceğini savunan aksi görüş de mevcuttur”.

¹⁴⁷ Yücer (n 88) 998; Kahveci (n 60) 145.

¹⁴⁸ Kahveci (n 60) 145.

¹⁴⁹ Y HGK, E 2001/6-1042, K 2001/1030, T 14.11.2001 <https://www.kazanci.com.tr/> (Erişim: 27.08.2022).

Asıl kira sözleşmesinin tarafları olan kiracı ve kiraya veren, asıl sözleşmeyi gerçekte sona erdirmek istememelerine rağmen, alt kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için sözleşmeyi görünürde sona erdirmişlerse, bu işlem muvazaa sebebiyle geçersiz kabul edilmekte ve alt kira sözleşmesi sona ermemektedir.¹⁵⁰ Yine, kiracı ve kiraya veren asıl sözleşmeyi sona erdirme yönünde bir irade ortaya koymamışlarsa, kiraya veren sözleşmeyi feshetmiş ve kiracı kiraya verenin feshinin altında yatan alt kira sözleşmesini feshetme niyetini biliyorsa, burada zihni kayıttan bahsedilmekte, işlem geçersiz olmakta ve bu durumda yine alt kira sözleşmesi varlığını sürdürmeye devam etmektedir.¹⁵¹

TBK m 322/3'e göre, alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanıyorsa; kiraya veren, kiracısına karşı ileri sürebildiği hakları alt kiracıya karşı da ileri sürebilmekte ve alt kiracının başka biçimde kullanmasından kiracı, kiraya verene karşı sorumlu tutulmaktadır. Bu hükümden alt kiracının kullanım hakkının asıl kiracının kullanım hakkıyla sınırlı olduğu sonucu çıkarılır ve bu sınırlama hem süre hem kapsam yönünden geçerlidir.¹⁵² Yargıtay¹⁵³ da kararında *“davacı alt kiracıdır ve kiraları ilk kiracıya ödediğini kendi edimini yerine getirdiğini, ilk kiracının temerrüdü nedeniyle tahliye kararı alınmasının, kendisine etkili olamayacağını savunmuş ise de, ikinci kiracı kiralananı birinci kiracıya müsaade edilenden başkaca kullanamayacağına göre, ilk kiracıya karşı tahliye kararı alınmakla, ikinci kiracı durumundaki davacının da burada şağil duruma düşmüş sayılması gerekir ve tahliye kararı ile kiralananın çıkarılması yasa gereğidir.”* ifadelerini kullanarak alt kiracının kullanım hakkının asıl kiracının kullanım hakkıyla sınırlı olduğu görüşünü ortaya koymuştur. Açıklanan sebeplerle, kiraya verenin kiracı aleyhine açtığı tahliye davası alt kira sözleşmesini de sona erdirmekte ve alt kiracının da tahliyesine yol açmaktadır.¹⁵⁴

B. Alt Kiranın Sona Ermesinin Sonuçları

1. Kiralananın İadesi

Kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra, TBK m 334 gereğince, kiracı, kiralananı teslim aldığı haliyle geri vermekle yükümlüdür. Alt kira sözleşmesi de bir kira sözleşmesi olduğundan, alt kiracı alt kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiralananı kiracıya (alt kirada kiraya veren konumunda) iade etmekle yükümlüdür. Bir diğer ifadeyle, alt kira sözleşmesinde geri vermeyi borçlanan alt kiracı iken, asıl kira sözleşmesinde kiracıdır; buna

¹⁵⁰ Yazman (n 88) 18; Kahveci (n 60) 145; Yücer (n 88) 814.

¹⁵¹ Kahveci (n 60) 146.

¹⁵² Akyol (n 75) 104.

¹⁵³ Y 13 HD, E 1988/6606, K 1989/2095, T 28.3.1989 <https://www.kazanci.com.tr/> (Erişim: 27.08.2022).

¹⁵⁴ Kahveci (n 60) 146; “Alt kiracının kira ilişkisi kiracıya bağlı olarak devam eder. Kiralayan ile kiracı arasındaki kira ilişkisi herhangi bir şekilde sona erdiğinde alt kiracının da kiracılığı son bulur. Taşınmaz kiracı tarafından üçüncü kişiye kiralandığında kira ilişkisinin tarafı olarak kira devam eder. Alt kiracı kira sözleşmesinin tarafı durumuna geçmez. Bu nedenle davacı kiralayan ile kiracı arasındaki kira sözleşmesi karşılıklı iradelerle feshedildiğinden alt kiracı olan davalının da kiracılığı kiracıya bağlı olarak son bulmuştur. Bu itibarla kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddi hatalı olmuştur”: Y HGK, E 2001/6-653, K 2001/672, T 3.10.2001 <https://www.kazanci.com.tr/> (Erişim: 27.08.2022).

göre, kural olarak, alt kiracı doğrudan kiraya verene karşı iade borcu altına girmemektedir.¹⁵⁵ Ancak, bu hususun TBK m 322 çerçevesinde değerlendirilmesi gerekir.

Kiraya verenin iadeyi talep edip edemeyeceği tartışmalıdır: Bir görüşe göre, asıl kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşme yoktur ve bu sebeple de kiraya veren iade talep edemez¹⁵⁶; ancak aksi görüş ise, asıl kiraya verene TBK m 322/3'te verilen hakkın kıyasen iadeyi talep etme hakkı bakımından da uygulanacağı ve kiraya verenin bu şekilde iade talep edebileceği yönündedir.¹⁵⁷

Asıl kiraya verenin iade talep edebileceğini kabul ettiğimizde, talebin dayanağını zilyetlikten doğan talep hakları veya mülkiyet hakkından doğan talep hakları oluşturmaktadır.¹⁵⁸ Alt kira sözleşmesi hukuka ve asıl sözleşmeye uygun ve geçerli olarak kurulmuşsa, kiralanan kiracının elinden isteği dışında çıkmadığından ve alt kiracı da zilyetliği kötü niyetle kazanmamış olduğundan kiraya veren zilyetliğe dayanarak iade talep edemez, bu durumda mülkiyet hakkına dayanarak iade talebinde bulunabilmektedir¹⁵⁹, ancak burada malik olmayan kiraya verenin hakları ihlal edilmiş olacağından, bir görüşe göre, burada da zilyetliğe dayanılarak iade talep edilebilmelidir.¹⁶⁰ Alt kira sözleşmesi hukuka ve asıl sözleşmeye uygun olarak kurulmamış ve geçersizse asıl kiraya veren zilyetliğe dayanarak iade talep edebilmektedir.¹⁶¹

TBK m 322 gereğince, kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra alt kiracı kiralananı iade etmezse kiraya veren kiracıdan aralarındaki kira sözleşmesine dayanarak tazminat talep edebilmektedir.

2. Alt Kiraya Verme Yasağına Rağmen Alt Kira Sözleşmesi Kurulması ve Sonuçları

Alt kira sözleşmesi, asıl sözleşmeden bağımsız bir sözleşme olduğundan¹⁶² alt kiraya verme yasağı mevcut olsa da, kiracı alt kiracıyla alt kira sözleşmesi yapabilir ve bu sözleşme geçerlidir; ancak bu durumda sözleşmenin nisbiliği ilkesi gereğince, sözleşme yalnızca kiracı ve alt kiracı arasında sonuç doğurmakta, alt kiracı kiraya verene karşı fuzuli şağil, bir diğer ifadeyle, kiralananı hukuken geçerli bir sebep olmaksızın kullanan kişi durumunda kabul edilmektedir.¹⁶³

¹⁵⁵ Aziz Erman Bayram, 'Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu' (2017) 21 Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 144.

¹⁵⁶ Yazman (n 88) 25, Kahveci (n 60) 152; Yücer (n 88) 815.

¹⁵⁷ Tandoğan (n 7) 159; Yazman (n 88) 25; Kahveci (n 60) 152; Bayram (n 152) 144.

¹⁵⁸ Kahveci (n 60) 152-153.

¹⁵⁹ Bayram (n 152) 144.

¹⁶⁰ Kahveci (n 60) 153.

¹⁶¹ Kahveci (n 60) 153.

¹⁶² Kahveci (n 60) 69; Akyol (n 75) 9.

¹⁶³ Kahveci (n 60) 154.

Yasak olmasına rağmen alt kira sözleşmesi yapılması halinde, kiraya veren birtakım haklara sahip olmaktadır. Buna göre, kiraya veren, sözleşmeye uygun olmayan davranış yüzünden kiracıyla olan sözleşmesini TBK m 316 gereğince feshedebilir ve kiralananın tahliyesi için alt kiracıya tahliye davası açabilir, kiralananın bir kısmı alt kiraya verilmekle beraber bir kısmı kiracı tarafça kullanılmaktaysa, bu durumda kiraya veren hem kiracıya hem alt kiracıya tahliye davası açabilir.¹⁶⁴ Zira, Yargıtay da bir kararında kira sözleşmesinin bir bütün olduğunu ve kiralananın bir kısmının yasağa rağmen alt kiraya verilmesi durumunda kiraya verenin kiralananın tamamı için (bir diğer ifadeyle, hem kiracıya hem alt kiracıya karşı) tahliye davası açması gerektiğini ifade etmiştir.¹⁶⁵

TBK m 316/2 gereğince, kiracının yasağa rağmen kiralananı alt kiraya vermesi durumunda, konut ve çatılı iş yeri kirasında, kiraya veren, sözleşmeyi feshetmeyip tahliye davası açmadan önce kiracıya “*alt kiracıyı tahliye etmesi gerektiği ve tahliyenin gerçekleştirilmediği durumda asıl kira sözleşmesini feshedeceği*” konusunda ihtarda bulunması gerekir.¹⁶⁶ Ancak, doğrudan üçüncü kişiye açılacak davalar için üçüncü kişiye ihtarda bulunmaya gerek yoktur.¹⁶⁷ Kiracıya yapılacak ihtar, aykırılığın giderilmesi için en az otuz gün süre verilecek şekilde yapılmalıdır. İhtardan sonra süresi içinde, kiracı, alt kiracıyı tahliye ederse, artık kiraya verenin kiracıyı tahliye etmek için hukuki sebebi olmadığından, ayrıca kiracıya karşı tahliye davası açma olanağı ortadan kalkmış olur.¹⁶⁸ Konut ve çatılı iş yeri kirası dışındaki kira sözleşmelerinde kiraya verenin bir ihtarda bulunmasına gerek yoktur, kiraya veren yazılı bir bildirimde bulunarak sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Kiraya verenin tahliye davası açmasında malik olma şartı aranmaz, öyle ki Yargıtay¹⁶⁹ bir kararında “*Taraflar arasındaki kira sözleşmesi gereğince davacının kiralayan sıfatıyla dava açma hakkı vardır. Zira kiralayanın malik olması şart değildir*” ifadelerini kullanmak suretiyle bunu ortaya koymaktadır.¹⁷⁰

Yasak olmasına rağmen kiralananın alt kiraya verilmesi halinde kiraya veren bildirimde bulunmamış veya tahliye davası açmamışsa asıl kira sözleşmesinin içeriğinin değiştirilip değiştirilmediğinin, bir diğer ifadeyle, alt kiraya izin verdiği sonucunun çıkıp çıkmayacağını değerlendirilmesi gerekir.¹⁷¹ Yargıtay¹⁷² kararlarında kiraya verenin

¹⁶⁴ Seçkin Topuz ve Ferhat Canpolat, ‘Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi’ (2011) 1 *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi* 13; Kahveci (n 60) 155.

¹⁶⁵ Y 6 HD, E 1979/760, K 1979/3275, T 13.4.1979 <https://www.kazanci.com.tr/> (Erişim: 27.08.2022).

¹⁶⁶ Topuz ve Canpolat (n 161) 13.

¹⁶⁷ Olcay Göçüm, *Kira Hukuku* (Adalet Yayınevi 2019) 134.

¹⁶⁸ Akyol (n 75) 114.

¹⁶⁹ Y 6 HD, E 2015/6580, K 2015/9190, T 27.10.2015 <https://www.kazanci.com.tr/> (Erişim: 27.08.2022).

¹⁷⁰ Göçüm (n 164) 135.

¹⁷¹ Topuz ve Canpolat (n 161) 14.

¹⁷² “Davacılar ile davalılardan Kerim arasında yapılan 1.6.2000 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin özel şartlar 2. maddesinde kiracının devir hakkının bulunmadığı belirtilmiştir... Dinlenen davalı tanıkları kiralananı 1995 tarihinden beri davalı şirketin kullandığını, zaman zaman davacıların kiralananı uğradıklarını, kiralananı davalı şirketin kullandığını bildiklerini ve ses çikarmadıklarını

kiralananın yasak olmasına rağmen alt kiraya verilmesine göz yumduğu hallerde örtülü onayının olduğu ve sonrasında dava açmasının iyiniyet kurallarına aykırılık teşkil ettiği gerekçeleriyle davaların reddedildiği görülmektedir.

Yasak olmasına rağmen alt kira sözleşmesi yapılması halinde, kiraya veren sözleşmeyi feshetmeyip kiracıdan sözleşmenin gereği gibi ifasını ve zararı varsa zararının giderilmesini de talep edebilir.¹⁷³ Ayrıca, kiraya veren zilyetliğin korunmasına ilişkin davaları, geçici davalar olması sebebiyle istenen yararı sağlamayacak olsa da, yasak olmasına rağmen alt kira sözleşmesi yapılması sebebiyle açabilir.¹⁷⁴ Yine, bu durumda kiraya veren kiralananın maliki ise mülkiyet hakkına dayanarak alt kiracıya karşı istihkak davası açması da mümkündür.¹⁷⁵

Yasak olmasına rağmen kiracının kiralananı alt kiracıya kiralaması halinde, alt kiracı, kiraya veren için fuzuli şağilken, kiracı bakımından fuzuli şağil değildir. Ancak, alt kira sözleşmesi mevcut olmamasına rağmen varmış gibi kiralananı işgal eden kişinin de kiracı karşısındaki durumu fuzuli şağildir¹⁷⁶ ve burada kiracı tahliye davası açarak kiralananın tahliyesini isteyebildiği gibi haksız ve kötü niyetli olarak kiralananı kullanan kişiye karşı ecrimisil tazminatı (fuzuli işgal tazminatı) talep edilmektedir.¹⁷⁷

V. ALT KİRA – KİRANIN DEVRİ – SÖZLEŞMENİN DEVRİ ARASINDAKİ FARKLAR

Bir başkasına bir şeyin kullanımının devri üç yolla sağlanmaktadır: 1- Alt kira, 2- Kiranın devri, 3- Sözleşmenin devri'dir.¹⁷⁸ Söz konusu kullanımı devir yolları birbirlerinden farklı özelliklere sahiptir.

söylemişlerdir. Dosyada mevcut 2000 ve 2001 yıllarına ilişkin banka ekstrelerinden bazı aylar kiralalarının da davalı şirket tarafından davacıların banka hesabına yatırıldığı görülmüştür. Bu durumda ihtarname tanzimine kadar kiralananın davalı şirket tarafından kullanılmasına davacıların zımnen muvafakat ettikleri, akde aykırılığın giderilmesi için davalılara gönderilen ihtarnamenin 3.8.2001 tarihinde keşide edildiği davanın uzun bir süre geçtikten sonra 5.6.2003 tarihinde açıldığı, davacıların bu davranışlarıyla da kiralananın davalı şirkete devrine zımnen muvafakat ettikleri, sonradan dava açmalarının iyiniyet kuralları ile bağdaşmayacağı anlaşıldığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile istem gibi karar verilmesi hatalıdır.”: Y 6. HD, E 2004/10420, K 2005/772, T 8.2.2005 <https://www.kazanci.com.tr/> (Erişim: 27.08.2022); “1.1.1980 başlangıç tarihli, bir yıl süreli kira sözleşmesinin özel şartlarının 4. maddesinde, kiralananın devri mal sahibinin yazılı muvafakatına bağlanmıştır. Bu şarta göre, kiracı tarafından kiralananın başkasına devir edilmesi halinde, yazılı izin gerekmektedir. Ancak kiracı, kiralananı, kiralayanın yazılı iznini almadan başkasına devir etmiş, kiralayan da bunu bildiği halde ses çıkarmamak suretiyle zımni muvafakat etmiş ise, bu husus maddi vaka olması sebebiyle şahit dâhil her türlü delil ile ispat edilmesi mümkündür. Fuzuli şağil davalının bu durumu ispat etmesi halinde, davacı kiralayanın bu durumu esas çıkarmayarak zımni muvafakat edip, bilahare fuzuli şağillikten dava açması MK'nun 2. maddesindeki iyiniyet kuralı ile bağdaşmaz”: Y 6 HD, E 1997/4138, K 1997/4248, T 12.5.1997 <https://www.kazanci.com.tr/> (Erişim: 27.08.2022).

¹⁷³ Erol Durak (n 66) 108; Yücer (n 88) 817; Kahveci (n 60) 156.

¹⁷⁴ Yücer (n 88) 818; Kahveci (n 60) 160.

¹⁷⁵ Kahveci (n 60) 160-61.

¹⁷⁶ Yücer (n 88) 818.

¹⁷⁷ Kahveci (n 60) 163; Akyol (n 75) 116-117.

¹⁷⁸ Akyol (n 75) 16; Kahveci (n 60) 75.

Alt kira, TBK m 322’de düzenlenmiş olup, kiracının kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen bir başkasına kiraladığı anlaşmadır. Kiranın devri ise TBK m 323’te düzenlenmiş olup kiracının kiraya verenin yazılı rızasını almak koşuluyla, kira ilişkisini bir başkasına devrettiği ve bunun sonucunda devredilenin sözleşmede kiracının yerine geçtiği ve devredenin kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kaybederek kural olarak –iş yeri kiralari hariç- borçlarından kurtulduğu anlaşmadır. Sözleşmenin devri ise kira ilişkisi dışında TBK m 205’te düzenlenmiş, devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devredenin sözleşmenin tarafı olmaktan çıktığı ve sözleşmeden kaynaklanan tüm hak ve borçlarının devralana geçtiği bir anlaşmadır.

Alt kira- kiranın devri- sözleşmenin devri müesseselerinin taraf sıfatı bakımından farklarından bahsedecek olursak; alt kirada asıl sözleşmenin tarafı olan kiracı, kiralananı alt kiracıyla alt kira sözleşmesi yapmak suretiyle kiralaması sebebiyle taraf sıfatını kaybetmez, aksine her iki sözleşmenin de tarafı haline gelir, ancak kiranın devri ve sözleşmenin devrinde devreden taraflar sözleşme ilişkisindeki taraf sıfatlarını kaybetmektedirler.¹⁷⁹

Alt kira- kiranın devri- sözleşmenin devri müesseselerinin alt kiraya verenin/devredenin sorumluluğunun devam edip etmediği hususunda farklarından bahsedecek olursak; alt kirada kiracı kiralananı alt kiraya vermekle taraf sıfatını kaybetmeyip her iki sözleşmenin de tarafı haline geldiğinden borçlarından kurtulmanın aksine hem alt kiracıya hem asıl kiraya verene karşı borçlar üstlenmektedir¹⁸⁰, ancak kiranın devrinde devreden iş yeri kiralari dışında borçlarından kurtulmakta bir diğer ifadeyle, devreden kiracının tüm hak ve borçları devralan kiracıya geçmektedir, iş yeri kiralalarında ise devralanla birlikte sözleşmenin bitimine kadar (en fazla iki yıl) müteselsil sorumluluğunun ardından yine sorumluluktan kurtulmaktadır¹⁸¹ (TBK m 323/2-3), sözleşmenin devrinde ise devreden tüm hak ve borçlarını devralana geçirerek sorumluluktan kurtulmaktadır (TBK m 205/1).

SONUÇ

Kira sözleşmesi kullandırma borcu doğuran kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (TBK m 299). Alt kira sözleşmesi ise kiracının kiraya verenden kiraladığı kiralananı bir başka kira sözleşmesi yaparak kiraya veren konumuna geçmek suretiyle bir üçüncü kişiye kiralaması şeklinde tanımlanan alt sözleşmelerdir. Alt kira sözleşmesi de niteliği itibariyle kira sözleşmesidir. Bu yüzden, nasıl kira sözleşmesi taraflar, anlaşmanın varlığı, kiralanan şey, kira bedeli unsurlarından oluşuyorsa alt kira sözleşmesi de bu unsurları içinde barındırmakla beraber ek olarak asıl sözleşme unsuru, alt kira sözleşmesi yapılmasına engel durum mevcut olmaması ve asıl sözleşmenin kiracısının alt kiracı ile sözleşme akdetmesi unsurlarını da bünyesinde

¹⁷⁹ Kahveci (n 60) 75; Seda Öktem Çevik, ‘Türk Borçlar Kanunu m 323 Uyarınca Kira Sözleşmesinin Devri’ (2016) 11 Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 664.

¹⁸⁰ Kahveci (n 60) 75.

¹⁸¹ Topuz ve Canpolat (n 161) 12; Öktem Çevik (n 176) 665.

taşımaktadır. Alt kira sözleşmesi genel anlamıyla TBK m 322’de (Konut ve çatlı iş yeri kiralalarına ilişkin düzenleme de getirmektedir) ve ürün kirasına yönelik olarak TBK m 366’da düzenlenmiş ve bu hükümlerle kiralananın alt kiraya verilebilmesi belirli şartlara tabi tutulmuştur.

Alt kira sözleşmesinin taraflarını kiraya veren, kiracı ve alt kiracı oluşturur. Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğundan her biri diğerine karşı birtakım borçlar yüklenirken birtakım haklara da sahip olmaktadır. Kiraya veren-kiracı ve kiracı-alt kiracı ilişkisinde aralarındaki kira sözleşmesine dayanan ve genel kira hükümlerinden kaynaklanan borçlar ve haklar mevcutken, kiraya veren- alt kiracı arasında sözleşmesel ilişki mevcut değildir. Buna rağmen kiraya veren kiralananın sözleşmeye uygun şekilde kullanılmasını isteme, kiralananın iadesini isteme, hapis hakkı gibi haklara sahip olmakta; ayıptan sorumluluk, kiralananın kullanılmasına katlanma borcu gibi borçlar üstlenmektedir. Alt kiracı ise kiraya verenin hak ve borçları karşısında kiralananı kira sözleşmesine uygun şekilde kullanma, kiralananı geri verme, ayıbı bildirme gibi borçlar ile ayıptan sorumluluk sebebiyle talep hakkı, zilyetlikten kaynaklanan haklar edinmektedir.

Alt kira sözleşmesinin sona ermesinde çeşitli sebeplerle meydana gelmektedir. Alt kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiralananın iadesi söz konusu olmaktadır. Eğer alt kira sözleşmesi yasak olmasına rağmen yapılmışsa, kiraya veren sözleşmeye uygun davranmama sebebiyle asıl sözleşmeyi feshedebilecek ve kiralananın tahliyesi için alt kiracıya tahliye davası açabilecek, kiralananın bir kısmı alt kiraya verilmekle beraber bir kısmı kiracı tarafça kullanılmaktaysa, bu durumda kiraya veren hem kiracıya hem alt kiracıya tahliye davası açabilecektir.

KAYNAKÇA

- Acar F, *Türk-İsviçre Medeni Hukukunda Alacaklılar Arası Teselsül* (Seçkin Yayıncılık 2003)
- Akipek Ş, *Alt Vekalet* (Yetkin Yayıncılık 2003)
- Akkanat H, *Taşeronluk (Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi* (Filiz Yayınevi 2000)
- Akyiğit E, *Kira Sözleşmesi* (Seçkin Yayıncılık 2012)
- Akyol C, 'Türk Borçlar Kanununa Göre Alt Kira Sözleşmesinde Tarafların Yükümlülükleri' (Yüksek Lisans 2016)
- Aral F ve Ayrancı H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Yetkin Yayıncılık 2019)
- Arıkan S, 'Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri' (Yüksek Lisans 1988)
- Aydoğdu M ve Kahveci N, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (Adalet Yayınevi 2019)
- Çapri S, *Kiraya Verenin Ayrıptan Sorumluluğu* (Adalet Yayınevi 2013)
- Bayram AE, 'Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu' (2017) 21 Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 144
- Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Yetkin Yayıncılık 2019)
- Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Yetkin Yayıncılık 2019)
- Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Yetkin Yayıncılık 2021)
- Erol Durak Y, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri* (Adalet Yayınevi 2017)
- Erzurumluoğlu E, *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)* (Yetkin Yayıncılık 2015)
- Göçüm O, *Kira Hukuku* (Adalet Yayınevi 2019)
- Gümüş MA, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (Filiz Yayınevi, 2018)
- İnceoğlu M, *Kira Hukuku, C I* (On İki Levha Yayıncılık 2017)
- Kahveci N, *Alt Kira ve Kiranın Devri* (Güncel Yayıncılık 2005)
- Kılıçoğlu AM, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Turhan Kitabevi 2019)
- Öktem Çevik S, 'Türk Borçlar Kanunu m. 323 Uyarınca Kira Sözleşmesinin Devri' (2016) 11 Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 664
- Ruhi C ve Ruhi AC, *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku* (Seçkin Yayıncılık 2016)
- Serozan R, 'Edim Yükümlülüklerinden Bağımsız Borç İlişkisi' (1986) 2 MHAD 108
- Tandoğan H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C 1/2* (Vedat Yayıncılık 2008)

Topuz S ve Canpolat F, 'Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi' (2011) 1 Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi 13

Uyumaz A ve Akçal M, 'Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi' (2013) Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 143

Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (Beta Yayınevi 2019)

Yazman İ, *Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri* (Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü No: 22 1960-61)

Yücer İ, 'Alt Kira' (2008) 57 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 791

Zevkliler A ve Gökyayla E, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Turhan Kitabevi 2019)

<https://www.kazanci.com.tr> (Yargıtay Kararları)

<https://www.mevzuat.gov.tr/> (Kanun Metinleri)