

## KONUT KİRASİ SÖZLEŞMELERİNDE KİRAYA VERENİN ALT KİRA VE KULLANIM HAKKININ DEVRİNE İLİŞKİN RIZASI

Dr. iur. Cannur ERCAN, LL.M (Saarland)\*

### Öz

Kiracı olarak bir konutu kullanan kimseler, kira sözleşmesi kurulduktan sonra farklı sebeplerle konutu başkalarıyla paylaşmaya, bir kısmı veya tamamını tekrar kiraya vermeye ya da kira sözleşmesinden doğan kullanım haklarını devretmeye ihtiyaç duyabilmektedirler. Değinilen haller BK m. 322/II hükmünde kiraya verenin yazılı rızasına bağlanmıştır. Çalışmada BK m. 322/II'nin uygulanma koşulları ile hangi hallerde rızanın gerekmediği konut kirası sözleşmeleri özelinde belirlenecektir. Ayrıca BK m. 322/II'de düzenlenmemesine rağmen kiraya verenin rıza göstermekten kaçınabilmesinin hukuki sınırları çizilecektir. Adi kirada kiraya verenin rızasının gerekmediğini düzenleyen BK m. 322/I hükmü ile BK m. 323 uyarınca kira sözleşmesinin devri ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin değerlendirmeler kapsam dışı bırakılmıştır.

### Anahtar Kelimeler

\* Dr. Öğr. Üyesi. Süleyman Demirel Üniversitesi, Özel Hukuk Bölümü, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Isparta, Türkiye | Asst. Prof., Süleyman Demirel University, Faculty of Law, Department of Private Law, Civil Law Department, Isparta, Türkiye.

✉cannurcatakli@sdu.edu.tr • ORCID 0000-0002-1870-0510.

✎ **Atıf Şekli** | **Cite As:** ERCAN, Cannur : “Konut Kirası Sözleşmelerinde Kiraya Verenin Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devrine İlişkin Rızası”, SÜHFD, C. 33, S. 1, 2025, s. 709-744.

✎ **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.

✎ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

• Alt Kira • Kullanım Hakkının Devri • Kiraya Veren Rızası • Rızanın Hukuki Niteliği • Çelişkili Davranış Yasağı

## CONSENT OF THE LESSOR FOR THE TRANSFER OF SUBLEASE OR RIGHT OF USE IN RESIDENTIAL LEASE AGREEMENTS

### Abstract

Persons who use a dwelling as tenants may need to share the dwelling with others for different reasons after the conclusion of the lease agreement, to re-let some or all of it, or to transfer the usage rights arising from the lease agreement. The cases are subject to the written consent of the lessor under Article 322/II CO. In this study, the conditions of application of Art. 322/II CO and the cases in which consent is not required will be determined for residential lease agreements. In addition, although it is not regulated in Art. 322/II of the Code, the legal limits of the lessor's ability to refrain from giving consent will be drawn. Art. 322/I CO, which regulates that the lessor's consent is not required in ordinary leases and the evaluations regarding the transfer of the lease agreement and roofed workplace leases pursuant to Art. 323 CO are excluded from the scope.

### Keywords

• Sublease • Transfer of Right of Use • Lessor's Consent • Legal Nature of Consent • Prohibition of Inconsistent Behavior

## GİRİŞ

Zamanla değişen ihtiyaçlar, kira sözleşmesi kurulduktan sonra sözleşmenin kiracı tarafının konutu kısmen veya tamamen alt kiraya vermesi ya da konutu kullanım hakkını devretmesini gerektirebilmektedir. Bunda değişen ailevi ilişkiler, ekonomik güçlükler ile eğitim, seyahat veya kültürel amaçlı, bir süre başka bir yerde konaklama ihtiyacı da etkili olabilmektedir.

Anılan haller, BK m. 322/II uyarınca kiraya verenin yazılı rızasına tabi kılınmıştır. BK m. 322/II'de ifade edilen<sup>1</sup>, “konut... kiralalarında... kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça kiralananı bir başkasına kiralayamayacağı gibi kullanım hakkını da” devredemeyeceği ifadelerinden yola

---

<sup>1</sup> Çatılı işyeri kiralaları da hükümde geçmekle beraber, inceleme konumuz konutun kullanılmasında, alt kirası veya kullanım hakkının devri ile sınırlandırıldığından, çatılı işyeri kavramına ilişkin değerlendirmelere çalışmada yer verilmemiştir.

çıkılarak hükmün unsurları ile BK m. 322/II uyarınca asıl kiraya veren yazılı rızasına tabi olan durumlar belirlenmeye çalışılacak, hangilerinde bu kapsamın dışında bulunulacağı gerekçesi ile rızanın gerekmeyeceğine dikkat çekilecektir. Ayrıca BK m. 322/II kapsamında asıl kiraya veren rızasının gerektiği; fakat rıza vermekten kaçınılması halinde, kaçınmaya genel ilke MK m. 2/II kapsamında sınır getirilip getirilemeyeceği değerlendirilecektir. Değinilen meselelerin gereğince açıklığa kavuşturulabilmesi amacıyla öncelikle kira ve alt kira sözleşmeleri ile kullanım hakkının devrine ilişkin genel bilgilere inceleme konumuzun gerektirdiği kapsamda yer verilecektir.

## I. KİRA SÖZLEŞMESİ

Hukukumuzda adi kira sözleşmesi, BK m. 299 ve devamında; konut ve çatılı işyeri kiralaları ise BK m. 339 ve devamında düzenlenmektedir. BK m. 299 hükmü uyarınca kira sözleşmesi, kiraya verenin *“bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği”* sözleşme olarak tanımlanmaktadır. Bu tanım her türlü kirayı, taşınır ve taşınmazları kapsayan, genel nitelikte bir tanımdır. Tanımın yasada düzenlendiği yer itibarıyla<sup>2</sup> ve içeriğinin de ifade ettiği üzere *“kira sözleşmesi”* özellikle konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirası kavramını kapsayan bir üst kavram olarak kullanılmaktadır<sup>3</sup>. Ancak bunlar dışında da kira sözleşmeleri bulunmaktadır<sup>4</sup>.

Kira sözleşmesinin tarafları gerçek veya tüzel kişiler olabileceği gibi taraflardan birini, üç-dört öğrencinin konut kiralamasında olduğu gibi tüzel kişiliği bulunmayan bir topluluk da oluşturabilir<sup>5</sup>. Kiraya veren

<sup>2</sup> Kira sözleşmesi, Borçlar Kanununun kira sözleşmesi başlıklı dördüncü bölümünün birinci ayrımı altında *“genel hükümler”* kısmının ilk hükmünde tanımlanmaktadır.

<sup>3</sup> **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 11. Baskı, Ankara 2023, s. 317, nr. 1039.

<sup>4</sup> Odun, kömür, kavun, karpuz satılan arsa kirası gibi. Ayrıca taşınır eşya olup da ürün getirisi olmayan araç, televizyon, giysi vb. eşyaların kiralınması. Örnekler hakkında bkz. **EREN**, Borçlar Özel, s. 317, s. 319, nr. 1039, nr. 1042.

<sup>5</sup> **ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Baskı, Ankara 2023, s. 326 – 327.

tarafın da paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyetinde söz konusu olduğu gibi birden fazla kişiden oluşması mümkündür<sup>6</sup>.

Kira sözleşmesi, kullandırma amacı güden sözleşmelerdendir<sup>7</sup>. Hatta kullandırma amacı güden sözleşmelerden akla ilk önce gelenidir. Borçlar Kanunu sistematüğinde kullandırma amacı güden diğer sözleşmeler ariyet (kullanım ödöncü, BK m. 379 vd.), karz (tüketim ödöncü, BK m. 386 vd.) sözleşmeleridir. Kira sözleşmesinin bir diğer özelliğı, sürekli borç doğuran sözleşmelerden olmasıdır<sup>8</sup>. Sözleşmenin belirli ya da belirsiz süreli yapılması, bu nitelendirmeye engel teşkil etmez<sup>9</sup>. Özellikle sözleşmenin kiraya veren tarafı bakımından, kiralananın kiracının kullanımına uygun şekilde bulundurulması kesintisiz, sözleşme devam ettiğı süre boyunca yerine getirilmesi gereken bir edim olduğundan, kira sözleşmesi sürekli borç doğuran bir sözleşme niteliğindedir<sup>10</sup>. Buna karşın diğer tarafın edimi genellikle dönemsel edim içeren bir borç niteliğı taşır. Kira bedelinin her ay, ayın belli günlerinde ödenmesinde olduğu gibi. Ancak iki yıl süreli kira sözleşmesinde kira bedelinin bir defada ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerdeki gibi ani edimli bir borç olarak kararlaştırılmasına da bir engel bulunmamaktadır<sup>11</sup>. Sözleşmeye tipikliğini veren esaslı

<sup>6</sup> Kira sözleşmesi yapılabilmesi için elbirliği mülkiyetinde MK m. 702 uyarınca oy birliği; paylı mülkiyette ise MK m. 691 uyarınca pay ve paydaş çoğunluğu aranacaktır.

<sup>7</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 319; **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler, 16. Baskı, İstanbul 2019, s. 235; **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Türk Borçlar Hukuku (Özel Hükümler), 11. Baskı, İstanbul 2022, S. 417; **ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı, İstanbul 2021, s. 195; **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 5. Baskı, İstanbul 2020, s. 193; **EREN**, Borçlar Özel, s. 317.

<sup>8</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 318; **EREN**, Borçlar Özel, s. 320, nr. 1046, 1047; **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 192; **DOĞAN**, Murat: Kira Sözleşmesi, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, ÖZ, Turgut (Editör), Ankara 2023, s. 195.

<sup>9</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 318; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 206 vd.

<sup>10</sup> **EREN**, Borçlar Özel, s. 320, nr. 1046 ve dn. 8'de adı geçen yazarlar; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Özel Hükümler, s. 417; **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 192; **DOĞAN**, s. 195.

<sup>11</sup> Kira sözleşmesinin dönemsel-ani edimli olması hakkında bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 366. Sürekli edimler ile aralıklı ve dönemli edimler hakkında ayrıca bkz. **OĞUZMAN**, Kemal / **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, 21. Baskı, İstanbul 2023, s. 12 vd., Nr. 40 vd.; **TEKİNAY**, Sulhi/**AKMAN**, Sermet/**BURCUOĞLU**,

edimlerinden hareketle (BK m. 299, BK m. 357/I) kira sözleşmesinin bir diğer özelliği, kiralananın kullanım hakkına karşılık olarak kira bedelinin ödenmesidir. Bu nedenle kira sözleşmesi, ivazlı; hatta tam iki tarafa borç yükleyen (*synallagmatik*) bir sözleşmedir<sup>12</sup>. Kiralananın kullandırılması ile sözleşmenin diğer tarafının kararlaştırılan kira bedelini ödemesi edimleri, birbirleriyle tam bir karşılık ilişkisi içerisindedir. Bu sebeptendir ki tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelere uygulanabilen ödemezlik def'ini düzenleyen BK m. 97 ve borçlu temerrüdüne ilişkin BK m. 123 vd. hükümleri, kira sözleşmesinin tarafları açısından da uygulama alanı bulur<sup>13</sup>. Son olarak kira sözleşmesi, rızai sözleşmelerdendir. Bunun anlamı, kira sözleşmesinin kurulması için tarafların, kiralananın kullanılması karşılığında kira bedelinin ödenmesine ilişkin anlaşmalarının yeterli olması; bir başka deyişle, sözleşmenin kurulması için kiralananın tesliminin gerekmemesidir<sup>14</sup>. Kiralananın teslimi, sözleşme ilişkisi kurulduktan sonra kiraya verenin sözleşmeden doğan borcunun ifasının bir gereğidir<sup>15</sup>.

Çalışmada konut kirasının alt kiraya verilmesi ile kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devri esas alındığından işyeri kirası ve ürün kirasına ilişkin diğer bilgiler kapsam dışı bırakılmıştır. Bu nedenle alt kiraya ve kullanım hakkının devrine ilişkin bilgiler konut kirası özelinde kaleme alınacaktır. Aşağıda öncelikle alt kira ve kullanım hakkının devri sözleşmelerine değinildikten sonra ayrıca, bunların yapılabilmesi

---

Haluk/ALTOP, Atilla, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul 1993, s. 10-11; ANTALYA, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1, 1, 2. Baskı, Ankara 2019, s. 103 – 104, nr. 271 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Özel Hükümler, s. 417.

<sup>12</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 320, 321, nr. 1045, 1049; ARAL/AYRANCI, s. 318; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Özel Hükümler, s. 417.

<sup>13</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 320, nr. 1045.

<sup>14</sup> Kira sözleşmesinin rızai sözleşmelerden olduğu yönünde bkz. ARAL/AYRANCI, s. 318; EREN, Borçlar Özel, s. 321; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri – Sözleşmeler Hukuku, 5. Baskı, Ankara, 2021, s. 364; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Özel Hükümler, s. 416; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt: 1/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, 4. Baskı, İstanbul, 2008, § 22, s. 11; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 192; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 222-223; DOĞAN, s. 195.

<sup>15</sup> EREN, Borçlar Özel, s. 321, nr. 1048.

için kiraya verenin rızasını arayan BK m. 322/II hükmünce rıza vermekten kaçınmanın sınırları, MK m. 2/II uyarınca çizilmeye çalışılacaktır<sup>16</sup>.

## II. ALT KİRA SÖZLEŞMESİ

### A. Genel Olarak

Kira sözleşmesine tipikliğini veren unsurlar yasa da “... bir şeyin kullanılmas... karşılığında ... kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlenmesi...” (BK m. 299) olarak ifade edildiğinden bu düzenlemeden kiraya verenin, kiralananın maliki olması gerekmediği çıkarılacaktır<sup>17</sup>. Öyleyse kiraya veren, kiraya konu şeyin kiracısı dahi olabilecektir. Nitekim kiracının alt kira imkânı hukukumuzda, kullanım hakkının devri imkânı ile aynı hükümde, BK m. 322’de kaleme alınmıştır. Hüküm uyarınca kiracı, kiralanananda, “kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe neden olmamak koşuluyla” onu “tamamen veya kısmen başkasına kiralayabilir” ya da üzerindeki “kullanım hakkını başkasına devredebilir” (BK m. 322/I).

İnceleme konumuz özelinde konut kirası sözleşmelerinde alt kiranın varlığından bahsedebilmek için öncelikle asıl kira sözleşmesi ile taraflar arasında geçerli bir alt kira sözleşmesi bulunmalıdır<sup>18</sup>. Daha açık bir deyişle her ne kadar asıl kira sözleşmesi bulunmaksızın alt kira sözleşmesi kurulabilecek olsa da asıl kira sözleşmesi (geçerli) olmaksızın alt kira sözleşmesindeki kiralananın kullandırılması taahhüdü yerine getirilemeyecektir<sup>19</sup>. Ayrıca konut kirasında alt kira sözleşmesinin yapılabilmesi için asıl kiraya verenin alt kira sözleşmesine yazılı rıza göstermesi gereklidir (BK m. 322/II). Konut kirası sözleşmelerinde adi kira sözleşmesinden ayrılan bir düzenleme ile ilk kiraya verenin yazılı onayı alınmaksızın,

<sup>16</sup> Dürüstlük kuralı (MK m. 2/I) ve hakkın kötüye kullanılması yasağı arasındaki ilişki hakkında bkz. **BAYGIN**, Cem/**NAR**, Ahmet, Medeni Hukuk Dersleri – I, Başlangıç Hükümleri ve Kişiler Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2022, s. 231 vd.

<sup>17</sup> Alt kiraya verenin malik olma zorunluluğunun bulunmadığı yönünde ayrıca bkz. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 505; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Özel Hükümler, s. 421; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 328; Yargıtay, 3. HD, 02.05.2002, E. 2002/4011, K. 2002/4827 (kazancı).

<sup>18</sup> Sözleşmelerde genel geçerlik koşulları hakkında ayrıntılı bkz. **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 84 vd., nr. 868 vd.; **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 28. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2023, s. 364 vd., nr. 1002 vd.

<sup>19</sup> **KAHVECİ**, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005, s. 65.

konutun alt kiraya verilmesinin mümkün olmadığı kabul edilmiştir (BK m. 332/II)<sup>20</sup>. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından kural, alt kira yasağı olarak görülmektedir<sup>21</sup>. Meğerki kiraya veren, alt kiraya yazılı olarak izin vermiş olsun ya da rıza göstermekten kaçınması MK m. 2/II anlamında hakkın kötüye kullanılması/çelişkili davranış yasağı oluştursun<sup>22</sup>.

BK m. 322'de alt kira düzenlenmişse de alt kiranın yasal tanımı yapılmış değildir. Ancak kira sözleşmesini tanımlayan BK m. 299 hükmü de dikkate alınarak alt kira kısa ve öz itibarıyla, konut veya çatılı işyerinin, kiracısı tarafından, fakat kiraya veren sıfatı ile kendi sahip olduğu kullanım hakkının sınırlarını aşmamak üzere, kira bedeli karşılığında tekrar kiralanması olarak ifade edilebilecektir<sup>23</sup>. Tanımın da ifade ettiği üzere bu halde iki farklı kira sözleşmesi bulunmaktadır. Alt kira sözleşmesine de asıl sözleşmenin kiraya vereni ile kiracısı arasındaki ilişkide söz konusu olan hükümler uygulanır<sup>24</sup>. Her iki sözleşmenin tipi de kira sözleşmesidir. Asıl kira sözleşmesinin tarafları ilk kiraya veren ile kiracı iken alt kira sözleşmesinin tarafları bu defa kiraya veren konumundaki ilk kiracı ve alt kiracıdır. Alt kira sözleşmesinin yapılmış olması, asıl sözleşmedeki kiraya

<sup>20</sup> Adi kira sözleşmesinde konut ve çatılı işyerlerinin alt kiraya verilmesinin aksine ilk kiraya verenin rızası aranmamaktadır. Kiralanan şeyin alt kiraya verilemeyeceği sözleşmede kararlaştırılmadığı müddetçe, adi kirada alt kira sözleşmesi yapılabilecektir. Ayrıca bkz. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 281 – 282.

<sup>21</sup> **EREN**, Fikret / **DÖNMEZ**, Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt IV, Ankara 2023, Madde 322, s. 709.

<sup>22</sup> Bkz. aşağıda IV. C. Başlığı altındaki açıklamalar.

<sup>23</sup> Alt kira hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 505 vd.; **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 271 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 281 vd.; **EREN/DÖNMEZ**, Madde 322, s. 709 vd.; **CANARSLAN**, Gökçe: "Türk Borçlar Hukuku'ndaki Gelişimiyle Alt Kira", Adalet Dergisi, S. 71, 2023, s. 226 vd.; **YÜCER**, İpek: "Alt Kira", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 57, S. 3, 2008, s. 794 vd. **EROL DURAK**, Yasemin, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Ankara 2017, s. 5 vd.

<sup>24</sup> Yargıtay, HGK, 28.11.1979, E. 1 – 1211, K. 1409 (YKD, 1980/7, s. 941). (**ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 328, dn. 416'dan naklen). Alt kiraya verilen konut veya çatılı işyerinin de alt kirası teorik olarak mümkündür. Bu halde alt kira sözleşmesi, BK m. 322/II'den çıkarılan sonuçla, asıl kira sözleşmesinin kiraya vereni ile ilk alt kira sözleşmesinin kiraya vereninin yazılı iznine bağlıdır. **EREN/DÖNMEZ**, Madde 322, s. 712.

veren ve kiracı arasındaki hukuki ilişkiye tesir etmez<sup>25</sup>. İlk kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmesel bir hukuki ilişki bulunmamaktadır<sup>26</sup>. Aksine onlar arasındaki hukuki ilişki, BK m. 322/III, 2 dolayısıyla kanunen kurulmuştur. BK m. 322/III, 2 uyarınca alt kiracı, kiralananı, kiracıya tanınandan başkaca bir biçimde kullanırsa kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracı veya kullanım hakkını devralana da ileri sürebilecektir. Asıl sözleşmede kiraya veren ile alt kiracı arasında kira sözleşmesinden doğan bir ilişki bulunmamasına rağmen asıl kiraya verenin doğrudan alt kiracıya, aslında kendi kiracısına karşı sahip olduğu nisbi nitelikteki, sözleşmeye uygun davranması istemini yöneltebilmesi, “doğrudan talep” olarak nitelendirilmektedir<sup>27</sup>.

### B. Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Konutun kısmen veya tamamen alt kiraya verilmesinde önemli olan, asıl kira sözleşmesinde kiracıya (alt kiraya veren) tanınan kapsamın aşılmasıdır. Alt kiraya ilişkin yukarıda verilen tanımdan da anlaşılacağı üzere alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesi ile sözleşmenin konusu (kiralanan) bakımından bağlantısı<sup>28</sup> bulunmakla beraber aslında bunlar, birbirinden bağımsız sözleşmelerdir<sup>29</sup>. Alt kira sözleşmesinin kurulması, asıl kira sözleşmesinin tarafları arasındaki ilişkide bir değişikliğe neden olmaz<sup>30</sup>. İlk kiraya verenin borçları; kiralananı, sözleşme kapsamında karşı tarafın kullanım amacına uygun olarak teslim etme ve

<sup>25</sup> EREN/DÖNMEZ, s. 709; EROL DURAK, s. 58.

<sup>26</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 273; EREN/DÖNMEZ, Madde 322, s. 713; CANARSLAN, s. 228.

<sup>27</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 283.

<sup>28</sup> Alt kirada, asıl kiraya konutun tamamının alt kirasının zorunlu olmadığı, kısmen dahi kiralanaabileceğinden çıkarımla asıl kira sözleşmesi ile alt kira sözleşmesi arasında fiili bir ilişki gerektiği ve bu ilişkinin yanı sıra her iki sözleşmenin de karakteristik edimleri bakımından benzeşmeleri, uyumlu olmaları gerektiği hakkında bkz. KAHVECİ, s. 64.

<sup>29</sup> KAHVECİ, s. 65 vd.; EROL DURAK, s. 58.

<sup>30</sup> ARAL/AYRANCI, s. 389.



kullanım amacına uygun halde bulundurma, ayıba<sup>31</sup> ve zapta<sup>32</sup> karşı tekeffül sorumluluğu, vergileri ödeme borcu ilk kiracıya karşı yine devam etmektedir<sup>33</sup>. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından yasada düzenlenen, kiralananın iade edileceği zaman kiralananın, kiracının sorumluluğu bir sebeple bulunan zararların giderilmesi amacıyla kiracıdan alınan güvence iade edilmelidir. Kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden üç ay içinde kiraya veren, kiracıya kira sözleşmesi ile ilgili bir dava açtığını ya da icra iflas yoluyla takipte bulunduğunu, güvencenin yatırılmış bulunduğu bankaya bildirmezse banka, kiracının talep etmesi halinde güvenceyi geri vermekle yükümlüdür (BK m. 342/III).

Kiraya verenin kiracısına karşı ileri sürebileceği sözleşmeden doğan hakları, söz konusu konut alt kiraya verilse dahi devam etmektedir. Bu bakımdan asıl kiracı kira bedelini ödemeli; kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene bildirilmesinden (BK m. 318), konutun kullanılması neticesinde ortaya çıkan masrafların karşılanmasından (BK m. 317) ve kiralananın özenle kullanılmasından doğan sorumluluğu devam etmektedir (BK m. 316). Ayrıca konut alt kiraya verilmiş olsa dahi asıl kiracı da kira sözleşmesinin bitiminde kiralananın iade edilmesinden sorumludur (BK m. 334/I, 1; BK m. 372/I). Alt kira sözleşmesi bakımından da yukarıda değinilen, kira sözleşmesinden doğan hak ve borçlar, bu defa alt kiraya veren ile alt kiracı arasında devam etmektedir. Alt kiracı da kendi kiraya verenine karşı kira bedelini ödeme<sup>34</sup> (BK m. 313

<sup>31</sup> Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **ÇABRİ**, Sezer, Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2023, s. 156 vd., s. 169 vd.; **ARAL/AYRANCI**, s. 339 vd.; **SARIDOĞAN**, Tahir, Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu, Ankara 2023, s. 157 vd. Ayıba karşı tekeffül sorumluluğu hakkında ayrıca bkz. **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul 2012, s. 225 vd.; **DOĞAN**, s. 206 vd.

<sup>32</sup> Zapttan sorumluluk hakkında bkz. **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 242 vd.; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 289 vd., s. 295 – 296.

<sup>33</sup> Kiraya verenin ve kiracının hak ve borçları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 273 vd.; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 271 vd.; **ARAL/AYRANCI**, s. 337 vd.; alt kira hakkında 818 sayılı Borçlar Kanunu ile karşılaştırmalı olarak bkz. **CANARSLAN**, s. 241 vd.

<sup>34</sup> Sözleşme ilişkisinin nisbiligi ve alt kiracı ile asıl kiraya veren arasında sözleşmesel bir hukuki ilişki bulunmadığından hareketle, alt kira sözleşmesinden doğan kira

vd.), konutu özenle ve komşulara saygı göstererek kullanma (BK m. 316), kiralananın olağan temizlik ve bakım giderlerini karşılama (BK m. 317) ve kiralanandaki ayıpları bildirme (BK m. 318), bunların giderilmesine katlanma (BK m. 319) yükümlülüğü altındadır<sup>35</sup>. Alt kira sözleşmesine özgü olarak alt kiraya veren, kendisinin de kiracı olduğunu alt kira sözleşmesinin karşı tarafına bildirmelidir<sup>36</sup>. Alt kiracının borçları bakımından asıl kiraya veren ve yine asıl kira sözleşmesindeki kiracının, alt kiracıya karşı kanundan doğan müteselsil alacaklılık ilişkisi söz konusudur<sup>37</sup>. Ayrıca kiralanın konutun tapuya şerh verilmesi; böylece kira sözleşmesinden doğan nisbi nitelikteki kullanım hakkının “ileri sürülebileceği çevre bakımından etkisinin kuvvetlenmesi<sup>38</sup>” imkânı, alt kira sözleşmesinde de bulunmaktadır<sup>39</sup>. Tıpkı kira sözleşmesi gibi alt kiranın şerhi için de malikin rızası gereklidir (BK m. 312; MK m. 1009; MK m. 1013/I).

---

bedeli alacağını, asıl kiraya verenin talep edemeyeceği sonucuna ulaşılacaktır. Ayrıca bkz. **KAHVECİ**, s. 80; **FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmettin, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdın Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt 1, 4. Baskı, İstanbul 1980, s. 488. Asıl kiraya veren, kira bedeli alacağını kendi kiracısından (alt kiraya verenden) talep edebilecektir. Her iki sözleşmedeki kira bedelinin miktarının aynı veya birbirine yakın olması gerekmez. Taraflar, irade serbestisi ve sözleşme özgürlüğü kapsamında kira bedelini serbestçe tayin edebilirler. Meğerki irade sakatlığı hallerinden biri veya aşırı yararlanma bulunsun. Sözleşmelerde irade sakatlığı halleri ile aşırı yararlanma hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN/ÖZ**, 95 vd., nr. 297 vd.; **EREN**, Borçlar Genel, s. 432 vd., nr. 1154 vd.; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 425 vd.

<sup>35</sup> Alt kiracının hakları ve borçları hakkında ayrıca bkz. **EROL DURAK**, s. 91 vd.; **YÜCER**, s. 801 vd.

<sup>36</sup> Alt kiraya verenin bilgi verme yükümlülüğünün ihlalinin, *culpa in contrahendo* sorumluluğuna yol açacağı hakkında bkz. **HÖCHLI**, Andreas, Der Untermietvertrag, Zürich, 1982, s. 48 (**KAHVECİ**, s. 124, dn. 252’den naklen). *Culpa in Contrahendo* sorumluluğu hakkında ayrıca bkz. **EREN**, Borçlar Genel, s. 1275 vd., nr. 3528 vd.

<sup>37</sup> **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 217.

<sup>38</sup> Hakkın ileri sürülebileceği çevre bakımından yapılan ayırımla, bir nisbi hak olan alacak hakkının yasa bu imkânın tanınmış olması kaydıyla tapuya tescil edilerek “etkisinin kuvvetlenmesi” hakkında temel bilgi ve açıklamalar hakkında bkz. **OĞUZMAN**, Kemal/**BARLAS**, Nami, Medeni Hukuk, Giriş- Kaynaklar- Temel Kavramlar, 30. Baskı, İstanbul 2024, s. 172 vd., nr. 548 vd.; **DURAL**, Mustafa/**SARI**, Suat, Türk Özel Hukuku Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri, 16. Baskı, İstanbul 2021, s. 169 vd., nr. 999 vd.

<sup>39</sup> **TANDOĞAN**, s. 159; **KAHVECİ**, s. 120 vd. Ancak alt kira sözleşmesinin tapuya şerh

Asıl ve alt kira sözleşmelerinin her ikisinin de kurulması ve sona ermesi, birbirinden tamamen bağımsızdır<sup>40</sup>. İkinci sözleşmede alt kiracıya tanınacak kullanım hakkının kapsamı her ne kadar ilkinin bağımlılığıyla oradaki kapsamla sınırlı olsa da her iki sözleşmenin bağımsızlığı gereği asıl kira sözleşmesindeki olası hükümsüzlük halleri, alt kira sözleşmesinin geçerliğine tesir etmez. Ancak alt kiraya verenin, alt kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinin gereğini yerine getirememesi nedeniyle alt kiracıya karşı sorumluluğunun doğmasına neden olur.

Her iki sözleşme birbirinden bağımsız olduğundan ve asıl kira sözleşmesindeki kiraya veren ile alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmadığından, sözleşmelerin nispiyeti ilkesi gereği ilk kiraya veren ile alt kiracının birbirlerine ileri sürebilecekleri talepleri kural olarak bulunmamaktadır<sup>41</sup>.

Alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsızdır; fakat ilk kira sözleşmesinin hükümsüzlüğü ya da süresinin dolması halinde alt kiracı, kiralananı kullanım hakkına kavuşamayacaktır<sup>42</sup>. Buna dayanarak yaptığı alt kira sözleşmesinde bu defa kiraya veren sıfatı ile kendisinin alt kira sözleşmesinden doğan, konutu karşı tarafın (alt kiracının) sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun halde bulundurma ve zilyetliğin devri borcunu yerine getiremeyeceğinden sözleşmeden doğan sorumluluğu gündeme gelebilecektir.

Asıl kira sözleşmesi hükümsüzse veya halihazırda sona ermişse ya da asıl kiraya verenin, alt kiraya rızası yoksa alt kira sözleşmesi, rızai bir sözleşme olduğundan yine de geçerli olarak kurulabilecektir. Ancak somut olaydaki duruma göre başlangıçtaki ya da sözleşmenin kurulmasından sonraki (hukuki) imkânsızlıktan bahsedilebilecektir<sup>43</sup>. Buna göre

---

edilebilmesi, asıl kira sözleşmesinin de şerh edilmiş olmasına bağlıdır. **KAHVECİ**, s. 121-122.

<sup>40</sup> **KAHVECİ**, s. 71 ve dn. 38.

<sup>41</sup> **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 273; **CANARSLAN**, s. 228.

<sup>42</sup> Bu bakımdan, her iki sözleşme birbirinden bağımsız olsa da bazı konularda "zorunlu olarak" birbirlerine bağımlıdır. **CANARSLAN**, s. 228; **YÜCER**, s. 797.

<sup>43</sup> Yargıtay, HGK, 08.02.2012 tarih ve E.2011/3-749, K.2012/50 sayılı kararı ile asıl kiraya verenin rızası olmamasına rağmen alt kira sözleşmesinin yapıldığı hallerde asıl kira sözleşmesi sona ererse alt kira sözleşmesinin de sona ereceğine hükmetmiştir. Ancak

başlangıçtaki (kusurlu) imkânsızlık halinde alt kira sözleşmesinin kesin hükümsüzlüğü (BK m. 27/I) ve imkânsızlık söz konusu olmasına rağmen sözleşmenin kurulmasında alt kiraya verenin kusuru varsa karşı tarafın zararının tazmini; sonraki kusurlu imkânsızlık halinde ise yine alt kiraya verenin tazminat sorumluluğu gündeme gelebilecektir<sup>44</sup>. Ayrıca asıl kira sözleşmesi bakımından da asıl kiraya verenin rızası olmaksızın alt kira sözleşmesinin yapılması, BK m. 316/III uyarınca asıl kira sözleşmesinin fesih nedeni olabilecektir<sup>45</sup>.

Alt kira sözleşmesinde kiralananın kullanım kapsamı ve süresi, asıl kira sözleşmesinde kararlaştırılanı aşmamalıdır<sup>46</sup>. Anılan bilgilere, hiç kimsenin sahip olduğu haktan fazlasını devredememesine ilişkin temel prensip (*nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*) dikkate alınarak da ulaşılabilecektir. Asıl kira sözleşmesi sona ermesine rağmen bu kapsamı aşan alt kira sözleşmelerinde kiraya verenin (asıl kira sözleşmesindeki kiracı), asıl kira sözleşmesindeki kiraya verene karşı, aralarındaki kira sözleşmesi dolayısıyla sorumluluğu doğar. Ayrıca asıl kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen alt kira sözleşmesine dayanılarak konutun kullandırılmaya devam edilmesi halinde asıl kiraya veren, kendi kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya ileri sürebilecek (BK m. 322/III,

---

asıl kira sözleşmesinin sona ermesi halinde alt kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ermeyeceği; aksine asıl sözleşmenin sona ermesinin alt kira sözleşmesinin ifasını imkânsız hale getireceği ve ilgili karar hakkında bilgi için bkz. **EROL DURAK**, s. 102.

<sup>44</sup> Karşılaştırınız (krş). **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 282. Hukuki imkânsızlık hakkında bkz. **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 93, nr. 290-291. İmkânsızlık hakkında ayrıca bkz. **EREN**, Borçlar Genel, s. 378 vd., nr. 1033 vd. Başlangıçtaki kusurlu imkânsızlık hakkında bkz. **SEROZAN**, Rona, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa- İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme, Yayına Hazırlayanlar Başak **BAYSAL**/Kerem Cem **SANLI**, 8. Baskı, İstanbul 2022, s. 240 vd.; sonraki kusurlu imkânsızlık hakkında bkz. **SEROZAN**, s. 270 vd.; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 586 vd., nr. 1809 vd.

<sup>45</sup> **EREN/DÖNMEZ**, Madde 322, s. 712 ve dn. 14'te adı geçen yazar.

<sup>46</sup> **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 272, s. 273. Alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesinden uzun olamayacağı, asıl kiracının süresinin sona ermesinden itibaren alt kiracının haksız işgalci konumunda (fuzuli şağil) olacağı hakkında görüş ve Yargıtay kararları için bkz. **TANDOĞAN**, s. 159, dn. 100a.; **KAHVECİ**, s. 154 vd.; ayrıca bkz. **EROL DURAK**, s. 64.

2); doktrinde ifade edildiği haliyle haksız işgal davası açabilecektir<sup>47</sup>. Bu bakımdan yukarıda değindiğimiz, sözleşmelerin nisbiliği ilkesinin yasadaki istisnası asıl kira sözleşmesinde kiraya verenin, alt kiracıya BK m. 322/III uyarınca başvurabilmesidir. Yasada bu imkân, yukarıda da değinildiği üzere alt kiracının, kiralananı sözleşmenin kapsamını aşan kullanımları asıl (ilk sözleşmenin) kiraya verenin “*kiracısına sahip olduğu hakları alt kiracı veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği*” şeklinde ifade edilmektedir (BK m. 322/III, 2). Asıl sözleşmenin kiraya vereni ayrıca alt kiracı ile beraber “*alt kiracı, kiralananı kiracıya tanımandan başka biçimde kullandığı takdirde*” asıl sözleşmedeki kiracıya da başvurabilecektir (BK m. 322/III, 1). Bu bakımdan asıl sözleşmedeki kiracı (alt kira sözleşmesinin kiraya vereni) ile alt kiracının, asıl kiraya verene karşı kira konusu olarak konutun sözleşmeye uygun ve BK m. 316 uyarınca özenle kullanılmasına ilişkin müteselsil borçlulukları söz konusudur<sup>48</sup>.

Alt kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanmazsa alt kiracının yanı sıra asıl kira sözleşmesinin kiracısı da kiraya verene karşı sorumlu olur. BK m. 322/III, 1 hükmü, kiracı bakımından BK m. 112’de düzenlenen borca aykırılık nedeniyle kusur sorumluluğunu düzenleyen hüküm ile yarışır. BK m. 322/III, 1 hükmünün asıl kiraya veren tarafından doğrudan alt kiracıya karşı ileri sürülebilmesine ilişkin doktrinde görüş farklılıkları söz konusudur. Görüş ayrılıklarının esası, BK m. 322/III, 1 hükmü uyarınca asıl kiraya verenin, alt kiraya rızası bulunup bulunmamasına göre yapılan ayırımla “caiz” ve “caiz olmayan” alt kira ayırımlarının her ikisinde de doğrudan alt kiracıya başvurup başvuramayacağına ilişkindir. Şöyle ki: Bir görüş uyarınca alt kiraya rızası olmayan asıl kiraya veren, alt kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanması halinde BK m. 322/III, 1 hükmü uyarınca doğrudan ona başvuramaz; ancak borca

<sup>47</sup> Asıl kira sözleşmesinin geçersizliği halinde kiralanan, alt kiraya verilirse ilk kiraya verenin, haksız işgal davası açabileceği hakkında bkz. **KAHVECİ**, s. 70. Kira sözleşmesi sona erdiğinde, kiraya verenin kira sözleşmesine dayanarak (istihkak davasından doğan hakkı saklı kalmak üzere) alt kiracı veya kirayı devralana karşı kiralananın iadesi talebini ileri sürüp süremeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Görüş farklılıkları hakkında bkz. **TANDOĞAN**, s. 159 ve dn. 101, 102, 102a.

<sup>48</sup> **EREN/DÖNMEZ**, Madde 322, s. 713; **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 216.

aykırılık halinde genel hüküm BK m. 112'ye dayanabilir<sup>49</sup>. Bir diğer görüş uyarınca caiz olmayan alt kira halinde de BK m. 322/III, 1 hükmü uyarınca alt kiracının sorumluluğuna gidilmesine bir engel bulunmamaktadır. Bu halde BK m. 322/III, 1 ve BK m. 112 hükmü yarıdır<sup>50</sup>. Asıl kiraya veren, dilediğine başvurabilir (ayrıca BK m. 60). Caiz olmayan alt kira bakımından da asıl kiraya verenin, alt kiracıya karşı BK m. 322/III, 1 hükmüne başvurabilmesi, alt kiracının, kendi kiraya vereninin (asıl kira sözleşmesindeki kiracının) ifa yardımcısı olması nedeniyle mümkün görülmektedir<sup>51</sup>.

Asıl sözleşmede kiraya verenin alt kira sözleşmesine rızası bulunmadığı halde kiracı alt kira sözleşmesi yaparsa kiracının, kiralananı özenle kullanma borcuna aykırı davrandığından hareketle BK m. 316 hükmünün uygulanması gündeme gelebilecektir. Hüküm uyarınca kiralananı özenle kullanarak komşulara saygılı davranma borcunu ihlal eden kiracıya karşı kiraya veren, en az otuz günlük bir süre tanıyarak aykırılığın giderilmesini; aksi halde sözleşmenin feshedileceğini yazılı olarak ihtar edebilecektir. Bu ihtar asıl kiraya veren, alt kiracıya da yöneltebilecektir (BK m. 316/II,1; BK m. 322/III, 2). Caiz olmayan alt kirada da BK m. 316/III uyarınca ihtar ile alt kiracıya sözleşmenin feshedildiği bildirilebilir<sup>52</sup>.

### III. KULLANIM HAKKININ DEVRİ

#### A. Genel Olarak

Yasada, yukarıda ele alınan alt kira imkanının yanı sıra asıl kira sözleşmesindeki kiracı tarafın, kira sözleşmesinden doğan, kiralananı kullanım hakkını bir başka kişiye devretmesi mümkündür. Bu imkân, yukarıda ayrıntılı olarak ele alınan BK m. 322/I'de alt kira ile birlikte düzenlenmektedir. Kiralananın kullanım hakkının devredilmesi, alacağın devri

<sup>49</sup> KAHVECİ, s. 87 ve dn. 107'de adı geçen yazarlar; TUNÇOMAĞ, Kemal, Türk Borçlar Hukuku, II. Cilt, Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı, İstanbul 1977, s. 841 – 842; FEYZİ-OĞLU, s. 196-197.

<sup>50</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 216.

<sup>51</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 216 ve dn. 668'de adı geçen yazarlar.

<sup>52</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 217 ve dn. 670'te adı geçen yazarlar.

niteliği taşıdığından BK m. 183 vd. hükümlerine tabidir<sup>53</sup>. Bu nedenle kullanım hakkının devri, BK m. 184 uyarınca yazılı geçerlik şekline tabidir<sup>54</sup>. Yukarıda alt kira sözleşmesi açıklanırken değinildiği üzere kullanma hakkı, “kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla” devredilebilir (BK m. 322/I). İnceleme konumuz bakımından konut kiralarda kullanım hakkının devri, alt kirada olduğu gibi asıl kiraya verenin yazılı rızasına bağlıdır (BK m. 322/II). Aynı şekilde kullanım hakkını devralan, kiralananı, inceleme konumuz bakımından konutu, sözleşmede kararlaştırılan amaç dışında kullanırsa, kullanım hakkını devreden, asıl kiraya verene karşı BK m. 322/III uyarınca sorumluluğu doğar. Asıl kiraya veren, kendi kiracısına karşı sahip olduğu hakları, BK m. 322/III, 2 uyarınca doğrudan kullanım hakkını devralana karşı da ileri sürebilir<sup>55</sup>.

### **B. Alt Kira ile Ortak ve Farklılaşan Yönleriyle Kullanım Hakkının Devri**

Alt kira ve kullanım hakkının devrinin ortak yönlerinin bazıları, BK m. 322 hükmünden çıkarılabilecektir. Buna göre asıl kiraya veren, alt kiracı ya da kullanım hakkını devralan kişi, kiralananı sözleşmeye uygun olmayacak bir şekilde kullanırsa asıl kiracı ya da kullanım hakkını devralan, alt kirada olduğu gibi sorumlu tutulabilecektir (BK m. 322/III ve BK m. 322/III, 2).

Nasıl ki asıl kiraya veren, alt kiracıdan kira bedelini isteyemiyorsa aynı şekilde asıl kiraya veren, kullanım hakkını devralandan da doğrudan kira bedelini talep edemez. Değinilen her iki halde de asıl kiraya verenin rızası ile alt kiracı ya da kullanım hakkını devralan, BK m. 195 uyarınca sözleşmeden doğan borçları üstlenirse kira bedeli doğrudan asıl

<sup>53</sup> Kullanım hakkının devrinin alacağın temlik niteliğinde olduğu yönünde bkz. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 284; **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 218. Kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devrinin hukuki niteliği tartışmalıdır. Bir görüş uyarınca kira sözleşmesinin bütün alacak ve borçları ile devri anlamı taşır. Bir diğer görüş uyarınca ise sadece kullanım hakkının devri niteliğindedir. Sadece kullanma hakkının devri olarak kabul edilirse hakkın devrinden sonra da kira bedeli, devreden tarafından ödenmelidir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **TANDOĞAN**, s. 155 – 156 ve dn. 84’te adı geçen yazarlar.

<sup>54</sup> **EREN/DÖNMEZ**, Madde 322, s. 714.

<sup>55</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 289; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 284.

kiraya veren tarafından talep edilebilir. Kullanım hakkının devrinde hakkı devralan, ayrıca BK m. 133 uyarınca yenileme ile kirayı devredenine yerine geçerse kira bedeli, asıl kiraya veren tarafından kendisinden talep edilebilir<sup>56</sup>.

Alt kira ile kullanım hakkının devrinin inceleme konumuz bakımından bir başka ortak noktası, BK m. 347 vd. hükümlerindeki koşulların gerçekleşmesi halinde BK m. 322/III hükmüne kıyasen alt kiracı veya kiralanana kullanım hakkını devralandan, kiralananın iadesinin istenebilmesidir<sup>57</sup>. Alt kirada kiralananın kullanım hakkının malikin rızasıyla tapuya şerh edilebilmesi imkânı, kullanım hakkını devralan açısından söz konusu değildir<sup>58</sup>.

BK m. 322/II uyarınca asıl kiracıya, asıl kiraya verenin rızası ile tanınan iki imkân olarak alt kira ve kullanım hakkının devrinin ortak noktası olarak ifade edilebilecek son özellikleri, her ikisinin de rızai sözleşme olmaları itibarıyla taraf iradelerinin uyuşması halinde geçerli olarak kurulabilmelerine bir engel bulunmamasıdır. Bir başka deyişle, kullanım hakkının devri de asıl kira sözleşmesinden bağımsızdır. Hatta tıpkı alt kira sözleşmesi gibi kullanım hakkının devri sözleşmesi de asıl kiraya verenin rızası bulunmaksızın hatta yasaklanmasına rağmen asıl kiracı bu sözleşmeleri geçerli olarak yapabilecektir. Yine her iki sözleşmenin asıl kira sözleşmesinden bağımsızlığı gereği bunlar, asıl kiraya vereni bağlamaz. Asıl kiraya veren ne alt kira sözleşmesinin ne kullanım hakkının devri sözleşmesinin tarafıdır. Bu halde yine yukarıda açıklandığı üzere asıl kiracının alt kiracı veya kullanım hakkını devralan kişiye karşı sorumluluğu doğar<sup>59</sup>.

Alt kira ve kullanım hakkının devri sözleşmelerinin farklılaşan yönlerine gelince: Öncelikle alt kira sözleşmesinde asıl sözleşmenin kiracısı, kiraya veren sıfatını haiz olduğundan asıl kiraya verene zarar vermemek kaydıyla ilk kira sözleşmesinden farklılaşan hükümlere yer

<sup>56</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 334. Alt kira sözleşmesinin, kullanım hakkının devri ile ortak ve farklı yönleri hakkında ayrıca bkz. CANARSLAN, s. 232 vd.

<sup>57</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 334.

<sup>58</sup> EROL DURAK, s. 126.

<sup>59</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 335.



verilebilecektir<sup>60</sup>. Fakat kullanım hakkının devrinde bu imkân söz konusu değildir. Hak nasılsa öyle, olduğu gibi onu devralana geçer. Bir başka farklılık, şekle ilişkindir. Kira sözleşmesinin geçerlik şekline tabi olmaması gereği alt kira sözleşmesi de herhangi bir geçerlik şekline tabi değildir. Sözle dahi kurulabilir. Oysa kullanım hakkının devri, alacağın devri (temliki) niteliği taşıdığından yazılı geçerlik şekline tabidir (BK m. 184)<sup>61</sup>. BK m. 322/II'de aranan yazılı geçerlik şartı, alt kira veya kullanım hakkının devri sözleşmeleri ile karıştırılmamalıdır. O sadece, asıl kiraya verenin alt kira veya kullanım hakkının devrine rızası bulunduğu ilişkindir. Bu sözleşmeler, asıl kiraya verenin bunlara rızası olmaksızın dahi geçerli olarak yapılabileceklerdir.

Alt kira ve kullanım hakkının devri sözleşmeleri arasındaki bir diğer farklılık, alt kirada asıl sözleşmenin kiracısının (alt kiraya veren) alt kiracıya karşı, onun alt kiraya verene olan borcuyla sınırlı olmak kaydıyla BK m. 336/II uyarınca hapis hakkının bulunmasına<sup>62</sup> karşılık kullanım hakkının devri sözleşmesinde hakkı devreden böyle bir imkanının bulunmamasıdır<sup>63</sup>. Bunun nedeni, kullanım hakkının devri sözleşmesinin alt kiranın aksine kira sözleşmesi niteliği taşımasıdır. BK m. 336'da düzenlenen hapis hakkı, kiraya verene aittir. Asıl kiraya veren, kira bedelini yine kullanım hakkını devreden kiracısından isteyebilir; kiralanan konutta bulunan ve kullanım hakkını devralana ait olduğunu bilmediği, bilmesinin de mümkün olmayacağı eşyalar üzerinde asıl kiracının borcu için hapis hakkını kullanabilir (BK m. 337/I). Kiraya verenin onayı ile kullanım hakkını devralan, borcu da üstlendiyse bu halde onun eşyaları üzerinde de asıl kiraya veren, hapis hakkını kullanabilir; kira bedelini ondan isteyebilir<sup>64</sup>.

<sup>60</sup> TANDOĞAN, s. 157.

<sup>61</sup> CANARSLAN, s. 233.

<sup>62</sup> GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 216.

<sup>63</sup> Alt kirada hapis hakkını düzenleyen BK m. 336/II hükmünü kıyasen kullanım hakkının devrine de uygulayan aksi yöndeki görüş için bkz. GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 200.

<sup>64</sup> FEYZİOĞLU, s. 490; TANDOĞAN, s. 158; KAHVECİ, s. 217.

Alt kira sözleşmesinin, nitelik olarak kira sözleşmesinden bir farkı bulunmadığından asıl kiracı (alt kiraya veren) taraf, alt kiracıya karşı asıl kiraya veren gibi sorumlu olur<sup>65</sup>. Oysa kullanım hakkının devrinde, devrin ivazlı olup olmamasına göre farklı sonuçlara ulaşılabilecektir. Devir ivazsızsa kullanım hakkını devreden bir sorumluluğu söz konusu değilken (BK m. 191/II); ivazlı ise sadece kira bedeli aldığı kişiye karşı sorumlu olur.

Son olarak alt kiracının, kiralananın sözleşmeye uygun olarak kendisine teslimini doğrudan asıl kiraya verenden isteme hakkı bulunmazken kullanım hakkını devralanın, doğrudan asıl kiraya verene başvurarak ona dava açma hakkı bulunmaktadır<sup>66</sup>.

#### IV. ALT KİRA SÖZLEŞMESİ ve KULLANIM HAKKININ DEVRİNE İLİŞKİN ASIL KİRAYA VERENİN RIZASI

##### A. Rızanın Hukuki Niteliği

BK m. 322 hükmü, belirli şartlar altında dahi olsa kiracıya, alt kira veya kullanım hakkının devri imkânı tanıdığından kiracı lehine bir düzenleme olarak görülmekte; bu gerekçe ile tek taraflı emredici nitelik taşıdığından kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği ifade edilmektedir<sup>67</sup>. Hükümün ikinci fıkrasında yer alan ve kiraya verenin rızası olmaksızın kiracının, konutu alt kiraya veremeyeceği veya kullanma hakkını devredemeyeceğine ilişkin düzenleme, lafzı bakımından kiraya verenin rıza göstermekten sınırsız bir şekilde kaçınabileceği yönünde anlaşılmaya elverişlidir. Fakat bir sonraki başlık altında ele alınacağı üzere İsviçre Borçlar Kanunu'nun ilgili hükmü ve alt kira ile kullanım hakkının devri imkanının sosyal ve ekonomik yaşam bakımından ihtiva ettiği önem de dikkate alındığında, kiraya verenin BK m. 322/II anlamında rıza göstermekten kaçınmasının sınırlandırılması gerektiği sonucuna ulaşılabilecektir. Pozitif hukumuzda BK m. 322/II hükmünde bir sınır çizilmediğinden

<sup>65</sup> TANDOĞAN, s. 158.

<sup>66</sup> TANDOĞAN, s. 158. Çatılı işyeri kiralari da hükümde geçmekle beraber, inceleme konumuz konutun kullanılması, alt kirası veya kullanım hakkının devri ile sınırlandırıldığından, çatılı işyeri kavramına ilişkin değerlendirmelere çalışmada yer verilmiştir.

<sup>67</sup> EREN/DÖNMEZ, Madde 322, s. 709, nr. 2.

başvurulabilecek genel ilke, MK m. 2 dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağıdır<sup>68</sup>. Söz konusu hüküm bir bakıma her iki tarafın haklarını dengelemeye çalışan ama kiraya verenin rızasına bağlı olarak kiracıya alt kira imkânı tanıyan, dolayısıyla onun lehine bir düzenleme olarak görülebilecektir<sup>69</sup>.

Alt kiranın yapılabileceğine ilişkin rıza, asıl sözleşmenin kurulması sırasında verilebileceği gibi sonradan da verilebilir<sup>70</sup>. Rızanın hukuki niteliği, asıl kiracıya alt kiraya veren sıfatı ile kiralananı tekrar kiralama imkânı verdiği için kurucu yenilik doğuran haklıdır<sup>71</sup>. Yenilik doğuran haklara ilişkin genel bilgiler hatırlanmalıdır. Yenilik doğuran haklar kural olarak şarta bağlanamaz; bir defa kullanılmakla sona ererler ve geri alınmazlar. Meğerki irade sakatlığı hallerinden biri söz konusu olsun<sup>72</sup>. BK m. 322/II uyarınca rıza, yazılı şekil şartına tabidir.

### **B. Rızanın Gerekeceği Haller Bakımından Dikkate Alınması Gereken Kriterler**

Kiraya verenin alt kiraya ilişkin rızasının aranacağı durumlar için BK m. 322/II anlamında kiralananın “kullanımının” (gerek alt kira gerek kullanım hakkının devri yoluyla) ne zaman “başkasına” bırakıldığından bahsedileceği belirlenmelidir. Öyleyse burada öncelikle hükümde aranan kriterler olarak iki kavrama netlik kazandırılmalıdır.

İlki, BK m. 322/II anlamında “başkası” olarak nitelendirilebilecek kişilerin kimler olabileceğidir. Kanaatimizce hükümde geçen “başkası” ifadesi, kira sözleşmesinin tarafları dışındaki üçüncü kişileri değil; asıl kiracının kira sözleşmesinden doğan, konutu kullanma hakkı ve

<sup>68</sup> Hakkın kötüye kullanılması yasağı hakkında genel bilgi için bkz. OĞUZMAN/BARLAS, s. 284 vd., nr. 859 vd.; DURAL/SARI, s. 256 vd., nr. 1250 vd.

<sup>69</sup> Ayrıntılı değerlendirmeler için bkz. aşağıda IV. B. ve C. Başlığı altındaki açıklamalar. EROL DURAK, s. 103.

<sup>71</sup> EREN/DÖNMEZ, Madde 322, s. 711, nr. 9; EROL DURAK, s. 103. Yenilik doğuran hakların türleri hakkında ayrıca bkz. DURAL/SARI, s. 181 vd., nr. 1037 vd.; OĞUZMAN/BARLAS, s. 174 vd., nr. 555 vd.; BUZ, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2005, s. 191 vd.

<sup>72</sup> Yenilik doğuran hakların kullanılmasında hâkim ilkeler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. BUZ, s. 254 vd.; OĞUZMAN / BARLAS, s. 178 vd., nr. 566 vd.; DURAL/SARI, s. 186 vd., nr. 1057 vd.

menfaatinin kapsamı dışında kalan kimseleri ifade etmektedir. Daha açık bir deyişle kira sözleşmesinin tarafları dışındaki her üçüncü kişi, BK m. 322/II anlamında “başkası” değildir.

Bir sonraki adım konutun “başkasına” bırakılan “kullanımının” neyi ifade ettiğinin belirlenmesidir. Ancak hemen ifade edilmelidir ki aşağıda “başkası” olarak nitelendirilecek kimselerin, sözleşmenin kurulması sırasında kira sözleşmesinin asıl kiracı ile kiracı tarafını oluşturmalarına elbette bir engel bulunmamaktadır. Bu halde zaten sözleşme, kiracı tarafı birden fazla kimse oluşturacak şekilde kurulacağından bu kimseler BK m. 322/II anlamında “başkası” değildirler; alt kira veya kullanım hakkının devri söz konusu değildir<sup>73</sup>. Bu bilgiden hareketle kira sözleşmesinin kurulmasından sonra (öncesinde biliniyor olsa bile sözleşmenin kurulması sırasında taraf olarak yer almayan); fakat konutta asıl kiracı ile birlikte yaşamak isteyen veya müstakil olarak, asıl kiracıyla birlikte oturmayacak şekilde, alt kira veya kullanım hakkının devri yolu ile konutu kullanmak isteyen, BK m. 322/II anlamında “başkası” olarak nitelendirilen kimseler için asıl kiraya verenin yazılı rızasının gerektiği belirtilmelidir. Öyleyse BK m. 322/II hükmünde geçen “başkası” ifadesi, kanaatimizce kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanılması, kapsam olarak kiracının ailevi ve sosyal faaliyetlerini sürdürebilmesini içerdiğinden gerek ziyaret amacı kapsamında kalan ve kiracının kişisel ilişkilerinin bulunduğu kimseler gerek ziyaret amacını aşsa da yakın ailevi ilişkiler ve onlara karşı yasadan doğan yükümlülüklerinin bulunduğu kimselerin dışındakiler olarak anlaşılmalıdır.

Öncelikle konuta ziyaret amacıyla bazı kimselerin alınması, BK m. 322/II anlamından kiraya verenin iznine (hatta bilgisine dahi) bağlı kılınamayacaktır. Bu kapsamda sayılacak kimseler, kiracının ailesi ve onunla yakın kişisel ilişki içerisinde olan misafirleri, ziyaretçileri, arkadaş çevresidir. Bu kişiler, konutu geçici bir süreyle ve kira bedeli ödemeksizin

<sup>73</sup> Sözleşmenin kiraya veren tarafını da birden fazla kişinin oluşturması mümkündür. Malikin birden fazla olması, paylı veya elbirliği mülkiyeti halinde durum böyledir. Elbirliği (iştirak) halinde mülkiyette bütün paydaşların rızası ile kira sözleşmesinin yapılabileceği hakkında bkz. Yargıtay, 6. HD, 20.01.2016, E.2015/8312, K.2016/129 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

kullanmaktadırlar<sup>74</sup>. Burada ayrıca ifade edilmelidir ki BK m. 322/II anlamında kiraya verenin izninin gerekeceği haller, sadece üçüncü bir kişinin konuta girmesi değil; söz konusu üçüncü kişinin konutun kullanımı alt kira veya kullanım hakkının devri ile kendisine bırakılacak şekilde konuta alınmasıdır. Dolayısıyla sadece ziyaret amacı taşıyan kimselerin konutu kullanması, kiraya verenin iznine tabi değildir.

Öte yandan ziyaret amacının varlığından bahsedilebilmesi için zaman bakımından dikkate alınabilecek bir kriter de yeterli ve belirleyici değildir. Örneğin, konutun bir günden az süre ile kullanılması ziyaret anlamı taşır, gibi bir tespit doğru olmayacaktır. Bu nedenle ziyaret amacından bahsedebilmek için öncelikle belirleyici kriter, bu kimselerin kiracı ile kişisel bir ilişkisinin, bir yakınlığının bulunmasıdır. Konutun kullanılmasının kısa süreli dahi bırakılması, asıl kiracı ile konutu kullanan kimse arasında kişisel bir ilişki söz konusu değilse ve konutun kullandırılması karşılığında bir bedel alınıyorsa ziyaret amacından bahsedilemeyecektir. Ziyaret ile kiralananın kullanımının bırakılması ayrımları arasında zamansal bakımdan bir kriter belirlemek güç olmakla beraber, doktrinde ağırlıklı olarak dört veya altı hafta sonrasında artık bir ziyaretten değil; konutun (konutun kısmen veya tamamen tahsis edilmesine göre asıl kiracı ile beraber veya tek başına) kullanılmasından bahsedilebileceği; ancak bunun aksi ispat edilebilir bir karine olduğu ifade edilmektedir<sup>75</sup>.

Bir kimsenin konuta ziyaret amacını aşacak şekilde, konutu kullanma amacı ile alındığı belirlendikten sonra bu kimsenin BK m. 322/II hükmünce “başkası”, olup olmadığı belirlenmelidir. Söz konusu kimsenin asıl kiraya verenin rızasına bağlı olarak konutu kullanabilmesi, ayrıca bu kimsenin asıl kiracının kira sözleşmesinin kapsamı dışında kalmasına ve bu anlamda yasadaki ifadeyle “başkası” olmasına bağlıdır. Öyleyse

<sup>74</sup> MEYER-ABICH, Matthias, “Dritte in der Mietwohnung: Besucher, Aufnahme von Angehörigen, Nahepersonen, Untermieter”, NZM 2020, s. 19 vd.

<sup>75</sup> Alman doktrininde dile getirilen söz konusu kriter hakkında bkz. BÜHLER, Jonas, “Examensrelevante Probleme der Gebrauchsüberlassung an Dritte im Wohnraummietrecht”, JuS 2019, s. 105 ve dn. 12’de adı geçen yazarlar; altı – yedi haftalık bir süre geçmedikçe hala bir ziyaretten bahsedilebileceği yönünde bkz. MEYER-ABICH, s. 19 ve dn. 6’da adı geçen yazarlar. Benzer bir yaklaşımın, hukukumuzda da ters düşmeyeceği kanısındayız.

asıl kiracının, Aile Hukukunca belirlenen ailevi ilişkileri kapsamında kalan kimseler BK m. 322/II anlamında “başkası” olmadığından (anne-babası, eşi, çocukları, torunları gibi) konutu uzun süreli kullanmaları dahi asıl kiraya verenin rızasına tabi kılınmamalıdır.

Yalnız burada yine de bir sınır çizmekte fayda vardır. Asıl kiracı her ne kadar ailevi ilişkileri kapsamında kalan kimseleri konuta, kiraya verenin rızasına bağlı olmaksızın alabileceğine de konutun, onu kullanacak kimselerin sayısı bakımından kişi başına düşen metrekare olarak buna elverişli, makul bir büyüklüğe sahip olması gerekir. Ayrıca somut olaydaki konutun tipi de onu kullanabilecek kişi sayısı bakımından ipucu verebilecektir. Örneğin tek kişilik bir yaşam için tasarlanan stüdyo veya tek odalı daireler, konutun asıl kiracı ile birlikte birden fazla kimse tarafından kullanılacak şekilde kısmen alt kiralanmasına uygun değildir. Bunlar bakımından da elbette alt kira veya kiralananın kullanım hakkının devri söz konusu olabilir. Anılan kriterler kullanım hakkının devrinde de göz önünde bulundurulmalıdır.

Asıl kiracının ailevi ilişkileri bakımından, konuta ziyaret amacını aşacak bir şekilde alınmış olsalar dahi kiraya verenin rızasının gerekmediği kimseler hakkında biraz daha detaylı değerlendirmelere ihtiyaç bulunmaktadır. Öncelikle ifade edilmelidir ki konutun fiziksel özellikleri de buna elverişli olmak kaydıyla asıl kiracının çekirdek ailesi, eşi ve çocukları ile anne-babası ve torunları da kiracının konut kirası sözleşmesinden doğan, kiralananın kullanım hakkı kapsamında değerlendirilmelidir. Kiracının, bakıcı ve hizmetlisi ile aynı konutta yaşaması da bu kapsamda değerlendirilmelidir. Bu kimseler de “başkası” değildirler. Ancak her ne kadar konutu kullanabilmeleri, asıl kiraya verenin rızasına bağlı olmasa da kanaatimizce sözleşmenin kurulması sırasında konutu kullanacağı öngörülemeyen fakat sonradan konutu kullanmaya başlayan kimseler hakkında kiraya veren bilgilendirilmelidir. Bunun nedeni, bu kimselerin konutu ve binanın ortak kullanım alanlarını kullanmaları nedeniyle temizlik, asansör bakımı gibi ortak kullanım masraflarının artabilecek olmasında gözetilebilmelidir.

Asıl kiracının sonradan evlenmesi halinde eşini ortak yaşamı sağlamak üzere konuta almasının, MK m. 185/III uyarınca eşlerin birlikte

yaşama yükümlülüklerinin bulunduğunu düzenleyen hükümden yapılacak çıkarımla; kiracının kira sözleşmesinden doğan, kiralananı kullanım hakkı kapsamında ailevi ilişkilerinin sürdürülmesi de yer aldığından, kiraya verenin rızasına bağlı kılınmaması gerektiği sonucuna ulaşılmalıdır. Yalnız bu değerlendirmelerde, yine konutun fiziksel özellikleri mutlaka dikkate alınmalıdır<sup>76</sup>.

Asıl kiracının alt ve üst soyu ile eşinin aksine, kardeşler ve nişanlıların durumu ayrıca değerlendirilmelidir. Öncelikle ifade edilmelidir ki asıl kiraya verenin rızasının aranmaması gereken, bir başka deyişle BK m. 322/II hükmünün uygulama alanı bulmayacağı hallere ilişkin yukarıdaki tespit ve değerlendirmelerin, hukukumuzda Yargıtay kararlarıyla da genel olarak uyumlu olduğu ifade edilebilecektir<sup>77</sup>. Yalnız anılan kararlarda kardeşlerin konutu kullanabilmesi de kiraya verenin rızasının gerekmediği haller arasında değerlendirilmiştir<sup>78</sup>. Kanaatimizce hukukumuzda bazı düzenlemelerden yola çıkarak kardeşlerin kiralanan konutu kullanabilmeleri, kiraya verenin rızasına tabi olarak değerlendirilmelidir. İlk olarak ifade edilmelidir ki MK m. 364 uyarınca kanundan doğan bir borç olarak kişinin, “yardım etmediği takdirde yoksulluğa düşecek” olmaları halinde alt ve üst soyuna ve kardeşlerine yardım nafakası vermesi öngörülmüşken; bunlardan sadece kardeşlerin nafaka yükümlülükleri, “refah içinde bulunmalarına” bağlanmıştır (MK m. 364/II). Bu kapsamda

<sup>76</sup> Yukarıda yapılan çıkarımlar, BK m. 322/II hükmünün unsurları bakımından ele alınmıştır. Kiracının, kiralanan konutta yaşamayı bırakarak evlilik veya yurt dışına yerleşme gibi nedenlerle başka bir yere sürekli olarak yerleşmesi halinde sözleşmenin devredilmesi gündeme gelebileceğinden kanaatimizce yukarıda yapılan çıkarımlardan farklı bir sonuca varılmalıdır. Değinilen mesele, çalışmanın kapsamı dışındadır.

<sup>77</sup> Nitekim kararlarda kiracının, konuta misafir veya kendi bakımına destek olması için başkasını alması, konutu kızı ve damadıyla veya babaannesi ile birlikte kullanması için kiraya verenin rızasının gerekmediğine hükmedilmiştir. Değinilen kararlarda, 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde sözleşmede aksi yönde kararlaştırmalar bulunmadıkça o zaman yürürlükte bulunan Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 12. maddesinde düzenlenen, konutun kısmen veya tamamen başkasına kullandırılması ile kira sözleşmesinin devrinde kiraya verenin rızasının arandığı hüküm uyarınca hüküm kurulmuştur. Bilgi için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 283.

<sup>78</sup> Bilgi için bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar Hukuku Dersleri, s. 283. Yazar, değinilen kararların tarih ve sayılarını belirtmemiştir.

anılması gereken bir diğer hüküm, saklı payları düzenleyen MK m. 506 hükmüdür. Hüküm uyarınca saklı paylı mirasçılar mirasbırakanın altsoyu, anne ve babası ve eşidir. MK m. 506/bent 3'te düzenlenmiş bulunan ve 1/8 olarak öngörülen, kardeşlerin saklı payı 04.05.2007 kabul tarihli ve 5650 sayılı Kanun'un ikinci maddesi ile 10.05.2007 itibarıyla kaldırılmıştır<sup>79</sup>. Bu doğrultuda mirasbırakanın tasarruf özgürlüğünü düzenleyen MK m. 505/I'de değişikliğe gidilerek "Mirasçı olarak altsoyu, ana ve babası veya eşi bulunan mirasbırakan, mirasın saklı paylar dışında kalan kısmında ölüme bağlı tasarrufta bulunabilir" düzenlemesine yer verilmiştir.

Anılan düzenlemelerden, inceleme konumuzla ilgili olarak şu sonuca ulaşılabilecektir: Kardeşler, diğer aile üyelerine (alt ve üst soy ile eş) kıyasen ailevi yükümlülük ve bağların daha zayıf olarak öngörüldüğü kimselerdir. Bu kimselerin ziyaret kapsamını aşan şekilde konutu kullanmaları, asıl kiracının (MK m. 364/II'den doğan bir yükümlülüğü de bulunmadığı müddetçe) ailevi yükümlülükleri veya aile birliğinin sağlanması kapsamında da değerlendirilemeyeceğinden konutun kardeşle birlikte kullanılması veya alt kira ya da kullanım hakkının devri yolu ile konutun kardeş(ler)e bırakılması, kanaatimizce asıl kiraya verenin rızasına bağlı kılınmalıdır. Benzer bir çıkarıma, nişanlılar bakımından da ulaşılması gerektiği kanısındayız. Nişanlılar her ne kadar birbirinin "yakını" olsalar da henüz aile ilişkisi içerisinde değildirler. Evlilik birliğinin henüz kurulmadığı ve müstakbel eşlerin MK m. 185/III uyarınca birbirlerine karşı birlikte yaşama yükümlülüklerinin henüz doğmadığı bir aşamada müstakbel eşler, kiracı tarafın yanına nişanlısının taşınmasına karar verirlerse bu kimselerin konutu birlikte kullanmaları, kiraya verenin rızasına bağlı olmalıdır. Bir başka deyişle anılan hallerde kiracının, kira sözleşmesinden doğan konutu kullanma hakkı ve menfaati kapsamında nişanlısının yer almasını gerekçelendirecek ve destekleyecek yasal bir düzenleme bulunmamaktadır.

---

<sup>79</sup> 10.05.2007 tarih ve 26518 sayılı Resmî Gazete.



### **C. Rızanın Verilmemesinin Çelişkili Davranış Yasağı Bağlamında Sınırlandırılması**

Kiralanan konutun, bir önceki başlık altında belirlediğimiz kriterleri aşan kapsamda bir “başkasına” alt kiraya verilmek istenmesi veya kullanımının devredilmek istenmesi halinde her ne kadar BK m. 322/II uyarınca kiraya verenin yazılı rızası gerekse de kanaatimizce rıza vermeye bir sınır getirilmeli; kiraya veren her durumda rıza göstermekten kaçınmamalıdır.

Konuya ilişkin değerlendirmeler öncesinde ayrıca yaşam pratiğinin getirdiği bazı ihtiyaçları örneklendirmenin faydalı olacağı kanısındayız. Bu kapsamda öncelikle iletişim ve etkileşimin hızının takip edilemeyecek seviyeye ulaştığı günümüz dünyasında insanların eğitim veya kültürel amaçlı faaliyetleri ile bu yöndeki talep ve beklentilerinin oldukça yüksek olduğu bir dünyada yaşadığımızı göz önünde bulundurmalıyız. Bu bağlamda kiracı olarak bir konutu kullanıyor olmak anılan faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi arzusu taşıyan kimselerin tabiri caizse adeta ayak bağı olarak ayaklarına takılacaktır. Henüz konutun kiralandığı aşamada öngörülemeyen; fakat sonraki koşul veya imkanların getirdiği bir noktada örneğin kiracı, birkaç aylık bir yurt dışı veya yurt içi seyahati ya da kısa süreli bir eğitim programına katılmak istediğinde halihazırdaki konut kirası ve masrafları, kişinin önüne aşılması gereken bir engel olarak çıkacaktır. Özellikle yurt içi lisans üstü öğrenim programlarına katılım bakımından da benzer bir durum söz konusudur. Derslerin devam ettiği semestr dönemleri dışındaki ara tatiller veya yaz tatiline denk gelen zaman dilimini ailesinin yanında geçirmek isteyen kiracı öğrencileri de benzer finansal sorunlar beklemektedir. Hatta kişinin, kiraladığı konutun masraflarını öngörülenin aksine karşılayamayarak konutu kısmen alt kiraya vermek suretiyle konut ve kullanım giderlerinin bir başkasıyla paylaşılmasının istenmesi de olasıdır. Kiralanan konutun örneklendirilmek suretiyle ifade edilen hallerin de ortaya koyduğu üzere bir başkasına alt kirası veya kullanım hakkının devri, kiracı açısından da karşı taraf (alt kiracı veya kullanım hakkını devralan) açısından da çok önemli bir fonksiyon ihtiva etmektedir.

Hukukumuzda konut (ve çatılı işyeri) kiralalarında kiralananın alt kiraya verilmesi, asıl kiraya verenin yazılı rızasına bağlanmış olsa da kiraya verenin rıza göstermekten hangi durumlarda kaçınılabileceğine ya da bunun sınırlarının aşılmasının halinde (asıl) kiracının nasıl hareket edebileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Konu hakkında İsviçre Borçlar Kanunu ve Alman Medeni Kanunu'ndaki düzenlemelere kısaca değinildikten sonra hemen aşağıda asıl kiraya verenin alt kiraya rıza göstermemesinin, iç hukukumuz bakımından nasıl sınırlandırılabilmesine dair çıkarımlar yapılması amaçlanmaktadır.

Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu (*schweizerisches Obligationenrecht, OR*) Art. 262'nin ilk hükmünde kiralananın kısmen veya tamamen alt kirasının, kiraya verenin rızası ile mümkün olduğu düzenlendikten sonra hükmün ikinci fıkrasında kiraya verenin hangi durumlarda rıza göstermekten kaçınabileceği kaleme alınmıştır. Buna göre kiraya veren sadece:

1. (Asıl) kiracı, kiraya verene alt kiranın koşullarını açıklamaktan kaçınırsa<sup>80</sup>,
2. Asıl kira sözleşmesinin hükümlerine kıyasen alt kira sözleşmesinin hükümleri suistimale (*missbräuchlich*) yönelikse<sup>81</sup>,
3. Alt kira dolayısıyla (asıl) kiraya verenin önemli dezavantajları doğuyorsa alt kiraya rıza göstermekten kaçınabilecektir (Art. 262/II, a-c OR).

Hükmün son fıkrasında ise alt kiracının (asıl) kiracıya tanınandan başka şekilde kullanamayacağı; aksi halde (asıl) kiracının kiraya verene karşı bundan sorumlu olduğu kaleme alınmaktadır. Ayrıca (asıl) kiraya verenin, asıl kira sözleşmesinde kiracıya tanınan kapsamı aşan şekilde kullanımı halinde doğrudan alt kiracıyı bundan menedebileceği düzenlenmektedir (Art. 622/III OR). Bu son tümce hukukumuzda BK m. 322/III hükmü ile uyumludur.

---

<sup>80</sup> Kiranın süresi ve içeriği ile varsa sözleşmede kararlaştırılan kira bedeli gibi. Alt kirada kararlaştırılan kira bedeli hakkında uyuşmazlık örneği ve somut olay bakımından kira miktarına ilişkin olarak alt kirada suistimal bulunmadığı hakkında bkz. Federal Mahkeme kararı (Urteil des Bundesgerichts) 4C.331/2004, 2005 E. 1. 1. 4. Urteil vom 17.03.2005.

<sup>81</sup> Bkz. dn. 80.

Alman Medeni Kanun'unda (*Bürgerliches Gesetzbuch*, BGB) ise (asıl) kiraya verenin alt kiraya ilişkin rıza<sup>82</sup> vermekten kaçınması halinde (asıl) kiracının sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmektedir (§ 540/I, 2 BGB)<sup>83</sup>. Rızadan kaçınma, üçüncü kişinin şahsındaki önemli bir sebepten kaynaklanıyorsa rızanın verilmesi beklenemeyecektir (§ 540/I, 2 BGB). Konut kiralarna ilişkin § 553'te de kiracının menfaati varsa kiraya verenden alt kiraya rıza vermesini talep edebileceği (§ 553/I, 1 BGB); yine üçüncü kişinin şahsından kaynaklanan önemli bir sebep varsa bu rızanın beklenemeyeceği düzenlenmektedir (§ 553/I, 1 BGB)<sup>84</sup>.

İsviçre ve Alman Hukukunda değinilen düzenlemelerin aksine hukukumuzda kiraya verenin alt kiraya rıza göstermemesinin sınırları yasadada çizilmediğinden kiraya verenin keyfen dahi alt kiraya rıza göstermekten kaçınabileceği düşünülebilecektir.

BK m. 322/II'de yer alan "konut... kiralalarında kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça" kiralananın kullanım hakkının devredilemeyeceği ve

<sup>82</sup> Art. 262 OR hükmünde "*die Zustimmung* (onay)" kavramının kullanılmasına karşılık § 540 ve § 553 BGB'de "*die Erlaubnis* (izin)" kavramı tercih edilmiştir. Bu çalışmada her iki kavram da "rıza" olarak tercüme edilmiştir.

<sup>83</sup> Hüküm uyarınca kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı üçüncü bir kişiye bırakmaya veya tekrar kiralamaya yetkili değildir. Kiraya veren, üçüncü kişinin (lehine alt kira verilmek istenenin) şahsından doğan önemli bir sebep bulunmadığı müddetçe rıza vermekten kaçınırsa kiracı, sözleşmeyi olağanüstü sebeple yasadaki sürelerle uyararak ("*... außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, ...*") feshedebilir (§ 540/I BGB). Kiracı, kiralananın kullanımını üçüncü bir kişiye bırakırsa (asıl) kiraya verenin buna rızası olsa dahi üçüncü kişinin kullanımından doğan masraflardan sorumludur § 540/II BGB).

<sup>84</sup> Kira sözleşmelerinde değinilen genel hükmün yanı sıra konut kiralalarında kiralananın alt kiraya verilebilmesi için kiraya verenin rızası ayrıca § 553'te düzenlenmektedir. § 540 BGB, bu hükmü tamamlayıcı olarak değerlendirilmektedir. § 553 BGB uyarınca konut kirasında, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiracının bunda menfaati varsa kiraya verenin alt kiraya/kiralananın kullanımının üçüncü bir kişiye bırakılmasına (*Gebrauchsüberlassung an Dritte*) rıza göstermesini isteyebilir (§ 553/I, 1 BGB). Üçüncü kişinin şahsından kaynaklanan, kiralananın aşırı kalabalık kullanımı veya başkaca önemli bir sebep nedeniyle rızanın beklenemeyecek olması halinde ilk tümce hükmü uygulanmaz (§ 553/I, 2 BGB). Kiralananın üçüncü bir kişiye bırakılması, (asıl) kiraya verenden ancak makul bir ücret artışı karşılığında beklenebiliyorsa bu halde verilecek rıza, kiracının bu artışı kabul etmesine bağlı kılınabilir (§ 553/II BGB). Kiracı aleyhine her türlü anlaşma hükümsüzdür (§ 553/III BGB).

alt kiraya verilemeyeceğine ilişkin düzenleme, her ne kadar bu iki durum kiraya verenin rızasına bağlanmış olsa da hüküm, elbette rızanın sübjektif sebeplerle, keyfen dahi verilmeyebileceği yönünde anlaşılmalıdır. Ekonomik yaşamın gerekleri de bu çıkarıma uygundur. Alt kira ve kullanım hakkının devrini kiraya verenin rızasına bağlayan hüküm, ayrıca yaşam pratiğinin getirdiği ihtiyaçlar da dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

Bu başlık altında ele alınan mesele bakımından buraya kadarki tespitler aslında sadece bir ön değerlendirme niteliği taşımaktadır. Bir sonraki adımda kiraya verenin BK m. 322/II anlamında alt kira veya kiralananın kullanım hakkının devrine ilişkin rıza göstermemesinin hangi durumlarda ve hangi hukuki gerekçe ile sınırlandırılabilmesine ilişkin değerlendirme ve çıkarımlar yapılmalıdır.

BK m. 322/II uyarınca yazılı rızası talep edilen kiraya verenin, alt kira veya kullanım hakkının devrine rıza göstermekten kaçınmasının yasa sınırları (mehaz İsviçre Borçlar Kanunu ve Alman Medeni Kanunu örneklerinin aksine) çizilmediğinden genel bir ilkeye başvurulabilir. Meseleyle bir çözüm sunulabileceği kanısındayız. Bu konuda akla ilk olarak hakkın kötüye kullanılması yasağı gelecektir (MK m. 2/II). Fakat kiraya veren, BK m. 322/II anlamında rıza göstermekten kaçındığında; bir hakkı (kullanmadığından ve hükmün lafzı bakımından da rızadan kaçınmaya bir engel bulunmadığından) kötüye kullandığını söylemek biraz güç gözükebilecektir.

Kanaatimizce burada aslında doktrinde bir görüş uyarınca hakkın kötüye kullanılması üst başlığı altında sınıflandırılan bir başka ilke anımsanarak mesele tamamlanabilecek; kiraya verenin BK m. 322/II anlamında rıza göstermekten kaçınmasına bir sınır çizilebilecektir. Bu ilke çelişkili davranış yasağıdır (*venire contra factum proprium*). Çelişkili davranış yasağı, “geniş anlamda dürüstlük kuralının bir parçası” olarak görülmekte; “bu sebeple ve niteliği gereği hakkın kötüye kullanılmasının özel bir gerçekleşme biçimi” olarak kabul edilmektedir<sup>85</sup>. Bu kabulden yola çıkılarak

<sup>85</sup> AKYOL, Şener, Medeni Hukukta Çelişki Yasağı, İstanbul 2007, s. 5. Çelişkili davranış yasağı ve unsurları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. AKYOL, s. 13 vd.

kiraya verenin BK m. 322/II anlamında rıza göstermekten kaçınması da MK m. 2/II kapsamında değerlendirilebilecek ve aşağıda ifade edilen bazı kriterler doğrultusunda “rıza vermemenin” sınırları çizilebilecektir. Fakat yine de olması gereken hukuk (*de lege ferenda*) bakımından kanaatimizce en uygun çözüm, BK m. 322 hükmüne bu konuda açık bir düzenleme getirilmesidir.

Konuyla ilgili olarak öncelikle ifade edilmelidir ki MK m. 2/II uyarınca hakkın kötüye kullanılması oluşturabilecek halleri sayarak ifade etmek veya bu konuda her somut olaya uyan belirli ve kesin kriterler koymak mümkün değildir<sup>86</sup>. Fakat doktrinde kabul edildiği üzere hakkın kötüye kullanıldığı anlamı taşıyabilecek bazı durumlar, kesin sonuçlar ortaya koymaya elverişli olmasa da somut olay özelinde değerlendirmeler yapılabilmesinde yardımcı olabilecektir. Bunlar hakkın kullanılmasında meşru bir menfaat bulunmaması, kullanılmasının hak sahibine sağlayacağı menfaat ile başkasına vereceği zarar arasında aşırı bir oransızlık<sup>87</sup> bulunması, bir kimsenin kendi ahlaka aykırı davranışına dayanarak hakkını kullanması ve karşı tarafta uyandırılan güvene aykırı davranılması olarak ifade edilmektedir<sup>88</sup>. Anılan kriterler, konut kiralarda asıl kiraya verenin alt kira veya kullanım hakkının devrine ilişkin rızası özelinde değerlendirildiğinde: Kiraya verenin rıza göstermemesi, bunda meşru menfaatinin bulunmaması, rıza vermemeyle elde edeceği menfaat ile asıl kiracıya vereceği zarar arasında aşırı oransızlık bulunması ya da rıza vereceğine ilişkin güven uyandırdıktan sonra yazılı rızadan kaçınması hallerinde rıza vermemenin MK m. 2/II uyarınca hakkın kötüye kullanılması (sonraki davranışla çelişki halinde çelişkili davranış yasağı) oluşturabileceği sonucuna ulaşılabilecektir.

Meseleyi örneklerle biraz daha detaylandıralım: Mesleki sebeplerle birkaç ay yurt dışında bulunması gereken asıl kiracı tarafından alt kiracı olması arzu edilen kimsenin de kiralanan konutu asıl kiracı gibi özenli ve sözleşmede kararlaştırılan amaç doğrultusunda kullanacağını

<sup>86</sup> OĞUZMAN/BARLAS, s. 287, nr. 866.

<sup>87</sup> Yargıtay, 12. HD, 10.09.2012, E. 2012/18690, K. 2012/25539 (kazancı).

<sup>88</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. OĞUZMAN/BARLAS, s. 291 vd., nr. 872 vd.; DURAL/SARI, s. 257 vd., nr. 1255 vd.

anlaşılmasına rağmen asıl kiraya verenin asıl kiracıyı ekonomik bakımdan zor durumda bırakma pahasına rıza vermekten kaçınması halinde hakkını kötüye kullandığından bahsedilebilecektir. Bir başka örnek olarak kirayı ödeme güclüğü yaşayabileceğini, duruma göre belki bir süre sonra yanına bir ev arkadaşı (kısmi alt kira) almaya ihtiyaç duyabileceğini belirten üniversite öğrencisine asıl kiraya verenin olumlu konuşmasına rağmen bir süre sonra öğrenci (asıl kiracı), yanına uygun bir ev arkadaşı bulduğunda kiraya verenin buna yazılı rıza göstermemesi, önceden uyandırdığı güvenin arkasında durmaması verilebilecektir. Dolayısıyla kiraya veren, rıza göstermemesine rağmen alt kiracı veya kullanım hakkını devralanın konutu kullanmasına ses çıkarmayıp kira ilişkisini bir süre bu şekilde devam ettirdikten, gerek kira gerek alt kira veya kullanım hakkının devri sözleşmesi bakımından taraflar borçlarını sözleşmeye uygun olarak ifa etmeye devam etmesine rağmen bir süre sonra BK m. 322/II uyarınca rızasının bulunmaması nedeniyle kiralananın kullanımına karşı çıkması ya da karşı tarafta rıza vereceği inancını uyandırdıktan sonra bundan kaçınması gibi örnekler, somut olay bakımından hakkaniyet duygusunu zedeleyecek; meselenin MK m. 2/II kapsamında ele alınmasını gündeme getirebilecektir.

Yukarıda değinilen, hakkın kötüye kullanılması/çelişkili davranış oluşturabilecek haller, BK m. 322/II kapsamında değerlendirilirken kira sözleşmesi özelinde bazı kriterler de dikkate alınmalıdır.

Kiralananın kısmen alt kiraya verilmek istenmesi halinde konutun metrekaresinin, fiziksel özelliklerinin bir başka kimse veya kimselerin konuta alınmasına elverişli olması bunlardan biridir. Ayrıca gerek alt kira gerek kullanım hakkının devri bakımından alt kiracı veya hakkı devralanın konutu özenli ve sözleşmeye uygun olarak kullanacağına, yasada belirlenen yükümlülüklerine uyacağına (BK m. 315 vd.)<sup>89</sup> ilişkin kanaat getirilmiş olmalı; üçüncü kişinin şahsında haklı bir tereddüt bulunmamalıdır. Kira sözleşmesinde kiracı veya kullanım hakkını devralan kimsenin

---

<sup>89</sup> Kira bedelinin asıl kiraya verene ödenmesinden asıl kiracı veya kullanım hakkını devreden sorumlu olduğundan BK m. 313- 315 arası hükümlere burada yer verilmiştir.

şahsı asıl kiraya veren tarafından önem arz etmektedir. Somut olay bakımından örn. alt kiracı adayının kiralananı sözleşmeye uygun kullanmayacağı, komşular bakımından toplu yaşamın kurallarına riayet etmeyeceği, dairenin kullanılması sırasında temizlik kurallarını önemli ölçüde ihlal edeceği, hal ve tavrından, yaşam biçiminden ya da bu kimseyi önceden tanıyan ortak kişilerin anlatımlarından açıkça anlaşılıyor ya da değiştirilen konularda bu kimsenin şahsı göz ardı edilemeyecek derece şüphe uyandırıyor ise rızanın verilmemesi makul karşılanmalıdır.

Anılan örnekler ve kriterler çoğaltılabilecektir. Önemli olan, rıza vermekten kaçınan (asıl) kiraya verenin içinde bulunduğu hal ve şartlar dolayısıyla kira sözleşmesinden doğan borç ve yükümlülüklerin yerine getirilip getirilmeyeceği hususunda makul karşılanabilecek objektif çekişmelerinin bulunmasıdır. Bunların da somut olay özelinde bulunup bulunmadığını hâkim takdir edecektir (MK m. 4). Aksi halde somut olay özelinde rızanın verilmesinden kaçınılması, MK m. 2/II'ye ilişkin doktrinde kabul edilen yol gösterici durumlardan yola çıkarak yukarıda kira sözleşmesi özelinde ifade edilen kriterler de dikkate alındığında, hakkın kötüye kullanılması kapsamında çelişkili davranış oluşturabilecektir. Hakkın kötüye kullanılmasının yaptırımını, yasada "Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz" ifadesiyle kaleme alınmıştır (MK m. 2/II). Hukuk düzeninin korumaması, bazen kötüye kullanıldığı belirlenen hakka yönelik talep veya savunmaların mahkemece dikkate alınmamasını, bazen bundan zarar gören kimseye zararının tazmini imkânı tanınarak zararın giderilmesi ile sağlanabilecektir<sup>90</sup>.

## SONUÇ

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiracı tarafın, konaklama masraflarını paylaşmak amacıyla yanına ev arkadaşı almaya ihtiyaç duyması ya da bir alt kira sözleşmesi bulunmaksızın sadece kullanım hakkını devretmesi veya bunların hiçbiri söz konusu olmaksızın ailevi ilişkileri gereği konutu kullanmak üzere bazı kimseleri yanına alması söz konusu olabilecektir. Bu bağlamda çalışmada öncelikle alt kira ve kullanım hakkının devri sözleşmelerine ilişkin genel bilgiler kaleme alınmıştır.

<sup>90</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s. 305, nr. 897 – 898.

Sonrasında ailevi ilişkiler ile ziyaret gibi sosyal ilişkilerin sürdürülmesi amacıyla konuta başkalarının alınması halinde, bazı kriterler dikkate alınarak bu kimselerin, kiracının kira sözleşmesinden doğan konutu kullanma hakkı kapsamında yer alıp almayacağı belirlenmiştir.

Kiracının kira sözleşmesinden doğan, konutu kullanma hakkının kapsam ve sınırlarının belirlenmesinde dikkate alınan kriterler ise BK m. 322/II hükmünde geçen ve konutun “başkasına kiralanması” ya da “kullanım hakkının devredilmesi” ifadelerinden yola çıkılarak belirlenmiştir. Öyle ise söz konusu kriterler BK m. 322/II kapsamında “başkasının” kimler olduğu ve konutun “kullanılmasından” ne anlaşılması gerektiği; bir başka deyişle ziyaret ve konutun kullanımı arasındaki sınırların çizilmesidir. Hükümde geçen “başkası” ifadesinden, kira sözleşmesi dışında kalan bütün üçüncü kişilerin değil; kiracının yakın ailevi ilişkileri dışındaki kimselerin anlaşılması gerektiği belirlenmiştir. Yakın ailevi ilişkiler kapsamında kalan kimseler ile üst ve altsoy ile kardeşlere yoksulluk nafakası verilmesini düzenleyen MK m. 364 ile Miras Hukuku hükümlerinin saklı payı düzenleyen hükümleri ve eşlerin birlikte yaşama yükümlülüğünü düzenleyen MK m. 185/III hükmünden yola çıkılarak Kanun’un yakın ailevi ilişkiler kapsamında kimleri öngörmüş olabileceğine ilişkin çıkarımlarla belirlenmeye çalışılmıştır. Bu bağlamda üst ve altsoyun somut olayın özelliklerine göre kira sözleşmesinde kiracının sözleşmeden doğan konutu kullanma hakkı ve menfaatinin kapsamında yer alabileceği, aynı şekilde sonradan evlenen kiracının, eşini konuta alabilmesi için kiraya verenin izninin gerekmediği; fakat kardeşler ile nişanlıların bu kapsamda yer almayacağı; bu kimselerin BK m. 322/II hükmünce “başkası” olarak anlaşılması gerektiği ve kiraya verenin rızasına tabi oldukları sonucuna ulaşılmıştır. Çalışmada ayrıca BK m. 322/II hükmünün kiracı lehine bir düzenleme olduğu; fakat hükümde mehaz İsviçre Borçlar Kanunu ve Alman Medeni Kanun örneklerinin aksine rıza vermekten kaçınmanın sınırlarının çizilmediği; kiraya verenin alt kira veya kullanım hakkının devrine rıza göstermekten kaçınmasının genel ilke MK m. 2/II, hakkın kötüye kullanılması/çelişkili davranış yasağı kapsamında sınırlanabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Yine de İsviçre Borçlar Kanunu (Art. 262/II, a-c OR) düzenlemeleri de dikkate alınarak BK m. 322/II hükmünce kiraya verenin,



alt kira veya kullanım hakkının devrine rıza göstermekten kaçınmasına aynı hükümde sınır çizilmesi daha elverişli bir çözüm olacaktır.

## KAYNAKÇA

- AKYOL**, Şener: Medeni Hukukta Çelişki Yasağı, İstanbul 2007.
- ANTALYA**, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1, 1, 2. Baskı, Ankara 2019.
- ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Baskı, Ankara 2023.
- BAYGIN**, Cem/**NAR**, Ahmet: Medeni Hukuk Dersleri – I, Başlangıç Hükümleri ve Kişiler Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2022.
- BUZ**, Vedat: Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2005.
- BÜHLER**, Jonas: “Examensrelevante Probleme der Gebrauchsüberlassung an Dritte im Wohnraummietrecht”, JuS, 2019, s. 104 – 109.
- ÇABRİ**, Sezer: Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, 2. Baskı, Ankara 2023.
- CANARSLAN**, Gökçe: “Türk Borçlar Hukuku’ndaki Gelişimiyle Alt Kira”, Adalet Dergisi, S. 71, 2023, s. 225 – 253.
- DOĞAN**, Murat: Kira Sözleşmesi, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, ÖZ, Turgut (Editör), Ankara 2023.
- DURAL**, Mustafa/**SARI**, Suat: Türk Özel Hukuku Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri, 16. Baskı, İstanbul 2021.
- EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 28. Baskı, Ankara 2023.
- EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Gözden Geçirilmiş 11. Baskı, Ankara 2023.
- EREN**, Fikret/**DÖNMEZ**, Ünsal: Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt IV, Ankara 2023.
- EROL DURAK**, Yasemin: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Ankara 2017.
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmettin: Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt 1, 4. Baskı, İstanbul, 1980.

- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı, 5. Baskı, İstanbul 2020. (“Özel Hükümler”).
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul 2012.
- KAHVECİ**, Nalan: Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005.
- MEYER-ABICH**, Matthias: “Dritte in der Mietwohnung: Besucher, Aufnahme von Angehörigen, Nahepersonen, Untermieter”, NZM, 2020, s. 19 – 26.
- OĞUZMAN**, Kemal/**BARLAS**, Nami: Medeni Hukuk, Giriş- Kaynaklar-Temel Kavramlar, 30. Baskı, İstanbul 2024.
- OĞUZMAN**, Kemal/**ÖZ**, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, 21. Baskı, İstanbul 2023.
- SARIDOĞAN**, Tahir: Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu, Ankara 2023.
- SEROZAN**, Rona: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa- İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme, Yayına Hazırlayanlar Başak BAYSAL / Kerem Cem Sanlı, 8. Baskı, İstanbul 2022.
- TANDOĞAN**, Haluk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt: 1/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, 4. Baskı, İstanbul 2008.
- TEKİNAY**, Sulhi/**AKMAN**, Sermet/**BURCUOĞLU**, Haluk/**ALTOP**, Atilla: Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul 1993.
- TUNÇOMAĞ**, Kemal: Türk Borçlar Hukuku, II. Cilt, Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı, İstanbul 1977.
- YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak: Türk Borçlar Hukuku (Özel Hükümler), 11. Baskı, İstanbul 2022. (“Özel Hükümler”).
- YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler, 16. Baskı, İstanbul 2019. (“Borçlar Hukuku Dersleri”).
- YÜCER**, İpek: “Alt Kira”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 57, S. 3, 2008, s. 791 – 829.

**ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre:** Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı, İstanbul 2021.