

KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRACININ İFLASI SEBEBİYLE SONA ERMESİ (TBK m. 332)

Dr. Öğr. Üyesi Emre KÖROĞLU*

Öz

Kanun koyucu kira sözleşmesinin kiracının iflası sebebiyle sona ermesini 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında olağanüstü bir fesih sebebi olarak madde 332'de düzenlemiştir. TBK m. 332'de belirtildiği üzere, kiracının kiralananın tesliminden sonra iflas ettiği durumlarda kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini kiracıdan veya iflas idaresinden yazılı bir şekilde ve onlara uygun bir süre vererek isteyebilir. Verilen süre içerisinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, kira sözleşmesini herhangi bir fesih bildirim süresi ile bağlı olmaksızın hemen feshedebilir.

Çalışmamızda ilk olarak TBK m. 332'nin hukuki niteliği ile uygulama alanı açıklanmıştır. Sonrasında TBK m. 332'nin uygulanması için gerekli olan şartlar inceleme konusu yapılmıştır. En nihayetinde ise, TBK m. 332'nin hüküm ve sonuçları ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler

• Kira Sözleşmesi • Kiracı ve Kiraya Veren • İflas • Güvence • Sona Erme

* Dr. Öğr. Üyesi. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, Özel Hukuk Bölümü, Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı, Eskişehir, Türkiye ✉Asst. Prof. Dr., Eskişehir Osmangazi University, Faculty of Law, Department of Private Law, Civil Law Department, Eskişehir, Turkey.

✉ emre.koroglu@ogu.edu.tr • ORCID 0000-0003-4293-2749.

✉ **Atıf Şekli** | Cite As: KÖROĞLU, Emre: "Kira Sözleşmesinin Kiracının İflası Sebebiyle Sona Ermesi (TBK m. 332)", SÜHFD, C. 31, S. 2, 2023, s. 489-526.

✉ **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.

THE TERMINATION OF THE LEASE CONTRACT DUE TO THE BANKRUPTCY OF THE TENANT (TCO art. 332)

Abstract

The legislator has regulated the termination of the lease contract due to the bankruptcy of the tenant in article 332 of the Turkish Code of Obligations No. 6098 as an extraordinary reason for termination in the general provisions regarding the lease contract. As stated in TCO art. 332, if the tenant bankrupts after handing over the leased property, the lessor may request a warranty in writing from the tenant or the bankruptcy administration for the rental amounts to be processed, by giving them a reasonable time. If no warranty is provided within the specified time, the lessor may immediately terminate the lease contract without requiring a new termination notification period.

In our study, firstly, the legal nature of TCO art. 332 and its application area are explained. Afterwards, the conditions necessary for the application of TCO art. 332 are examined. Finally, the provisions and consequences of TCO art. 332 are discussed.

Key Words

• Lease Contract • Tenant and Lessor • Bankruptcy • Warranty • Termination

GİRİŞ

Kanun koyucu, kira sözleşmesini sona erdiren genel sebeplere TBK m. 327 ile 333 arasında yer vermiş olup, bunlardan biri de bu çalışmanın da konusunu oluşturan kiracının iflasıdır. Kiracının iflası, TBK m. 332'de¹ kira sözleşmesinin olağanüstü bir fesih sebebi olarak düzenlenmiştir².

¹ TBK m. 332'nin düzenlenmesinde mehaz kanunumuz İsviçre Borçlar Kanunu (OR)'nun 266h maddesi esas alınmıştır. Bkz. OR Art. 266h "Kiralananın tesliminden sonra kiracı iflas ederse, kiraya veren işleyecek kira bedelleri için güvence talep edebilir. Kiraya veren, güvence gösterilmesi için kiracı ile iflas idaresine yazılı bir şekilde makul bir süre vermelidir. / Bu süre içerisinde kendisine herhangi bir güvence gösterilmezse, kiraya veren, sözleşmeyi fesih bildiriminde bulunmadan feshedebilir". OR Art. 266h'nin Almanca metni için bkz. https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/de (Erişim Tarihi: 01.02.2023). OR Art. 266h'nin İngilizce metni için bkz. https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/en (Erişim Tarihi: 01.02.2023).

² EREN/ DÖNMEZ, kiracının iflasına dayalı fesih sebebinin, kiracının kira bedelini ödemede temerrüdüne benzetildiğini belirtmektedir. Bkz. EREN, Fikret/ DÖNMEZ, Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi (EBHŞ), Cilt IV, TBK m. 207-392, 1. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2023, TBK m. 332, N. 1; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 10. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2022, s. 397, N. 1313.

İlgili maddede belirtildiği üzere, kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini kiracıdan ve iflas idaresinden³ yazılı bir şekilde, onlara uygun bir süre tanıyarak isteyebilir. Kiracı veya iflas idaresi kendisine tanınan süre içerisinde güvence vermezse, kiraya veren kira sözleşmesini herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir.

TBK m. 332 ile kiraya verene kira sözleşmesini sona erdirebilme imkanının sağlanmasındaki temel amaç, onun kira bedeli alacağını koruma altına almaktır⁴. Zira kiracı iflas ederse, onun gelecekteki kira bedellerini ödeyememesi ihtimalinin ortaya çıkması pek muhtemel olacaktır⁵. Böyle bir durumda ise, sözleşmeyi sona erdirme imkânı tanınmazsa, kiraya veren, kira bedeli alamamasına rağmen, kira süresi boyunca kiralananın kiracı tarafından kullanılmasına katlanmak mecburiyetinde kalmış olacak, dolayısıyla da kira sözleşmesini yapmasındaki menfaati son derece zarar görecektir⁶. Bu bakımdan kiracının iflası durumunda, kiraya verenin sözleşmeyi devam ettirmesi her zaman kendisinden beklenemez. İşte Kanun

³ TBK m. 332'de "iflas masası" ifadesine yer verilmiş olmakla birlikte bu ifadeden mehzaz kanunumuz İsviçre Borçlar Kanunu madde 266h'ye uygun olarak "iflas idaresi (*die Konkursverwaltung*)"nin anlaşılması gerekmektedir. Bkz. Yukarıda dpt. 1. Zira iflas masası, iflas eden kişinin, yani müflisin haczedilebilen tüm mal ve haklarını içeren topluluktur. İflas idaresi ise, iflas masasının idaresi ile tasfiyesinde üçüncü kişilere karşı masanın kanuni temsilcisi olup, iflas masasının bir organıdır. Bu bakımdan çalışmamızda mehzaz kanunumuza uygun olarak iflas idaresi ifadesinin kullanılması tercih edilmiştir. Bu konuda bkz. **KURU**, Baki, İcra ve İflas Hukuku, Cilt: 3, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 1993, s. 2868; **KURU**, Baki/ **AYDIN**, Burak, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Ders Kitabı, 6. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 452; **PEKCANITEZ**, Hakan/ **ATALAY**, Oğuz/ **SUNGURTEKİN ÖZKAN**, Meral/ **ÖZEKES**, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku, Ders Kitabı, 6. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 404; **ARSLAN**, Ramazan/ **YILMAZ**, Ejder/ **TAŞPINAR AYVAZ**, Sema/ **HANAĞASI**, Emel, İcra ve İflas Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 530.

⁴ **EREN/ DÖNMEZ**, EBHŞ, TBK m. 332, N. 1; **EREN**, s. 397, N. 1313.

⁵ **SELİÇİ**, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, 1. Baskı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1976, s. 173; **DOĞAN**, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, s. 240; **DOĞAN**, Murat, Kira Sözleşmesi, Öz, M. Turgut (Editör), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2023, s. 253.

⁶ **DOĞAN**, Konut ve Çatılı, s. 240; **DOĞAN**, Borçlar Özel, s. 253; **URAL ÇINAR**, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 135.

koyucu TBK m. 332 hükmü ile kiraya verene, gelecekteki kira bedellerinin ödenmemesini beklemeden kira sözleşmesini feshetme imkanını tanımıştır. Nitekim, Türk Borçlar Kanunu'nda böyle bir düzenlemeye yer verilmemiş olsaydı, kiraya veren kiracısının iflasına rağmen mecburen onun kira bedelini ödememesini bekleyecek, bunun sonucunda da temerrüt ile hapis hakkı gibi zahmet isteyen hukuki yollarla haklarını korumak zorunda kalacaktı. Bu bağlamda da kendisine gerçek manada hukuki bir koruma sağlanamamış olacaktır⁷.

Çalışmamızda kiracının iflasına ilişkin TBK m. 332'nin hukuki niteliği, uygulama alanı, şartları ile hüküm ve sonuçları incelenmiştir.

I. TBK M. 332'NİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Kiracının iflası sebebiyle kiraya verene kira sözleşmesini feshetme hakkı tanıyan TBK m. 332 hükmü emredici nitelikte bir hükümdür⁸. Bu

⁷ SELİÇİ, s. 173; URAL ÇINAR, s. 135.

⁸ DOĞAN, Borçlar Özel, s. 254; HIGI, Peter/ WILDISEN, Christoph, Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 266-268b OR, 5. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2020, OR Art. 266h, N. 4; WEBER, Roger, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 7. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 2020, OR Art. 266h, N. 2; LACHAT, David/ BOHNET, François, Commentaire romand Code des obligations I, 3e édition, Helbing Lichtenhahn Verlag, Bâle 2021, CO Art. 266h, N. 7; MÜLLER, Jürg P., SVIT - Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2018, OR Art. 266h, N. 4; PERMANN, Richard, OFK - Orell Füssli Mietrecht Kommentar, Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, 1. Auflage, Orell Füssli Verlag, Zürich 2007, OR Art. 266h, N. 1; PERMANN, Richard, OFK - Orell Füssli OR Kommentar, Schweizerisches Obligationenrecht, 3. Auflage, Orell Füssli Verlag, Zürich 2016, OR Art. 266h, N. 1; MÜLLER-CHEN, Markus/ GIRSBERGER, Daniel/ DROESE, Lorenz, Obligationenrecht, Besonderer Teil, 2. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2017, s. 151, N. 80; LORANDI, Franco, "Mietverträge im Konkurs des Mieters", Mietrechtspraxis, H. 1, 1998, s. 4; BIŞE, Michel/ PLANAS, Aurélie, Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème édition, Helbing Lichtenhahn Verlag, Bâle 2017, Art. 266h CO, N. 5; YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Birinci Cilt, 11. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2022, s. 581; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Cilt I, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 327; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020, s. 298; İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt II, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 259; ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi, (TBK m.299-332), 4. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2017, s. 586; MAKARACI BAŞAK, Aslı, İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, Cilt 4, 5 (Madde 207-392), 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019, TBK m. 332, N. 4; ANTALYA, Gökhan/ ÇAVDAR, Pelin, "İfa Güçsüzlüğüne Genel Bakış ve Onun Kira Sözleşmesindeki Görünümü", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 26,

sebeple taraflar kiracının iflası durumunda kiraya verenin fesih hakkına sahip olmadığına yönelik aralarında bir anlaşma yapamayacakları gibi, kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğini veya kiraya verenin herhangi bir güvence istemeksizin sözleşmenin feshini isteyebileceğini kararlaştıramazlar⁹.

II. TBK M. 332'NİN UYGULAMA ALANI

TBK m. 332 hükmünün uygulama alanı bulmasında kiralananın mutlaka taşınmaz niteliğini taşıması şart değildir. Kiralananın taşınır olduğu durumlarda da söz konusu hüküm uygulanabilmektedir¹⁰.

TBK m. 332 hükmü sistematik açıdan Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında yer aldığından, temelde belirli veya belirsiz süreli adi kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmaktadır. Bununla birlikte bu hükmün konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından da uygulama alanı bulmasında herhangi bir hukuki engel bulunmamaktadır¹¹. Çünkü ilk olarak konut ve çatılı işyeri kira

S. 1, 2020, s. 228; **SIRATAŞ**, Burcu, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 90; **YILMAZ**, Saadet, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 112; **BABACAN**, Burak, Sözleşmenin Sona Ermesi, Özdemir, Hayrunnisa (Editör), Kira Hukuku Davaları, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2022, s. 715.

⁹ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266h, N. 4; **LCHAT/ BOHNET**, CR, CO Art. 266h, N. 7; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 581; **DOĞAN**, Borçlar Özel, s. 254; **ACAR**, s. 586; **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 4; **ANTALYA/ ÇAVDAR**, s. 228; **SIRATAŞ**, s. 90; **YILMAZ**, s. 112; **GIGER**, Hans, Berner Kommentar, Das Obligationenrecht, Die Miete, Art. 260-266o OR, 1. Auflage, Stämpfli Verlag, Bern 2020, OR Art. 266h, N. 6.

¹⁰ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266h, N. 3; **PERMANN**, OFK-Mietrecht, OR Art. 266h, N. 1; **PERMANN**, OFK, OR Art. 266h, N. 1; **DOĞAN**, Konut ve Çatılı, s. 241; **DOĞAN**, Borçlar Özel, s. 254; **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 328; **GÜMÜŞ**, Kısa Ders Kitabı, s. 298; **BABACAN**, s. 715; **HULLIGER**, Urban/ **HEINRICH**, Peter, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe, Art. 184 - 318 OR, 3. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2016, OR Art. 266h, N. 1.

¹¹ Aynı yönde, **WEBER**, BSK, OR Art. 266h, N. 10; **BISE/ PLANAS**, CPra Bail, Art. 266h CO, N. 1; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 580; **DOĞAN**, Konut ve Çatılı, s. 46, 241; **DOĞAN**, Borçlar Özel, s. 254; **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 329; **GÜMÜŞ**, Kısa Ders Kitabı, s. 299; **ACAR**, s. 586; **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 1; **URAL ÇINAR**, s. 136, 139, dpt. 104; **SIRATAŞ**, s. 90; **YILMAZ**, s. 111; **GUHL**, Theo/ **KOLLER**, Alfred, Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels - und Wertpapierrechts, 9. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2000, s. 448, N. 189;

sözleşmelerine ilişkin TBK m. 347/ f. 3'te "*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilmesi durumunda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir*" şeklinde ifadeye yer verilerek kira sözleşmesini sona erdiren genel sebeplere açık bir şekilde yollamada bulunulmuştur. Dolayısıyla Türk Borçlar Kanunu'nda kiracının iflasına dayalı fesih sebebinin konut ve çatılı işyeri kiralarda uygulanmasını engelleyecek bir düzenleme bulunmamaktadır. İkinci olarak, Kanun koyucu kira sözleşmesinin bir başka türü olan ürün kirasına ilişkin olarak TBK m. 370'te kiracının iflasını özel olarak düzenlemişken, konut ve çatılı işyeri kiralarda böyle bir özel

KOLLER, Alfred, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Band I, Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. 184-318 OR, Stämpfli Verlag, Bern 2012, s. 247, N. 269; **SUNGURBEY**, s. 146; **TUNÇOMAĞ**, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, II. Cilt, Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı, Yayınevi Yok, İstanbul 1977, s. 592; **TANDOĞAN**, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/ 2, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 228; **AYDINLIYIM**, Suat, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, 1. Baskı, Yayınevi Yok, Ankara 1972, s. 13; **ARPACI**, Abdülkadir (**HATEMİ**, Hüseyin/ **SEROZAN**, Rona), Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1992, s. 250; **BURCUOĞLU**, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s. 277; **ARPACI**, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi, 1. Baskı, Temel Yayınları, İstanbul 2002, s. 147; **ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 335; **AKINCI**, Şahin, Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Türk-Kazak Hukuku, 1. Baskı, Sayram Yayınları, Konya 2004, s. 140; **ZEVKLİLER**, Aydın/ **GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 20. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2020, s. 352; **AYDOĞDU**, Murat/ **KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 600; **AKKANAT**, Halil, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, İnceoğlu, M. Murat (Derleyen), Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 262; **ARAT**, Ayşe, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine İlişkin Hükümleri", Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi, C. 12, S. 1-2, 2009, s. 31; **AYDIN**, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333), 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, s. 173; **ÖZKANOĞLU**, Neşe, 6098 sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 86; **KALENDER**, Ahmet, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", Terazi Hukuk Dergisi, C. 12, S. 136, 2017, s. 31.

818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Kanun yürürlüğü döneminde aksi yönde, **FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, 4. Baskı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1980, s. 616, dpt. 298; **BİLGE**, Necip, Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, 1. Baskı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara 1971, s. 179.

düzenlemeye ayrıca yer verme ihtiyacı hissetmemiştir. Kanaatimizce Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, genel düzenleme niteliğini taşıyan TBK m. 332'nin uygulanmasını amaçladığı için bu şekilde bir tercihte bulunmuştur. Kanun koyucu bu düzenlemenin konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanmasını istemeseydi, bunu yasaklayan bir düzenlemeye Türk Borçlar Kanunu'nda açıkça yer verirdi.

TBK m. 332 hükmü, ifa güçsüzlüğüne ilişkin TBK m. 98'in¹² özel görünümü niteliğinde bir düzenleme olup, onun tamamlayıcısıdır¹³. TBK m. 98 hükmü karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan birinin ifa güçsüzlüğüne düşmesi, özellikle de iflas etmesi ya da hakkındaki haciz işleminin sonuçsuz kalması sebebiyle hakkı tehlikeye düşen diğer tarafa güvence isteme ve sözleşmeden dönme hukuki imkânlarını sağlamakta iken, TBK m. 332 hükmü, sadece kira sözleşmeleri açısından ve sadece kiracının iflası durumunda kiraya verene güvence isteme ve sözleşmeyi sona erdirme hukuki imkânlarını tanıyan bir düzenlemedir¹⁴. Görüldüğü üzere TBK m. 332, TBK m. 98'e paralel bir içeriğe sahip olduğundan, TBK m. 98 genel hüküm, TBK m. 332 ise özel hüküm niteliğini taşımaktadır¹⁵. Ancak her iki hükmün arasında içeriğe ilişkin birtakım farklılıklar bulunmaktadır. Şöyle ki, ilk olarak, TBK m. 98'den farklı olarak, TBK m. 332 hükmü sadece kiracının iflas etmesi durumunda uygulama alanı bulmakta, buna karşılık kiracı hakkındaki haciz işleminin sonuçsuz kalması veya kiracı aleyhine geçici aciz vesikasının düzenlenmesi veya kiracının

¹² TBK m. 98 ile ilgili kapsamlı bilgi için bkz. **ÇAVDAR**, Pelin, Karşılıklı Borç Yükleyen Sözleşmelerde İfa Güçsüzlüğü ve Hukuki Sonuçları (TBK md. 98), 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2021, s. 36 vd.

¹³ **GIGER**, BK, OR Art. 266h, N. 10; **PERMANN**, OFK-Mietrecht, OR Art. 266h, N. 1; **WEBER**, BSK, OR Art. 266h, N. 2; **LCHAT/BOHNET**, CR, CO Art. 266h, N. 2; **FEYZİOĞLU**, s. 615, dpt. 295; **TANDOĞAN**, s. 227; **SELİÇİ**, s. 172; **BURCUOĞLU**, s. 276-277; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 581; **DOĞAN**, Konut ve Çatılı, s. 241; **DOĞAN**, Borçlar Özel, s. 253; **ACAR**, s. 586; **ANTALYA/ÇAVDAR**, s. 228; **ÇAVDAR**, s. 259; **GAUCH**, Peter, System der Beendigung von Dauerverträgen, 1. Auflage, Universitätsverlag Freiburg, Freiburg 1968, s. 105, 108; **KILIÇOĞLU**, Ahmet M., Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 2. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2020, s. 273; **ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN**, Pelin, Madde 337, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler, 1. Baskı, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2005, s. 179.

Kanun koyucu da bu hususu TBK m. 332'nin gerekçesinde şu şekilde ifade etmiştir: *"Maddede, karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler bakımından genel hüküm niteliğindeki Tasarının 97'nci (TBK'nın 98'inci) maddesinin özel bir uygulama alanı olarak, sadece iflası kapsayacak şekilde düzenleme yapılmıştır"*.

¹⁴ Ayrıca bkz. **DOĞAN**, Konut ve Çatılı, s. 241.

¹⁵ **ANTALYA/ÇAVDAR**, s. 228; **ÇAVDAR**, s. 259.

ödemelerini tatil etmesi gibi diğer ifa güçsüzlüğü durumları kapsamına girmemektedir¹⁶. Yine, TBK m. 98’de, diğer tarafın sözleşmeden dönebilmesi için hakkının tehlikeye düşmesi olgusunun şart olarak aranmasına rağmen, TBK m. 332’de bu olgu aranmamakta, kiracının sırf iflas etmiş olması sözleşmenin feshi için yeterli bir sebep olarak kabul edilmektedir¹⁷. En nihayetinde, TBK m. 98’de güvence gösterilmesine ilişkin bildirim herhangi bir şekil şartına tabi tutulmamıştır. TBK m. 332’de ise, söz konusu bildirim yazılı bir şekilde yapılması şart olarak aranmıştır.

TBK m. 332 hükmü TBK m. 98’in özel bir görünümü niteliğini taşıdığından bu iki hükmün uygulama alanları birbirinden farklı olup, bunlar birbirleriyle yarışma halinde değildirler¹⁸. TBK m. 332 hükmü sadece kiraya verenin işleyecek olan kira bedelleri alacağı açısından uygulama alanı bulabilmektedir¹⁹. Kiraya veren işlemiş olan, birikmiş kira bedeli alacağını güvence altına almak amacıyla TBK m. 332’ye başvuramaz²⁰. Kiraya veren bu tür durumlarda TBK m. 98 aracılığı ile birikmiş kira bedeli alacağını güvence altına alabilir²¹. Keza TBK m. 332’nin uygulama alanı bulması için kiralananın kiracıya teslim edilerek onun kullanımına sunulmuş olması gerekmektedir²². Kiralananın teslim edilerek kullanıma sunulması zilyetliğin devri yollarından herhangi biri ile yerine getirilebilir²³. Kira sözleşmesinin yapılmakla birlikte kiralananın henüz kiracıya teslim

¹⁶ ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 228-229; ÇAVDAR, s. 261.

¹⁷ ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 229; ÇAVDAR, s. 261.

¹⁸ ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 233; ÇAVDAR, s. 262.

¹⁹ TBK m. 332’nin gerekçesi: “Ayrıca aynı maddede, süre verilmesine ilişkin bildirim yazılı şekilde olması aranmış, “birikmiş kiralalar” ise genel hükümlere tabi olduğu için, kapsam dışı tutulmuştur”.

²⁰ Oysaki 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlüğü döneminde kiraya veren sadece işleyecek kira bedelleri için değil, birikmiş kira bedelleri için de iflas sebebiyle güvence gösterilmesini isteyebiliyordu. Bkz. BK m. 261 “Kiracı iflas eder ve birikmiş ve işleyecek kiralalar için münasip müddet zarfında teminat da verilmezse kiralayan, kirayı feshe salâhiyet-tardır”.

²¹ DOĞAN, Borçlar Özel, s. 253.

Burada kiraya veren birikmiş kira bedeli alacağı sebebiyle ayrıca TBK m. 315 ile 352/f. 2 hükümlerine başvurarak kira sözleşmesini feshedebilme imkanına da sahiptir. Bu konuda bkz. HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art.266h, N. 60; WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 3; LCHAT/ BOHNET, CR, CO Art. 266h, N. 4; MÜLLER-CHEN/ GIRSBERGER/ DROESE, s. 151, N. 79; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 583.

²² KURU, s. 2966; EREN/ DÖNMEZ, EBHŞ, TBK m. 332, N. 3; EREN, s. 397-398, N. 1315; DOĞAN, Borçlar Özel, 253-254; SIRATAŞ, s. 90; ÖZKANOG̃LU, s. 91; PASQUIER, Bruno, Konkurs- und Schuldrecht - Grundfragen zum gegenseitigen Verhältnis, 1. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2020, s. 63, N. 96.

²³ AYDIN, s. 157.

edilmediği durumlarda TBK m. 332 hükmü uygulanmaz²⁴. Kiraya veren bu ihtimalde TBK m. 98'e göre haklarını ileri sürebilir²⁵.

TBK m. 332 çerçevesinde kira sözleşmesini feshetme hakkına yalnızca kiraya veren sahip olup, kiracının veya iflas idaresinin böyle bir hakkı bulunmamaktadır²⁶. Burada kiraya verenin mutlaka kiracıyla kira sözleşmesini yapan kişi olması şart değildir. Kiralananın kira sözleşmesinin yapılmasından sonra devredilmesi durumunda, yeni malik TBK m. 310 gereğince kira sözleşmesinin tarafı olacağından, onun da TBK m. 332'ye göre sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır²⁷. TBK m 332

²⁴ GAUCH, s. 107; HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 23; WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 2, OR Art. 266h, N. 2; PERMANN, OFK-Mietrecht, OR Art. 266h, N. 1; PERMANN, OFK, OR Art. 266h, N. 1; MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 8; GUHL/ KOLLER, s. 448, N. 189; LORANDI, s. 4; TANDOĞAN, s. 227; SELİÇİ, s. 172; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 582; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 327; GÜMÜŞ, Kısa Ders Kitabı, s. 298; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 2; BLUMER, Maja L., Kurzkomentar, Obligationenrecht, 1. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 2014; VÖGELI, Andreas F., "Eigentümer im Konkurs des Mieters, Mieter im Konkurs des Eigentümers", Sanierung und Insolvenz von Unternehmen VIII, Immobilien und Insolvenz, Schulthess Verlag, Zürich 2017, s. 92; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, "Yeni" 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 290; AKÇAAL, Mehmet/ UYUMAZ, Alper, "Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 21, S. 1, 30. Yıl Armağanı, 2013, s. 319-320. Kira sözleşmesinin yapılmasından önce kiracının iflas ettiği durumlarda, kiraya veren sonradan somut olaya göre yanılmaya veya aldatmaya ilişkin hükümler çerçevesinde iptal hakkını kullanabilir. Aynı yönde, HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 22; HULLIGER/ HEINRICH, CHK, OR Art. 266h, N. 2; WEHRMÜLLER, Anna, Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei der Miete von Wohnräumen, Ein Vergleich der Rechtslage in der Schweiz und in Deutschland, 1. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2019, s. 214, N. 492. Benzer yönde, İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 263-264; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 2.

²⁵ WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 2; HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 13; MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 8; LACHAT/ BOHNET, CR, CO Art. 266h, N. 2; BLUMER, KUKO, OR Art. 266h, N. 2; HULLIGER/ HEINRICH, CHK, OR Art. 266h, N. 2; PERMANN, OFK-Mietrecht, OR Art. 266h, N. 3; GAUCH, s. 107; GUHL/ KOLLER, s. 448, N. 189; KOLLER, s. 247, N. 269, Anm. 72; LORANDI, s. 4; WEHRMÜLLER, s. 214, N. 493; BISE/ PLANAS, CPra Bail, Art. 266h CO, N. 8; HUGUENIN, Claire, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. Auflage, Zürich 2019, s. 960, N. 3005b.

²⁶ DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 241; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 256.

²⁷ GIGER, BK, OR Art. 261, N. 24; BÄTTIG, Hans, SVIT - Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2018, OR Art. 261-261a, N. 17.

yalnızca kiracının iflası durumunda uygulama alanı bulan bir düzenleme olduğundan, kiraya verenin iflasında kira sözleşmesinin kiracı veya iflas idaresi tarafından feshi söz konusu olmamaktadır²⁸. İstisnai olarak, kiralanan kiraya verenin iflası dolayısıyla bir üçüncü kişiye satılırsa, konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malik olan üçüncü kişinin TBK m. 310 ile 351'e dayanarak ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkündür²⁹. Ancak iflas dolayısıyla yapılan satışın TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme olarak kabul edilebilmesi için, kiralananın iflas kararının verilmesinden önce kiracıya teslim edilmiş olması gerekmektedir³⁰. Yani TBK m. 310 hükmü iflasın açıldığı anda kiralananın kiracıya teslim edilmiş olduğu durumlarda uygulama alanı bulmaktadır. Kiralananın iflasın açılmasından önce kiracıya teslim edilmemiş olduğu durumlarda iflas idaresi kiralananı kiracıya teslim etmek zorunda değildir³¹. Bu hususta iflas idaresinin kararı belirleyici olmaktadır. İflas idaresi, kira sözleşmesinin iflas masasının yararına olacağı sonucunu ulaşılarak kiralananı

Doktrinde ÖKTEM ÇEVİK'e göre, kiralananın devrinden önceki zaman zarfında eski malik tarafından kiracıya TBK m. 332'ye göre güvence göstermesi için uygun bir süre verilir ve sonrasında henüz süre dolmadan kiralanan devredilirse, yeni malik söz konusu uygun sürenin sonunda güvence gösterilmemesine dayanarak TBK m. 332 kapsamında sözleşmeyi feshetme imkanına sahip olur. Bkz. ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 276.

²⁸ TANDOĞAN, s. 228; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 241; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 253.

²⁹ TANDOĞAN, s. 228; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 352; ÖKTEM ÇEVİK, s. 111-112, 245; ÖZEN, Burak, "Kira Konusunun Devri", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 16, S. 1-2, 2010, s. 144; ÇABRİ, Sezer, "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 18, S. 3, 2012, s. 165, 173, 189-190; ÖZDEMİR, Hayrunnisa, "Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 62, S. 1, 2013, 156-157, 160-161; ALTINOK ORMANCI, Pınar, "Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: "Satım Kirayı Bozmaz" İlkesinin Sonuçları", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 12, S. 24, 2013, s. 128, 131-132; KANIŞLI, Erhan, "Kira Sözleşmesinin TBK m. 351'e Göre Feshedilmesi Nedeniyle Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, S. 3, Özel Sayı: Yeditepe Üniversitesi 25. Yıl, Hukukta Güncel Gelişmeler Ulusal Sempozyumu, 2022, 215-216.

³⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 112.; Doktrinde ÖZDEMİR ise, TBK m. 310 hükmünün ancak iflâs açılmadan önce kurulmuş bulunan kira sözleşmelerinde uygulanacağını belirtmektedir. Bkz. ÖZDEMİR, s. 163.

³¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 112.

kiracıya teslim eder ve sonrasında kiralanan üçüncü bir kişiye satılırsa, TBK m. 310, buna bağlı olarak da TBK m. 351 uygulama alanı bulabilmektedir³².

III. TBK M. 332'NİN UYGULANMASI İÇİN GEREKLİ OLAN ŞARTLAR

A. Genel Olarak

Kiraya verenin kira sözleşmesini kiracının iflası sebebiyle feshedebilmesi için TBK m. 332'de belirtilen şartların gerçekleşmiş olması gerekmektedir, aksi takdirde söz konusu şartlar bulunmadan kira sözleşmesi feshedilecek olursa, bu durum kira sözleşmesi üzerinde herhangi bir etki doğurmaz.

TBK m. 332'de fesih için aranan şartlar şunlardır: İlk olarak, kiracının iflasına karar verilmiş olmalıdır. İkinci olarak, kiraya veren tarafından kiracıya ve iflas idaresine güvence vermesi için uygun bir sürenin verilmiş olmalıdır. Son olarak ise, kiracı veya iflas idaresi verilen süre içerisinde yeterli miktarda güvence gösterememiş olmalıdır. Aşağıda sırasıyla bu şartlar açıklanmıştır.

B. Kiracının İflasına Karar Verilmiş Olması

TBK m. 332'ye göre kiraya verenin iflas sebebiyle kira sözleşmesini feshedebilmesi için kiracının mahkeme tarafından iflasına karar verilmiş olması gerekmektedir³³. Kanun koyucu TBK m. 332 hükmünde kiracının

³² ÖKTEM ÇEVİK, s. 112.

³³ "Dava, kiracının iflası nedeniyle TBK 332 uyarınca kira sözleşmesinin feshi ve tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili, dava dilekçesinde davalı kiracının Bakırköy 11. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/359 Esas sayılı dosyası ile iflasına karar verildiğini, iflas masasına kayıt yapıldığını, davalıdan ve iflas masasından teminat verilmesi istendiğini, buna rağmen somut bir adım atılmadığını belirterek davalının kiralananı tahliyesini istemiştir. Davalı vekili iflas kararının temyiz aşamasında olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur. 6098 sayılı TBK 332. maddesinde; "Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir." şeklinde düzenleme bulunmaktadır. Bakırköy 11. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/359 Esas sayılı dosyasının UYAP sisteminden yapılan incelemesinde, davacısının kiracı ... San. Ve Tic. Ltd. Şti. Olduğu, davacının iflas erteleme talep ettiği, mahkemece 23.10.2013 te davanın reddi ile davacının 23.10.2013 itibarıyla iflasına karar verildiği, hükmün davacı ve müdahil tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 23. Hukuk dairesinin 2014/810 Esas, 5546 karar sayılı ilamı ile kararın bozulduğu, davanın derdest olduğu anlaşılmıştır. Mahkemece davalı kiracı hakkında verilen iflas kararının bozulduğu, davanın

sırf iflas etmiş olmasını işleyecek kira bedellerinin ödenmesinin tehlikeye düştüğünün kabulü için başlı başına yeterli bir sebep olarak kabul etmektedir³⁴. Mahkeme tarafından iflasına karar verilmediği müddetçe, kiracının ekonomik durumunun bozulmasına dayanılarak TBK m. 332'nin vermiş olduğu imkândan yararlanılması mümkün değildir³⁵. TBK m. 332'nin uygulanmasında kiracının iflasına ilişkin mahkeme kararının ayrıca ilan edilmesi şart değildir³⁶. Kiracıya karşı icra takibinin yapıp bunun sonuçsuz kaldığı veya kiracının konkordato³⁷ ilan ettiği durumlarda da TBK m. 332 hükmü uygulama alanı bulmamaktadır³⁸.

TBK m. 332'nin uygulama alanı bulmasında kiracının iflas etmiş olması şart olarak arandığından, kiracının hakkında iflas kararı

derdest gözetilerek Bakırköy 11. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2013/359 Esas sayılı dosyasının bekletici mesele yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır." Y. 6. HD, 29.01.2015, E. 2014/13612, K. 2015/ 975 (www.legalbank.net, Erişim Tarihi: 02.02.2023); Y. 6. HD, 13.04.1970, E. 810, K. 1647 (ERDOĞAN, Celâl, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, 1. Baskı, Yayınevi Yok, Ankara 1986, s. 459-460).

Kiracının iflas sebepleri temelde ödemelerin tatil edilmiş olmasına (İİK m. 177), aciz haline (İİK m. 178) ve borca batıklığa (İİK m. 179) dayanmaktadır. Kiracının iflas sebepleri ile ilgili bilgi için bkz. AYDIN, s. 154-156.

³⁴ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 45.

³⁵ ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Türk Borçlar Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara 1973, s. 42.

³⁶ Aynı yönde, MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 7; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 582; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 243; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 291; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 328; İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 262; AYDIN, s. 153; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 3; BABACAN, s. 716.

Aksi yöndeki EREN/ DÖNMEZ, TBK m. 332'nin uygulama alanı bulması için, kiracının iflasının ilan edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bkz. EREN/ DÖNMEZ, EBHŞ, TBK m. 332, N. 3; EREN, s. 398, N. 1315.

³⁷ Konkordatonun kira sözleşmesine etkisi ile ilgili olarak bkz. SARUHAN, Banu Bilge, "Konkordatonun Kira Sözleşmesine Etkisi", Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk fakültesi Dergisi, C. 3, S. 1, 2020, s. 84 vd.

³⁸ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 43; TANDOĞAN, s. 228; EREN/ DÖNMEZ, EBHŞ, TBK m. 332, N. 3; EREN, s. 398, N. 1315; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 243; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 254; İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 262; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 3; SIRATAŞ, s. 90; ÖZKANOĞLU, s. 92.

Kiracının iflasının değil de sadece ödemededen aczinin söz konusu olduğu durumlarda, TBK m. 98 hükmünün uygulama alanı bulabileceği yönünde bkz. GAUCH, s. 107-108.

verilebilecek gerçek veya tüzel kişilerden biri olması gerekmektedir³⁹. Kural olarak ancak Türk Ticaret Kanunu gereğince tacir olanlar ile tacirler hakkındaki hükümlere tabi bulunanlar iflasa tabidir. Ancak, İİK m. 43/ f. 1’de de belirtildiği üzere, tacir olmadıkları halde iflasa tabi tutulmuş olan kişiler de iflas yolu ile takip edilebilirler⁴⁰.

Kira sözleşmesinin kiracı tarafında bir kişi bulunabileceği gibi, birden fazla kişi de bulunabilir. Sözleşmenin kiracı tarafında bir kişinin bulunduğu durumlarda TBK m. 332’nin uygulanmasında herhangi bir zorluk bulunmamaktadır. Buna karşılık, kira sözleşmesinin kiracı tarafında birden fazla kişinin yer aldığı durumlarda TBK m. 332 hükmünün nasıl uygulama alanı bulacağıın ele alınması gerekmektedir. Burada ikili bir ayırımdan hareket edilebilir. İlk ihtimalde, kira sözleşmesinin kiracı tarafında yer alan kiracıların tamamı birden iflas etmiş olabilir⁴¹. Bu ihtimalde kiracıların tamamı hakkında iflas kararı verilmiş olduğundan TBK m. 332’nin uygulanmasında herhangi bir sorun bulunmamaktadır. İkinci ihtimalde ise, kira sözleşmesinin kiracı tarafında yer alan kiracıların tamamı birden değil de içlerinden biri (ya da birkaçı) iflas etmiş olabilir. Burada kiraya verenin iflasa dayalı olarak kira sözleşmesini feshedebilmesi için söz konusu iflas eden kiracının (veya kiracıların) kira bedelinden kısmi sorumluluğunun bulunması şarttır⁴². Kira sözleşmesinin kiracı tarafında yer alan kiracıların kira bedelinden kısmi sorumluluğunun değil de müteselsil sorumluluğunun bulunduğu durumlarda, bunlardan biri (veya birkaçı) iflas ederse, kiraya veren iflas etmemiş olan kiracılar kirayı ödeme konusunda ödeme güçsüzlüğüne düşmediği sürece güvence

³⁹ DOĞAN, Borçlar Özel, s. 255; AYDIN, s. 153; BABACAN, s. 716.

⁴⁰ Tacir olmadıkları halde iflasa tabi tutulmuş olan kişiler şunlardır: 1. Şahıs şirketlerinin ortakları, 2. Miras ortaklığı, 3. Ticareti terk eden kişiler, 4. Banka yöneticileri ve denetçileri, 5. Sermaye piyasası kurumu ortakları ve yöneticileri. Bu konuda bkz. KURU, s. 2625 vd.; ARSLAN/ YILMAZ/ TAŞPINAR AYVAZ/ HANAĞASI, s. 468 vd.

⁴¹ WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 5; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 582; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 255; ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 227, dpt. 30; DILLIER, Julia, “Konkubinatspartner als gemeinsame Mieter von Wohnräumen - unter besonderer Berücksichtigung der Auflösung des Mietvertrags”, Mietrechtspraxis, H. 4, 2017, s. 258.

⁴² WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 5; DILLIER, s. 259; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 255; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 293; AYDIN, s. 156; ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 227, dpt. 30.

gösterilmesini talep edemez⁴³. Çünkü böyle bir durumda, iflas etmemiş olan kiracıların ödeme güçleri devam ettiğinden, kiraya verenin işleyecek kira bedeli ödemelerine ilişkin alacağı büyük bir tehlike altında olmamaktadır. İflas etmemiş olan müteselsil kiracıların ödeme güçsüzlüğüne düşme tehlikesinin var olup olmadığı, ancak kiraya verenin bu kiracıların ödeme gücü hakkında somut bir bilgiye sahip olması durumunda dikkate alınabilmektedir⁴⁴. Kiraya veren bu husustaki bilgiyi de söz konusu kiracılara, TBK m. 332'ye benzer bir şekilde, işleyecek kira bedellerini hangi oranda karşılamayı planladıklarını açıklamaları için bir son tarih vererek elde eder⁴⁵. Kiraya veren tarafından verilen tarihin sonunda iflas etmemiş olan kiracıların ödeme güçlerinin işleyecek kira bedellerini karşılamakta yetersiz kalacağı belirlenirse, artık kiraya veren TBK m. 332 çerçevesinde hareket edebilir⁴⁶. Bu durumda kiraya veren işleyecek kira bedelleri için güvence gösterilmesine ilişkin bildirimini müteselsil kiracıların tamamına birden yapar⁴⁷.

Kiraya verenin kiracının iflasına dayalı fesih hakkına sahip olmasında verilen iflas kararının hukuki sebebi ile iflasın kim tarafından talep edildiğinin herhangi bir önemi bulunmamaktadır⁴⁸.

C. Kiraya Veren Tarafından Kiracıya ve İflas İdaresine Güvence Vermesi İçin Uygun Bir Sürenin Verilmiş Olması

Kiraya veren TBK m. 332 çerçevesinde kira sözleşmesini doğrudan feshedememektedir. Kiraya verenin kira sözleşmesini iflasa dayalı olarak feshedebilmesi için öncelikle kiracıdan ve iflas idaresinden güvenme vermesini istemesi gerekmektedir⁴⁹. Burada belirtmemiz gerekir ki, kiraya verenin iflasın açılmasından sonra hemen güvence istemesi şart

⁴³ HIGI/ WILDISEN, ZK, Vorbem zu OR Art. 266-266o, N. 89; WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 5; PERMANN, OFK-Mietrecht, OR Art. 266h, N. 3; DILLIER, s. 259; İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 272; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 16; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 293; AYDIN, s. 156; ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 227, dpt. 30; SIRATAŞ, s. 92; YILMAZ, s.116; SCHMID, Hans, "Der gemeinsame Mietvertrag", Schweizerische Juristen-Zeitung, H. 87, 1991, s. 376.

⁴⁴ HIGI/ WILDISEN, ZK, Vorbem zu OR Art. 266-266o, N. 89; DILLIER, s. 259.

⁴⁵ HIGI/ WILDISEN, ZK, Vorbem zu OR Art. 266-266o, N. 89; DILLIER, s. 259.

⁴⁶ WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 5.

⁴⁷ İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 273.

⁴⁸ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 44; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 243-244; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 254.

⁴⁹ Y. 6. HD, 22.12.1972, E. 5443, K. 4756 (ERDOĞAN, s. 460).

değildir⁵⁰. Kiracının iflas durumu devam ettiği sürece ondan güvence göstermesi istenilebilir⁵¹.

Kiraya veren kiralananın tesliminden sonra kiracının iflas ettiği durumlarda, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesi talebini kural olarak iflas idaresinden istemelidir⁵². Çünkü, iflasın açılmasıyla birlikte kiracının borçları muaccel duruma gelmekte (İİK m. 195/ f. 1) ve kural olarak bütün mal, alacak ve hakları iflas masasına girmektedir (İİK m. 184/ f. 1). Bununla birlikte, TBK m. 332'nin açık lafzı gereğince kiraya verenin güvence talebini hem kiracıya hem de iflas idaresine bildirmesi gerekmektedir⁵³. Kiraya veren bu yöndeki talebini sadece kiracıya veya iflas

⁵⁰ MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 12; BISE/ PLANAS, CPra Bail, Art. 266h CO, N. 11; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 583; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 328; İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 264; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 7.

⁵¹ MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 12; BISE/ PLANAS, CPra Bail, Art. 266h CO, N. 11; İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 264; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 7.

⁵² İNCEOĞLU, güvence talebini içeren bildirim iflas idaresine gönderilmesinin zorunlu tutulmasının uygulamada sorunlara yol açabileceğini, zira iflas idaresinin henüz kurulmadığı süreçte kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkını sınırlandıracağını, uygulamada iflas idaresinin kurulmasının uzun zaman aldığı durumlarda ise, kiraya verenin elindeki tek imkanın TBK m. 315 hükmüne başvurmak olduğunu, ancak iflas etmiş kiracının aleyhine tahliye takibi başlatılmasının da mümkün olmadığını, dolayısıyla kiraya verenin kira bedellerini elde edememesine rağmen, TBK m. 332'de aranan şart yüzünden kira sözleşmesini devam ettirme tehlikesi altında kalacağını belirtmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 258-259.

⁵³ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 49; MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 13; LORANDI, s. 7, 10; PASQUIER, s. 64, N. 97; ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN, s. 180; AKÇAAL/ UYUMAZ, s. 320; REUDT, Daniel, "Zins- und Schadenersatzforderungen im Konkurs des Mieters und des Pächters – Einige Überlegungen zu Art. 266h und 297a OR", MietRecht Aktuell, H. 3, 2016, s. 116; KOUMBARAKIS, Zinon, "Sicherheitsleistungen in der Mietpraxis", MietRecht Aktuell, H. 2, 2021, s. 76. TUNÇOMAĞ, 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlüğü döneminde kiraya verenin güvence isteğine ilişkin bildirimini normal olarak iflas idaresine bildirmesi gerektiğini, zira İcra İflas Kanunu gereğince iflas idaresinin sözleşmeyi ifaya yetkili olduğunu belirtmektedir. Bkz. TUNÇOMAĞ, s. 613. İNCEOĞLU, kanaatimizce de isabetli olarak kiralananın aile konutu niteliğini taşıdığı durumlarda, kiraya verenin kira sözleşmesine taraf olmayan eşe bildirimde bulunmasının şart olmadığını ifade etmektedir. Zira TBK m. 349/ f. 3'te kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması durumunda kiraya verenin fesih bildiri ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorunda olduğu belirtilmiş olup, bu hüküm TBK m. 332 uygulamasında kıyasen göz önünde bulundurulur. Bu konuda bkz. İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 265.

idaresine bildiremez⁵⁴. Zira iflasın açılmasından sonra kiracı çok istisnai de olsa iflas masasına girmeyen mal, alacak ve haklarıyla güvence gösterebilir⁵⁵. Ayrıca iflas idaresinin istenilen güvenceyi vermemesi ihtimali

⁵⁴ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266h, N. 49; **WEBER**, BSK, OR Art. 266h, N. 4; **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 292; **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 328; “TBK’nun 332.maddesi kapsamında, kiracının iflası halinde kiraya verenin güvence verilmesi için kiracıya ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre vereceği, bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya verenin sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebileceği düzenlenmiş, hüküm altına alınmış ise de; somut olayda davacı/kiraya veren tarafından dava açılmadan önce sadece davalı/kiracıya yukarıda açıklanan ihtarnamenin gönderildiği, iflas masasına bu yönde herhangi bir başvuru ve talepte bulunmadan dava açıldığından, ayrıca, açıklanan yasal düzenleme gereğince yasal şartların oluşması halinde sadece sözleşmenin feshine karar verilebileceği halde, ilk derece mahkemesi tarafından davanın kabulüne ve kiralananın tahliyesine karar verilmiş olması doğru ve yerinde olmadığından, davalı vekilinin ilk derece mahkemesinin kararına ilişkin istinaf kanun yolu başvurusunun HMK 353/1-b-2 maddesi gereğince kabulüne ...” Ankara BAM 15. HD, 2.04.2020, E. 2020/ 372, K. 2020/ 383 (Yayınlanmamıştır).

⁵⁵ Kiracının haczedilemeyen mal, alacak ve hakları (İİK m. 82), iflasın açıldığı anda tahakkuk etmiş olan ücretlerin, alacakların ve hakların haczedilebilen kısmını aşan oran (İİK m. 83) ve kiracının iflastan sonra çalışarak elde ettiği ücretler iflas masasına girmemektedir. İİK m. 82 “Aşağıdaki şeyler haczolunamaz: 1. Devlet malları ile mahsus kanunlarında haczi caiz olmadığı gösterilen mallar, 2. Ekonomik faaliyeti, sermayesinden ziyade bedenî çalışmasına dayanan borçlunun mesleğini sürdürebilmesi için gerekli olan her türlü eşya, 3. Para, kıymetli evrak, altın, gümüş, değerli taş, antika veya süs eşyası gibi kıymetli şeyler hariç olmak üzere, borçlu ve aynı çatı altında yaşayan aile bireylerine ait kişisel eşya ile ailenin ortak kullanımına hizmet eden tüm ev eşyası, 4. Borçlu çiftçi ise kendisinin ve ailesinin geçimi için zaruri olan arazi ve çift hayvanları ve nakil vasıtaları ve diğer eklenti ve ziraat aletleri; değilse, sanat ve mesleki için lüzumlu olan alat ve edevat ve kitapları ve arabacı, kayıkçı, hamal gibi küçük nakliye erbabının geçimlerini temin eden nakil vasıtaları, 5. Borçlu ve ailesinin idareleri için lüzumlu ise borçlunun tercih edeceği bir süt veren mandası veya ineği veyahut üç keçi veya koyunu ve bunların üç aylık yem ve yataklıkları, 6. Borçlunun ve ailesinin iki aylık yiyecek ve yakacakları ve borçlu çiftçi ise gelecek mahsül için lazım olan tohumluğu, 7. Borçlu bağ, bahçe veya meyva veya sebze yetiştiricisi ise kendisinin ve ailesinin geçimi için zaruri olan bağ bahçe ve bu sanat için lüzumlu bulunan alat ve edevat, Geçimi hayvan yetiştirmeye münhasır olan borçlunun kendisi ve ailesinin maiyetleri için zaruri olan miktarı ve bu hayvanların üç aylık yem ve yataklıkları, 8. Borçlar Kanununun 510 uncu maddesi mucibince haczolunmamak üzere tesis edilmiş olan kaydı hayatla iratlar, 9. Memleketin ordu ve zabita hizmetlerinde malül olanlara bağlanan emeklilik maaşları ile bu hizmetlerden birinin ifası sebebiyle ailelerine bağlanan maaşlar ve ordunun hava ve denizaltı mensuplarına verilen uçuş ve dalış tazminat ve ikramiyeleri, Askeri malüllerle, şehit yetimlerine verilen terfi zammı ve 1485 numaralı kanun hükmüne göre verilen inhisar beyiye hisseleri, 10. Bir muavenet sandığı veya cemiyeti tarafından hastalık, zaruret ve ölüm gibi hallerde bağlanan maaşlar, 11. Vücut veya sıhhat üzerine ika edilen zararlar için tazminat olarak mutazarrırın kendisine veya ailesine toptan veya irat şeklinde verilen veya verilmesi lazım gelen paralar, 12. Borçlunun haline münasip evi, 13. Öğrenci bursları./ Medeni Kanununun 807 nci

karşısında iflas masasına girmeyen mal, alacak ve haklarının da bulunmadığı durumlarda şahsen güvence veremeyecek olan kiracıya kendisi yerine güvence gösterecek bir üçüncü kişiyi bulma imkanının tanınması da gerekmektedir⁵⁶. Nitekim kiraya veren tarafından yapılan bildirim üzerine güvencenin mutlaka bizzat kiracı veya iflas idaresi tarafından verilmesi şart değildir. Güvence bir üçüncü kişi tarafından da gösterilebilir⁵⁷. Örneğin, kiracı, kendisine yapılan bildirim üzerine eşinin veya yakın bir akrabasının malvarlığından bir güvence gösterebilir. Burada belirtmemiz gerekir ki, TBK m. 332'ye rağmen kiraya veren güvence verilmesine yönelik bildirimini sadece kiracıya veya iflas idaresine göndermiş olabilir. Bu tür durumlarda kiracı veya iflas idaresi tarafından istenilen güvence gösterilirse artık güvence bildirimindeki eksikliğin herhangi bir önemi kalmamaktadır⁵⁸.

Kiraya veren kiracıya ve iflas idaresine güvence verebilmesi için uygun bir süre vermelidir. Kiraya verenin uygun bir süre verip vermediği

maddesi hükmü saklıdır. 2, 4, 5, 7 ve 12 numaralı bendlerdeki istisna, borcun bu eşya bedelinden doğmaması haline munhasırdır./ Birinci fıkranın (2), (4), (7) ve (12) numaralı bentlerinde sayılan malların kıymetinin fazla olması durumunda, bedelinden haline münasip bir kısmı, ihtiyacını karşılayabilmesi amacıyla borçluya bırakılmak üzere haczedilerek satılır./ İcra memuru, haczi talep edilen mal veya hakların haczinin caiz olup olmadığını değerlendirir ve talebin kabulüne veya reddine karar verir".

İİK m. 83 "Maaşlar, tahsisat ve her nevi ücretler, intifa hakları ve hasılatı, ilama müstenit olmayan nafakalar, tekaüt maaşları, sigortalar veya tekaüt sandıkları tarafından tahsis edilen iratlar, borçlu ve ailesinin geçinmeleri için icra memurunca lüzumlu olarak takdir edilen miktar tenzil edildikten sonra haczolunabilir./ Ancak haczolunacak miktar bunların dörtte birinden az olamaz. Birden fazla haciz var ise sıraya konur. Sırada önde olan haczin kesintisi bitmedikçe sonraki haciz için kesintiye geçilemez".

⁵⁶ WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 4; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 292; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 32; BECKER, Hermann, Berner Kommentar, Band VI, Obligationenrecht. 2. Abteilung, Die einzelnen Vertragsverhältnisse: Art. 184-551, Stämpfli Verlag, Bern, 1934, OR Art. 266, N. 28.

⁵⁷ BECKER, BK, OR Art. 266, N. 2; GIGER, BK, OR Art. 266h, N. 38; FEYZİOĞLU, s. 616-617; TUNÇOMAĞ, s. 613; ARPACI (HATEMİ/ SEROZAN), s. 249; BURCUOĞLU, s. 279; ARPACI, s. 146; EREN/ DÖNMEZ, EBHŞ, TBK m. 332, N. 3; EREN, s. 398, N. 1315; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 245; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 17; GUHL, Theo/ MERZ, Hans, Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels - und Wertpapierrechts, 7. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 1980, s. 385; BERKİ, Şakir, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 1. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1973, s. 87.

⁵⁸ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 49.

somut olayın şartları dikkate alınarak adalet ve hakkaniyet ilkelerine göre belirlenir⁵⁹. Örneğin, taşınır eşya ile bir park yerinin kiralandığı durumlarda bir haftalık süre yeterli olabilir⁶⁰. Ancak güvence verilmesi için belirlenen sürenin geçerli olması için, anlaşılabilir bir nitelik taşıması, hatta kesin bir son tarihi içermesi gereklidir⁶¹. Kiraya verenin fesih hakkını kullanabilmesi için kiracıya ve iflas idaresine uygun süre vermesi ona yükletilmiş bir külfet niteliğini taşımaktadır⁶². Bu sebeple kiraya veren, güvence gösterilmesi için bildirimde bulunmak zorunda değildir. Kiraya veren güvence gösterilmesi için bildirimde bulunmak yerine sözleşmeyi devam ettirme yönünde bir tercihte de bulunabilir⁶³. Kiraya verenin kiracıya ve iflas idaresine vermesi gereken uygun süreyi ileride herhangi bir uyuşmazlık yaşamamak adına mahkemeye tayin ettirmesi de mümkündür⁶⁴. Kiraya verenin bizzat kendisi tarafından verilen sürenin uygun bir süre olmadığı belirlenirse, onun tekrar bir süre vermesi gerekir⁶⁵.

⁵⁹ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 56; WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 6; PERMANN, OFK-Mietrecht, OR Art. 266h, N. 8; WEHRMÜLLER, s. 215, N. 496; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 584; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 292; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 328; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 13; URAL ÇINAR, s. 142; ÖZKANNOĞLU, s. 92; BABACAN, s. 718. HIGI/ WILDISEN'e göre, süre kira sözleşmesinin niteliğine göre belirlenmelidir. Buna göre kısa süreli sözleşmelerde ortalama bir haftalık, diğer sözleşmelerde ise şartlar gereği iki haftalık süre yeterlidir. Bkz. HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 56. PERMANN'a göre makul süre en az iki-üç hafta olmalıdır. Bkz. PERMANN, OFK-Mietrecht, OR Art. 266h, N. 8; PERMANN, OFK, OR Art 266h, N. 5. HULLIGER/ HEINRICH'e göre, taşınırın kiralandığı durumlarda on gün; taşınmazların kiralandığı durumlarda ise yirmi gün makul süre olarak yeterlidir. Bkz. HULLIGER/ HEINRICH, CHK, OR Art. 266h, N. 7. MÜLLER'e göre ise, süre genellikle yedi ile on dört günden uzun olmamalıdır. Bkz. MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 13. Ayrıca bkz. Cour de Justice de Genève vom 17. Oktober 2016, E. 2.1, Mietrechtspraxis, Jahr, 2017, Heft 4, s. 285-291.

⁶⁰ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 56.

⁶¹ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 55.

⁶² WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 9; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 255.

⁶³ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 48.

⁶⁴ TUNÇOMAĞ, s. 613; AYDINLIYIM, s. 16; ARPACI (HATEMİ/ SEROZAN), s. 249; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 242, 244; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 255; AYDIN, s. 161.

⁶⁵ DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 244; URAL ÇINAR, s. 143.

Ancak doktrinde BLUMER ve MAKARACI BAŞAK, itiraz durumunda verilen sürenin uygun bir süreye kadar uzatılmasının gerektiğini belirtirken, İNCEOĞLU ise, itiraz durumunda baştan yeni bir süre verilmedikçe yapılan fesih beyanının geçersiz

Kiraya veren güvence konusundaki bildirimini yazılı bir şekilde yapmalıdır⁶⁶. Kiraya verenin bildirimini yazılı bir şekilde yapmasının aranması sayesinde uygulamada ortaya çıkabilecek olan anlaşmazlıklar ile ispat hususunda yaşanabilecek sorunlar daha baştan engellenmiş olmaktadır⁶⁷. TBK m. 332’de bildirim yazılı yapılması geçerlilik şartı olarak aranmış olup, adi yazılı bir şekilde yapılması yeterlidir⁶⁸. Kiraya veren bildirimini yazılı olarak değil de sözlü bir şekilde yaparsa, bildirim geçersiz olacağından kira sözleşmesini feshetme hakkı ortaya çıkmaz. İstisnai olarak, bildirim geçersizliğine rağmen, kiracı veya iflas idaresi tarafından yine de güvence verilmiş olabilir. Bu takdirde kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirme imkanına sahip olamayacağı için geçerlilik şartının hukuken bir önemi kalmaz⁶⁹.

Kiraya verenin vermiş olduğu süre bildirim kiracıya ve iflas idaresine ulaşması ile işlemeye başlar. Bununla birlikte bildirim kiracı ile iflas idaresine farklı tarihlerde ulaşmış ise, her birine hangi tarihte ulaşmış ise o tarihten itibaren süre işlemeye başlar⁷⁰.

Kiracı ile iflas idaresinin süre verilse de güvence göstermeyeceğini bildirim yapılmadan önce belirttiği durumlarda, artık süre verilmesi bir anlam ifade etmeyecek olup, kiraya verenin süreye yönelik bildirimde bulunmasına gerek bulunmamaktadır⁷¹. Çünkü yukarıda da belirttiğimiz üzere, TBK m. 332’nin amacı kiraya verene koruma sağlamaktır. Bu

olduğunu söylemektedir. Bkz. **BLUMER**, KUKO, OR Art. 266h, N. 2; **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 13; **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, s. 268.

⁶⁶ Buna karşılık 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda ise, yazılı veya yazısız bir süre verme öngörülmeden, “*münasip bir müddet zarfında teminat verilememesi*” durumunda kiraya verenin sözleşmeyi feshedebileceği belirtilmiştir. **ÖZ**, Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 68.

⁶⁷ **DOĞAN**, Konut ve Çatılı, s. 242; **DOĞAN**, Murat/ **BAYGIN**, Cem, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 4, 2005, s. 116-131, s. 125.

⁶⁸ **BİSE/ PLANAS**, CPra Bail, Art. 266h CO, N. 13; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 584; **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 12; **SIRATAŞ**, s. 91.

⁶⁹ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266h, N. 53.

⁷⁰ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266h, N. 51; **MÜLLER**, SVIT, OR Art. 266h, N. 17; **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, s. 268; **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 14; **YILMAZ**, s. 121-122.

⁷¹ **MÜLLER**, SVIT, OR Art. 266h, N. 13; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 584; **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, s. 269; **YILMAZ**, s. 122.

bakımdan kiracı ile iflas idaresine süre verilmesinin gereksiz olduğunun açıkça görüldüğü durumlarda, kiraya vereni yine de süre vermeye zorlamak bu amacın gerçekleşmesi açısından bir çelişkiye yol açacaktır⁷².

D. Kiracının veya İflas İdaresinin Verilen Süre İçerisinde Yeterli Miktarda Güvence Gösterememiş Olması

Kiracının veya iflas idaresinin göstereceği güvence, kiraya veren tarafından yapılan bildirimden sonra işleyecek olan kira bedellerini kapsamaktadır⁷³. 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlüğü döneminde, doktrininde⁷⁴ kira sözleşmesinin muacceliyet kaydı içerdiği durumlarda, kiracının henüz iflas etmemiş olduğu zaman zarfında bir kira bedelini vaktinde ifa etmemesi sebebiyle diğer kira bedelleri de muaccel olursa, bunlar için de güvence istenilebileceği belirtilmektedir. Zira BK m. 261'de TBK m. 332'den farklı olarak, kiraya verenin işlemiş kira bedeli alacakları için de güvence verilmesini isteyebileceği yer almaktadır. Ancak TBK m. 332'de sadece işleyecek olan kira bedelleri için güvence istenebileceği belirtildiğinden⁷⁵, kanaatimizce kiraya veren muacceliyet kaydı sebebiyle muaccel olmuş kira bedelleri için bu madde kapsamında artık güvence

⁷² ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 231.

⁷³ Aynı yönde, HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 59-60; WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 6; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 255; İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 266.

Aksi yöndeki LORANDI ile AYDIN, iflasın açılma anından itibaren işleyecek olan kira bedelleri için güvence istenilebileceğini belirtmektedir. Bkz. LORANDI, s. 7; AYDIN, s. 159.

⁷⁴ AYDINLIYIM, s. 16; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 244-245.

⁷⁵ Konut ve çatılı işyeri kiralalarında muacceliyet kaydına yer verilmesi durumunda, bunlar TBK m. 346/ f. 2 gereğince geçersizdir. Bu sebeple muacceliyet kaydı 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğü döneminde sadece adi kira sözleşmeleri açısından söz konusu olmaktadır. Bu konuda bkz. ÖZ, s. 75; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 307; İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 108, 116; DOĞAN, Murat, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2. Baskı, Legal Kitabevi, İstanbul 2012, s. 508; İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, Kırcı, Çiğdem (Derleyen), Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu, Makaleler, Tebliğler, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 191-192; İNCEOĞLU, Murat, Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi, İnceoğlu, M. Murat (Derleyen), Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 253-254; DEMİR, Mehmet, Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s. 67.

isteyemeyecektir⁷⁶. Bu ihtimalde kiraya veren ya TBK m. 98'e göre kiracıdan güvence isteyecek ya da TBK m. 315 çerçevesinde kira sözleşmesini feshedecektir⁷⁷.

Kiracı veya iflas idaresi tarafından verilecek olan güvencenin miktarı konusunda TBK m. 332'de herhangi bir açıklık bulunmamaktadır. Aslında güvence miktarı ile ilgili olarak TBK m. 332'de açık bir kritere yer verilmesi olması gereken hukuk açısından daha isabetli olurdu. Zira benzer bir durum 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlüğü döneminde BK m. 261 açısından da söz konusuydu. Güvence miktarı konusunda doktrinin çoğunluğu tarafından belirtildiği üzere⁷⁸, kira sözleşmesinin belirli süreli olarak yapıldığı durumlarda kararlaştırılan sürenin sonuna kadar⁷⁹, belirsiz süreli olarak yapıldığı durumlarda ise, fesih bildiriminin yapılabileceği ilk dönemin sonuna kadar işleyecek olan kira bedellerini kapsayacak bir miktarda güvence verilmesi gerekmektedir. Yine doktrinde güvencenin belirlenmesinde kira bedellerinin yanında yan giderlerin de dikkate alınması gerektiği ifade edilmektedir⁸⁰. Kanaatimizce TBK m. 332'nin açık

⁷⁶ Aynı yönde, **URAL ÇINAR**, s. 142. Aksi yönde, **AYDIN**, s. 159.

⁷⁷ **URAL ÇINAR**, s. 142.

⁷⁸ Bkz. **WEBER**, BSK, OR Art. 266h, N. 7; **LCHAT/BOHNET**, CR, CO Art. 266h, N. 3; **PERMANN**, OFK-Mietrecht, OR Art. 266h, N. 4; **MÜLLER**, SVIT, OR Art. 266h, N. 22; **BLUMER**, KUKO, OR Art. 266h, N. 2; **GUHL/KOLLER**, s. 448, N. 189; **HULLIGER/HEINRICH**, CHK, OR Art. 266h, N. 5; **KOLLER**, s. 247, N. 269; **HUGUENIN**, s. 960, N. 3005b; **MÜLLER-CHEN/ GIRSBERGER/ DROESE**, s. 151, N. 78; **LO-RANDI**, s. 10; **REUDT**, s. 117; **WEHRMÜLLER**, s. 215, N. 495; **KOUMBARAKIS**, s. 76; **TANDOĞAN**, s. 229; **ARPACI (HATEMİ/ SEROZAN)**, s. 249; **BURCUOĞLU**, s. 279; **ARPACI**, s. 146; **DOĞAN/ BAYGIN**, s. 125-126; **DOĞAN**, Konut ve Çatılı, s. 243; **DOĞAN**, Borçlar Özel, s. 254; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 351; **GÜMÜŞ**, Borçlar Özel, s. 328; **GÜMÜŞ**, Kısa Ders Kitabı, s. 299; **ACAR**, s. 588; **AYDOĞDU/ KAHVECİ**, s. 600; **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 8; **URAL ÇINAR**, s. 141; **AYDIN**, s. 159; **BABACAN**, s. 717.

Aksi yöndeki **ERZURUMLUOĞLU** ile **YAVUZ**, TBK m. 336/ f. 1'den hareketle kiracının işleyecek altı aylık kira bedelini karşılayacak miktarda güvence göstermesi gerektiğini belirtmektedir. Bkz. **ERZURUMLUOĞLU**, s. 43; **YAVUZ**, Nihat, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, 9.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021, s. 499.

⁷⁹ Belirli süreli kira sözleşmesinin uzaması durumunda, kiraya veren TBK m. 347'ye göre uzama süresi bir yıl olduğundan, ancak bir yıla uygun bir güvence gösterilmesini isteyebilir. Bkz. **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, s. 267; **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 8.

⁸⁰ Bkz. **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266h, N. 58; **BISE/ PLANAS**, CPra Bail, Art. 266h CO, N. 18; **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, s. 266; **YILMAZ**, s. 119.

lafzı karşısında yan giderler güvencenin kapsamına dahil edilemez⁸¹. Kiraya veren yan giderlerle ilgili olarak temerrüde ilişkin TBK m. 315 hükmüne başvurulabilir⁸².

Kiracı veya iflas idaresinin vereceği güvence şahsi nitelikte olabileceği gibi aynı nitelikte de olabilir⁸³. Çünkü Kanun koyucu bu hususta TBK m. 332’de sadece “güvence” demekle, türü konusunda bir sınırlama getirmemektedir⁸⁴. Örneğin, bir kişinin işleyecek olan kira bedellerini ödeyeceği hususunda kiracıya kefil olması durumunda şahsi nitelikte bir güvence söz konusu iken, kiracının taşınır veya taşınmaz mallarını rehin göstermesi durumunda aynı nitelikte bir güvence söz konusudur. Burada önemli olan verilen güvencenin yeterli miktarda olması⁸⁵ ve kiraya veren tarafından kabul edilebilir bir nitelik arz etmesidir; yoksa hangi şekilde verildiği değildir⁸⁶. Bu hususta bir örnek vermek gerekirse⁸⁷, borca batık bir üçüncü kişi tarafından verilen kefalet kiraya veren açısından kabul edilebilir bir güvence teşkil etmemektedir. Benzer bir şekilde⁸⁸,

⁸¹ Aynı yönde, YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 583; ACAR, s. 588; ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 230.

⁸² ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 230.

⁸³ GIGER, BK, OR Art. 266h, N. 37; WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 7; LCHAT/ BOHNET, CR, CO Art. 266h, N. 3; BLUMER, KUKO, OR Art. 266h, N. 4; PERMANN, OFK-Mietrecht, OR Art. 266h, N. 6; HULLIGER/ HEINRICH, CHK, OR Art. 266h, N. 6; LORANDI, s. 10; WEHRMÜLLER, s. 216, N. 497; VÖGELI, s. 95; BERKİ, Borçlar Özel, s. 87; ERZURUMLUOĞLU, s. 43; ARPACI, s. 146; EREN/ DÖNMEZ, EBHŞ, TBK m. 332, N. 3; EREN, s. 398, N. 1315; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 245; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 256; ACAR, s. 589; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 17; URAL ÇINAR, s. 143; AYDIN, s. 160; BABACAN, s. 717; GANTENBEIN, Adrian, Prinzipien des Vertragsrechts, 4. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2020, s. 195, N. 10.72.

⁸⁴ BERKİ, Borçlar Özel, s. 87; ARPACI (HATEMİ/ SEROZAN), s. 249; AYDIN, s. 160.

⁸⁵ Kiraya veren yeterli miktarda olmayan güvenceyi kabul ederse, bu durum onun fesih hakkından feragat ettiği şeklinde yorumlanabilir. Bunun istisnası, kiraya verenin fesih hakkını saklı tutarak güvenceyi kabul etmesidir. Bu konuda bkz. HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 69.

⁸⁶ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 65-66; MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 18; WEHRMÜLLER, s. 216, N. 497; ACAR (HATEMİ/ SEROZAN), s. 249; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 584; İNCEOĞLU, s. 270.

⁸⁷ Bu örnek için bkz. İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 270; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 17.

⁸⁸ Bu örnek için bkz. İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 270; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 17. Benzer örnekler için bkz. MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 19.

Türkiye’de malı bulunmayan ve yurt dışında ikamet eden birinin kefaleti de güvenceye başvurmadaki güçlükler sebebiyle kiraya veren açısından kabul edilemezdir.

Kiraya verenin TBK m. 332 çerçevesinde istemiş olduğu güvencenin kiracı veya iflas idaresi ya da üçüncü bir kişi tarafından gösterilmesi durumunda, kiraya veren artık kira sözleşmesini sonlandırma imkanına sahip olmaz; sözleşmeyi devam ettirmekle yükümlü olur⁸⁹. Bu durumda kiraya veren iflasın açılmasından önce muaccel olan birikmiş kira bedeli alacaklarını iflas alacağı olarak yazdırır⁹⁰. Kiracı ile iflas idaresi söz konusu kira bedellerini ödeme hususunda kiraya verene karşı müteselsilen sorumlu olur⁹¹.

Kiraya verenin yapmış olduğu bildirim üzerine, güvence kiracı tarafından iflas masasına girmemiş olan mal, alacak ve haklarından⁹² gösterilirse, iflas idaresi kira sözleşmesine dahil olmaz⁹³. Dolayısıyla iflas sonrası işleyecek olan kira bedelleri ile ilgili olarak ileride iflas idaresinin kiraya verene karşı herhangi bir yükümlülüğü da söz konusu olmaz⁹⁴. Çünkü bu durumda kiraya veren işleyecek kira bedelleri için iflas alacaklısı sıfatını kazanamaz. Kiraya veren işleyecek olan kira bedellerini sadece kiracıdan talep edebilme imkanına sahip olur⁹⁵. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, güvenceyi para veya kıymetli evrak şeklinde vermişse, paralar vadeli bir tasarruf hesabına yatırılır, kıymetli evrak ise bir bankaya depo edilir (TBK m. 342/ f. 2 kıyasen)⁹⁶.

⁸⁹ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266, N. 78; **GIGER**, BK, s. OR Art. 266h, N. 41; **GUHL/ MERZ**, s. 385; **LORANDI**, s. 10; **REUDT**, s. 117; **BISE/ PLANAS**, CPra Bail, Art. 266h CO, N. 3; **BİLGE**, s. 179; **AYDINLIYIM**, s. 16; **ERZURUMLUOĞLU**, s. 43; **BURCUOĞLU**, s. 279; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 584-585; **DOĞAN**, Konut ve Çatılı, s. 245; **BERKİ**, Şakir, “Borçlar Hukukunda İcar”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 3-4, 1955, s. 176.

⁹⁰ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266, N. 78; **WEBER**, BSK, OR Art. 266h, N. 1.

⁹¹ Benzer yönde, bkz. **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266, N. 79.

⁹² İflas masasına girmeyen mal, alacak ve haklar için bkz. Yukarıda dpt. 55.

⁹³ **MÜLLER**, SVIT, OR Art. 266h, N. 23; **KURU**, s. 2966-2967; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 584-585; **ANTALYA/ ÇAVDAR**, s. 231.

⁹⁴ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266, N. 79; **GIGER**, BK, OR Art. 266h, N. 41; **REBSAMEN**, Thomas, “Immobilienmiete im revidierten SchKG”, Schweizerische Juristen-Zeitung, H. 6, 2014, s. 151.

⁹⁵ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266, N. 79.

⁹⁶ **GIGER**, BK, OR Art. 266h, N. 42.

Güvence iflas idaresi tarafından da gösterilebilir. İflas idaresi kendisine yarar sağlayacağı ve iflas masasındaki malvarlığının azalmayacağı durumlarda güvence gösterme yönünde bir tercihte bulunabilir⁹⁷. İflas idaresi güvence gösterirse, artık iflas idaresinin kira sözleşmesine dahil olduğu kabul edilir⁹⁸. Nitekim kiracının iflas etmiş olması, iflas idaresinin kira sözleşmesini otomatik olarak üstlenmesi sonucunu doğurmamaktadır⁹⁹. Burada iflas idaresinin güvence göstermesi, onun İİK m. 198 gereğince kira sözleşmesinin aynen ifasını kabul ettiği anlamına gelmekte olup, işleyecek kira bedelleri iflas idaresinden talep edilebilir¹⁰⁰. Bununla birlikte iflas idaresi ile kiracı ya da üçüncü kişi de ayrıca güvence göstermişse, iflas idaresinin vermiş olduğu güvence kendisine iade edilir¹⁰¹. Bu takdirde kira sözleşmesinin kiracı ile devam ettiği ve iflas idaresinin kira sözleşmesine dahil olmadığı kabul edilir¹⁰².

İşleyecek kira bedelleri ile ilgili güvencenin üçüncü kişi tarafından verildiği durumlarda ise, kiraya veren ifa zamanı gelen kira bedelinin ödenmesini kiracıdan talep etmeye devam eder¹⁰³. İflas idaresi kira sözleşmesine dahil olmaz¹⁰⁴. Yeterli miktarda güvence hem üçüncü kişi hem de kiracı tarafından ayrı ayrı verilirse, fazla olan kısmın kiraya veren

⁹⁷ **WEHRMÜLLER**, s. 216, N. 498; **MONNIER**, Claude, “Die Wirkung der Konkursöffnung auf die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen”, Der Schweizer Treuhänder, H. 6, 1995, s. 502.

⁹⁸ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266, N. 81; **WEBER**, BSK, OR Art. 266h, N. 8; **GIGER**, BK, OR Art. 266h, N. 44; **BLUMER**, KUKO, OR Art. 266h, N. 4; **HULLIGER/ HEINRICH**, CHK, OR Art. 266h, N. 8; **MÜLLER**, SVIT, OR Art. 266h, N. 24; **WEHRMÜLLER**, s. 216, N. 498; **VOGEL**, s. 95-96; **KURU**, 2966; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 584; **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 18; **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 292; **ANTALYA/ ÇAVDAR**, s. 231; **URAL ÇINAR**, s. 143; **AYDIN**, 165; **ALTAY**, Sümer, Türk İflas Hukuku, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, Ankara 2004, 1082.

⁹⁹ **GIGER**, BK, OR Art. 266h, N. 43.

¹⁰⁰ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 584; **ANTALYA/ ÇAVDAR**, s. 231; **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 292; **URAL ÇINAR**, s. 143; **ALTAY**, s. 1082.

¹⁰¹ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266, N. 79, 81; **WEBER**, BSK, OR Art. 266h, N. 8; **HULLIGER/ HEINRICH**, CHK, OR Art. 266h, N. 8.

¹⁰² **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266, N. 81.

¹⁰³ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266, N. 78, 82; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 585; **ALTAY**, s. 1083.

¹⁰⁴ **MÜLLER**, SVIT, OR Art. 266h, N. 23; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 585; **ANTALYA/ ÇAVDAR**, s. 231; **ALTAY**, s. 1083.

tarafından iade edilmesi gerekir¹⁰⁵. İadenin kime yapılacağına, yani üçüncü kişiye mi kiracıya mı yapılacağına kiraya veren karar verir¹⁰⁶.

Kiracı veya iflas idaresi kiraya veren tarafından verilmiş olan süre içerisinde hiç veya yeterli miktarda güvence göstermezse¹⁰⁷, kiraya veren artık kira sözleşmesini feshedebilmektedir.

IV. TBK M. 332'NİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

Kiracının iflası, yukarıda açıklaması yapılmış olan üç şartında bulunması durumunda kural olarak kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesine sebebiyet vermemektedir¹⁰⁸. Kiraya veren TBK m. 332'ye dayalı olarak kira sözleşmesini feshetme hakkını elde etmektedir.

Kiraya verenin TBK m. 332'ye göre sahip olduğu fesih hakkı hukuki niteliği itibariyle bozucu yenilik doğuran bir haktır¹⁰⁹. Kiraya verenin bu hakkını dava yoluyla kullanması şart değildir¹¹⁰. Kiraya veren TBK m. 332 kapsamında fesih hakkını kullanıp kira sözleşmesini feshedebileceği gibi, bu hakkını kullanmayarak mevcut sözleşmeyi devam da ettirebilir. Bu konuda seçim hakkı kiraya verene aittir¹¹¹. Ancak belirtmemiz gerekir ki, kiraya veren güvence gösterilmemesi sebebiyle fesih hakkını kullanmak istiyorsa, bunu herhangi bir fesih bildirim süresine uymadan gecikmeksizin, derhal kullanmalıdır. Çünkü TBK m. 332'de açık bir şekilde fesih hakkının "hemen" kullanılması istenmektedir¹¹². Kiraya veren fesih

¹⁰⁵ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266, N. 82.

¹⁰⁶ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266, N. 82.

¹⁰⁷ Taraflar arasında bir uyuşmazlık ortaya çıkması durumunda, güvence miktarının yeterli olup olmadığı hususunda hâkim tarafından karar verilecektir. Bkz. URAL ÇI-NAR, s. 144.

¹⁰⁸ MONNIER, s. 504; FEYZİOĞLU, s. 616; EREN/ DÖNMEZ, EBHŞ, TBK m. 332, N. 4; EREN, s. 398, N. 1316; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 20; AYDIN, s. 166.

¹⁰⁹ DOĞAN, Borçlar Özel, s. 256.

¹¹⁰ ARPACI (HATEMİ/ SEROZAN), s. 249-250; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 585; AN-TALYA/ ÇAVDAR, s. 232.

¹¹¹ GIGER, BK, OR Art. 266h, N. 8; LORANDI, s. 9; REUDT, s. 117; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 245; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 256.

¹¹² Aynı yönde, MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 25; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 328-329; İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 274.

Aksi yöndeki MAKARACI BAŞAK ise, kiraya verenin derhal değil de dürüstlük kuralına uygun bir süre içerisinde fesih beyanında bulunulabileceğini, bu bakımdan kiraya verenin, kiracının veya iflas idaresinin güvence göstereceği inancıyla biraz daha

yönündeki iradesini belirli bir şekil şartına uyararak kullanmak zorunda değildir. Bu konuda TBK m. 332’de belli bir şekil şartı öngörülmemiştir¹¹³. Kiraya verenin fesih hakkını kullandığına dair bildirimini kiracı ile iflas idaresinin hakimiyet alanına ulaşmasıyla birlikte kira sözleşmesi o andan itibaren ileriye etkili bir şekilde sona erer¹¹⁴. Bununla birlikte kiraya veren fesih bildiriminde bulunurken, sözleşmenin ileri bir tarihte sona ereceğini bildirebilir. Bu durum kanunda yasaklanmamıştır. Bu takdirde sözleşme bildirimde belirtilen tarihten itibaren sona erer¹¹⁵. İstisnai olarak kiraya veren, kiracıya veya iflas idaresine güvence gösterilmesi için bildirimde bulunurken, vermiş olduğu sürenin bitiminde güvence verilmemiş olursa kira sözleşmesinin feshetmiş sayılacağını da ek olarak belirtmiş olabilir. Bu takdirde güvencenin gösterilmediği durumlarda, kira sözleşmesi kiraya veren tarafından verilmiş olan sürenin sonunda sona erer¹¹⁶. Kiraya veren tarafından sonradan bir fesih bildiriminde bulunulmasına gerek yoktur.

beklemesinin onun fesih hakkını ortadan kaldırmayacağını belirtmektedir. Bkz. **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 21.

Ayrıca GIGER, MÜLLER, LORANDI, WEHRMÜLLER, REUDT, BISE/ PLANAS ve VÖGELI, verilmesi gereken güvencenin kiracı veya iflas idaresi tarafından sağlanmaması durumunda, kiraya verenin sahip olduğu fesih hakkını hemen kullanmak zorunda olmadığını, kanunun onu bu hususta zorlamadığını, bununla birlikte kiraya verenin fesih hakkını kullanması için çok uzun bir süre de beklememesi gerektiğini, ayrıca İsviçre Federal Mahkemesi’nin de bir kararında (4C.166/2004 vom 16. September 2004), fesih hakkını kullanmadan uzun bir süre geçiren ve bu süre zarfında kira bedeli ödemelerini şartsız olarak kabul eden kiraya verenin kira sözleşmesini fesih hakkından feragat ettiği şeklinde hüküm tesis ettiğini ifade etmektedir. Bkz. **GIGER**, BK, s. OR Art. 266h, N. 45; **MÜLLER**, SVIT, OR Art. 266h, N. 25; **LORANDI** s. 8; **WEHRMÜLLER**, s. 216, N. 499; **REUDT**, s. 117; **BISE/ PLANAS**, CPra Bail, Art. 266h CO, N. 22; **VÖGELI**, s. 96.

¹¹³ **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 585. Ancak dikkat edilmesi gereken husus, konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m. 348 gereğince fesih bildirimini yazılı şekilde yapılması gerekmektedir. Bkz. **LORANDI**, s. 8-9; **VÖGELI**, s. 96; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 585.

¹¹⁴ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266h, N. 74; **SELİÇİ**, s. 172; **BURCUOĞLU**, s. 279-280; **DOĞAN**, Konut ve Çatılı, s. 25, 246; **DOĞAN**, Borçlar Özel, s. 256; **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, s. 275; **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 22; **YILMAZ**, s. 163.

¹¹⁵ **HIGI/ WILDISEN**, ZK, OR Art. 266h, N. 74.

¹¹⁶ **BURCUOĞLU**, s. 279-280; **DOĞAN**, Konut ve Çatılı, s. 25, 245-246; **DOĞAN**, Borçlar Özel, s. 256; **İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, s. 273; **MAKARACI BAŞAK**, İSTŞ, TBK m. 332, N. 20; **AYDIN**, s. 167; **ÖZKAN OĞLU**, s. 93.

Kiracı veya iflas idaresi tarafından yeterli güvence gösterilmemesi üzerine, kira sözleşmesinin feshedilmesiyle birlikte artık kiralananın kiraya verene iadesi gerekir¹¹⁷. Kiralananın iadesinin istenileceği kişi kiracıdır¹¹⁸. İade borcu kiracının olup, iflas idaresiyle herhangi bir ilgisi yoktur¹¹⁹. Kiracı kiralananı iade etmezse, kiraya veren tarafından tahliye davası açılabilir. Bu dava Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiş olan tahliye davalarından farklı olarak yenilik doğuran dava niteliğini taşımaktadır¹²⁰. Çünkü kira sözleşmesi kiraya verenin sözleşmeyi feshe yönelik bildiriyle birlikte sona ermektedir¹²¹. Kiraya verenin açacağı dava sözleşmenin sona erdiğinin tespitine ve kiralananın iadesini sağlamaya yönelik bir eda davasıdır¹²². Kiraya verenin kiralananın iadesi amacıyla açabileceği bu dava herhangi bir süre sınırına tabi değildir. Kiraya veren kiralananın iadesini dürüstlük kuralına aykırı olmayan bir süre içerisinde talep edebilir¹²³.

Kiraya veren, kira sözleşmesini feshetmesiyle birlikte işlemiş olup kiracıdan tahsil edememiş olduğu kira bedeli alacaklarını iflas masasına kaydettirme veya TBK m. 336 çerçevesinde hapis hakkını kullanma imkânına sahiptir¹²⁴. Burada dikkat edilmesi gereken husus, kiraya verenin hapis hakkını kullandığı durumlarda, hapis hakkı da iflas masasında

¹¹⁷ HIGI/ WILDISEN, ZK, OR Art. 266h, N. 74; DOĞAN, Murat, "Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 1-2, 2004, s. 461-462.

¹¹⁸ Aynı yönde, LORANDI, s. 9; VÖGELI, s. 97; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 586; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 247; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 256; ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 232; ACAR, s. 591; ÇAVDAR, s. 268.

Aksi yöndeki KÖKÜSARI, davanın iflas idaresine karşı açılması gerektiğini belirtmektedir. Bkz. KÖKÜSARI, Elif, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, TBK m. 334-335, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021, s. 223.

¹¹⁹ YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 586; ACAR, s. 591; ANTALYA/ ÇAVDAR, s. 232; ÇAVDAR, s. 268.

¹²⁰ BURCUOĞLU, s. 280; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 246; URAL ÇINAR, s. 145; KÖKÜSARI, s. 219.

¹²¹ DOĞAN, Adi Kira, s. 462.

¹²² DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 246; URAL ÇINAR, s. 145; KÖKÜSARI, s. 219.

¹²³ DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 246; KÖKÜSARI, s. 232.

¹²⁴ TUNÇOMAĞ, s. 613; TANDOĞAN, s. 229; KURU, s. 2967; BURCUOĞLU, s. 280; EREN/ DÖNMEZ, EBHŞ, TBK m. 332, N. 5; EREN, s. 398, N. 1317; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 248; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 256; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 352; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 601; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, TBK m. 332, N. 5.

tasfiyeye tabi tutulacağından, ancak iflasın açılmasından önce işlemiş olan bir yıllık ve işleyecek olan altı aylık kira bedelleri masaya kaydettirilebilecektir (TBK m. 336 kıyasen)¹²⁵.

Kiracı önceden kiraya verene fazla kira bedeli ödemesinde bulunmuşsa, kiraya verenin fesihle birlikte söz konusu fazla miktarı iflas masasına iade etmesi gerekir¹²⁶.

Kiraya veren fesih dolayısıyla kira sözleşmesinin zamanından önce sona ermiş olmasını gerekçe göstererek kiracıdan ayrıca bir tazminat talep edemez¹²⁷. Zira ne kiracının iflası ne de güvence gösterilmemesi borç niteliği taşımaması sebebiyle kira sözleşmesinin esaslı bir ihlali teşkil etmemektedir¹²⁸. Kaldı ki TBK m. 332'de (hatta TBK m. 98'de) tazminat talep edilebileceğine ilişkin bir ifade de bulunmamaktadır¹²⁹. Ancak istisnai olarak, kiracı bu durumda tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmişse¹³⁰ veya iflastan önceki hileli davranışları sebebiyle iflası haksız fiil teşkil etmişse, kendisinden somut olaya göre TBK m. 112 veya m. 49 vd. gereğince tazminat talep edilebilir¹³¹.

Kira sözleşmesi TBK m. 312 ile TMK m. 1009 gereğince tapu siciline şerh edilmiş ise, şerhin taşınmaz üzerinde sonradan hak kazanan kişilere

¹²⁵ BECKER, BK, OR Art. 266, N. 4; TANDOĞAN, s. 229; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 352.

¹²⁶ TUNÇOMAĞ, s. 613.

¹²⁷ BECKER, BK, OR Art. 266, N. 3; WEBER, BSK, OR Art. 266h, N. 9; MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 30; WEHRMÜLLER, s. 217, N. 500; BERKİ, İcar, s. 176; TANDOĞAN, s. 229; KURU, s. 2967; EREN/ DÖNMEZ, EBHŞ, TBK m. 332, N. 5; EREN, s. 398, N. 1317; ERZURUMLUOĞLU, s. 43-44; BURCUOĞLU, s. 280; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 583; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 247; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 352; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 601; İNCEOĞLU, Kira Hukuku, s. 27; MAKARACI BAŞAK, İSTŞ, BK m. 332, N. 23; AYDIN, s. 168; ALTAY, s. 1082.

¹²⁸ BECKER, BK, OR Art. 266, N. 3; HIGI/ WILDISSEN, ZK, OR Art. 266h, N. 20; MÜLLER, SVIT, OR Art. 266h, N. 30; TUNÇOMAĞ, s. 613; TANDOĞAN, s. 229; ERZURUMLUOĞLU, s. 43-44; BURCUOĞLU, s. 280; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 583; EREN/ DÖNMEZ, EBHŞ, TBK m. 332, N. 5; EREN, s. 398, N. 1317; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 247; GÜMÜŞ, Kısa Ders Kitabı, s. 298.

¹²⁹ TUNÇOMAĞ, s. 613; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 247; AYDIN, s. 168.

¹³⁰ Ancak TBK m. 346 gereğince kiracı aleyhine düzenleme yasağı bulunduğundan, kanaatimizce konut ve işyeri kiralari açısından kiracı, iflas etmesi durumunda tazminat ödeyeceğine ilişkin bir taahhütte bulunamaz.

¹³¹ HIGI/ WILDISSEN, ZK, OR Art. 266h, N. 20; TUNÇOMAĞ, s. 613; TANDOĞAN, s. 229; KURU, s. 2967; DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 247; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 352; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 601.

karşı ileri sürülebilme etkisi, ancak kiracının kanundan ve sözleşmeden doğan yükümlülüklerine uygun hareket etmesi şartına bağlı olduğundan, kiralananın yeni maliki şerhe rağmen kiracının iflasına dayanarak tahliye isteyebilir¹³².

SONUÇ

Kira sözleşmesinin kiracının iflası ile sona ermesi sistematik açıdan Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında TBK m. 332'de olağanüstü bir fesih sebebi olarak düzenlenmiş rağmen konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulama alanı bulabilmektedir.

Kiracının iflası sebebiyle kiraya verene kira sözleşmesini feshetme hakkı tanıyan TBK m. 332 hükmü hukuki niteliği itibarıyla emredici nitelikte bir düzenlemedir.

Kiraya veren sadece kiraya verenin işleyecek kira bedelleri açısından TBK m. 332'ye başvurabilme imkanına sahiptir; birikmiş kira bedeli alacağını güvence altına almak amacıyla bu hükmü başvuramaz.

TBK m. 332 hükmü kiralananın kiracıya teslim edilerek onun kullanımına sunulmuş olduğu durumlarda uygulanmaktadır.

TBK m. 332'ye göre kiraya verenin iflas sebebiyle kira sözleşmesini feshedebilmesi için kiracının mahkeme tarafından iflasına karar verilmiş olması yeterli olup, iflasa ilişkin mahkeme kararının ayrıca ilan edilmesi şart değildir.

Kira sözleşmesinin kiracı tarafında birden fazla kiracının yer aldığı durumlarda, kiraya verenin TBK m. 332'den yararlanabilmesi için kural olarak kiracıların tamamının birden iflas etmesi gereklidir. Kira sözleşmesinin kiracı tarafında yer alan kiracıların tamamının birden değil de içlerinden birinin (ya da birkaçı) iflas ettiği durumlarda, kiraya verenin iflasa dayalı olarak kira sözleşmesini feshedebilmesi için söz konusu iflas eden kiracının (veya kiracıların) kira bedelinden kısmi sorumluluğu bulunmalıdır. Keza kira sözleşmesinin kiracı tarafında yer alan kiracıların kira bedeli ile ilgili olarak müteselsil sorumluluğunun bulunduğu durumlarda da kiraya veren, iflas etmemiş olan kiracıların kirayı ödeme konusunda ödeme güçsüzlüğü bulunursa, TBK m. 332 hükmüne göre kira sözleşmesini feshedebilmektedir.

Kiraya veren TBK m. 332 çerçevesinde kira sözleşmesini doğrudan feshedebilme hakkına sahip değildir. Kiraya verenin kira sözleşmesini

¹³² DOĞAN, Konut ve Çatılı, s. 246; DOĞAN, Borçlar Özel, s. 256.

feshedebilmesi için kiracı ile iflas idaresinden yazılı bir şekilde güvenme göstermesini istemeli ve onlara güvence göstermeleri hususunda uygun bir süre tanınmalıdır. Kiraya verenin vermiş olduğu süre bildirimden kiracıya ve iflas idaresine ulaşmasıyla birlikte işlemeye başlayacak olup, sürenin ne kadar olacağı somut olayın şartları dikkate alınarak belirlenir. Burada belirtmemiz gerekir ki, güvencenin mutlaka kiracı veya iflas idaresi tarafından gösterilmesi şart değildir; bir üçüncü kişi tarafından da verilebilir.

Kiracının veya iflas idaresinin ya da üçüncü kişinin işleyecek kira bedelleri ile ilgili göstereceği güvence kiraya veren tarafından yapılan bildirimden sonra işleyecek olanları kapsamaktadır. Kiracı veya iflas idaresi ya da üçüncü kişi kira sözleşmesinin belirli süreli olarak yapıldığı durumlarda kararlaştırılan sürenin sonuna kadar, belirsiz süreli olarak yapıldığı durumlarda ise, fesih bildiriminin yapılabileceği ilk dönemin sonuna kadar işleyecek olan kira bedellerini kapsayacak bir miktarda güvence göstermelidirler. Kiracı veya iflas idaresi ya da üçüncü kişi hem şahsi nitelikte hem de aynı nitelikte güvence verebilirler.

Kiraya verenin TBK m. 332 çerçevesinde istemiş olduğu güvence kiracı veya iflas idaresi ya da üçüncü kişi tarafından gösterilirse, kiraya veren artık kira sözleşmesini feshedemez. Buna karşılık söz konusu kişilerden hiçbiri herhangi bir güvence göstermezse kiracı kira sözleşmesini feshedebilme imkanını elde eder. Kiraya verenin TBK m. 332'ye göre sahip olduğu fesih hakkı hukuki niteliği itibarıyla bozucu yenilik doğuran bir hak olup, dava yoluyla kullanması şart değildir. Kiraya verenin sahip olduğu fesih hakkını TBK m. 332'de belirtildiği üzere, gecikmeksizin, derhal kullanması gerekmektedir. Kiraya verenin fesih hakkını kullandığına dair bildirimden kiracı ile iflas idaresinin hakimiyet alanına ulaşmasıyla birlikte kira sözleşmesi o andan itibaren ileriye etkili bir şekilde sona erer. Bunun sonucunda da kiralananın kiracı tarafından kiraya verene iade edilmesi gerekir. Kiracı kiralananı iade etmezse, kiraya veren tarafından eda davası niteliğine sahip tahliye davası açılabilir. Kiraya veren fesih dolayısıyla kira sözleşmesinin zamanından önce sona ermiş olmasını gerekçe göstererek kiracıdan ayrıca bir tazminat isteyemez.

KAYNAKÇA*

- ACAR**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi, (TBK m.299-332), 4. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2017.
- AKÇAAL**, Mehmet/ **UYUMAZ**, Alper: “Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 21, S. 1, 30. Yıl Armağanı, 2013, s. 297-325.
- AKINCI**, Şahin: Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Türk-Kazak Hukuku, 1. Baskı, Sayram Yayınları, Konya 2004.
- AKKANAT**, Halil: Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, İnceoğlu, M. Murat (Derleyen), Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 261-272.
- ALTAY**, Sümer: Türk İflas Hukuku, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, Ankara 2004.
- ALTINOK ORMANCI**, Pınar: “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 12, S. 24, 2013, s. 125-141.
- ANTALYA**, Gökhan/ **ÇAVDAR**, Pelin: “İfa Güçsüzlüğüne Genel Bakış ve Onun Kira Sözleşmesindeki Görünümü”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 26, S. 1, 2020, s. 219-237.
- ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2021.
- ARAT**, Ayşe: “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine İlişkin Hükümleri”, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi, C. 12, S. 1-2, 2009, s. 27-34.
- ARPACI**, Abdülkadir: Kira Hukuku ve Uygulaması, Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi, 1. Baskı, Temel Yayınları, İstanbul 2002.
- ARPACI**, Abdülkadir (**HATEMİ**, Hüseyin/ **SEROZAN**, Rona): Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1992.

* Dipnotta yer verilen eserler yazarlarının soyadları ile anılmıştır. Bununla birlikte aynı yazarın birden fazla eserine yapılan atıflar kısaltılmış şekilleriyle parantez içerisinde gösterilmiştir.

- ARSLAN**, Ramazan/ **YILMAZ**, Ejder/ **TAŞPINAR AYVAZ**, Sema/ **HANAĞASI**, Emel: İcra ve İflas Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2021.
- AYDIN**, Gülşah Sinem: Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333), 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013.
- AYDINLIYIM**, Suat: Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, 1. Baskı, Yayınevi Yok, Ankara 1972.
- AYDOĞDU**, Murat/ **KAHVECİ**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- BABACAN**, Burak: Sözleşmenin Sona Ermesi, Özdemir, Hayrunnisa (Editör), Kira Hukuku Davaları, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2022, s. 673-814.
- BÄTTİG**, Hans: SVIT - Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2018.
- BECKER**, Hermann: Berner Kommentar, Band VI, Obligationenrecht. 2. Abteilung, Die einzelnen Vertragsverhältnisse: Art. 184-551, Stämpfli Verlag, Bern, 1934.
- BERKİ**, Şakir: "Borçlar Hukukunda İcar", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 3-4, 1955, s. 163-186 (İcar).
- BERKİ**, Şakir: Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 1. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1973 (Borçlar Özel).
- BISE**, Michel/ **PLANAS**, Aurélie: Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2éme édition, Helbing Lichtenhahn Verlag, Bâle 2017 (Für die deutsche Übersetzung siehe: www.legalis.ch).
- BİLGE**, Necip: Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, 1. Baskı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara 1971.
- BLUMER**, Maja L.: Kurzkomentar, Obligationenrecht, 1. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 2014.
- BURCUOĞLU**, Haluk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993.
- ÇABRİ**, Sezer: "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", Marmara Üniversitesi

Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 18, S. 3, 2012, s. 163-199.

ÇAVDAR, Pelin: Karşılıklı Borç Yükleyen Sözleşmelerde İfa Güçsüzlüğü ve Hukuki Sonuçları (TBK md. 98), 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2021.

ÇAVUŞOĞLU İŞINTAN, Pelin: Madde 337, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler, 1. Baskı, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2005.

DEMİR, Mehmet: Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Yenilikler, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2012.

DILLIER, Julia: "Konkubinatspartner als gemeinsame Mieter von Wohnräumen - unter besonderer Berücksichtigung der Auflösung des Mietvertrags", Mietrechtspraxis, H. 4, 2017, s. 239-270.

DOĞAN, Murat: "Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 1-2, 2004, s. 443-476 (Adi Kira).

DOĞAN, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2011 (Konut ve Çatılı).

DOĞAN, Murat: "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2. Baskı, Legal Kitabevi, İstanbul 2012, s. 499-517 (Değerlendirme).

DOĞAN, Murat: Kira Sözleşmesi, Öz, M. Turgut (Editör), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2023. (Borçlar Özel).

DOĞAN, Murat/ BAYGIN, Cem: "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 4, 2005, s. 116-131.

ERDOĞAN, Celâl: Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, 1. Baskı, Yayınevi Yok, Ankara 1986.

EREN, Fikret: Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 10. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2022.

EREN, Fikret/ DÖNMEZ, Ünsal: Eren Borçlar Hukuku Şerhi (EBHŞ), Cilt IV, TBK m. 207-392, 1. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2023.

- ERZURUMLUOĞLU**, Erzan: Türk Borçlar Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara 1973.
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, 4. Baskı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1980.
- GANTENBEIN**, Adrian: Prinzipien des Vertragsrechts, 4. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2020.
- GAUCH**, Peter: System der Beendigung von Dauerverträgen, 1. Auflage, Universitätsverlag Freiburg, Freiburg 1968.
- GIGER**, Hans: Berner Kommentar, Das Obligationenrecht, Die Miete, Art. 260-266o OR, 1. Auflage, Stämpfli Verlag, Bern 2020.
- GUHL**, Theo/ **KOLLER**, Alfred: Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels - und Wertpapierrechts, 9. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2000.
- GUHL**, Theo/ **MERZ**, Hans: Das Schweizerische Obligationenrecht mit Einschluss des Handels - und Wertpapierrechts, 7. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 1980.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: "Yeni" 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Baskı, Vedat Kitapçılık İstanbul 2012 (Kira Sözleşmesi).
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Cilt I, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013 (Borçlar Özel).
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020 (Kısa Ders Kitabı).
- HIGI**, Peter/ **WILDISEN**, Christoph: Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 266-268b OR, 5. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2020.
- HUGUENIN**, Claire: Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. Auflage, Zürich 2019.
- HULLIGER**, Urban/ **HEINRICH**, Peter: CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe, Art. 184 - 318 OR, 3. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2016.
- İNCEOĞLU**, Murat: Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi, İnceoğlu, M. Murat (Derleyen), Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu,

- Makaleler-Tebliğler, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 245-272 (Kurulma).
- İNCEOĞLU**, M. Murat: Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, Kırca, Çiğdem (Derleyen), Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu, Makaleler, Tebliğler, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 173-212 (Değişiklik ve Yenilikler).
- İNCEOĞLU**, M. Murat: Kira Hukuku, Cilt II, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014 (Kira Hukuku).
- KALENDER**, Ahmet: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi", Terazi Hukuk Dergisi, C. 12, S. 136, 2017, s. 27-35.
- KANIŞLI**, Erhan: "Kira Sözleşmesinin TBK m. 351'e Göre Feshedilmesi Nedeniyle Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, S. 3, Özel Sayı: Yeditepe Üniversitesi 25. Yıl, Hukukta Güncel Gelişmeler Ulusal Sempozyumu, 2022, s. 199-262.
- KILIÇOĞLU**, Ahmet M.: Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, 2. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2020.
- KOLLER**, Alfred: Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Band I, Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. 184-318 OR, Stämpfli Verlag, Bern 2012.
- KOUMBARAKIS**, Zinon: "Sicherheitsleistungen in der Mietpraxis", MietRecht Aktuell, H. 2, 2021, s. 55-77.
- KÖKÜSARI**, Elif: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, TBK m. 334-335, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021.
- KURU**, Baki: İcra ve İflas Hukuku, Cilt: 3, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 1993.
- KURU**, Baki/ **AYDIN**, Burak: İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Ders Kitabı, 6. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2021.
- LACHAT**, David/ **BOHNET**, François: Commentaire romand Code des obligations I, 3e édition, Helbing Lichtenhahn Verlag, Bâle 2021 (Für die deutsche Übersetzung siehe: www.legalis.ch).
- LORANDI**, Franco: "Mietverträge im Konkurs des Mieters", Mietrechtspraxis, H. 1, 1998, s. 1-20.

- MAKARACI BAŞAK**, Aslı: İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu, Cilt 4, 5 (Madde 207-392), 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019.
- MONNIER**, Claude: "Die Wirkung der Konkursöffnung auf die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen", Der Schweizer Treuhänder, H. 6, 1995, s. 502-506
- MÜLLER**, Jürg P.: SVIT - Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2018.
- MÜLLER-CHEN**, Markus/ **GIRSBERGER**, Daniel/ **DROESE**, Lorenz: Obligationenrecht, Besonderer Teil, 2. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2017.
- ÖKTEM ÇEVİK**, Seda: Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016.
- ÖZ**, Turgut: Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.
- ÖZDEMİR**, Hayrunnisa: "Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 62, S. 1, 2013, s. 147-173.
- ÖZEN**, Burak: "Kira Konusunun Devri", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 16, S. 1-2, 2010, s. 137-179.
- ÖZKANOĞLU**, Neşe: 6098 sayılı TBK Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021.
- PASQUIER**, Bruno: Konkurs- und Schuldrecht - Grundfragen zum gegenseitigen Verhältnis, 1. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2020.
- PEKCANITEZ**, Hakan/ **ATALAY**, Oğuz/ **SUNGURTEKİN ÖZKAN**, Meral/ **ÖZEKES**, Muhammet: İcra ve İflas Hukuku, Ders Kitabı, 6. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- PERMANN**, Richard: OFK - Orell Füssli Mietrecht Kommentar, Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, 1. Auflage, Orell Füssli Verlag, Zürich 2007.
- PERMANN**, Richard: OFK - Orell Füssli OR Kommentar, Schweizerisches Obligationenrecht, 3. Auflage, Orell Füssli Verlag, Zürich 2016.
- REBSAMEN**, Thomas: "Immobilienmiete im revidierten SchKG", Schweizerische Juristen-Zeitung, H. 6, 2014, s. 149-160.

- REUDT**, Daniel: “Zins- und Schadenersatzforderungen im Konkurs des Mieters und des Pächters – Einige Überlegungen zu Art. 266h und 297a OR”, MietRecht Aktuell, H. 3, 2016, s. 115-127.
- SARUHAN**, Banu Bilge: “Konkordatonun Kira Sözleşmesine Etkisi”, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk fakültesi Dergisi, C. 3, S. 1, 2020, s. 83-98.
- SCHMID**, Hans: “Der gemeinsame Mietvertrag”, Schweizerische Juristen-Zeitung, H. 87, 1991, s. 374-377.
- SELİÇİ**, Özer: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, 1. Baskı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1976.
- SIRATAŞ**, Burcu: Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021.
- TANDOĞAN**, Halûk: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/ 2, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.
- TUNÇOMAĞ**, Kenan: Türk Borçlar Hukuku, II. Cilt, Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı, Yayınevi Yok, İstanbul 1977.
- URAL ÇINAR**, Nihal: Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- VÖGELI**, Andreas F.: “Eigentümer im Konkurs des Mieters, Mieter im Konkurs des Eigentümers”, Sanierung und Insolvenz von Unternehmen VIII, Immobilien und Insolvenz, Schulthess Verlag, Zürich 2017.
- WEBER**, Roger: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 7. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 2020.
- WEHRMÜLLER**, Anna: Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei der Miete von Wohnräumen, Ein Vergleich der Rechtslage in der Schweiz und in Deutschland, 1. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 2019.
- YAVUZ**, Cevdet/ **ACAR**, Faruk/ **ÖZEN**, Burak: Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Birinci Cilt, 11. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2022.
- YAVUZ**, Nihat: Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, 9.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021.

YILMAZ, Saadet: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021.

ZEVKLİLER, Aydın/ **GÖKYAYLA**, Emre: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 20. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2020.