

## KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ GÜVENCE VERMESİ

*The Obligation of the Lessee to Pay a Security Deposit in Leases of  
Residential and Roofed Workplaces*

**Abdulkerim YILDIRIM\***

### ÖZET

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Kiraya verenin mülkiyetinde bulunan kira konusu malvarlığı değerinin kiracıya kullandırılması, kiracı tarafından kira konusunun zarara uğratılması riskini de her zaman beraberinde getirmektedir. Kiracıdan alınan güvence ile kiracının kiralanan zararı vermesi, kira dönemi süresince kendisine ait olan borçları ifa etmemesi rizikosunu bertaraf edilmek istenmektedir. Uygulamada, kira sözleşmesinin kurulması aşamasında güvencenin kararlaştırılması, güvence miktarı, kira sözleşmesinin sona ermesi sonrasında güvencenin geri verilmesi ve özellikle kira konusunun zarara uğraması halinde kiraya verenin hangi koşullarla ve ne miktarda zararı güvenceden karşılayabileceği hususunda önemli hukuki uyuşmazlıklar yaşanmaktadır. Sıkça karşılaşılan bu gibi uyuşmazlıklar, kanun koyucuyu, kiracının güvence vermesi hususunda açık bir düzenleme yapmaya sevk etmiştir. Çalışmamızda 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK)'da yer almayan fakat 6098 sayılı Türk Borçlar

---

\* Yrd. Doç. Dr., Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, abdulkerim@gazi.edu.tr

Kanunu (TBK)'nın 342. maddesi (Art. 257e OR) ile açıkça kanuni bir hükme bağlanan kiracının güvence vermesi incelenecektir.

**Anahtar Sözcükler:** Konut ve çatılı işyeri kirası, güvence verme borcu, güvencenin saklanması, güvencenin geri verilmesi

### ABSTRACT

A lease agreement is a contract whereby the lessor undertakes to transfer either the right to use a property or the right to use and derive profit from a property to the lessee; and in return, the lessee undertakes to pay the agreed amount to the lessor. The use of a property by the lessee under a lease agreement always carries the risk that the property may be damaged by the lessee, since the property is still owned by the lessor. A security deposit paid by the lessee aims to eliminate the risk of the property being damaged by the lessee and the risk of the rent not being paid. In practice, there are numerous legal disputes arising from agreeing on the payment of a security deposit, determining the amount of the secure deposit, repayment of the security deposit after the termination of the contract, and the conditions and the amount of the compensation from the security deposit, especially if the property is damaged. These frequently encountered disputes prompted the law-maker to regulate the rental security deposit with explicit provisions. In this study, the obligation of the lessee to pay a security deposit, which was not included in the Code of Obligations No. 818, but explicitly regulated in the Article 342 of the Turkish Code of Obligations No. 6098 (Art. 257e OR), will be examined.

**Keywords:** Leases of residential and roofed workplaces, obligation to pay a security deposit, keeping the security deposit, repayment of the security deposit

## I. GİRİŞ

11.01.2011'de kabul edilen 6098 sayılı TBK<sup>1</sup> ile 12.01.2011'de kabul edilmiş olan 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun<sup>2</sup> (Yürürlük Kanunu) 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe

---

<sup>1</sup> RG., T. 04.02.2011, Sa. 27836.

<sup>2</sup> RG., T. 04.02.2011, Sa. 27836.

girmiştir. Yürürlük Kanunu'nun 10. maddesi ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK)<sup>3</sup>, yürürlükten kaldırılmıştır. Ayrıca TBK'nın 647. maddesi ile de 818 sayılı BK yürürlükten kaldırılmıştır. TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce Türk kira hukuku ile ilgili kanuni düzenlemeler olarak BK ve GKHK karşımıza çıkmaktaydı. Bu durum, Türk kira hukukunda düalist<sup>4</sup> bir yapıya neden olmuştur. Bu yapı, uygulayıcı açısından önemli güçlükler taşımakla birlikte ayrıca hukuki bir dağınıklığa da yol açmıştır<sup>5</sup>. TBK'nın yürürlüğe girmesi ve BK ile GKHK'nın yürürlükten kalkması, söz konusu bu olumsuz yapıyı ortadan kaldırmıştır<sup>6</sup>.

GKHK'nın çoğu hükümleri aynen, bazıları ise küçük değişikliklerle TBK'ya alınmıştır. Ayrıca TBK ile daha evvel Türk kira hukukunda açık bir düzenlemeye kavuşturulmamış olan bazı kurumlar da Türk hukukuna kazandırılmıştır. Bu kurumlardan birisi de kiracının güvence vermesi hususudur. Her ne kadar TBK'dan önce de Yargıtay<sup>7</sup> tarafından kabul edilmiş ve Türk hukuk uygulamasında kendisine yer bulmuş olsa da ilk defa TBK ile kanun hükmü haline gelmiştir<sup>8</sup>.

Çalışmamızda sözü edilen hususun düzenlenmiş olduğu TBK'nın "Kiracının güvence vermesi" başlıklı 342. maddesi incelenecektir. Bu doğrultuda, öncelikle giriş bölümünde konu takdim edilmiştir. İkinci bölümde ise normun amacı ve uygulama alanı ele alınacaktır. Bu bölüm

<sup>3</sup> RG., T. 27.05.1955, Sa. 9013.

<sup>4</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Başaran, Ece. (2009). Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?, *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, (38), s. 56 vd.

<sup>5</sup> Akıncı, Şahin. (2008). İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi. *AÜHFD*, (57/3), s. 35.

<sup>6</sup> Acar, Faruk. (2005). Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu. *Legal Hukuk Dergisi*, (34), 3685-3686.

<sup>7</sup> 3. HD. T. 24.2.2003, E. 2003/271, K. 2003/1640,; 3. HD. T. 20.4.2010, E. 2010/4729, K. 2010/6965,; 3. HD. T. 15.2.2005, E. 2004/14933, K. 2005/2198. Kararlar için bkz. [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com).

<sup>8</sup> Gümüş, Mustafa Alper. (2012). *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)* (2. bs.). İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 161; Özdoğan, Mustafa/ Oymak, Tuba. (2013). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye*. Ankara: Bilge Yayınevi, s. 519-520; Akyiğit, Ercan. (2012). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 145-146; Aydoğdu, Murat/ Kahveci, Nalan. (2014). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (2. bs.). Ankara: Adalet Yayınevi, s. 546; Aydoğdu, Murat. (2012). Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu. *DEÜHFD*, (14/1), s. 1-2.

altında kanun koyucunun düzenleme ile neyi amaçlamış olduğu, hükmün hangi koşullarda uygulanma kabiliyetine sahip bulunduğu belirtildikten sonra genel olarak kiracının güvence verme borcu, güvencenin sınırı, saklanması ve son olarak da güvencenin geri verilmesi incelenecektir. Üçüncü bölümde TBK m. 342 hükmünün yürürlüğü hakkında bilgi verildikten sonra, sonuç bölümünde konu ile ilgili genel değerlendirmeler yapılacaktır.

## II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ GÜVENCE VERMESİ (TBK m. 342)

### A) Normun Amacı ve Uygulama Alanı

#### 1. Normun Amacı

Güvence, sözlükte: “Alınan sorumluluğa karşı olarak ortaya konulan şey” olarak tanımlanmaktadır<sup>9</sup>. Kira hukuku anlamında güvence (depozito) ise, sözleşmeden dolayı doğabilecek zararlara karşı verilen teminat, bir taahhüt sırasında yatırılan güvence parası<sup>10</sup> anlamında kullanılmaktadır. Buna göre kiraya veren, kiracının kira sözleşmesi ihlaline dayalı zarara uğrama rizikosuna karşılık, kiracıdan güvence olarak bir miktar para veya kıymetli evrak talep edebilmektedir<sup>11</sup>.

Kiracıdan alınan güvence ile kiracının kiralananına zarar vermesi, kira dönemi süresince kendisine ait olan borçları ifa etmemesi rizikosunu bertaraf edilmek istenmektedir<sup>12</sup>. Güvence ile kira sözleşmesinden kaynaklı olarak

<sup>9</sup> [http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.54a94e994e3ef6.04941445](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.54a94e994e3ef6.04941445) (e.t. 04.01.2015).

<sup>10</sup> Kira hukukunda güvence yerine, aynı anlama gelen ve daha yaygın bir kullanıma sahip olan “depozito” kavramı kullanılmaktadır. Güvence (depozito) için bkz. Kazancı- Hukuk Sözlüğü. <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/sozluk.htm> (e.t. 04.01.2015).

<sup>11</sup> Furrer, Andreas/ Girsberger, Daniel/ Belser, Eva Maria. (Hrsg.) (2011). Repetitorium Obligationenrecht Besonderer Teil (2. Auflage). Zürich.Basel.Genf: Schulthess, s. 156; İnceoğlu, M. Murat/ Baş, Ece. (2012). Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, (XXVIII/1), s. 112; Yavuz, Nihat. (2013). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, C. 2. Ankara: Adalet Yayınevi, s. 1786; Yuda, Reyna. (2012). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira ve Tahliye, *İstanbul Barosu Dergisi*, (86/3), s. 110; Gümüş, s. 161; Aydoğdu/ Kahveci, s. 546-547; Gümüş, Borçlar, s. 339.

<sup>12</sup> Eren, Fikret. (2014). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, s. 422; Kılıçoğlu, Ahmet M. (2008). *Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler*, Rapor, TBB Yayınları: 140, s. 74-75; İnceoğlu/ Baş, s. 112.

kiraya veren lehine doğabilecek her türlü alacak teminat altına alınmaktadır<sup>13</sup>. Buna kira bedeli alacağı, yan gider alacağı ve kira sözleşmesinin ihlalinden kaynaklanan tazminat alacakları da dâhildir<sup>14</sup>.

Türk hukuk uygulamasında TBK öncesinde- BK ve GKHK döneminde- her ne kadar açık bir kanuni düzenleme bulunmasa da kiracıdan depozito adı altında bir değer alınmakta ve bu değer, konut veya çatılı işyerinin özelliklerine göre sözleşme özgürlüğü çerçevesinde taraflarca serbestçe belirlenmekte idi<sup>15</sup>. TBK m. 342 hükmü ile uygulamada var olan güvence kurumu, yasal dayanağa kavuşturulmuştur. Uygulamada, depozito adı altında kiraya verenlere güvence olarak daha çok bir miktar para verilmekte idi. Teminat amacı ile verilen bu paralar kiraya verende kalmakta, kiraya veren tarafından kullanılmakta ve bazen de kiraya veren tarafından keyfi kesintilere uğramakta idi<sup>16</sup>. Çoğu zaman kiracılar, kira sözleşmesi sona erdikten sonra verilen güvencenin geri alınması için kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüklerini tamamen yerine getirdiklerini ve kiraya verene herhangi bir zarar vermediklerini dava yolu ile ispatlamak zorunda kalmakta idiler<sup>17</sup>. Karşılaşılan bu olumsuz durumları gidermek ve kira sözleşmesinin zayıf tarafı olan kiracıyı korumak amacı ile uygulamada var olan bu kurum, açık bir kanuni düzenlemeye kavuşturulmuştur. Kanun koyucunun söz konusu bu amacını, hükmün gerekçesinde de görmek mümkündür. Madde gerekçesine<sup>18</sup> göre, uygulamada var olan, kiracıdan

<sup>13</sup> Honsell, Heinrich/ Vogt, Nedim Peter/ Wiegand, Wolfgang (Hrsg.). *Basler Kommentar Obligationenrecht I* Art. 1-529 OR (4. Auflage). Helbing Lichtenhahn Verlag, s. 1385. “Depozito sözleşme ile herhangi bir alacağa tahdidi olarak özgülenmediği takdirde kiralayanın sözleşmeden kaynaklanan her türlü alacağını temin için verilmiş sayılır.” 3. HD, E. 2010/4729, K. 2010/6965, T. 20.4.2010 (www.kazanci.com).

<sup>14</sup> Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan. (2014). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (10. bs.). Ankara: Yetkin Yayınları, s. 285; Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K. Emre. (2014). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (14. bs.), Ankara: Turhan kitabevi, s. 307; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak. (2013). *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (12. bs.). İstanbul: Beta Yayınları, s. 298; Aydemir, Efrail. (2014). *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku* (3. bs.). Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 238; Benzer görüş için bkz. Özdoğan/ Oymak, s. 524; Aydoğdu/ Kahveci, s. 551; İnceoğlu/ Baş, s. 118; Yavuz, s. 1772.

<sup>15</sup> Kılıçoğlu, s. 74; Ayrıca bkz. 3. HD., T. 24.02.2003, E. 2003/271, K. 2003/1640 (www.kazanci.com).

<sup>16</sup> İnceoğlu, M. Murat. (2014). *Kira Hukuku*, C. 2. İstanbul: XII Levha, s. 60; Başaran, s. 64; Akyiğit, s. 146; İnceoğlu/ Baş, s. 113.

<sup>17</sup> İnceoğlu, s. 60; Kılıçoğlu, s. 75; İnceoğlu/ Baş, s. 113.

<sup>18</sup> Gerekçe için bkz.

<http://www.kgm.adalet.gov.tr/Tasariasamaları/Kanunlasan/2011Yili/kanmetni/6098ss.pdf>

“depozito” veya başka ad altında ve kira bedeli dışında kira sözleşmesinin yapıldığı sırada veya başka bir zamanda güvence parası alınmasına sıkça rastlanıldığından, hükümle kiracıdan güvence talep edilebilmesi ve sınırları açıkça belirlenerek kiracıya belli bir koruma sağlanmak istenmiştir. Kanaatimizce de kanun koyucu, TBK m. 342 hükmü ile- sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracıyı, kiraya veren tarafından talep edilen güvencenin kanuni sınırlarını ve güvence kurumunun işleyiş şeklini kanunen belirlemek sureti ile- konut ve çatılı işyeri kiralarında sosyal saiklerle, kiracıyı korumayı<sup>19</sup> amaçlamaktadır.

## 2. Normun Uygulama Alanı

### a. Kira Sözleşmesinin Niteliği Açısından

Kiracının güvence vermesi, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının düzenlenmiş olduğu TBK'nın ikinci kısmının dördüncü bölümünün ikinci ayrımında yer almaktadır. TBK'nın 339. maddesi ile konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanı belirlendikten sonra 342. maddesi ile de kiracının güvence vermesi hüküm altına alınmıştır. Böylece TBK m. 342 ile düzenlenmiş olan kiracının güvence vermesi, yalnızca aynı yasanın 339. maddesinde nitelikleri saptanmış olan kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulacaktır. TBK'nın “Kiracının güvence vermesi” başlıklı 342/I hükmü: “Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.” demek sureti ile bu hükmün ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanabileceğini açıkça belirtmektedir<sup>20</sup>. Böylece TBK m. 342 (Art. 257e OR), ilk fıkrası ile uygulama alanını, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiraları ile sınırlamıştır<sup>21</sup>. Buna göre konut ve çatılı işyeri kiraları haricindeki kira sözleşmelerinde

---

(e.t. 05.01.2015). Gerekece de belirtildiği üzere maddenin düzenlenmesinde İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257e maddesi (Art. 257e OR) göz önünde tutulmuştur.

<sup>19</sup> Öncü'ye göre; “kiracının korunmasının nedeni ekonomik olarak zayıf durumda olmaları değil, pazarlık güçlerinin bulunmaması ve bu nedenle irade serbestisi ilkesinin zedelenmesi”dir. Bkz. Öncü, Özge. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, *İBD*, (2), s. 317.

<sup>20</sup> Acar, Faruk. (2013). Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence. *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, (9/103-104), s. 165; Zevkliler/ Gökyayla, s. 307; Eren, s. 422; Gümüş, s. 162; Özdoğan/ Oymak, s. 525; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 296; Yavuz, s. 1772.

<sup>21</sup> Kostkiewicz, Jolanta Kren/ Nobel, Peter/ Schwander, Ivo/ Wolf, Stephan. (2009). *OR Kommentar Schweizerisches Obligationenrecht*, (2. Auflage). Orell Füssli Verlag, s. 536; Honsell/ Vogt/ Wiegand, s. 1385.

342. madde hükmü uygulama alanı bulamayacaktır. Hangi durumlarda konut ve çatılı işyeri kirasının mevcut olduğu, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları başlığı altında yer alan “Uygulama alanı” başlıklı TBK m. 399’da belirlenmiştir. Hükme göre: “Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.” Ancak hükümde belirtilen nitelikleri haiz kira sözleşmeleri, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesi olarak kabul edilmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanı hususu, başlı başına bir çalışma konusu olacak genişlikte olduğundan bu konudaki açıklamalarımızı burada noktalamış bulunmaktayız<sup>22</sup>.

Kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiralalarında sosyal saiklerle kiracıyı korumak adına<sup>23</sup> özellikle konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından “kiracının güvence vermesi”ni açık hükme bağlamış olması, diğer kira sözleşmelerinde teminat olarak güvence verilemeyeceği anlamına gelmemelidir<sup>24</sup>. Yukarıda da ifade edildiği üzere, kanun koyucu, kiracıyı korumak düşüncesi ile özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının güvence vermesi hususunda bazı sınırlandırmalar getirmiştir; yoksa diğer tür kira sözleşmelerinde güvence verilmesinin yasaklanması söz konusu değildir. Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmeleri haricindeki kira sözleşmelerinde sözleşme özgürlüğü ilkesi (TBK m. 26) dâhilinde güvence verilmesi kararlaştırılabilir<sup>25</sup>.

#### **b. Güvencenin Niteliği Açısından**

TBK m. 342 normunun uygulama alanı açısından ikinci sınırlama ise verilecek güvencenin niteliğinde kendini göstermektedir. TBK m. 342 (Art.

<sup>22</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Özdoğan, Mustafa/ Oymak, Tuba. (2014). Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı, *İstanbul Barosu Dergisi*, (88/2), s. 54-65; Gökyayla, Emre. (2013). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339), *Journal of Yaşar University*, (8), s. 1203 vd.; Doğan, Murat. (2011). *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, s. 27 vd.

<sup>23</sup> Kılıçoğlu, s. 74; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 297; Aydemir, s. 237.

<sup>24</sup> Gümüş, s. 162, 163; Akyiğit, s. 146.

<sup>25</sup> Aydemir, s. 236; Aydoğdu/ Kahveci, s. 547.

257e OR) hükmünün uygulanabilmesi açısından taraflarca kararlaştırılan güvencenin para veya kıymetli evrak olma zorunluluğu bulunmaktadır. Aksi halde hüküm uygulanmaz<sup>26</sup>. Böylece konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesi olsa dahi sözleşmede para veya kıymetli evrak haricinde bir güvence kararlaştırılmış ise TBK m. 342 hükmü (Art. 257e OR) uygulanmayacaktır<sup>27</sup>. Bu durum, konut veya çatılı işyeri kiralarında para veya kıymetli evrak dışında güvence belirlenmesine engel değildir. Konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde de para veya kıymetli evrak dışında, kefalet, banka teminat mektupları, ipotek vb. güvenceler kararlaştırılabilir<sup>28</sup>. Fakat bu gibi durumlarda, TBK m. 342 hükmü uygulama alanı bulmaz<sup>29</sup>. Güvence olarak altın, gümüş gibi değerli madenlerin kararlaştırılması durumunda da hüküm uygulanamayacaktır<sup>30</sup>.

Yukarıda verilen tüm teorik değerlendirmeler ışığında TBK m. 342'nin uygulanmayacağı kira sözleşmelerini, konut veya çatılı işyeri kirası haricindeki kira sözleşmeleri ile para veya kıymetli evrakın güvence olarak belirlenmediği konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmeleri olarak sayabiliriz.

## **B) Güvence Verme Borcu**

### **1. Genel Olarak**

Kira sözleşmesinin genel hükümlerinin düzenlenmiş olduğu TBK'nın dördüncü bölümünün birinci ayırımında "güvence verme" ile ilgili herhangi bir hüküm getirilmemiştir. Dolayısıyla bu konuda herhangi bir yasaklama hükmü de bulunmamaktadır. Buna göre kira sözleşmelerinde taraflar, irade serbestisi çerçevesinde güvence verme borcunu kararlaştırabilecekleri gibi hiç kararlaştırmama yoluna da gidebilirler. Taraflar bu konuda sözleşme özgürlüğünü düzenleyen TBK m. 26 çerçevesinde hareket edebilirler<sup>31</sup>.

Bu arada TBK m. 334'de kiralananın iadesi ile ilgili olarak genel bir hükme yer verilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında da geçerli bu düzenlemeye göre; kiracı kiralananı ne halde teslim almışsa, kira

<sup>26</sup> Kostkiewicz/ Nobel/ Schwander/ Wolf, s. 536; Honsell/ Vogt/ Wiegand, s. 1385. Furrer/ Girsberger/ Belser, s. 157.

<sup>27</sup> Honsell/ Vogt/ Wiegand, s. 1385.

<sup>28</sup> Kostkiewicz/ Nobel/ Schwander/ Wolf, s. 537.

<sup>29</sup> Zevkliler/ Gökyayla, s. 307; Gümüş, s. 162; İnceoğlu, s. 64; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 297; Aydoğdu/ Kahveci, s. 550; İnceoğlu/ Baş, s. 114; Yavuz, s. 1772.

<sup>30</sup> Özdoğan/ Oymak, s. 525. Aksi yönde bkz. Aydoğdu, s. 8-9.

<sup>31</sup> Aydemir, s. 237; Aydoğdu/ Kahveci, s. 547.



sözleşmesinin sona ermesi üzerine o durumda geri vermekle yükümlüdür (TBK m. 334/I, c. 1)<sup>32</sup>. Örneğin, boyalı teslim almışsa boyalı olarak geri verecektir. Tabii kiracı lehine olacak şekilde bu hükmün aksi kararlaştırılabilir<sup>33</sup>. Kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan ise sorumlu değildir (TBK m. 334/I, c. 2). Çünkü sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananda meydana gelen eskimeler ve bozulmalar kira bedeli ile zaten karşılanmış olmaktadır<sup>34</sup>.

TBK m. 334/II uyarınca da: “*Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.*” Emredici nitelikteki bu düzenleme uyarınca sözleşme son bulduğunda kiracının tazminle yükümlü olduğu tek husus, sözleşmeye aykırı kullanım nedeniyle verdiği zararlardır. Kiracının bunun dışında başkaca bir tazminat borcu altına girmesi kabul edilmemiştir<sup>35</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, TBK m. 342 ile kiracının güvence vermesi açıkça düzenlenmiştir. Fakat burada dikkat edilmesi gereken nokta, TBK m. 342 (Art. 257e OR) hükmü ile düzenlenmiş olan kiracının güvence vermesinin, konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesinin varlığına kanunen bağlanmış bir borç olmadığıdır<sup>36</sup>. Konut veya çatılı işyeri kiralalarında da ancak taraflar kararlaştırmışlar ise güvence verme borcu doğacaktır; aksi halde böyle bir borçtan bahsedilemez. Kiracının güvence olarak para veya kıymetli evrak vermesinin kararlaştırılmış olması, yalnızca TBK m. 342'nin uygulanma şartları ile ilgili bir konudur.<sup>37</sup> Bu nedenle hükümden konut veya çatılı işyeri kiralalarında güvence vermenin kararlaştırılması zorunluluğu bulunduğu çıkarılamaz. TBK m. 342/II'nin birinci cümlesi,- “*Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf*

<sup>32</sup> Ancak TBK m. 321'e göre: “Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilik ve değişiklikler yapabilir. Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez. Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.”

<sup>33</sup> Aynı yönde bkz. Gümüş, Borçlar, s. 375.

<sup>34</sup> Gümüş, Borçlar, s. 375.

<sup>35</sup> Ayrıca bkz. gerekçe m. 334.

<sup>36</sup> Kostkiewicz/ Nobel/ Schwander/ Wolf, s. 537; Acar, s. 165.

<sup>37</sup> Yavuz/ Acar/ Özen, s. 296; Aydemir, s. 237; Akyiğit, s. 146.

*hesabına yatırır; kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder.”- ile kanun koyucu tarafından emredilen, güvencenin kararlaştırılması değildir. Burada kanun koyucu, güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmış ise, paranın vadeli bir tasarruf hesabına yatırılmasını, kıymetli evrakın ise bankaya depo edilmesini emretmektedir.*

Güvence verme borcu, ilgili kira sözleşmesi içeriğinde yer alabileceği gibi bağımsız bir sözleşme ile de kararlaştırılabilir. Ayrıca güvence verme borcu kira sözleşmesi kurulduğu anda kararlaştırılabileceği gibi daha sonra yapılacak bir sözleşme ile de kararlaştırılabilir<sup>38</sup>.

Kira sözleşmesinin konusu, eşya niteliğindeki kiralananın kullanımı<sup>39</sup> olduğundan söz konusu bu sözleşmede, kullanılan eşyaya gelecek olan zararları temin etmek amacı ile güvence verecek olan taraf, doğal olarak kiracıdır<sup>40</sup>.

## 2. Güvencenin Sınırı

TBK m. 342/Γ'e göre: “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.*” Hüküm, kiracıdan talep edilebilecek güvenceyi üç aylık kira bedeli ile sınırlamış ve böylece kiracı, aşırı bir güvence borcu altına girmekten kurtarılmıştır<sup>41</sup>. Kiracı, kira sözleşmesini akdetmek uğruna kendini, kiraya verenin güvence bağlamında her türlü talebini karşılamak zorunda hissetmektedir. Üzerinde bu tür bir baskı bulunan kiracıyı korumak düşüncesi ile güvence, miktar bakımından sınırlandırılmıştır<sup>42</sup>.

Bu arada ifade etmek gerekir ki, üç aylık bu sınırlama depozito bedeli dışındaki teminatlar (kefalet, rehin) bakımından geçerli değildir<sup>43</sup>. Zira yukarıda da belirttiğimiz gibi konut veya çatılı işyeri kirası sözleşmesi olsa

<sup>38</sup> Aydemir, s. 236; İnceoğlu, s. 66; İnceoğlu/ Baş, s. 117; Yavuz, s. 1772, 1778.

<sup>39</sup> Gümüş, s. 2.

<sup>40</sup> Akyiğit, s. 146.

<sup>41</sup> Gümüş, s. 162. İsviçre Borçlar Kanunu (Art. 257e OR) güvence miktarını yalnızca konut kiralaları için ve üç aylık kira bedeli ile sınırlamışken, Türk hukukunda da olduğu gibi Alman Medeni Kanunu (§ 551 BGB) bu miktarı hem konut hem işyeri kiralaları için üç aylık kira bedeli ile sınırlamıştır. İsviçre hukukunda işyeri kiralalarında, konut kiralalarından farklı olarak, güvence miktarı bakımından bir sınır getirilmemiştir. Bkz. Honsell/ Vogt/ Wiegand, s. 1387; Furrer/ Girsberger/ Belser, s. 157.

<sup>42</sup> Zevkliler/ Gökyayla, s. 306; Aydemir, s. 237; Akyiğit, s. 146.

<sup>43</sup> Aynı yönde bkz. İnceoğlu, M. Murat. (2012). Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi, *Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu*. İstanbul: XII Levha, s. 250-251.

dahi sözleşmede para veya kıymetli evrak haricinde bir güvence kararlaştırılmış ise TBK m. 342 hükmü uygulanmayacaktır. TBK m. 342'nin bir bütün olarak yorumlanmasından bu sonuca ulaşmak mümkündür.

Güvenceyi, üç aylık kira bedeli ile sınırlayan TBK m. 342 hükmü, emredici nitelikte bir düzenlemedir. Emredici bir kanun hükmü ile azami miktarı üç aylık kira bedeli olarak belirlenmiş olan güvence, taraflarca üç aylık kira bedelini aşan miktarda kararlaştırıldığında, kısmi butlan yaptırımına tabi tutulacaktır. Bu durumda, kira sözleşmesinin tamamının geçersiz olması gerektiği savunması dinlenmeyecektir. Azami miktarı aşan kısım bankadan talep edilebilecektir<sup>44</sup>. Hüküm kiracı yararına nisbi emredici niteliğe sahip olduğundan üç aylık güvence parası azaltılabilmektedir. Fakat üç aylık güvence parasını aşan bir miktar taraflarca kararlaştırılamaz<sup>45</sup>.

Üç aylık kira bedelinin hesabında kira bedelinin dışında kalan kullanma, temizlik ve bakım giderleri dikkate alınmaz<sup>46</sup>. Bu durum, TBK m. 342/1'in "...*bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.*" cümlesinden açıkça anlaşılmaktadır. Buna göre üç aylık kira bedelinin hesaplanmasında sadece çıplak kira bedeli göz önünde bulundurulacaktır<sup>47</sup>. Sonradan kira bedelinde gerçekleşecek artışlar, güvencenin de arttırılmasını gerektirmez. Fakat taraflar, kira artırımını ile birlikte güvencenin de arttırılacağı yönünde anlaşma yapabilirler<sup>48</sup>.

Kira bedelinin aylık olarak belirlenmiş olduğu durumlarda üç aylık kira bedelinin hesaplanmasında herhangi bir zorluk yaşanmayacaktır. Yıllık veya daha farklı bir süre ile belirlenmiş olan kira sözleşmesinde, oranlama yapılarak öncelikle bir aylık kira bedeli bulunacak ve daha sonra üç aylık kira bedeli hesaplanacaktır<sup>49</sup>.

<sup>44</sup> İnceoğlu, s. 71, 72; İnceoğlu/ Baş, s. 111, 112; Aynı görüş için bkz. Özdoğan/ Oymak, s. 522; Akyiğit, s. 146; Yavuz, s. 1776, 1779.

<sup>45</sup> Aydoğdu/ Kahveci, s. 549; Acar, s. 165-166.

<sup>46</sup> Acar, s. 166.

<sup>47</sup> Yavuz/ Acar/ Özen, s. 297; Zevkliler/ Gökyayla, s. 306; İnceoğlu, s. 68; İnceoğlu/ Baş, s. 119. Kira bedeline yan giderlerin de dâhil olduğu görüş için bkz. Furrer/ Girsberger/ Belsler, s. 157. Aydoğdu'ya göre de "üç aylık kira bedeli" ifadesi kullanma giderlerini de kapsayacak şekilde "üç aylık ödeme" şeklinde anlaşılmalıdır (Aydoğdu, s. 7).

<sup>48</sup> Gümüş, s. 164; İnceoğlu, s. 70; İnceoğlu/ Baş, s. 120; Aydoğdu/ Kahveci, s. 550; Yavuz, s. 1773; Gümüş, Borçlar, s. 341; Acar, s. 166.

<sup>49</sup> Yavuz/ Acar/ Özen, s. 297; Gümüş, s. 165; İnceoğlu, s. 68; Aydoğdu/ Kahveci, s. 549; Özdoğan/ Oymak, s. 522.

### 3. Güvencenin Saklanması

Kanun koyucu, güvence olarak verilen para veya kıymetli evrakın, kiraya verende (daha doğrusu kullanımında) olmasını istememektedir<sup>50</sup>. Bu amaçla kiracıya, TBK m. 342/II ile, güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesinin kararlaştırılması halinde, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırmayı, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo etmeyi emretmiştir. Kanun koyucu ilgili bu hükümle TBK öncesinde uygulamada yaşanan olumsuzlukları ortadan kaldırmayı amaçlamaktadır. Yukarıda belirtilmiş olduğu üzere, uygulamada teminat amacı ile verilen paralar kiraya verende kalmakta, kiraya veren bu paraları kullanmak sureti ile kira bedeli haricinde bazı kazançlar elde etmekte idi. Ayrıca güvencenin kiraya veren tarafından bazen keyfi kesintilere uğraması, kiracıların kira sözleşmesi sona erdikten sonra verilen güvencenin geri alınması için kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüklerini tamamen yerine getirdiklerini ve kiraya verene herhangi bir zarar vermediklerini dava yolu ile ispatlamak zorunda kalmaları sonucunu doğurmaktaydı. İşte kanun koyucu, güvencenin kiraya verende kalmasından dolayı oluşan tüm bu olumsuzlukları gidermek amacı ile güvencenin para olması halinde, paranın vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması; kıymetli evrak ise bankaya depo edilmesi yönünde emredici bir hüküm ihdas etmiştir<sup>51</sup>.

Kiracı<sup>52</sup>, güvence olarak belirlenen parayı kendi adına<sup>53</sup> açmış olduğu

<sup>50</sup> Gümüş, Borçlar, s. 341; İnceoğlu, Makale, s. 251.

<sup>51</sup> TBK öncesinde Yargıtay'a göre: "Kiralayanın depozitonun değerini artırma yükümlülüğü elbette yoktur. Ancak kendisine teminat olarak bırakılan depozitonun enflasyon karşısında değerini kaybetmemesi için MK.m.2'deki iyi niyet kuralları çerçevesinde gerekli önlemleri alması gerekir. Paranın değerinin en azından sabit kalması için uygulamada çoğunlukla döviz veya altın alma ya da parayı bir banka hesabına yatırma yoluna gidilmekte ise de; kurların tespitinin ayrı bir işlem gerektirmesi ve kaydi işlemlerinin yapılmamasından dolayı alınabilecek önlemler içinde en kolay yol, depozitonun ortalama faiz getiren bir banka hesabına yatırılmasıdır." Yargıtay kararı için bkz. 3. HD., T. 24.02.2003, E. 2003/271, K. 2003/1640 (www.kazanci.com). Aynı husus için bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 547.

<sup>52</sup> Art. 257e OR'ye göre; güvence kiracı adına açılmış hesaba kiraya veren tarafından depo edilmekte iken; TBK m. 342/II'ye göre ise tevdi kiracı tarafından yapılmaktadır. İsviçre hukukundaki durum için bkz. Kostkiewicz/ Nobel/ Schwander/ Wolf, s. 536; Honsell/ Vogt/ Wiegand, s. 1385; Furrer/ Girsberger/ Belser, s. 157.

<sup>53</sup> İnceoğlu, Art. 257e OR'de güvence hesabının açıkça kiracı adına açılacağı düzenlenmiş olmasına karşın Türk kanun koyucusunun bu konuda açık bir düzenleme getirmemiş olmasını eleştirmektedir. Güvence hesabının kiracı adına açılacağı TBK m. 342 hükmünün amacından anlaşılmaktadır. Bkz. İnceoğlu, s. 73; Aynı görüş için bkz. Yavuz/ Acar/ Özen,

vadeli bir tasarruf hesabına yatıracak, kıymetli evrakı ise yine kendi adına bankaya depo edecektir. Buradaki özellik, kiracının her ne kadar parayı kendi adına hesaba yatırmış ve kıymetli evrakı da yine kendi adına bankaya depo etmişse de güvenceyi oluşturan para veya kıymetli evrakın kiraya verenin onayı olmaksızın kiracı tarafından çekilememesidir. Kiracı, güvence için açtırmış olduğu tasarruf hesabını ve bankaya depo işlemlerini kendi adına yapmış olduğundan, güvence üzerinde kural olarak tasarruf yetkisine sahiptir. Fakat bu yetki, TBK m. 342/II ile kiraya verenin rızasına bağlanmak sureti ile kanunen sınırlandırılmıştır. Kanun koyucunun öngördüğü mekanizmanın işleyebilmesi için, kiracı adına açılan güvence hesabına düşülecek bir kayıtlı hesaptaki paranın veya depo edilen kıymetli evrakın ancak kiraya verenin onayıyla veya TBK m. 342’de belirtilen hallerde çekilebileceği belirtilmelidir<sup>54</sup>.

Kiraya veren ise, yalnızca yasada öngörülmüş olan şartların gerçekleşmesi koşulu ile güvence üzerinde kiracıdan bağımsız bazı haklara sahip olabilecektir<sup>55</sup>. Hüküm, kiracı ve kiraya verenin güvence üzerinde var olan menfaatlerini dengeler niteliktedir. Bir yandan güvencenin kiraya verende kalmasından doğacak sakıncaların giderilmesi amacı ile söz konusu güvencelerin kiraya verende kalması engellenmişken; diğer yandan kiracının onayı olmaksızın ancak kanuni şartların gerçekleşmesi halinde kiraya verene, zararını karşılayacak miktar kadar bankadan güvenceyi talep imkânı tanımıştır.

TBK m. 342’ye göre güvence olarak para verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir “tasarruf hesabına” yatıracaktır. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun Tanımlar ve kısaltmalar başlıklı 3. maddesine göre, tasarruf mevduatı, mevduat bankaları nezdinde açtırılan, gerçek kişilere ait ve münhasıran çek

---

s. 299; Aydoğdu/ Kahveci, s. 557. Bu durum kiraya verenin iflasına karşı, kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiracı lehine doğabilecek olan güvencenin geri verilmesi talep hakkını koruma amacına hizmet etmektedir. Zira kiraya verenin iflası halinde vadeli tasarruf hesabına yatırılan para veya bankaya depo edilen kıymetli evrak, iflas masasına yazılmayacaktır. Böylece güvence, iflas masasına yazılmaktan kurtulmuş ve kiracı tarafından geri alınabilmesi sağlanmış olmaktadır. Bu yönde bkz. Honsell/ Vogt/ Wiegand, s. 1386; Gümüş, s. 166-167; İnceoğlu, s. 73; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 299; Aydoğdu/ Kahveci, s. 558; İnceoğlu/ Baş, s. 123.

<sup>54</sup> Benzer yönde bkz. Doğan, s. 358-359.

<sup>55</sup> Gümüş, s. 167; Zevkliler/ Gökyayla, s. 307, 308; Yavuz, s. 1779.

keşide edilmesi dışında ticari işlemlere konu olmayan mevduat hesaplarını ifade etmektedir. Buna göre tasarruf hesabı yalnızca gerçek kişiler tarafından açılabilmektedir. Kiracının gerçek kişi olmaması durumunda yani kiracı, tüzel kişi ise ve güvence olarak da para verilmesi kararlaştırılmış ise tüzel kişi kiracının TBK m. 342'ye göre nasıl hareket edeceği sorunu ortaya çıkmaktadır. Tüzel kişi kiracıların akdettikleri kira sözleşmelerinde güvence olarak bir miktar paranın belirlenmiş olduğu durumlarda TBK m. 342 hükmünün uygulanması, ancak hükümde geçen "tasarruf hesabı" ifadesinin "mevduat hesabı" şeklinde anlaşılması ile mümkün olabilmektedir<sup>56</sup>.

Kanaatimizce kiracının vermiş olduğu güvenceden elde edilen faiz geliri de güvenceye dâhildir<sup>57</sup>. Dolayısıyla güvence, para ise faizi; kıymetli evrak ise getirileri, kiracının mülkiyetinde bulunan malvarlığı değerleri arasındadır<sup>58</sup>. Herhangi bir zarar oluşmadığı takdirde kira sözleşmesinin sona ermesi ile güvencenin ve güvenceye dâhil olduğundan faizlerin de kiracıya yani sahibine geri verilmesi gerekmektedir<sup>59</sup>.

#### 4. Güvencenin Geri Verilmesi

##### a. Genel Olarak

Güvencenin para veya kıymetli evrak olarak kararlaştırılması durumunda kanun koyucu, TBK m. 342/II hükmü ile kiracının kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırmayı, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo etmeyi emretmektedir. Gümüş'ün de haklı olarak belirttiği gibi bu durumda vadeli tasarruf hesabına yatırılan para veya bankaya depo edilen kıymetli evrakın mülkiyetinin kiraya verene devri değil; yalnızca para veya kıymetli evrakın değerinin teminat amaçlı olarak kiraya verene tahsisi söz konusudur<sup>60</sup>.

<sup>56</sup> Aydoğdu/ Kahveci, s. 552; İnceoğlu, s. 72.

<sup>57</sup> Bkz. Gümüş, Borçlar, s. 341; Aydoğdu/ Kahveci, s. 550; Özdoğan/ Oymak, s. 522; Aral/ Ayrancı, s. 286; Acar, s. 167. Ayrıca bkz. 3. HD., T. 24.02.2003, E. 2003/271, K. 2003/1640 (www.kazanci.com). Bir başka görüşe göre ise; güvencenin getirisi güvenceye dâhil değildir. Kiracı tarafından her zaman talep edilebilir. Bkz. Honsell/ Vogt/ Wiegand, s. 1387.

<sup>58</sup> Acar, s. 167.

<sup>59</sup> Akyiğit, s. 148; Aydoğdu/ Kahveci, s. 559; Yavuz, s. 1773, 1775.

<sup>60</sup> Gümüş, s. 163; Aynı görüş için bkz. Zevkliler/ Gökyayla, s. 307. İnceoğlu/ Baş'a göre de; güvence, TBK m. 342 ile özel olarak düzenlenmiş bir alacak rehni olarak nitelendirilebilir. Kiracı, güvence olarak belirlenmiş para için vadeli tasarruf hesabını, kıymetli evrak için ise bankaya depo işlemini kendi adına gerçekleştirdiğinden lehine bankadan bir alacak hakkı

Her ne kadar para, vadeli bir tasarruf hesabına; kıymetli evrak ise bankaya depo edilmekte ise de bunlar bu esnada da kiracıya aittir; kiracının malvarlığının bir parçasıdır<sup>61</sup>. Kanun koyucu güvence üzerinde kiracının tasarruf yetkisini tamamen ortadan kaldırmış değildir; tasarruf yetkisi yalnızca kısıtlanmıştır. Güvence, kiraya verenin kira sözleşmesinin ihlali dolayısıyla uğrayacağı zararları temin amacı ile verilmektedir. Dolayısıyla herhangi bir zarar oluşmadığı takdirde kira sözleşmesinin sona ermesi ile güvencenin kiracıya geri verilmesi gerekmektedir<sup>62</sup>. Kanun koyucu güvencenin geri verilmesi hususunu, TBK m. 342/II/c. 2 ve TBK m. 342/III'te olmak üzere iki şekilde düzenlemiştir.

### **b. Güvencenin TBK m. 342/II/ c. 2'ye Göre Geri Verilmesi**

TBK m. 342/II/c. 2'ye göre: “*Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.*” Hüküm, bankanın güvenceyi geri vermesini birbirinden bağımsız üç sebebe bağlamıştır. Güvencenin banka tarafından geri verilebilmesi için bu üç sebepten herhangi birinin varlığı yeterli olacaktır. Hüküm güvencenin hangi şartlarla geri verilebileceğini düzenlemiş, fakat güvencenin kime geri verileceği hususunda herhangi açıklama yapmamıştır. Tam da bu nedenden kaynaklı olarak TBK m. 342/II/c. 2, yanlış anlamaya müsait bir düzenleme içermektedir. Hükümün lafzından, güvencenin yalnızca kiracıya geri verileceği gibi bir anlam çıkmaktadır. Fakat TBK m. 342/II/c. 2, hangi şartlarla güvencenin kiracıya veya kiraya verene geri verileceğini düzenlemiştir. Kanun koyucu, bu düzenleme ile güvencenin kime verileceğini değil, hangi şartlarla kiracıya veya kiraya verene geri verileceğini<sup>63</sup> hükme bağlamıştır. Zira şartları

---

doğmuş olmaktadır. Yasa koyucu tarafından bazı şartlarla kiraya veren tarafından bankadan talep edilebileceğinden her ne kadar alacak hakkı kiracının ise de bu alacak hakkı üzerinde kiraya verenin de yasadan kaynaklı bir rehin hakkı bulunmaktadır (İnceoğlu/ Baş, s. 126). Konuyla ilgili olarak ayrıca bkz. Yavuz/ Acar/ Özen, s. 300; Yavuz, s. 1787 vd.

<sup>61</sup> Yavuz/ Acar/ Özen, s. 299. TBK öncesinde, bir Yargıtay kararında da belirtildiği gibi, güvence bedeli kiraya verene teslim edildiğinden kiraya verenin mal varlığına dâhil olurdu. Kiraya veren kira sözleşmesi sona erdiğinde alacağını bu paradan mahsup eder ve kalanını kiracıya iade ederdi (3. HD, E. 2007/3101, K. 2007/3517, T. 13.3.2007) (www.kazanci.com).

<sup>62</sup> Aydemir, s. 236; Ayrıca bkz. 3. HD., T. 24.02.2003, E. 2003/271, K. 2003/1640 (www.kazanci.com).

<sup>63</sup> Hükümde yalnızca güvencenin geri verilmesinden söz edilmektedir. Fakat burada kastedilen güvence üzerinde tasarruf anlamına gelen tüm işlemlerin yapılabilmesidir. Ayrıntılı bilgi için bkz. İnceoğlu, s. 85-86; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 301.

oluştığı takdirde kiraya verenin de güvenceyi talep hakkı her zaman vardır<sup>64</sup>. Gümüş'e göre anlattığımız bu nedenlerden dolayı TBK m. 342/II/c. 2 hükmü, "Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak kiralayana teslim edebilir veya kiracıya iade edebilir." şeklinde okunmalıdır<sup>65</sup>.

Kiracı ve kiraya verenin birlikte rızası ile kira ilişkisinin herhangi bir evresinde güvencenin geri verilmesi, her zaman mümkündür. Taraflardan herhangi birinin rızası olmadığı sürece güvence geri verilmeyecektir. Hükümde iki tarafın rızası ile güvencenin banka tarafından geri verileceği belirtilmişse de konunun detayı hakkında herhangi bir bilgi verilmemiştir. Güvencenin kime, ne miktarda ve ne şekilde geri verileceğini bu durumda taraflar belirleyecektir. Banka, bu konuda tarafların anlaşması ile bağlıdır<sup>66</sup>. Kanun koyucu, rızanın şekli hakkında herhangi bir sınırlama getirmediğinden rızanın veriliş şekli açısından şekil serbestisi geçerlidir. Fakat uygulamada bankalar, ispat açısından rızanın yazılı olmasını arayacaklardır<sup>67</sup>.

Banka, icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak da güvenceyi geri verebilir<sup>68</sup>. Kanun koyucu, rızanın bulunmadığı durumlar için, bankanın hangi şartlarla güvenceyi geri verebileceğini düzenlemiştir. Buna göre banka, rızanın bulunmadığı durumlarda, ancak kesinleşmiş bir icra takibi ya da kesinleşmiş bir mahkeme kararına dayanarak güvenceyi verebilecektir. Sözü edilen şartların gerçekleşmesi ile örneğin kiraya veren, kiracının rızasına ihtiyaç duymaksızın bankadan güvenceyi talep edebilecektir. Banka, bu şartlar altında kiraya verenin talebini karşılamak zorundadır<sup>69</sup>.

Banka tarafından güvencenin geri verilmesi için söz konusu icra takibi veya mahkeme kararı ile talep edilen zararın, kira sözleşmesine ilişkin olduğunun anlaşılması yeterlidir<sup>70</sup>. Kanun koyucunun buradaki amacı, kiraya

<sup>64</sup> Yavuz/ Acar/ Özen, s. 301; Aydoğdu/ Kahveci, s. 552.

<sup>65</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Gümüş, s. 168. Aynı görüş için bkz. Özdoğan/ Oymak, s. 523; Aydoğdu, s. 26-27.

<sup>66</sup> Akyiğit, s. 148; Yavuz, s. 1774.

<sup>67</sup> Akyiğit, s. 147, 148; İnceoğlu, s. 86; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 301; İnceoğlu/ Baş, s. 136.

<sup>68</sup> Kesinleşmiş iflas takibinin de aynı sonucu doğuracağı yönünde bkz. Gümüş, s. 168; İnceoğlu/ Baş, s. 138; Yavuz, s. 1784.

<sup>69</sup> İnceoğlu/ Baş, s. 132.

<sup>70</sup> Gümüş, s. 169; Akyiğit, s. 149; İnceoğlu, s. 89-91.



verenin güvenceden yapmış olduğu keyfi kesintilerin önüne geçmektir. Kiraya veren, TBK m. 342/II/c. 2'de belirtilen şartların gerçekleşmesi ile ve ayrıca ancak kesinleşen icra takibindeki veya kesinleşmiş mahkeme kararındaki miktarı bankadan talep edebilecektir. Bu şartların varlığı, kiraya verenin güvence hakkında serbestçe tasarruf etmesini engellemektedir<sup>71</sup>.

TBK m. 342/II/c.2, güvencenin geri verilmesini, kira sözleşmesinin sona ermesi şartına bağlamış değildir. Hüküm, kira sözleşmesi devam ederken de sona erdikten sonra da uygulama alanına sahiptir. Dolayısıyla kira sözleşmesi devam ederken de hükümde belirtilen şartların tamam olması ile güvence bankadan talep edilebilecektir<sup>72</sup>. Fakat TBK m. 342/II/c. 2'de, güvencenin talep edilebilmesi hakkını sağlayan takibin veya mahkeme kararının kesinleşmiş olması aranmaktadır. Dolayısıyla takibe başlanmış fakat takip kesinleşmemiş ise veya dava açılmış fakat dava kesinleşmemiş ise güvence, iki tarafın rızası olmadıkça, talep edilemeyecektir<sup>73</sup>.

### c. Güvencenin TBK m. 342/III'e Göre Geri Verilmesi

TBK m. 342/III'e göre: "*Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.*" Hükümde, kira sözleşmesinin sona ermesi üzerine güvence amacı ile vadeli bir tasarruf hesabına yatırılan paranın veya bankaya depo edilen kıymetli evrakın akıbetinin ne olacağı düzenlenmiştir. Güvence olarak vadeli bir tasarruf hesabına yatırılan para veya bankaya depo edilen kıymetli evrak, kiracının malvarlığına dâhil olduğundan, kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklı herhangi bir zararı oluşmamış ise, kural olarak kiracıya geri verilecektir<sup>74</sup>. Yalnızca kira sözleşmesinin sona ermesi halinde uygulama alanı bulacak olan TBK m. 342/III'ün uygulanması açısından kira sözleşmesinin hangi sebeple sona erdiğinin herhangi bir önemi yoktur<sup>75</sup>.

<sup>71</sup> İnceoğlu, s. 89.

<sup>72</sup> Aydoğdu/ Kahveci, s. 561; Yavuz, s. 1774-1775; İnceoğlu, s. 91; Gümüş, Borçlar, s. 342.

<sup>73</sup> Akyiğit, s. 149.

<sup>74</sup> Aydemir, s. 239; Bkz. 3. HD., T. 24.02.2003, E. 2003271, K. 2003/1640 (www.kazanci.com).

<sup>75</sup> Gümüş, s. 168-169; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 301. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi ile ilgili olarak bkz. Akkanat, Halil. (2012). Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.

Kanun koyucu, TBK m. 342/III hükmü ile, kira sözleşmesi sona ermiş olsa dahi kiraya verene, güvencenin kiracıya geri verilmesini engelleme olanağı sunmuştur. Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay<sup>76</sup> içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirmek sureti ile güvencenin banka tarafından kiracıya geri verilmesini engelleyebilecektir. Fakat kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine üçüncü ayın sonunda güvenceyi kiracıya geri vermekle yükümlüdür<sup>77</sup>. Hükümde de açıkça belirtildiği üzere, kiracıya güvencenin geri verilmesini engelleyen davanın veya icra ya da iflas yolu ile girilen takibin kira sözleşmesi ile ilgili olması zorunludur<sup>78</sup>. Kira ilişkisi dışındaki herhangi bir nedenden kaynaklı dava veya icra ya da iflas yolu ile girilen takip, bankanın güvenceyi kiracıya geri vermesini engelleyici niteliğe sahip değildir<sup>79</sup>.

Kanun koyucu, davanın açılmış olması veya takibin başlatılmasına ek olarak kiraya verenin, bu durumu bankaya yazılı olarak bildirmesi zorunluluğunu getirmiştir. Yazılı bildirim gerçekleşmediği sürece kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren üç ay sonra bankanın kiracıya güvenceyi geri vermesini engellemek mümkün değildir<sup>80</sup>. Sözü edilen tüm şartların gerçekleşmesi halinde yani kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirirse, banka kiracıya güvenceyi geri veremez. Aksi halde banka, kiracıya haksız bir ödeme yapmış olacak ve bu durum, bankanın kiraya verene karşı hukuki sorumluluğunu doğuracaktır<sup>81</sup>.

Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde, kiraya verenin, kiracının bankadan güvenceyi geri alabilmesini engellemek için kira sözleşmesinin

---

*Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu*, İstanbul: XII Levha Yayınları. s. 263 vd.; Doğan, s. 55 vd.; Eren, s. 432 vd.

<sup>76</sup> Art. 257e OR'ye göre bu süre 1 yıldır. Bkz. Kostkiewicz/ Nobel/ Schwander/ Wolf, s. 537.

<sup>77</sup> İnceoğlu, s. 87; Aydemir, s. 239; Akyiğit, s. 149. Acar'a göre; üç ayın sonunda "birlikte hesap ilişkisi", "bireysel hesaba" dönüşür (Acar, Sempozyum, s. 3687).

<sup>78</sup> Honsell/ Vogt/ Wiegand, s. 1388; Acar, s. 170.

<sup>79</sup> Akyiğit, s. 149; İnceoğlu, s. 87; Aydoğdu, s. 29.

<sup>80</sup> Yavuz/ Acar/ Özen, s. 302; Yavuz, s. 1783.

<sup>81</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. İnceoğlu/ Baş, s. 146 vd.; Aydoğdu/ Kahveci, s. 564.

sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirmesi yeterli olacaktır. Ayrıca davanın veya takibin kesinleşmiş olmasına gerek yoktur<sup>82</sup>.

Acaba banka, kiraya verenden davayı açmış olduğunu veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini ispatlamasını beklemek zorunda mıdır? Kılıçoğlu'na göre; TBK m. 342/III'deki düzenleme yüzünden: "Banka adeta bir hakem ya da yargı organı gibi kimin haklı kimin haksız olduğunu incelemek durumunda kalacak, kiralayanın yaptığı bildirim samimi olup olmadığını inceleyecek, kendisine dava açıldığına ya takip yapıldığına ilişkin belgeler ibraz edilmemişse bunları bizzat araştırmak zorunda kalacaktır<sup>83</sup>." Kanunun lafzi yorumundan ilk bakışta, kiraya verenin yapacağı basit bir yazılı bildirim, güvencenin geri verilmesini engelleyeceği nitelikte olduğu söylenebilir. Ancak amaca uygunluk açısından bankanın kiraya verenden kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini ispatlamasını aramak yerinde olur. Zira kira sözleşmesi sona erdiğine göre aslolan güvencenin kiracıya iadesidir. Kiraya veren buna engel olmak istiyorsa kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini gösteren resmi belgeye bildiriminde yer vermek zorundadır<sup>84</sup>. Aksi takdirde banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi kendisine geri vermekle yükümlüdür. Ancak kanaatimizce banka, kiraya verenin yazılı bildiriminde yer verdiği dava veya takibe ilişkin belgenin doğruluğunu araştırmakla yükümlü değildir<sup>85</sup>. TBK m. 342/III, kiraya verenin kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirmesinden bahsetmektedir. Banka yalnızca yazılı bildirimde kira sözleşmesi ile ilgili dava veya takibe ilişkin belgenin bulunup bulunmadığını "şeklen" kontrol etmekle yükümlü tutulabilir. Bunun ötesinde hükümde belirtilmemiş

---

<sup>82</sup> Acar, s. 170.

<sup>83</sup> Kılıçoğlu, s. 76.

<sup>84</sup> Akyiğit'e göre de; yazılı bildirim, kiraya verenin kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini ispatlar nitelikte olması gerekmektedir; aksi halde bu bildirim herhangi bir hukuki değeri olmayacaktır. Bu tip bir bildirim, bankanın güvenceyi kiracıya geri vermesini engelleyemeyecektir (Akyiğit, s. 149). Ayrıca bkz. Aydoğdu, s. 25; Aydoğdu/ Kahveci, s. 563; Acar, s. 170.

<sup>85</sup> İnceoğlu'na göre ise yazılı bildirim alan banka herhangi bir ispat aracı arama çabasına girmeksizin güvenceyi kiracıya geri vermekten kaçınmalıdır. Bkz. İnceoğlu, s. 94-95.

olmasına rağmen yorum yolu ile bankaya, hukuki sorumluluğuna neden olacak bazı ek yükümlülükler getirmek haksız bazı sonuçları beraberinde getirecektir. Yorum yolu ile yeni bir yükümlülük ihdas etmek kanun koyucunun yerine geçmek olacaktır. Bu doğrultuda hükmün uygulanması aşamasında bankanın taraf irade beyanları karşısındaki yükümlülüklerinin kapsamı açıkça belirlenmeli ve bu husustaki sorumluluğu da tespit edilmiş olmalıdır. Bu nedenlerle, sunulan belgenin gerçeğe aykırı olması halinde, yalnızca zarara uğrayan kiracının kiraya verene karşı kira sözleşmesinden veya şartları varsa haksız fiilden kaynaklanan talep hakkı doğacaktır.

Kira sözleşmesi sona ermesine rağmen kiraya veren kiracıya karşı dava açmamış veya takibe girişmemişse veya sona ermeyi izleyen üç ay içinde bu durumları bankaya yazılı olarak bildirmemişse kiracı güvencenin iadesini bankadan talep edebilecektir. Fakat bunun için kiracının sözleşmenin sona erdiğini ve üzerinden üç ay geçtiğini ispatlaması gerekir<sup>86</sup>. Bu noktada kira sözleşmesinin ne zaman sona erdiğinin tespiti önem arz etmektedir. Doğan'a göre; kira sözleşmesinin hangi tarihte sona erdiğinin belirlenmesi bakımından kiracının sözleşmenin sona erdirilip kira konusu malın kiraya verene teslim edildiğine dair bir tutanağı bankaya ibraz etmesi gerekir<sup>87</sup>. Aydoğdu/ Kahveci'ye göre de burada salt sona erme aranmamalı, kiracının kiralananı terk ettiği tarih, fiili fesih tarihi olarak algılanıp, üç aylık süre bu tarihten itibaren başlatılmalıdır<sup>88</sup>. Özdoğan/ Oymak da hükümde geçen, "kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde" ifadesini, "kiralananın geri verilmesini izleyen üç ay içinde" olarak anlamak ve uygulamak gerektiğini belirtmiştir<sup>89</sup>. Kanaatimizce de, TBK m. 342/III'deki sona ermeden kasıt kiracının kiralananı fiilen boşaltması, tahliye etmesidir<sup>90</sup>. Bu

<sup>86</sup> Özdoğan/ Oymak'a göre, banka, kira sözleşmesinin sona erdiğinin ispatını talep etmek zorundadır (Özdoğan/Oymak, s. 524). İnceoğlu'na göre de, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin sona ermesi hususu, önemli bazı özellikler barındırdığından sözleşmenin sona erdiğinin banka tarafından anlaşılması güçtür. Bu nedenle bankanın kira sözleşmesinin sona ermesi hususunda ispat araçlarını talep etmesi gerekmektedir (İnceoğlu, s. 95).

<sup>87</sup> Doğan, Murat. (2011). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi, *MÜHFAD*, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet YAVUZ'a Armağan, s. 508.

<sup>88</sup> Aydoğdu/ Kahveci, s. 563.

<sup>89</sup> Özdoğan/ Oymak, s. 524.

<sup>90</sup> Bir Yargıtay kararına göre de: "Kira sözleşmesi tarafların rızasıyla, yargı kararı ile veya kiralananın ortadan kalkması ile sona erer. Kiracının kiralananı iade borcunun yerine getirildiğinin kabul edilebilmesi için kiralananın anahtarının usulünce kiraya verene teslim

bağlamda üç aylık süre de bu tarihten itibaren hesaplanacaktır. Kiracı tahliye olgusunu kiraya veren tarafından imzalanmış bir tutanakla ispatlayabilir<sup>91</sup>. Kiraya verenin bundan kaçınması durumunda kiracı mahkemeden bu yönde bir tespit kararı alabilir.

### III. NORMUN YÜRÜRLÜĞÜ

11.01.2011'de kabul edilmiş olan TBK, 01.07.2012'de yürürlüğe girmiştir. Kanun koyucu, TBK henüz daha yürürlüğe girmeden 6217 sayılı "Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"<sup>92</sup> geçici madde 2 hükmü ile TBK'nın bazı maddelerinin uygulanmasını 01.07.2012 tarihinden itibaren 5 yıl süre ile ertelemiştir<sup>93</sup>. Geçici madde 2'ye göre: "Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur." Fakat daha sonra 6217 sayılı Kanun'un Geçici Madde 2 hükmü, 04.07.2012'de kabul edilerek 12.07.2012'de Resmi Gazete'de yayınlanıp aynı tarihte yürürlüğe giren 6353 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"<sup>94</sup>un 53. maddesi ile değişikliğe uğramıştır. Hükmün son haline göre: "Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira

---

edilmesi gerekir. Anahtar teslim edilmedikçe kiralananın, kiracının kullanımında olduğunun kabulü gerekir. Anahtarın teslim edildiğini kira ilişkisinin sona erdiğini ispat yükü davacı kiracıya aittir." 6. HD, E. 2013/9302, K. 2014/2402, T. 3.3.2014 (www.kazanci.com).

<sup>91</sup> Yargıtay'a göre de; kiralananın teslimi hususu bir hukuki olgu olup anahtarın tesliminin yazılı delille ispatlanması gerekir. 13. HD, E. 2004/13400, K. 2005/1685, T. 7.2.2005 (www.kazanci.com).

<sup>92</sup> RG., 14.04.2011, Sa. 27905.

<sup>93</sup> Yuda, s. 112.

<sup>94</sup> RG., 12.07.2012, Sa. 28351.

sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.”

Kanun koyucu, 6217 sayılı Kanun ile uygulanması ertelenen madde numaralarını yanlış yazmış ve bu yanlışlığı 6353 sayılı Kanun ile gidermek istemiştir. 6217 sayılı Kanun ile TBK'nın 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353. maddelerinin uygulanması ertelenmişken; 6353 sayılı Kanun ile TBK'nın 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin uygulanması ertelenmiştir. Fakat her iki hüküm birlikte incelendiğinde görüleceği üzere değişiklik yalnızca ertelenen madde numaralarının düzeltilmesinden ibaret kalmamıştır. Değişiklik ile ayrıca söz konusu ertelenen maddelerin erteleme süreleri de beş yıldan sekiz yıla çıkarılmıştır. 6217 sayılı Kanun'a göre hükümde sayılan kanun maddelerinin uygulanması 01.07.2012 tarihinden itibaren beş yıl süreyle ertelenmişken 6353 sayılı Kanun'da bu süre sekiz yıl olarak belirlenmiştir. Bunlardan başka 6353 sayılı Kanun ile hükmün sonuna “kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.” ibaresi eklenmiştir<sup>95</sup>.

Yürürlüğü ertelenen maddeler arasında çalışmamızın konusu olan “Kiracının güvence vermesi”nin düzenlendiği TBK m. 342 hükmü de yer almaktadır. Buna göre kiracının TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında TBK m. 342'nin uygulanması, 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl ertelenmiştir. Dolayısıyla 01.07.2012'den 01.07.2020'ye kadar TBK m. 342 uygulanmayacaktır. Tam da bu noktada, hükmün uygulanmasının ertelenmiş olduğu süre zarfında kiracının güvence vermesi hususunda hangi hükümlerin uygulanacağı sorusu karşımıza çıkmaktadır. Sorunun cevabı, 6353 sayılı Kanun'un 53. maddesinde yer almaktadır. Hükme göre, ertelenen maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Görüldüğü üzere kanun koyucu, söz konusu süre aralığı için uygulanacak hükümler konusunda öncelikle kira sözleşmesi hükümlerine atıfta bulunmuştur; kira sözleşmesinde de güvence verme hususunda herhangi bir hüküm yok ise bu sefer mülga Borçlar Kanunu'nun uygulanmasını öngörmüştür. Fakat mülga Borçlar Kanunu'nda da hüküm bulunmaması hali düzenlenmemiştir ki çalışma konumuz özelinde düşündüğümüzde kiracının güvence vermesi hususunda mülga Borçlar Kanunu'nda herhangi bir hüküm yoktur. Kiracının güvence vermesi

<sup>95</sup> Konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Gümüş, s. 14 vd.; Öncü, s. 315 vd.

bağlamında çıkabilecek bir uyuşmazlıkta, bu konuda herhangi bir hüküm içermeyen mülga Borçlar Kanunu'na atıf yapılmış olması, oldukça garip bir durum yaratmıştır. İnceoğlu'na göre kiracının güvence vermesi hususunda ne mülga Borçlar Kanunu'nda ne de GKHK'da herhangi bir hüküm bulunmadığından önceki Yargıtay uygulaması devam edecektir<sup>96</sup>. Gümüş'e göre bu durumda açık bir kanun boşluğu ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda öncelikle tarafların farazi iradelerinin araştırılması gerekecek ve farazi iradeye uygun bir çözüm sağlanacaktır. Ancak farazi iradelerin araştırılması sonucunda uygulanacak bir hüküm bulunmaz ise hâkim bu sefer, kanunda herhangi bir hüküm bulunmadığından örf ve adet hukukuna göre, orada da hüküm bulunamazsa ise kendisi kanun koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacak idiyse ona göre karar verecektir<sup>97</sup>.

Kanun koyucu, yalnızca kiracının TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişisi olduğu işyeri kiralalarında, kiracının güvence vermesini düzenleyen TBK m. 342'nin uygulanmasını ertelemiştir. Buna göre yalnızca işyeri kiralalarında hükmün uygulanması ertelenmiş olduğundan konut kiralalarında TBK m. 342'nin uygulanmaması söz konusu olmayacaktır. Öte yandan kira konusu yer işyeri olsa bile, kiracısı tacir sıfatını taşımayan bir gerçek kişinin yer aldığı kira sözleşmeleri bakımından da erteleme söz konusu değildir<sup>98</sup>.

Özetle yalnızca işyeri kiralalarına özgü olmak üzere, kiracı tarafta TTK'ya göre tacir sıfatına sahip gerçek kişiler ile tacir sıfatına sahip olup olmadığına bakılmaksızın tüm özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin yer aldığı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracının güvence verme borcu başlıklı TBK m. 342 hükmü, 01.07.2020'ye uygulanmayacaktır. Erteleme süreci içerisinde taraflar, güvence verme hususunda irade serbestisi çerçevesinde hareket edebileceklerdir. Bu durumda söz konusu kiracılar, TBK m. 342'nin korumasından 01.07.2020'ye kadar mahrum kalacaklardır.

#### IV. SONUÇ

Kiracının kira dönemi süresince kendisine ait olan borçları ifa etmemesi riskine karşılık, kiraya veren tarafından kiracıdan "güvence" talep edilmesi, uygulamada sıklıkla karşılaşılan bir durumdur. Fakat buna rağmen TBK'nın

<sup>96</sup> İnceoğlu, s. 583; Aynı görüş için bkz. Aydoğdu/ Kahveci, s. 568.

<sup>97</sup> Gümüş, s. 17-18.

<sup>98</sup> Aynı yönde bkz. Aydoğdu, s. 35.

yürürlüğe girmiş olduğu 01.07.2012'ye kadar Türk hukukunda kiracının güvence vermesi hususunda açık bir düzenleme yer almamıştır. TBK öncesinde kiracının güvence vermesi ile ilgili uyuşmazlıklar her ne kadar muhtelif tarihlerde verilen Yargıtay kararları ile çözüme kavuşturulmuş olsa da bu konudaki normatif eksiklik her zaman kendini hissettirmiştir. TBK m. 342 ile, TBK öncesinde Yargıtay tarafından kabul görmüş olan "kiracının güvence vermesi", ilk defa açık bir kanun hükmü olarak Türk hukukunda yerini almıştır. Böylece kanun koyucu, TBK m. 342 hükmü ile Türk kira hukuku açısından önemli bir eksikliği gidermiş olmaktadır.

TBK m. 342 hükmü, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyı korumak amacı ile ihdas edilmiştir. TBK öncesinde kiracının güvence vermesi hususunda herhangi bir normatif düzenleme bulunmadığından dolayı bu konu, sözleşme özgürlüğü kapsamında değerlendirilmekte idi. Kiracının korunması saiki ile, kiracının güvence vermesinin sınırlarının çizilerek normatif bir düzene kavuşturulması ve böylece sözleşme özgürlüğünün kanun koyucu tarafından sınırlandırılması, Türk kira hukuku anlayışına daha uygun düşmektedir.

TBK m. 342, güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracının, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırmasını, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo etmesini emretmektedir. Burada amaç, kiraya verenin güvenceyi elinde bulundurmasını engellemektir. Güvence kiraya verene bırakıldığında TBK öncesi uygulamada görüldüğü üzere kiraya veren bu paraları kullanmak sureti ile kira bedeli haricinde bazı kazançlar elde etmekte, güvenceden keyfi kesintilere gitmekte, kira sözleşmesi sona erdiğinde güvencenin geri verilmesi hususunda bazı zorluklar çıkarmakta idi. Tüm bu olumsuzluklar, TBK m. 342'de belirtildiği üzere, güvencenin vadeli tasarruf hesabına yatırılması veya bankaya depo edilmesi yolu ile giderilmiş olacaktır.

Kanun koyucu, güvencenin hangi şartlarla geri verileceğini, TBK m. 342/II/c. 2 ve TBK m. 342/III ile öngörmüştür. TBK m. 342/II/c. 2'ye göre: "*Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.*" Banka güvencenin geri verilmesi hususunda taraf iradeleri ile bağlıdır. Fakat taraf iradelerinde uyuşma bulunmadığında, banka ancak



kesinleşen bir icra takibine veya kesinleşen bir mahkeme kararına dayanarak güvenceyi geri verebilecektir.

TBK m. 342/III'e göre ise: *“Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.”* Hükme göre kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren üç ay boyunca sessiz kalmış ise, kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse, banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi kiracıya vermek zorundadır. Kiraya veren, ancak kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini yazılı olarak bankaya bildirmiş ise bankanın güvenceyi kiracıya verilmesi engellenebilmektedir. Burada bankanın kiracıya güvenceyi geri vermesinin önüne geçilmesi için yalnızca kiraya verenin bankaya yazılı bildirimini yeterli görülmesi ayrıca bankanın kiraya verenin beyanının doğruluğunu araştırma yükümlülüğü hakkında herhangi bir açıklamanın yapılmamış olması, uygulamada bazı sorunların çıkması potansiyeli taşımaktadır. Bu konuda net bir düzenleme olmaması, bankalar ile kiracı veya kiraya veren arasındaki hukuki uyuşmazlıkları beraberinde getirecektir. Sorunun halli için bankaların TBK m. 342'nin uygulanması aşamasındaki yükümlülüklerinin açıkça belirlenmiş olması elzemdir. Amaca uygunluk açısından bankanın kiraya verenden kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini ispatlamasını aramak yerinde olur. Zira kira sözleşmesi sona erdiğine göre aslolan güvencenin kiracıya iadesidir.

Kira sözleşmesi sona ermesine rağmen kiraya veren kiracıya karşı dava açmamış veya takibe girişmemişse veya sona ermeyi izleyen üç ay içinde bu durumları bankaya yazılı olarak bildirmemişse kiracı güvencenin iadesini bankadan talep edebilecektir. Fakat bunun için kiracının sözleşmenin sona erdiğini ve üzerinden üç ay geçtiğini ispatlaması gerekir. TBK m. 342/III'deki sona ermeden kasıt kiracının kiralananı fiilen boşaltması, tahliye etmesidir. Bu bağlamda üç aylık süre de bu tarihten itibaren hesaplanacaktır. Kiracı tahliye olgusunu kiraya veren tarafından imzalanmış bir tutanakla ispatlayabilir. Kiraya verenin bundan kaçınması durumunda kiracı mahkemeden bu yönde bir tespit kararı alabilir.

Yalnızca işyeri kiralarına özgü olmak üzere, kiracı tarafta TTK'ya göre tacir sıfatına sahip gerçek kişiler ile tacir sıfatına sahip olup olmadığına bakılmaksızın tüm özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin yer aldığı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracının güvence verme borcu başlıklı TBK m. 342 hükmünün uygulanması 8 yıl ertelenmiş olduğundan sözü edilen kira sözleşmelerinde hüküm, 01.07.2012'den 01.07.2020'ye kadar uygulanmayacaktır. Bu süreler içerisinde sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır. Kiracının güvence vermesi hususunda, ne mülga Borçlar Kanunu'nda ne de GKHK'da herhangi bir hüküm bulunmadığından, önceki Yargıtay uygulaması devam edecektir.

**KAYNAKÇA**

- Acar, Faruk. (2013). Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence. *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, (9/103-104), 163-170.
- Acar, Faruk. (2005). Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu. *Legal Hukuk Dergisi*, (34), 3685-3691. (Metin içinde “Sempozyum” şeklinde belirtilmiştir).
- Akıncı, Şahin. (2008). İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi. *AÜHFD*, (57/3), 33-50.
- Akkanat, Halil. (2012). Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi. *Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu*, 261-272, İstanbul: XII Levha Yayınları.
- Akyiğit, Ercan. (2012). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan. (2014). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (10. bs.). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Aydemir, Efrail. (2014). *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku* (3. bs.). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Aydoğdu, Murat. (2012). Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu. *DEÜHFD*, (14/1), 1-53.
- Aydoğdu, Murat/ Kahveci, Nalan. (2014). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (2. bs.). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Başaran, Ece. (2009). Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu Mu?, *Terazi Aylık Hukuk Dergisi*, (38), 55-69.
- Doğan, Murat. (2011). *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Doğan, Murat. (2011). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi, *MÜHFAD*, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet YAVUZ'a Armağan, 501-519. (Metin içinde “Makale” şeklinde belirtilmiştir).

- Eren, Fikret. (2014). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Furrer, Andreas/ Girsberger, Daniel/ Belser, Eva Maria. (Hrsg.) (2011). *Repetitorium Obligationenrecht Besonderer Teil* (2. Auflage). Zürich.Basel.Genf: Schulthess.
- Gökyayla, Emre. (2013). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339), *Journal of Yaşar University*, (8), 1203-1251.
- Gümüş, Mustafa Alper. (2012). *6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)* (2. bs.). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Gümüş, Mustafa Alper. (2012). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C. 1. İstanbul: Vedat Kitapçılık. (Metin içinde “Borçlar” şeklinde belirtilmiştir).
- Honsell, Heinrich/ Vogt, Nedim Peter/ Wiegand, Wolfgang (Hrsg.). *Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529 OR* (4. Auflage). Helbing Lichtenhahn Verlag.
- İnceoğlu, M. Murat. (2014). *Kira Hukuku*, C. 2. İstanbul: XII Levha.
- İnceoğlu, M. Murat. (2012). Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi, *Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu*, 245-260. İstanbul: XII Levha. (Metin içinde “Makale” şeklinde belirtilmiştir).
- İnceoğlu, M. Murat/ Baş, Ece. (2012). Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, (XXVIII/1), 111-154.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. (2008). *Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler, Rapor*, TBB Yayınları: 140.
- Kostkiewicz, Jolanta Kren/ Nobel, Peter/ Schwander, Ivo/Wolf, Stephan. (2009). *OR Kommentar Schweizerisches Obligationenrecht*, (2. Auflage). Orell Füssli Verlag.
- Öncü, Özge. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, *İBD*, (2), 300-347.

- Özdoğan, Mustafa/ Oymak, Tuba. (2013). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye*. Ankara: Bilge Yayınevi.
- Özdoğan, Mustafa/ Oymak, Tuba. (2014). Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı, *İstanbul Barosu Dergisi*, (88/2), 54-65. (Metin içinde "Konut ve Çatılı" şeklinde belirtilmiştir).
- Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak. (2013). *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (12. bs.). İstanbul: Beta Yayınları.
- Yavuz, Nihat. (2013). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. 2*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Yuda, Reyna. (2012). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira ve Tahliye, *İstanbul Barosu Dergisi*, (86/3), 103-116.
- Zevkliler, Aydın/ Gökyayla, K. Emre. (2014). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (14. bs.), Ankara: Turhan kitabevi.

