

**DÜZENLİ GÖÇMENLERİN  
TÜRKİYE’DE KALIŞLARINA İLİŞKİN  
TEMEL ESASLAR VE İKAMET İZİNLERİNE GETİRİLEN  
İDARİ SINIRLAMALARIN KİRACI OLDUKLARI  
KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ**

*(Araştırma Makalesi)*

DOI: <https://doi.org/10.33717/deuhfd.1524317>

**Dr. Öğr. Üyesi Gülen Sinem TEK\***

**Öz**

*Yabancıların Türkiye’deki kalışları ikamet izni ile mümkün olmaktadır. İdari kararlar vasıtası ile, bu ikamet izninin alınması ve uzatılmasına yönelik sınırlamalar öngörülebilmektedir. İdari kararlar ile ikamet izni için getirilen sınırlamalar genel olarak ek belge talepleri ve yabancı oturma mahalle uygulamaları olarak karşımıza çıkar. Bu sınırlamalar aslında yabancıların ikamet izni talebini konu alsa da, sınırlamalardan sonra yeni kurulacak kira sözleşmeleri ya da süregelen kira sözleşmeleri de dolaylı olarak etkilenmektedir. Yeni kurulan kira sözleşmeleri bakımından istenilen ek belge talepleri ile, idare kiraya verenin yazılı izni alınmadan yabancılar ile yapılacak alt kiralama sözleşmeleri engellemiştir. Yabancıların yabancı oturma mahallelerinde yapacağı bir kira sözleşmesi ise, saikte yanılma hükümleri gereği ya da bazı hallerde önemli sebepler ile, kira sözleşmesinin feshine sebep olabilecektir.*

*Süregelen kira sözleşmeleri bakımından, noter huzurunda yeniden bir kira sözleşmesi imzalanması ihtiyacı doğabilmektedir. Bu halde, mevcut sözleşme hükümleri muhafaza edilse de, kira bedelinin belirlenmesi ve on uzama yılı sonunda kira sözleşmesinin feshi noktalarında kiraya veren daha elverişsiz bir konuma düşer. Kiracının salt kendi menfaati için yapılmış bu ikinci sözleşmeye dayanması çelişkili davranış yasağına aykırılık teşkil edecektir. Bununla beraber tarafların iradesi, noter huzurunda yapılan sözleşme ile ilk sözleşmeyi değiştirmek ise, duruma göre bir tadil sözleşmesi ya da muvazaalı bir işlem ile karşılaşılabilmektedir. Kiracının, istenilen belgeleri sunamaması halinde ise, hakkında sınır dışı etme kararı verilecektir.*

\* Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, İstanbul (sinem.tek@bau.edu.tr) ORCID: 0000-0001-5878-1397 (Gönderim Tarihi: 29.07.2024-Kabul Tarihi: 21.10.2024) Yazar, eserinin Derginize ait bilimsel etik ilkelere uygun olduğunu taahhüt eder.

**Anahtar Kelimeler**

*Düzenli Göçmen, İkamet İzni, Yabancı Oturumuna Kapalı Mahalle, Saikte Yanılma, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep İle Feshi*

**THE BASIC PRINCIPLES REGARDING THE RESIDENCE OF  
REGULAR MIGRANTS AND THE EFFECT OF ADMINISTRATIVE  
RESTRICTIONS ON RESIDENCE PERMITS ON THE LEASE  
AGREEMENTS TO WHICH THEY ARE TENANTS**

*(Research Article)*

**Abstract**

*Foreigners can stay in Türkiye with a residence permit. Administrative decisions may impose restrictions on the issuance and extension of this residence permit. The limitations imposed by administrative decisions for residence permits are generally in the form of additional document requests and closed neighbourhoods for foreigner residency. Although both types of restrictions are related to the foreigner's request for a residence permit, new lease agreements or ongoing lease agreements are also indirectly affected by these restrictions. With the additional document requests for newly established lease agreements, the administration has prevented sublease agreements to be concluded with foreigners without the written consent of the lessor. The closed neighbourhoods for foreigner residency may lead to the termination of the lease agreement for mistake of motive or, in some cases, for good cause, in terms of the residences to be rented in these neighbourhoods after this practice.*

*For ongoing lease agreements, it may be necessary to sign a new lease agreement before a notary public. In this case, although the provisions of the existing contract are retained, the lessor is at disadvantage when it comes to determining the rental price and terminating the lease agreement at the end of ten extension years. The tenant's reliance on this second agreement made solely for his/her own benefit will constitute a violation of the prohibition of contradictory behaviour. However, if the will of the parties is to change the first agreement with the agreement made before the public notary, a modification agreement or a collusive transaction may be encountered. If the foreigner tenant fails to submit the required documents, a deportation order will be issued on his/her behalf.*

**Keywords**

*Regular Migrant, Residence Permit, Closed Neighbourhoods for Foreigner Residency, Mistake of Motive, Termination of the Lease Agreement for Good Cause*

## GİRİŞ

Özel hukuk ilişkilerinde işlem serbestisi esastır; işlem serbestisinin borçlar hukuku alanındaki görünümü de sözleşme özgürlüğüdür (TBK m. 26). Buna göre bir sözleşmenin tarafları, kanunda öngörülen sınırlar dahilinde sözleşmenin içeriğini, şeklini, tarafını seçebilecekleri gibi; sözleşme yapıp yapmamaya karar verme ya da mevcut sözleşmeyi sona erdirmeye hususlarında serbesttirler<sup>1</sup>. Ne var ki sözleşme özgürlüğü de sınırsız değildir; sözleşme özgürlüğünü düzenleyen TBK m. 26’dan hemen sonraki hüküm, bu özgürlüğe getirilen ilk sınırlamayı öngörmektedir. TBK m. 27/I uyarınca, sözleşmelerin kanunun emredici hükümlerine, genel ahlâka, kişilik haklarına aykırı ya da konularının imkansız olmaması gerekir. TBK m. 27/I sözleşme özgürlüğüne getirilen kısıtlamaların temel çerçevesini ortaya koysa da, bu özgürlük Anayasa’nın hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin koşullarına uyulacak şekilde, başka bazı yazılı ve sözlü kurallar ile<sup>2</sup>, bu kapsamda da idarenin tasarrufları ile<sup>3</sup> yine sınırlanabilir.

<sup>1</sup> Ayrıntılı bilgi için **Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 203 vd.; **Oğuzman**, M. Kemal/**Öz**, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2023, N. 80 vd.; **Öz**, Turgut/**Acar**, Faruk/**Gökyayla**, Emre/**Develioğlu**, H. Murat (edit.): İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, C. 1, Madde 1-82, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019, **İST-Oktay Özdemir**, TBK m. 26, N. 24 vd.; **Thévenoz**, Luc/**Werro**, Franz (edit.): Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3<sup>e</sup> éd., Helbing Lichtenhanh Verlag, Bâle 2021, **CR-Guillod/Steffen**, art. 19/20 CO, N. 27-29; **Widmer Lüchinger**, Corinne/**Oser**, David (edit.): Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 7. Auf., Helbing Lichtenhanh Verlag, Basel 2019, **BSK-Meise/Huguenin**, art. 19/20 OR, N. 5-11.

<sup>2</sup> Bu noktada kanunun emredici hükümlerine aykırı olmamayı öngören TBK m. 27/I’nin geniş yorumlandığını ve bütün yazılı hukuk kaynaklarını kapsayacağına ilişkin bkz. **İST-Ergüne/Kurşun**, TBK m. 27, N. 7; **İST-Oktay Özdemir**, TBK m. 26, N. 49; **Kocayusufpaşaoğlu**, Necip: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, C. I, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, 4. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2008, §42, N. 9. Hatta yazılı olmayan hukuk kurallarının da emredici hüküm niteliğinde olabileceği görüşü için de bkz. **BSK-Meise/Huguenin**, art. 19/20 OR, N. 15; **CR-Guillod/Steffen**, art. 19/20 CO, N. 60.

<sup>3</sup> İdarenin tasarrufu ile bir borçlar hukuku sözleşmesinin sınırlandırılmasına örnek olarak, Türkiye’de yerleşik tarafların, Türkiye’de bulunan taşınmazları döviz cinsinden ya da dövize endeksli olarak satamayacağını ya da kiraya veremeyeceğini düzenleyen Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ no: 2008-32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ no: 2018/32-52) gösterilebilir. RG no. 30597, 16.11.2018. Bu düzenlemenin temelinde 20.02.1930 tarih ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetinin Korunması Hakkında Kanun m. 1 yer alsa da (RG no. 1433, 25.02.1930), Kanun Cumhurbaşkanlığı’na Türk parasının kıymetini koruma amacına hizmet edecek her türlü kararı alma yetkisini tanımaktadır. Dolayısıyla borçlar hukuku

Bu sınırlamalara aykırılık genel itibari ile hukuki işlemin geçersizliğine ya da hukuki işlemin geçerliliği etkilenmeksizin bir yaptırımın uygulanmasına neden olacaktır. Bununla beraber, özel hukuk sözleşmesi birebir sınırlama konusu olmadığında da, farklı menfaatlerin korunmasına yönelik getirilen sınırlamalardan da dolaylı olarak etkilenebilmektedir. Başka bir deyiş ile, farklı bir menfaatin korunması için alınan karar özel hukuk sözleşmesinin geçerliliğini etkilemez veya bu karar sonrasında taraflar tazminat ödemek gibi başka bir yaptırıma uğramazlar. Yine de farklı menfaatin korunmasına yönelik bu kararın özel hukuk sözleşmesine dolaylı etkilerinin olduğu haller ile karşılaşılabilmesi mümkündür. Çalışmamızda bu son durumun bir örneği olarak, düzenli göçmenlerin ikamet izinlerine idari kararlar ile getirilen sınırlamaların, bu kişilerin kiracı oldukları kira sözleşmelerine etkileri değerlendirilecektir. Bu kapsamda, düzenli göçmenlerin Türkiye’de kalışlarına ilişkin temel esaslara ve Türkiye’deki adres kayıtlarına yönelik genel bilgiler verildikten sonra (I), bu adres kayıt sistemine idari kararlar ile getirilen sınırlamaların yeni kurulacak ve süregelen kira sözleşmelerine etkisi incelenecektir (II).

## I. DÜZENLİ GÖÇMENLERİN TÜRKİYE’DE KALIŞLARINA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR VE ADRES KAYIT SİSTEMİ

Türkiye Cumhuriyeti Devleti’ne vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kişilerin, başka bir ifade ile yabancıların Türkiye’de kalışları 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu<sup>4</sup> ile düzenlenmektedir. Türkiye’de doksan günden fazla kalacak yabancıların Türkiye’ye girmek için aldıkları vize yeterli değildir, ikamet izni almaları gerekir (YUKK m. 19)<sup>5</sup>.

sözleşmelerine getirilen bu sınırlamanın idarenin tasarrufundan kaynaklandığını ifade etmek yanlış olmaz.

Bu noktada özellikle idarenin tasarrufları ile temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmayacağını, örnek olarak mülkiyet hakkına yönelik bir sınırlamanın mutlak olarak kanun hükmü ile düzenlenmesi gerektiğini ifade etmek gerekir (AY m. 35/II). Ne var ki ele aldığımız konu açısından böyle bir problem söz konusu olmadığı için, açıklamalarımızı bu kapsamda tutmak ile yetiniyoruz.

<sup>4</sup> RG no. 28615, 11.04.2013.

<sup>5</sup> Vize zorunluluğuna ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Çelikel, Aysel/Öztekin Gelgel, Günseli: Yabancılar Hukuku, 27. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022, s. 85 vd.** Bununla beraber, doksan günden fazla Türkiye’de kalmalarına rağmen; vatansız kişi kimlik belgesi sahipleri, Türkiye’de görevli diploması ve konsolosluk memurları ile Dışişleri Bakanlığınca bildirilen aile üyeleri, uluslararası kuruluşların Türkiye’deki temsilciliklerinde çalışan ve statüleri anlaşmalar ile belirlenmiş olan kişiler, Türkiye Cumhuriyeti’nin taraf olduğu anlaşmalar ile ikamet izninden muaf olanlar, doğum ile Türk vatandaşlığına geçme izni almak sureti ile Türk vatandaşlığını kaybedenler ile uluslararası

Normal şartlar altında ikamet izni başvurusunun, yabancının vatandaşı olduğu ya da yasal olarak bulunduğu ülke konsolosluğu vasıtası ile yapılması lazımdır. Ne var ki Kanun<sup>6</sup>, istisnai olarak ikamet izni başvurularının valilikler aracılığı ile Türkiye içinden de yapılabileceği halleri öngörmüştür. Özellikle yasal yollar ile Türkiye’ye gelmiş bir yabancı, Türkiye’de kalmak ister ve kalış gerekçesini açıklayabilir ise, ikamet izni için valiliklere başvuracaktır. Mevcut ikamet izinlerinin uzatılması da yine valilikler aracılığı ile yapılır<sup>7</sup>.

İkamet izni çeşitleri<sup>8</sup>; kısa dönem ikamet izni, aile ikamet izni, öğrenci ikamet izni, uzun dönem ikamet izni, insani ikamet izni ve insan ticareti mağduru ikamet iznidir. Türkiye’de kesintisiz sekiz yıl ikamet izni ile kalmış olan veya İçişleri Bakanlığı’nca belirlenen şartları yerine getiren yabancılara verilen uzun süreli ikamet izninde (YUKK m. 42), insani ikamet izninde (YUKK m. 46) ve insan ticareti mağduru ikamet izninde (YUKK m. 48) aranan farklı şartlar mevcuttur<sup>9</sup>. Bununla beraber kısa dönem ikamet izni, aile ikamet izni ve öğrenci ikamet izninde ortak olarak Türkiye’de kalınacak adres bilgilerinin verilmesi aranmaktadır<sup>10</sup>. Her üç ikamet izni bakımından

koruma başvuru sahibi kimlik belgesi ile uluslararası koruma statüsü sahibi kimlik belgesini haiz olanlar ikamet izninden muafır (YUKK m. 20).

<sup>6</sup> YUKK m. 22.

<sup>7</sup> YUKK m. 24/I.

<sup>8</sup> YUKK m. 30. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Asar**, Aydoğan: Yabancılar Hukuku (Temel Konular), 7. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 105 vd.; **Esen**, Emre: Türk Hukukunda Yabancıların İkamet İzinleri, Beta Yayınevi, İstanbul 2019, s. 174 vd.; **Tekin**, Esra: “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu’na Göre Yabancıların Türkiye’de İkameti”, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Diyarbakır 2014, s. 86 vd.

<sup>9</sup> İnsan ticareti mağdurlarına tanınan ikamet izni otuz gün ile sınırlıdır ve diğer ikamet izinlerindeki şartlar aranmaz (YUKK m. 48); mağdurun sağlığı, güvenliği ya da özel sebeplerle en fazla altışar aylık dönemler ile üç yılı geçmeyecek şekilde uzatılabilir (YUKK m. 49/I). İnsani ikamet izninde, izin süresinde olmasa da, izin verildikten sonra yabancının adres kayıt sistemine kayıt yaptırması zorunludur (YUKK m. 46/II). Uzun dönemli ikamet izninde ise, en az sekiz yıl ikamet izni ile Türkiye’de yaşamış olma şartları bulunduğundan (YUKK m. 43/I, a), adres şartının evleviyetle yerine geleceği sonucuna varılır.

<sup>10</sup> Bu şart, kısa dönem ikamet izni bakımından “Türkiye’de kalacağı adres bilgilerini vermek” (YUKK m. 32/I, d), aile ikamet izninde “adres kayıt sisteminde kaydı bulunmak” (YUKK m. 35/I, d) ve öğrenci ikamet izninde de “Türkiye’de kalacağı adres bilgilerini vermek” (YUKK m. 39/I, c) şeklinde öngörülmüştür.

Bununla beraber kısa dönem ikamet izninde ayrıca Kanun’da sayılan kalış şartlarından en az birine dayanarak istenildiğinde ilgili bilgi ve belgelerin ibraz edilmesi, Türkiye’ye girişlerine izin verilmeyen yabancılardan olunmaması, genel sağlık ve güvenlik standartlarına uygun barınma şartlarına sahip olunması ve talep edilmesi halinde vatandaş

öngörülen şartların yerine getirilmemesi, bu çerçevede adres bilgilerinde eksiklik bulunması, ikamet izninin verilmemesi ya da verilmiş ikamet izninin uzatılmaması sonucunu doğurur<sup>11</sup>.

İkamet izinleri iptal edilenler, ikamet izninin süresi dolmuş olup da kabul edilebilir bir gerekçesi olmadan süreyi on günden fazla ihlal edenler ve ikamet izni uzatma başvurusunun reddedilmesine rağmen on gün içinde Türkiye'yi terk etmeyenler hakkında sınır dışı etme kararı alınır<sup>12</sup>. YUKK m. 9/IV'te, durumu yetkili makamlarca tespit edilmeden valiliğe başvurarak hakkında sınır dışı etme kararı alınan yabancılar bakımından, idari para cezalarını ödemeleri ve İçişleri Bakanlığı'nca öngörülen ihlal sürelerini aşmalarını halinde, Türkiye'ye giriş yasağı kararı alınmayabileceği düzenlenmektedir. Hükmün zıt anlamından da, hakkında sınır dışı etme kararı verilmiş olan ve idari para cezasını ödemeyen ya da İçişleri Bakanlığı'nca öngörülen ihlal sürelerini aşan yabancılar bakımından ayrıca Türkiye'ye giriş yasağı kararı da verileceği sonucu çıkmaktadır<sup>13</sup>. Dolayısıyla geçerli bir vize ile Türkiye'ye gelmiş ve Türkiye'de doksan günden fazla kalmak isteyen yabancılar ile, kısa dönem ikamet izni, aile ikamet izni ve öğrenci ikamet izni alan ve bu izinlerini uzatmak isteyen yabancıların Kanun'da öngörülen şartları, bu çerçevede de kalacakları adrese ilişkin bilgileri idareye ibraz etmeleri önemlidir.

Kısa dönem ikamet izni, aile ikamet izni ve öğrenci ikamet izni ile Türkiye'de kalan yabancılar, barınma ihtiyaçlarını üç farklı şekilde karşıla-

---

olunan ya da yasal olarak ikamet edilen ülkenin yetkili makamlarında düzenlenen adli sicil kaydı belgesinin gösterilmesi aranmaktadır. Aile ikamet izninde adres şartının yanında destekleyicinin gelirinin ve aile ferdi başına düşen gelirin Kanun'da öngörülen asgari sınırlamalara uyması, ailenin genel sağlık ve güvenlik standartlarına uygun barınma şartlarına sahip olması ve tüm aile fertlerini kapsayan genel sağlık sigortası yaptırılmış olması, başvuru tarihi itibari ile beş yıl içinde aile düzenine karşı suçlardan herhangi birinden hüküm giymemiş olduğunun adli sicil kaydı ile belgelenmiş olması ve Türkiye'de en az bir yıldır ikamet izni ile kalınmış olması gerekmektedir. Öğrenci ikamet izninde ise Türkiye'ye girişlerine izin verilmeyen yabancılardan olmamaları şartı ile, yabancının Türkiye'de bir yüksek öğrenim kurumunda ön lisans, lisans, yüksek lisans veya doktora öğrenimi göreceği olması ya da bakımı ve masrafları gerçek veya tüzel kişi tarafından üstlenilen ve yasal temsilcilerinin rızası ile, ilk ve orta derecede öğrenim göreceği olması icap eder.

<sup>11</sup> Kısa dönem ikamet izni bakımından bkz. YUKK m. 33, aile ikamet izni bakımından bkz. YUKK m. 36 ve öğrenci ikamet izni bakımından bkz. YUKK m. 40.

<sup>12</sup> Saydığımız üç hal ve sınır dışı etme kararı alınacak diğer haller için bkz. YUKK m. 54.

<sup>13</sup> Ayrıca kamu düzeni veya kamu güvenliği ya da kamu sağlığı açısından Türkiye'ye girmesinde sakınca görülen yabancıların ülkeye girişini yasaklanabileceğine ilişkin bkz. YUKK m. 9/I.

yabileceklerdir. İlk olarak Türkiye’de konut olarak kullanabilecekleri bir taşınmaz satın alabilirler ve adres olarak bu taşınmazı gösterebilirler. İkinci olarak, başka bir kişinin yanında kalabilir ve onun adresini ikamet izni başvurusunda kullanabilirler. Son olarak ise, konut olarak kullanılmak üzere bir taşınmaz kiralayabilecekleri gibi, kiraladıkları bir otel ya da yurt odasını da Türkiye’de kaldıkları adres olarak gösterebilirler. İlk ikamet izni başvurularında, kendi maliki oldukları taşınmazda kalıyorlar ise tapu örneği; kiralık bir evde kalıyorlar ise, noterden düzenleme ya da onaylama<sup>14</sup> şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesi; otelde kalıyorlarsa, kalışlarına ilişkin belge; yurttaki kalıyorlar ise imzalı ve damgalı bir belge ve üçüncü kişinin yanında kalıyorlar ise, bu üçüncü kişi; evliyse de onunla birlikte eşin noterden verecekleri bir taahhüdü sunmaları gerekir<sup>15</sup>.

Bununla beraber, ikamet izni uzatımlarında yabancının adres kayıt sistemine kayıtlı olması ve idarenin adrese yönelik isteyebileceği diğer belgeleri<sup>16</sup> de ibraz edebilmesi aranacaktır. Dolayısıyla idarenin uygulamada ek belgeler de isteyebileceğine dikkat etmek gerekir. Örnek olarak, barınma ihtiyacını bir kira sözleşmesi çerçevesinde karşılayan düzenli göçmenlerden, ikamet izni uzatımlarında, kiraladıkları konuta ilişkin tapu belgesi örneği getirmeleri ve/veya gelirlerini belgelemeleri istenebilmektedir.

İçişleri Bakanlığı, 01.07.2022’den itibaren geçerli olarak, yeni doğan ve çekirdek aile birleşimi dışında Türkiye genelindeki 1169 mahalleyi yabancı yerleşimine kapatmıştır<sup>17</sup>. Kararın temelinde, demografik yapının bozulma-

<sup>14</sup> Uygulamada bazı göç idaresi müdürlüklerinin onaylama şeklindeki kira sözleşmelerini kabul etmedikleri, mutlaka düzenleme şeklinde sözleşme talep ettiklerine de şahit olunmaktadır. Herhangi bir yasal dayanağı olmayan ve göç idaresi müdürlükleri arasında uygulama farklarına yol açan bu türde taleplerden vazgeçilmesi gerekir.

<sup>15</sup> Aile ikamet iznine başvuracak kişinin zaten eşiyile birlikte hayat ilişkilerinin merkezi yaptıkları bir aile konutları olacağı için, adres kayıt sisteminden aldığı yerleşim yeri belgesini getirmesi yeterlidir. Kısa dönemli ikamet izni ve öğrenci ikamet izninde bu belgelerin ibrazı gereklidir (Çevrimiçi, 29.07.2024): <https://e-ikamet.goc.gov.tr/Ikamet/BasvuruFormuOrnegi/BasvuruFormuBos?tur=0>; <https://e-ikamet.goc.gov.tr/Ikamet/BasvuruFormuOrnegiUzatma/BasvuruFormuBos?tur=5>.

<sup>16</sup> Gerek ilk ikamet izni başvurularında, gerek izin uzatım başvurularında yabancılardan ayrıca başvuru formu, pasaport fotokopisi, biyometrik fotoğraf ve sağlık sigortası ibraz etmeleri, aynı zamanda yeterli ve düzenli gelir kaynağı gösterip harç bedelini ödemeleri istenmektedir. (Çevrimiçi, 29.07.2024): <https://e-ikamet.goc.gov.tr/Ikamet/BasvuruFormuOrnegi/BasvuruFormuBos?tur=0>; <https://e-ikamet.goc.gov.tr/Ikamet/BasvuruFormuOrnegiUzatma/BasvuruFormuBos?tur=5>.

<sup>17</sup> Bu karar ve mahalle listesi için bkz. (çevrimiçi, 29.07.2024): <https://www.goc.gov.tr/mahalle-kapatma-duyurusu-hk2>. Liste incelendiğinde bazen bütün bir semtin, bazen de semtteki birkaç mahallenin yabancı oturma kapalı olduğu görülür. Kararın alındığı

ması için yabancı nüfusun yoğunluklu yaşadıkları mahallelere yeni yabancıların yerleşmelerinin engellemesi düşüncesine bulunur<sup>18</sup>. Uygulamanın hukuki temeli ise, Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik<sup>19</sup> m. 21/XV'teki "[g]enel müdürlük, kamu düzeni veya kamu güvenliği nedeniyle ikamet izni verebilecek illerle ilgili düzenleme yapabilir" hükmüne dayanmaktadır. Kanuna değil de yönetmeliğe dayanması nedeni ile, idarenin kanuniliği ilkesinin yabancılar hukukunda istisna halini aldığı eleştirisine katkıda bulunmaktadır<sup>20</sup>. Gerçekten de AY m. 16, yabancıların temel hak ve özgürlüklerinin milletlerarası hukuka uygun olarak kanun ile sınırlanabileceğini düzenlemektedir. Oysa AY m. 23'te öngörülen yerleşme hürriyetine yabancılar bakımından bir kanun ile değil de, kanunun uygulama yönetmeliği ile sınırlama getirilmesinin AY m. 16'ya uygunluğu sorgulanmalıdır. Çekirdek aile birleşmesini istisna olarak öngören bu karar, Türkiye'de öğrenim gören ya da konut satın alan yabancılar açısından esnetilse de, kira sözleşmesi ile ikamet etmekte olan yabancıları bakımından sıkı şekilde uygulanmaktadır<sup>21</sup>.

## II. İKAMET İZİNLERİNE GETİRİLEN İDARİ SINIRLAMALARIN YABANCILARIN KİRACI TARAF OLDUKLARI KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİLERİ

Türkiye'de yaşayan bir yabancı, idarenin aldığı kararlara uymaz ise ikamet izni alamaz ya da ikamet iznini uzatamaz<sup>22</sup>. Düzensiz göçmen duruma düşmek istemeyen ve Türkiye'de bir kira sözleşmesi ile ikamet adresi<sup>23</sup> edinmiş yabancının, idari kararlara uygun olarak ikamet adresini belir-

ilk zamanlarda bu durum hem yabancılar hem de taşınmaz simsarları nezdinde karışıklığa sebep olmuştur.

<sup>18</sup> Geçici koruma kaydı ya da uluslararası koruma kaydı ile Türkiye'de yaşayan yabancılar da bu kısıtlamaya tâbidirler. Mahalledeki yabancı nüfusunun Türk vatandaşı nüfusuna oranının %20'yi aştığı yerler bakımından bu kararın alındığına ilişkin bkz. (çevrimiçi, 29.07.2024): <https://www.goc.gov.tr/istanbulda-39-ilcenin-yabancilarin-ikamet-iznlerine-kapatildi-iddialarina-iliskin-basin-aciklamasi>.

<sup>19</sup> RG no. 29656, 17.03.2016.

<sup>20</sup> **Alacakaptan**, Ahmet Can: "Türk Yabancılar Hukukunda ve Uygulamada İkamet İzinleri", BUHFD, C. 19, S. 219, 2024, s. 473.

<sup>21</sup> Bkz. İç İşleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı'nın 19.10.2022 tarihli duyurusu (çevrimiçi, 29.07.2024: <https://www.goc.gov.tr/istanbul-ilindeki-yabancilarin-ikamet-izni-basvurulari-hakkinda>).

<sup>22</sup> Yukarıda bkz. I. Düzenli Göçmenlerin Türkiye'de Kalışlarına İlişkin Temel Esaslar ve Adres Kayıt Sistemi.

<sup>23</sup> YUKK m. 3/I, i uyarınca ikamet adresi, Türkiye'de adres kayıt sisteminde kayıtlı olunan yeri ifade eder.



lemesi gerekir. Bu noktada, İçişleri Bakanlığı’nın kararları ile düzenli göçmenlerin Türkiye’de kalışlarına ilişkin ek belge talebi ve yabancı oturmuna kapalı mahalle uygulamasının yeni kurulacak kira sözleşmelerine etkisi olduğu gibi, süregelen kira sözleşmeleri bakımından da yarattığı birtakım sonuçlar bulunmaktadır.

#### **A. İkamet İznine Getirilen İdari Sınırlamaların Kira Sözleşmelerinin Kurulmasına Etkisi**

Düzenli göçmenlerin Türkiye’de kalışlarına ilişkin idari kararlar alındıktan sonra kurulan kira sözleşmeleri, kararlarda öngörülen sınırlamalara uygun olmalıdır. Kira sözleşmeleri, ikamet iznine getirilen sınırlamalardan doğrudan etkilenmez. Yine de, yabancı kiracının ikamet izni alamaması ya da mevcut ikamet izninin uzatılmamasının yeni kurulacak kira sözleşmelerinin geçerliliği hususunda birtakım sonuçları olacaktır. Bu noktada, yeni kurulacak kira sözleşmeleri bakımından ek belge talepleri ile yabancı oturmuna kapalı mahalle uygulamasının etkileri ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

#### **1. Ek Belge Taleplerinin Yeni Kurulan Kira Sözleşmelerine Etkisi**

İçişleri Bakanlığı’nın kararlarının yabancıların kira sözleşmesi ile yerleşim yeri edinmelerine yönelik öngördüğü ilk sınırlama, noter huzurunda imzalanmış bir kira sözleşmesi getirilmesi zorunluluğu ve bu kira sözleşmesine istinaden talep edilebilen tapu kayıt örneği ve kaşeli DASK poliçesi nüshasıdır. Bu karar ile dolaylı olarak, önceki dönemlerde kötüye kullanılan alt kiralama yoluyla yabancıya ikamet adresi kazandırılması imkanının önüne geçilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının kiralanana başkasına kirala-yabilmesi için kiraya verenin yazılı izni gerekir (TBK m. 322/II). Kiraya verenin yazılı izni olmaksızın yapılan alt kira sözleşmeleri, kiracının kiralanana özenle kullanma borcuna aykırı davrandığı gerekçesi ile feshedilebilir (TBK m. 316/II-III)<sup>24</sup>. Dolayısıyla kiracının kiraya verenin yazılı rızasını almadan üçüncü kişi ile yaptığı alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesine aykırılık teşkil edecek ve kiraya veren bakımından bir fesih sebebi oluşturacaktır.

<sup>24</sup> **Aydoğdu**, Murat/**Tuncer**, Nalan: Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023, s. 515; **İnceoğlu**, M. Murat: Kira Hukuku, C. I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 516-517; **Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022, s. 519; **Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021, s. 330.

Bununla birlikte, salt kiraya verenin rızasının alınmamış olması, alt kira sözleşmesini hükümsüz kılmaz.

Düzenli göçmenlere özgü olmasa da, geçmiş dönemlerde düzenli göçmenler arasında da sıklıkla başvurulan ikamet adresi edinme metodu alt kiralama sözleşmesi idi. Uygulamada rastlanılan ilk örnek, bir düzenli göçmenin kiraya veren ile kira sözleşmesi yapması; sonrasında ise kiraladığı konutun diğer odalarını başka düzenli göçmenlere alt kiraya vermesiydi. Bu ihtimalde asıl kiracı, İlçe Nüfus Müdürlüğü'ne ikamet kaydı yaptırdıktan sonra alt kiracıların da kendisi ile yaşadığını beyan ederek onların da kaydını gerçekleştirmekteydi<sup>25</sup>. İkinci örnek ise, kiracının kiralananı turizm amaçlı konut kiralamaya elverişli platformlar üzerinden kullanıma sunması idi. Türkiye'de kalmak isteyen yabancıların bu ikinci yöntemi özellikle benimsedikleri görülmekteydi. Kiracılar, kiralananın her bir odasını bir başka yabancıya kiralayıp onların talebi olması durumuna her bir faturayı farklı bir kiracıya devrettiklerinde, yabancıların bu kiralananı ikamet adresi göstererek oturum izni almalarını kolaylaştırmaktaydılar.

Yabancı alt kiracılar bakımından bu durum, olağan yöntemler ile bir kira sözleşmesi yapmaktan çok daha pratik olmaktadır. Zira ilk kez kısa dönemli oturum izni alacak bir yabancıya yabancı kimlik kartı bulunmaz. Türkiye'den alınmış bir oturum izni olmayan, dolayısıyla da Türkiye'de banka hesabı açtıramayacak bir yabancıya taşınmazını kiralamak isteyebilecek maliklerin sayıca fazla olmayacağı aşikardır. Bunun yanında Türkiye'ye yeni gelmiş bir yabancıya, kira sözleşmelerinde âdet olduğu üzere bir kefil gösterme ve güvence yatırma yükümlülüklerini de ne derece yerine getirebileceği tartışmalıdır. Kaldı ki kira sözleşmesini bir taşınmaz simsarı vasıtasıyla yaptığında, simsara ücret ödeme borcu da doğacaktır. Oysa güvence verecek, kefil gösterecek, taşınmaz simsarına ücret ödeyecek yabancı henüz bu aşamada ikamet izni almamıştır; alıp almayacağı ise belirsizdir. Bu gerekçeler ile, turizm amaçlı konut kiralama platformları yabancıların ilk oturum izni taleplerinde son derece pratik bir çözüm olmaktadır.

Bu noktada yabancıların ikamet izni aldıktan sonra da farklı gerekçeler ile bu kiralananı kalmaya devam etmelerine de sıklıkla rastlanılmaktaydı. Amacı itibari ile, kısa dönemli kira sözleşmeleri için kurgulanan sistem, ya-

<sup>25</sup> Her ne kadar İç İşleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'nün 30.07.2019 tarihli genelgesinde (çevrimiçi, 29.07.2024: [https://www.nvi.gov.tr/kurumlar/nvi.gov.tr/mevzuat/nufusmevzuat/genelge/adres\\_bildirimi\\_ve\\_incelenmesi.pdf](https://www.nvi.gov.tr/kurumlar/nvi.gov.tr/mevzuat/nufusmevzuat/genelge/adres_bildirimi_ve_incelenmesi.pdf)), bir adreste birlikte oturma bildirimini yapanların sayısının yirmiyi aşması halinde adresin MERNİS uygulama yazılımında incelenecekler listesine ekleneceği ilan edilmiş olsa da, yabancılar söz konusu olduğunda bir konuta altı kişi kaydedilebilmektedir.

bancaların günlük kira bedeli ödedikleri uzun döneme yayılan bir sözleşme olarak uygulanmaktaydı. Bu vesile ile asıl kiracı bir yandan maliki olmadığı bir taşınmazdan vergi beyanında bulunup bulunmadığı belli olmayan bir ticari gelir elde etmekte, diğer yandan da yabancı alt kiracılarına karşı konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıyı koruyan TBK m. 339 vd. hükümleri dolanmaktaydılar. Şöyle ki, TBK m. 339/I, c. 2 gereği, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıları koruyucu nitelikteki TBK m. 339 vd. hükümlerin geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlarda altı ay ve daha kısa süreli kira sözleşmelerine uygulanmayacağı esası bulunur. Kiraya verenler de, kiralananın geçici kullanıma özgülendiğini ileri sürüp altı aydan kısa süreli sözleşmeler vasıtası ile özellikle kira bedelinin belirlenmesi ve konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesinin sona erdirilmesi konularında kiracıyı koruyan emredici hükümlere tâbi olmadıklarını iddia etmekteydiler. Oysa kira bedeli günlük olarak belirlense dahi, turizm amaçlı konut kiralama platformu üzerinden kalacak bir yer bulan yabancı kiracının, bu taşınmazda kalışını Türkiye’deki ikamet iznine paralel olarak altı ayı aşacak şekilde uzatabildiğini belirtmek gerekir. Normal şartlar altında TBK m. 339 vd. hükümlerince konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıyı koruyucu hükümlere tâbi olacak yabancı kiracıların, birbiri ardına eklenen kısa dönemli kira sözleşmeleri vasıtasıyla bu koruyucu hükümlerden yararlanmalarının önüne geçilmeye çalışılmaktaydı<sup>26</sup>.

Dolayısıyla önceki dönemlerde turist vizesi ile Türkiye’ye giriş yapan, ancak ikamet izni almak isteyen yabancıların kendilerine alt kiralama yapan kişilerden aldıkları adi yazılı bir sözleşme yeterliydi. Ancak özellikle 2022’den itibaren düzenli göçmenlere uygulanan kuralların kademeli olarak sıkılaştırıldığına da şahit olunmaktadır<sup>27</sup>. İlk olarak, kira sözleşmesi ile ikamet adresi edinilmesi halinde, kira sözleşmelerinin noter huzurunda resmi şekilde düzenlenmesini aramış<sup>28</sup>, sonrasında ise noter huzurunda düzenlenen kira

<sup>26</sup> Kiraya verenin kiralananın geçici kiralamalara özgülendiğini iddia ettiği ve TBK m. 339’un uygulama alanına girmemesi için kısa dönem için yaptığı, sonradan uzatılan kira sözleşmelerinin de TBK m. 339’un uygulama alanına tâbi olması gerektiğine ilişkin bkz. **Öz, Turgut/Acar, Faruk/Gökyayla, Emre/Develioğlu, H. Murat** (edit.): İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, C. 4-5, Madde 207-392, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019, **İST-Gökyayla**, TBK m. 339, N. 59.

<sup>27</sup> Aynı yönde bkz. **Alacakaptan**, s. 456.

Hatta yazar, Şubat 2022’den itibaren ilk kez ikamet iznine başvuran yabancıların tüm gezi planlarını, otel rezervasyonlarını veya kira sözleşmelerini sunmaları halinde dahi kısa dönemli ikamet izni alamadıklarını aktarmaktadır.

<sup>28</sup> Kira sözleşmelerinin noter huzurunda resmi şekilde yapılması, ikamet izninin alınması için bir şart olup kira sözleşmesinin geçerliliğini etkilemez. Yabancı kiracı ile kiraya verenin sözlü olarak akdettikleri kira sözleşmesi geçerlidir ve taraflar açısından bağla-

sözleşmeleri de yeterli görülmeyerek yabancılardan oturdukları konuta ilişkin kendi isimlerine ait bir fatura<sup>29</sup> ve kiraya verenden edinecekleri tapu belgesi ve kaşeli DASK poliçesi nüshası sunmaları istenilmiştir. Kiralananın maliki ile doğrudan ilişkide olmayan yabancı kiracının söz konusu belgeleri sunması hayat olaylarının çoğunda mümkün olamadığından, Türkiye’de kısa dönemli ikamet izni almak isteyen yabancılar bakımından alt kiralamalar, özellikle turizm amaçlı konut kiralama platformları avantajını kaybetmiştir. Bir başka gelişme olarak, 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un<sup>30</sup> yürürlüğe girmesi ile, alınması zorunlu tutulan izin belgesi kiracıların kiraya verenlerin haberi olmaksızın bu platformlar üzerinden taşınmazı kiralamalarının da önünü kapatmıştır.

## 2. Yabancıya Kapatılan Mahalle Uygulamasının Yeni Kurulan Kira Sözleşmelerine Etkisi

Yabancıya kapatılan mahalle uygulaması<sup>31</sup> sonrasında yapılan kira sözleşmeleri bakımından, bu kira sözleşmesinin hangi gerekçe ile sona erdirilebileceği ve sona erdirilir ise, ödenmiş olan güvencenin iadesi problemleri ile uygulamada sıklıkla karşılaşılmaktadır. Bu nedenle yabancı oturmuna

---

yıcıdır. Ne var ki kiracı, ikamet izni alabilmek için idareye. noter huzurunda resmi şekilde yapılmış bir kira sözleşmesi sunmak zorundadır. İkamet izni verilmesi için aranan bu şart, kira sözleşmesinin şekline ilişkin bir geçerlilik şartı değildir. Bu sebeple, TBK m. 12/I’deki şekil şartının kanunda öngörülmesi gerekliliği ile çelişmez.

<sup>29</sup> Belirtmek gerekir ki başvuru şartlarını ağırlaştıran tek idare İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı değildir. İstanbul’da doğalgaz, elektrik ve su abonelikleri için kira sözleşmesinin yanında tapu fotokopisinin de ibrazı istenerek faturaların yabancı bir kiracıdan başka bir yabancı kiracıya devredilmesine de izin verilmemektedir. Örnek olarak, doğalgaz aboneliği için bkz. Çevrimiçi, 29.07.2024: <https://www.dogalgazistanbul.com/kutuphane/igdas-aboneliği/>.

<sup>30</sup> RG no. 32357, 02.11.2023.

<sup>31</sup> İçişleri Bakanlığı’nın kararı doğrultusunda bazı mahallelerin yabancı yerleşimine kapatılmasının yanı sıra, kanun ile yabancıların oturumunun sınırlandırıldığı yerler de bulunmaktadır. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu’nda (RG no. 17552, 22.12.1981) birinci derecede kara askeri yasak bölgelerinde yabancıların oturumunun Genelkurmay Başkanlığı’nın iznine tâbi olduğu (m. 7/I, b. c), ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinde sivil yabancıların garnizon komutanlığının görüşü alınarak valiliklerce, asker Genelkurmay Başkanlığı’nca oturumlarına izin verilebileceği (m. 9/II-III); 442 sayılı Köy Kanunu (RG no 68, 07.04.1924) m. 88’e göre yabancıların köyde ikamet edebilmek için İçişleri Bakanlığı’nın iznine tâbi oldukları öngörülmüştür. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Esen**, s. 301 vd. Ne var ki bu sınırlamalar baştan bir kanun hükmüne dayandığından ve doğrudan kira sözleşmesinin geçerliliğini etkilediğinden, incelediğimiz problem kapsamına dahil olmamaktadır.

kapalı mahalle uygulamasının etkisi, kira sözleşmesinin sona ermesi ve ödenmiş güvence bedelinin iadesi çerçevesinde incelenecektir.

#### **a. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Bakımından**

Yabancı uyruklu kişi, İçişleri Bakanlığı’nın 01.07.2022 tarihli kararından sonra bir konut arayışına girmiş ve sonradan yabancı oturma kapalı olduğu anlaşılan bir mahallede konut kiraladığı olabilir. Bu kira sözleşmesinin geçerliliği, geçerli olması halinde ise nasıl sona erdirilebileceğinin değerlendirilmesi yerinde olacaktır.

#### **aa. Kira sözleşmesinin geçerliliği bakımından değerlendirme**

Düzenli göçmen kiracının yabancı yerleşimine kapalı mahallede yaptığı konut kirası sözleşmesi, göçmenin oturma iznini uzatmasını engellese de, konutun kullanıma elverişliliğini etkilememektedir. Uygulamada nadiren de olsa yabancı kiracıların iki farklı konut kiraladıkları; yabancıya kapalı olmayan mahalledeki konuta adres kaydı yaptırdıkları ancak yabancıya kapalı mahalledeki konutta oturdukları görülebilmektedir. Hatta yabancıya kapalı olmayan mahallede kiraladıkları ve adres kayıtlarını yaptırdıkları kiralanan için kira sözleşmeleri sona erse dahi adres kayıtları muhafaza edilmiş ise<sup>32</sup>, bu eski kira sözleşmesini örnek gösterip geçici bir çözüm olarak yabancıya kapalı mahallelerde konut kiraladıklarına da şahit olunmaktadır. Bu ihtimaller de göz önünde tutulduğunda ilk olarak tespit edilecek husus, böyle bir kira sözleşmesinin, başlangıçtaki imkansızlık nedeni ile hükümsüz olmadığıdır. Zira başlangıçtaki imkansızlık, edimin sözleşmenin kurulmasından önce veya en geç kurulması sırasında mevcut olan objektif, sürekli, maddi ya da hukuki bir engel nedeni ile hiç kimse tarafından yerine getirilemeyecek olmasıdır<sup>33</sup>. Kira sözleşmeleri açısından da başlangıçtaki imkansızlık, kiralananın kullanımını tamamen ortadan kaldıran bir eksikliğe dayanır<sup>34</sup>. Oysa TBK m. 324 gereği kiraya veren kiralananı kiracının kullanımına

<sup>32</sup> Eski kiracı yeni konutuna adresini taşımamış ise ya da kiralanan yeni birisi taşıyıp kendi adres kaydını yaptırmamış ise, yabancı kiracı bu konutta kayıtlı gözükmeye devam edecektir.

<sup>33</sup> **Altunkaya**, Mehmet: Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı, Yetkin Yayınları, Ankara 2005, s. 103.

<sup>34</sup> Odun ve kömür koymak amacıyla kiralanan deponun bu amaca uygun olarak kullanılabilmesinin İmar Müdürlüğü’nün yazılarından mümkün olmadığına anlaşılması üzerine kira sözleşmesinin konusunun imkansız olduğuna ilişkin bkz. Yarg. 13. HD, 09.12.1981, E. 1981/7575, K. 1981/8064 (Lexpera, erişim tarihi: 29.07.2024). Hatta kiralananın kullanımını tamamen imkansızlaşmamış ise, kiraya verenin kiralananın ayıptan doğan sorumluluğuna müracaat edilebileceğine ilişkin bkz. **Altunkaya**, s. 206.

hazır halde bulundurduğu sürece, kiracı kendisinden kaynaklanan bir sebeple bu kiralananı kullanamasa dahi kira sözleşmesi ile bağlıdır<sup>35</sup>. Bu sebeple kiracının, yabancı oturma kapalı olduğu anlaşılmalı bir mahallede konut kiralaması halinde, ikamet izni bakımından yaşayacağı problemler kiralananın kullanıma hazır bulundurulduğu gerçeğini değiştirmez. Bu noktada bir hukuki imkansızlıktan<sup>36</sup> da söz edilemez. Zira yabancı oturma kapalı bir mahalledeki taşınmazın yabancı tarafından kullanımının, kira sözleşmesine konu olması ya da ifasının konusunu teşkil etmesi de emredici hukuk kuralları ile yasaklanmamıştır. Dolayısıyla yabancı oturma kapalı mahallede, bu karardan sonra bir yabancı tarafından konut kiralanmış olması, kira sözleşmesini hükümsüzleştirmez. Bu husus, sadece yabancı kiracının ikamet izni alamaması ya da mevcut ikamet iznini uzatamamasına sebep olur. Yabancı oturma kapalı mahallede konut kiralanmış olan yabancı hakkında, kendisine idarece tanınacak sürede bu aksaklığı gideremez ise, sınır dışı etme kararı verilecektir. Kira sözleşmesinin hukuki imkansızlık sebebi ile hükümsüz olmamasının pratik bir sonucu da bu noktada kendisini gösterir. Hakkındaki sınır dışı etme kararı uygulanıncaya kadar, yabancı kiracı olduğu bu konutta kalmaya devam edebilecektir<sup>37</sup>.

Düzenli göçmen kiracının salt yabancı yerleşimine kapalı mahallede bir konut kiralaması, kanunun emredici hükümlerine, genel ahlâka, kişilik hak-

<sup>35</sup> Karş. Diş hekimleri için sonradan zorunlu tutulan yeterlilik belgesine sahip olmayan ve öngörülebilir bir gelecekte bu belgeyi alamayacak kiracının muayenehanesini kullanmasının objektif olarak imkansızlaşığına, kiralananın diş hekimi muayenehanesi olarak kullanılacağı hususu olarak kararlaştırılmasına karşısında sözleşmeye uygun kullanılmayacak olması durumunda kiracıdan kira bedeli ödemesinin beklenemeyeceğine ilişkin bkz. BGE 57 II 532. İsviçre öğretisinde kararı uygun bulanlar olduğu gibi (SVIT-Schweizerisches Schriften zur Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4. Aufl., Schulthess Verlag, Zürich 2018, SVIT-Müller, art. 266g OR, N. 12), uygun bulmayanlar da (CR-Thénévoz, art. 119 CO, N. 5, dn. 6) vardır.

<sup>36</sup> Kavrama ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Altunkaya, s. 218; Kurt, L. Müjde: Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (TBK m. 136), Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 93.

<sup>37</sup> Hatta kiralanan kullanıma hazır bulunduruldukça, ifa imkansızlığı dahi gündeme gelmez; kiraya veren kendisinden kaynaklanan bir sebep ile bu taşınmazı kullanamayan kiracıdan kira bedeli talep etme hakkına sahiptir. Aydoğdu/Tuncer, s. 478; İnceoğlu, M. Murat: “İfanın Alacaklı Yüzünden İmkânsızlaşması”, AÜHFD, C. 57, S. 4, 2008, s. 246; Tandoğan, Halûk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, 4. Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 169. Bununla beraber, kiralananın kullanılmaması kiralananın yanması, kiralananın sel basması gibi kiracının kendisinden kaynaklanmayan, herkes için objektif bir sebebe dayansa idi, ifa kesin ve sürekli bir sebep ile imkansızlaşığından karşılıklı borçlar TBK m. 136 çerçevesinde ileriye etkili olarak sona erecektir. İST-Öktem Çevik, TBK m. 324, N. 5; Kurt, s. 148; Tandoğan, s. 170.

larına aykırı ya da yukarıda görüldüğü üzere konusu imkansız olmadığından kendi içinde bir hükümsüzlük sebebi barındırmaz. Bununla birlikte, kiracının yanılma hükümlerine dayanarak sözleşmeyi iptal edebilme imkanı incelenmelidir. Göçmenin, yabancı oturma mahallede bir konut kiralaması, açıklamada yanılma (TBK m. 31) hallerinden birine girmediği müddetçe, iradenin oluşumu aşamasında bir yanılmaya düşüldüğü dikkate alınarak saikte yanılma (TBK m. 32) kapsamında bir değerlendirme yapılacaktır. Kural olarak saikte yanılma bir esaslı yanılma sayılmayıp, sözleşmenin iptaline yol açmaz; sözleşmenin iptal edilebilmesi için, saikte yanılmanın esaslı olması aranır<sup>38</sup>. TBK m. 32/c. 2-3, saikte yanılma gereği sözleşmenin iptal edilebilmesi için “[y]anılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması [...] durumun karşı tarafça da bilinebilir olması” lazımdır. Bu hükümden yola çıkılarak, yanılığa düşülen hususun yanılan bakımından iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olarak sözleşmenin zorunlu bir temeli kabul edilebilmesinin; yanılan açısından zorunlu bir temel olmasının, başka bir deyişle yanıldığını bilse idi o sözleşmeyi yapmayacak olmasının; iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına göre iptal için haklı bir sebep teşkil etmesinin ve yanılanın hangi saik ile sözleşmeyi yaptığının karşı tarafça bilinmesinin ya da bilinebilir olmasının arandığı söylenebilir<sup>39</sup>.

Türkiye’deki kalışını uzatmak isteyen düzenli göçmenin adres kayıt sistemine kaydolabilmek için idarenin aradığı kriterlere uygun bir yerleşim yeri olabilecek konutu kiralamak, kira sözleşmesindeki saiki olarak görülmemelidir. Bu noktada, düzenli göçmenin kira sözleşmesine konu taşınmazın bulunduğu mahallenin yabancı oturma mahallede kapatıldığını bilmesi halinde, o konutu kiralamayacağı sonucuna rahatça varılır. Türkiye’deki kalışını devam ettirebilmesi ve düzensiz göçmen statüsüne geçip sınır dışı edilmemesi için bu kişinin İçişleri Bakanlığı’nın 01.07.2022 tarihli kararına ekli listede yer almayan bir mahallede konut kiralaması gerekecektir. Dolayısıyla hem yabancı oturma mahallede konut kirası sözleşmesinin devam etmesi, hem de sınır dışı edilmemek için oturuma açık bir mahallede ikinci bir konut kiralamak zorunda olması iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kuralına göre makul sayılamaz. Türkiye’de kalma niyeti ile bir konut kiralayan dü-

<sup>38</sup> Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 28. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2023, N. 1190; Oğuzman/Öz, C. I, N. 326; Tekinay, Selâhattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Halük/Altop, Atilla: Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s. 429.

<sup>39</sup> Eren, N. 1194-1199; Gümüş, Genel, s. 330-340; Kocayusufpaşaoğlu, §36, N. 23-31; Oğuzman/Öz, C. I, N. 328-337; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 430-431.

zenli göçmenden, daha kira sözleşmesi aşamasında yabancı kimlik kartı göstermesi beklendiğine göre, kişinin düzenli göçmen statüsünün devam ettirmeyi, düzensiz göçmen durumuna geçmemeyi önemseydiği sonucuna varılabilir. Dolayısıyla kiracı düzenli göçmenin, ikamet izni alabileceği bir mahallede konut kiralama saiki de kiraya verence bilinebilir niteliktedir. Bütün bu gerekçeler ile, oturuma kapalı mahallede bulunan bir konutu kiralayan kiracının, saikte yanılmasının esaslı olduğu ve bu yanılmaya dayanarak bu kira sözleşmesini, yanılmayı öğrenmesinden itibaren bir yıl içinde iptal edebileceği kanaatindeyiz. Kira sözleşmesi sürekli edimli bir sözleşme olduğundan, özellikle kiralananın zilyetliği kiracıya geçirildikten sonra kiracının iptal beyanında bulunması, sözleşmenin ileri etkili olarak sona ermesine sebep olacaktır<sup>40</sup>.

Düzenli göçmen kiracı, saikte yanılma sebebi ile kira sözleşmesini sona erdirebilse dahi, şayet bu saikte yanılmaya kendi kusuru ile düşmüş ise, sözleşmenin sona erdirilmesi dolayısıyla kiraya verenin uğradığı zararı gidermek ile yükümlüdür (TBK m. 35/I). Her ne kadar normal şartlar altında, giderilecek bu zararın olumsuz zarar olduğu ve hakkaniyetin gerektirdiği durumlarda olumsuz zararın tazmini yerine olumlu zararı aşmayacak bir tazminata da hakim hükmedebileceği kabul edilmekte ise de<sup>41</sup>, edimlerin ifasına başlanılmış sürekli borç ilişkilerinde ileri etkili sona erme sonucunda olumlu zararın tazmini talep edilecektir. Nitekim, TBK m. 35/II'deki "*ifadan beklenen yararı aşmamak kaydıyla*" ifadesinden, hakkaniyetin gerektirdiği hallerde olumlu zararın tazmininin de talep edilebileceği sonucu çıkarılır. Sürekli edimli sözleşmelerin iptali de bu kapsamda görülmelidir.

Kiraya verenin, saikte yanılma gerekçesi ile kira sözleşmesini iptal eden düzenli göçmen kiracıdan olumlu zararının tazminini isteyebilmesi için, düzenli göçmen kiracının kusuru ile bu saikte yanılmış olması gerekir. İçişleri Bakanlığı ve Göç İdaresi Genel Müdürlüğü'nün kararlarını takip etmek,

<sup>40</sup> Bununla birlikte, kira sözleşmesi henüz hükümlerini doğurmadan iptal edilmiş ise, iptal beyanı ile sözleşme başlangıçtan itibaren kesin hükümsüzleşir. Yanılma sonucunda sürekli borç ilişkilerinin iptalinin ileri etkisine ilişkin bkz. **Kanışlı**, Erhan: İsviçre-Türk Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018, s. 578 vd.; **Seliçi**, Özer: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976, s. 57 vd. Genel olarak bkz. **Oğuzman/Öz**, C. I, N. 390.

<sup>41</sup> **Ergüne**, Mehmet Serkan: "Culpa in Contrahendo Sorumluluğunda Olumlu Zararın Tazmini", Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan, C. I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2010, s. 917 vd.; **Gümüş**, Genel, s. 349; **Kocayusufpaşaoğlu**, §36, N. 87-89; **Oğuzman/Öz**, C. I, N. 344.



kural olarak kiracının sorumluluk alanında olmalıdır<sup>42</sup>. Zira kiraya veren Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı ise, müstakbel bir kiracısının yabancı olabileceği ve oturma izni almak zorunda kalabileceğini düşünmesi kendisinden beklenemez. Bu durumda yabancı oturma kapalı mahallede konut kiraya alan kiracı, kendisine düşen araştırma yükümlülüğünü yerine getirmediğinden, iptal dolayısıyla kiraya verenin uğradığı zararı tazmin ile sorumlu olacaktır.

Kiraya verenin de yabancı olması veya yabancı ile evli olması ya da yabancı istihdam etmesi örneklerinde olduğu gibi, ikamet izninin kendi hayatının da bir parçası olduğu hallerde, kendisi ile sözleşme görüşmelerinde bulunan düzenli göçmen kiracı adayının saikte yanılması kiraya verence en azından bilinebilir durumdadır. Bu ihtimalde, yanılmayı bilmesi gereken kiraya veren tazminat isteyemeyecektir<sup>43</sup>.

Kira sözleşmesinin doğrudan kiracı ile kiraya veren arasında yapılması mümkün olduğu gibi, bir taşınmaz simsarı aracılığıyla yapılması da mümkündür. Bu halde taşınmaz simsarının, kiralanacak konutun yabancı oturma kapalı mahallede yer aldığı hususunda tarafları uyarma borcu bulunup bulunmadığı tartışılmalıdır. Vekâlet sözleşmesinin özel nitelikteki bir türü olan simsarlık sözleşmesine, niteliğine uygun olduğu ölçüde vekâlet sözleşmesi hükümleri uygulanacaktır (TBK m. 520/II)<sup>44</sup>. Bu hususta, vekilin özen borcuna ilişkin TBK m. 506/II-III’ün taşınmaz simsarı bakımından da uygulanma alanı bulur. Vekâlet hükümlerinin kıyasen uygulanması ile özen borcu altında olan simsarın, yürüttüğü ticari ve mesleki faaliyet gereği yabancı

<sup>42</sup> Yargıtay’ın araştırma yükümlülüğünün kiracıda olduğuna yönelik başka kararı da bulunmaktadır. Kiraya verenin, daha önce de işyeri olarak kullanılan taşınmazda spor salonu açmak isteyen kiracıya rahatça ruhsat alabileceğini beyan etmesi üzerine kiracının masraf yapması ancak ruhsat alamaması üzerine kira sözleşmesini feshinden kaynaklanan uyuşmazlıkta, garaj olan taşınmazın spor salonuna çevrilmesi hususunda gerekli araştırmayı yapmayan kiracının sözleşmeyi fesihle haksız olduğuna ilişkin bkz. Yarg. 6. HD, 03.11.2016, E. 2015/9658, K. 2016/6414 (Legalbank, erişim tarihi: 29.07.2024). Her ne kadar karara konu olan uyuşmazlıkta kiracının tacir olması dolayısıyla basiretli davranması gerekse de, yabancı kiracılardan da sadece kendilerini ilgilendiren hususlarda benzer bir özen göstermeleri beklenebilir.

<sup>43</sup> TBK m. 35/I, c. 2.

<sup>44</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **Hofstetter**, Josef: *Traité de droit privé suisse*, vol. VII, T. II,1, *Le mandat et la gestion d'affaires*, Éditions universitaires, Fribourg 1994, s. 156; **Öz**, Turgut/**Acar**, Faruk/**Gökyayla**, Emre/**Develioğlu**, H. Murat (edit.): *İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu*, C. 6-7-8, Madde 393-649, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019, **İST-Öcal Apaydın**, TBK m. 520-525, N. 4; **Şahiniz**, C. Salih: *Türk Borçlar Kanununda Gayrimenkul Tellâllığı (Emlak Komisyonculuğu-Emlak Danışmanlığı) Sözleşmesi*, Beta Yayınevi, İstanbul 2002, s. 20-21.

oturumuna kapalı mahallelerden haberdar olması ve sözleşme taraflarından birinin yabancı olması halinde sözleşmenin kuruluş aşamasında tarafları uyarması gerekir. Taşınmaz simsarının bu araştırmayı ve/veya uyarıyı yapmaması özen borcuna aykırılık teşkil edecektir, zira özen borcu çerçevesinde en elverişli esas sözleşmenin akdedilmesi olanağını sunması gerekmektedir<sup>45</sup>. Bu noktada simsarin esas sözleşmenin ifa edilmemesinden sorumlu olmayacağı düşünülebilirse de<sup>46</sup>, sözleşmenin kuruluş aşamasında yabancı oturumuna kapalı mahallede kiralık konut için yabancı kiracı adayını öneren simsarin, kiracının bu ilişkiyi sonlandırmak zorunda kalması sebebi ile kiraya verenin uğradığı zarardan sorumlu tutulabilmesi gerekir. Bu durum, esas sözleşme kurulduktan sonraki salt bir borcun ifa edilememesi halini aşmaktadır. Yabancı oturumuna kapalı mahalle için yabancı bir kiracı adayının önerilmesi, en nihayetinde sözleşme ilişkisinin sonlandırılmasına mahal vereceği için elverişli bir esas sözleşme sayılmaz. Ne var ki simsarin sorumluluğu sadece simsarlık sözleşmesinin karşı tarafı olan kiraya verene yönelik olacağından, simsar sadece kiraya verene karşı simsarlık sözleşmesinden kaynaklanan bu özen borcuna aykırılık dolayısıyla sorumlu olacaktır<sup>47</sup>. Kiraya veren, yabancı oturumuna kapalı mahallede yabancıya konut kiralanması sonucunda sözleşmenin sona ermesi üzerine, bu sözleşmeden beklediği ifa menfaatini yanıltmada kusurlu olan kiracıyla beraber özen borcuna aykırı davranan taşınmaz simsarından da isteyebilmelidir. Kiracı ile taşınmaz simsarı birlikte sorumludurlar. Ancak, taşınmaz simsarı ile kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmadığından, simsarin kiracıya karşı özen borcundan kaynaklanan bir sorumluluğu da yoktur. Yine de simsar, sözleşmenin gerçekleştirilmesine aracılık ederken kiracı adayını ile içinde bulunduğu yoğun sosyal ilişki dolayısıyla, kiracıya karşı *culpa in contrahendo* temeline dayanarak sorumlu sayılmalıdır<sup>48</sup>. Kiracının da kendisine düşen araştırma yükümlülüğünü yerine getirmediği dikkate alındığında, kiracı ile simsar birlikte kusurlu olduğu görülecektir. Bu sebeple, kiracının *culpa in contrahendo* sorumluluğu kapsamında taşınmaz simsarından talep edeceği olumsuz zararda indirim yapılması icap eder.

<sup>45</sup> Şahiniz, s. 72-73.

<sup>46</sup> CR-Rayroux, art. 412 CO, N. 30.

<sup>47</sup> Hofstetter, s. 167.

<sup>48</sup> İşlem temasından doğan güven ilişkisi ve ayrıntılı bilgi için bkz. Akyol, Şener: Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2006, s. 46 vd.; Serozan, Rona: “«Culpa in Contrahendo», «Aktin Müspet İhlali» ve «Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme» Kurumlarının Ortak Temeli: Edim Yükümlerinden Bağımsız Borç İlişkisi”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırma Dergisi, C. 2, S. 3, 1968, s. 123.

*ab. Kira sözleşmesinin olağanüstü fesih yoluyla sona erdirilmesi bakımından değerlendirme*

Yukarıda görüldüğü üzere<sup>49</sup>, yabancıya kapalı mahallede konut kiralaayan yabancı, her zaman saikte yanılma hükümlerine başvuramamaktadır. Saikte yanılmanın şartları tartışmalı ise ya da yanılma sebebi ile iptal beyanında bulunma hakkından feragat etmiş ise, kiracı saikte yanılmaya dayanarak kira sözleşmesini sona erdiremez<sup>50</sup>. Bu noktada kira sözleşmesinin olağanüstü fesih nedenlerinden, TBK m. 331’de düzenlenen önemli sebepler ile feshi imkanının bulunup bulunmadığı sorgulanmalıdır.

Önemli sebep, kira sözleşmesi kurulur iken tarafların sözleşmenin temeli kabul ettikleri ve dürüstlük kuralı çerçevesinde sözleşmelerden biri için kira sözleşmesine devamı çekilmez hale getiren bir olgu olarak tanımlanmaktadır<sup>51</sup>. Önemli sebep ile feshin gerekçesini oluşturan bu olgunun kural olarak kira sözleşmesinin devamı süresince ortaya çıkması beklenir. Ancak öğretide<sup>52</sup>, kuruluş aşamasından doğan bazı olguların da önemli sebep teşkil

<sup>49</sup> Bkz. II. A. 2. a. aa. Kira sözleşmesinin geçerliliği bakımından değerlendirme.

<sup>50</sup> Kiracının saikte yanılmasını öğrenmesinden itibaren bir yıllık sürede iptal beyanında bulunmaması ihtimalinde, TBK m. 331’e dayanarak kira sözleşmesini önemli sebeple feshedemeyeceğini de belirtmek gerekir. Zira önemli sebeple kira sözleşmesini feshedebilmek için, dürüstlük kuralına göre bu hakkın kullanılmasından vazgeçildiği sonucuna varılacak kadar uzun bir süre beklenilmemesi gerekir. **Aydın**, Gülşah Sinem: Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Erdirilmesi (TBK m. 327-333), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013, s. 250; **Aydoğdu/Tuncer**, s. 632. Özellikle konut kiralarının da bir yıllık süre için yapıldığı hayat olaylarında, iptal için öngörülen bir yıllık sürenin dolması ama sözleşmenin sona erdirilmemesi, önemli sebeple fesih hakkına yol açabilecek olgunun artık çekilmez olarak değerlendirilmediği karinesine yol açacaktır.

<sup>51</sup> **Aydın**, s. 185-186; **BSK-Weber**, art. 266g OR, N. 1; **CR-Lachat/Bohnet**, art. 266g CO, N. 1; **Eren**, Fikret/**Dönmez**, Ünsal: Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C. IV, m. 207-392, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, TBK m. 331, N. 5; **Giger**, Hans: Berner Kommentar, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 260-266o OR, Stämpfli Verlag, Bern 2020, art. 266g OR, N. 13; **İnceoğlu**, M. Murat: Kira Hukuku, C. II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 231-232; **İST-Makaracı Başak**, TBK m. 331, N. 1; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 646.

<sup>52</sup> **Acar**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), 4. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2017, TBK m. 331, N. 30; **Aydın**, s. 206-207; **Doğan**, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011, s. 230; **Gümüş**, Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 268; **Günel**, Mustafa Cahit: “Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010, s. 216; **Higi**, Peter/**Bühlmann**, Anton/**Wildisen**, Christoph: Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 266-268b OR, 5. Auf., Schulthess Verlag, Zürich 2020, art. 266g OR, N. 43; **İnceoğlu**, C. II, s. 231-232; **Seliçi**, s. 58; **SVIT-Müller**, art. 266g OR, N. 20; **Tandoğan**, s. 231; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 647.

edebileceği ve etkilerinin devam etmesi halinde kira sözleşmesinin feshini gerektirebileceği kabul görmektedir. Öğretinin bu esnetilmiş kabulü, yabancı oturma kapalı mahallelerde yabancı kiracıların tarafı oldukları konut kirası sözleşmeleri bakımından önemli bir destek sağlar. Konutun yabancı oturma kapalı mahallede bulunması kira sözleşmesinin kuruluş aşamasında mevcut bir olgu ise de, kiracının önemli sebeple fesih imkanını engellemektedir. Bununla birlikte, kiralananın yabancı oturma kapalı bir mahallede yer alması sözleşmenin kuruluş aşamasına ilişkin bir olgu olmasına rağmen, kiracı bu durumu en nihayetinde göç idaresine ikamet iznini uzatmak için gittiğinde, randevu günü öğrenecektir. Zira bu durumda evrakı kabul edilmeyip kendisine kira sözleşmesindeki aksaklığı gidermesi, başka bir deyişle yabancı oturma kapalı olmayan mahallede bir konut kiralanması için bir aylık süre tanınacaktır. Dolayısıyla önemli sebeple feshe gerekçe olan olgunun salt kiralananın yabancı oturma kapalı mahalle olmasından ziyade, göç idaresinin bu mahalledeki bir konut için yapılmış kira sözleşmesini reddetmesi olduğunu da savunmak mümkündür.

Kira sözleşmesini önemli sebeple feshetmek isteyen tarafın, feshe konu olgunun ortaya çıkışında kusursuz<sup>53</sup> ya da en azından fesih muhatabına oranla daha az kusurlu<sup>54</sup> olması gerektiği ifade edilmektedir. Gerekçe olarak da, kimsenin kendi kusurlu davranışına dayanarak kendisine hak sağlayamayacağı düşüncesi, dolayısıyla çelişkili davranış yasağı gösterilmektedir<sup>55</sup>. Bunun bir yansıması, sözleşenlerden birinin kendi kusurlu davranışı ile yanılığa düşmesinin kira sözleşmesini haklı sebeple sona erdirmesine imkan tanımayacak olmasıdır<sup>56</sup>. Dolayısıyla kendi yanılığısı ile yabancı oturma kapalı bir mahallede konut kiralayan düzenli göçmenin sonradan yanılığını öğrenmesi ancak iptal beyanında bulunamaması halinde, bu yanılığa kendi kusuru ile düştüğü için kural olarak TBK m. 331'e göre kira sözleşmesini feshetmesi mümkün olmayacaktır. Ama ikamet izninin kiraya verenin de hayatının bir parçası olduğu haller bakımından, yabancı kiracı adayını kira-

<sup>53</sup> **Burcuoğlu**, Halûk: 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s. 286; **Doğan**, s. 231; **Eren/Dönmez**, TBK m. 331, N. 6; **Gümüş**, Kira, s. 268; **SVIT-Müller**, art. 266g OR, N. 19; **Tandoğan**, s. 232; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 647-648; **ZK-Higi/Bühlmann/Wildisen**, art. 266g OR, N. 36.

<sup>54</sup> **Acar**, TBK m. 331, N. 35, dn. 78; **Aydın**, s. 220; **İnceoğlu**, C. II, s. 236; **İST-Makaracı Başak**, TBK m. 331, N. 11. Birlikte kusurun bulunduğu hallerde de fesih hakkının engellenmemesi gerektiğini ortaya koyan görüşün de bu görüşe yaklaştığı ifade edilebilir. Bu son görüş için bkz. **Günel**, s. 217.

<sup>55</sup> **Burcuoğlu**, s. 286; **Doğan**, s. 231.

<sup>56</sup> **Aydın**, s. 249-250.

lanacak konutun yabancı oturma kapalı mahallede olduğu hususunda uyarılmayan kiraya verenin de en azından araştırma yükümlülüğünü yerine getirmemiş kiracı kadar kusurlu olduğunu kabul etmek ve kiracıya TBK m. 331 gereği kira sözleşmesini önemli sebeple fesih hakkı tanımak menfaatler dengesi bakımından uygundur.

Kira sözleşmesinin önemli sebebe dayanılarak sona erdirilmesi dolayısıyla hakimin olağanüstü fesih bildirimini parasal sonuçlarını hükme bağlayacağı öngörülmüştür (TBK m. 331/II). TBK m. 331 çerçevesinde kira sözleşmesini sona erdirmek hukuka uygun bir sona erdirmeye hali olduğu için, bu parasal sonuçlar bir tazminat değil, denkleştirme bedeli olarak karşımıza çıkar. Bununla beraber fesih muhatabının kusuru, bu denkleştirme bedelinin indirilmesine ya da tamamen kaldırılmasına yol açabilir<sup>57</sup>. Yine de denkleştirme bedelinin üst sınırının erken fesih nedeni ile ödenecek olan olumlu zarar tazminatı olduğu, hatta kiracının yerine TBK m. 325’teki gibi kira sözleşmesini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde denkleştirme bedeli ödemekten kurtulacağı da ifade edilmektedir<sup>58</sup>. Yabancı kiracının istisnai olarak TBK m. 331’e göre kira sözleşmesini sona erdirebileceği durumda, önemli sebeple feshin bu parasal sonuçlarının da dikkate alınması gerekir. Buna karşılık, yabancı kiracının sözleşmeyi feshi TBK m. 331 kapsamında görülmeyp haksız fesih teşkil ettiğinde, kiraya verenin kiracıdan kira sözleşmesinden beklediği menfaati tam olarak talep etme hakkı doğacaktır.

### ***b. Ödenmiş Güvence Bedelinin İadesi Bakımından***

Özellikle ikamet izni randevusundan hemen önce konut kiralayan düzenli göçmenlerin, ikamet izni alamama riskine karşı kira sözleşmelerine bazı özel kayıtlar eklettikleri görülmektedir. “Şayet ikamet izni ile ilgili bir sorun çıkarsa, kiracı ... gün içinde depozitosunu alıp kira sözleşmesini sonlandırabilecektir” kaydı ve benzeri kayıtlar<sup>59</sup>, yabancıların kiracı oldukları

<sup>57</sup> Aydın, s. 258-259; Gümüş, Kira, s. 274-275; İST-Makaracı Başak, TBK m. 331, N. 23. Hakimin, kusurlu tarafın uygun bir bedel teklifini de zararı azaltma külfeti çerçevesinde değerlendirilmesinin yerinde olacağı ve gerektiğinde indirim yapabileceğine ilişkin bkz. ZK-Higi/Bühlmann/Wildisen, art. 266g OR, N. 55, 83.

<sup>58</sup> Aydoğdu/Tuncer, s. 633; İnceoğlu, C. II, s. 255; İST-Makaracı Başak, TBK m. 331, N. 23.

<sup>59</sup> Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde kiracının güvence verme borcunun sınırları, emredici bir hüküm olan TBK m. 342 ile belirlenmiştir. Kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklanan her türlü alacağını teminat altına alan bu güvence para veya kıymetli evrak olarak verilebilir. Miktar bakımından üç aylık kira bedelini aşamayacak şekilde kararlaştırılan bu güvencenin para ise vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması, kıymetli evrak ise de bankaya depo edilmesi gerekir. Ayrıntılı bilgi için bkz. İST-Tek,

kira sözleşmelerinde yer bulmaya başlamıştır. Bununla beraber bu hüküm ve benzeri hükümlerin hukuki nitelendirmesini yapmak her zaman kolay olmamaktadır.

“Şayet ikamet izni ile ilgili bir sorun çıkarsa, kiracı ... gün içinde depozitosunu alıp kira sözleşmesini sonlandırabilecektir” kaydının bozucu koşul mu olduğu, TBK m. 331 anlamında sözleşmenin olağanüstü feshine yol açacak önemli bir sebep mi teşkil ettiği<sup>60</sup>, yoksa TBK m. 325 çerçevesinde kiralananın süresinden önce geri verilmesi halinde kira borçlarının devam edeceği makul süreyi mi ifade ettiği bir yorum meselesidir. Her üç ihtimal de, kiracının kendi lehine olacak şekilde kira sözleşmesini sona erdirebilmesine imkan sağlasa da, her bir imkan için sona ermenin mali sonuçları farklılık arz eder.

Bu üç ihtimali incelemeden önce, ikamet izni ile ilgili sorunların, yabancı randevusunda ortaya çıkacağını hatırlamak gerekir. Göç idaresi memuru, evrakında sorun tespit ettiği yabancı belgelerini kabulden imtina edecek ve kendisine bu aksaklığı gidermesi için bir aylık süre tanıyacaktır. Bu bir aylık sürede aksaklık giderilmez ise, yabancı düzensiz göçmen statü-

---

TBK m. 342, N. 13 vd. Bu çerçevede, özellikle bir miktar parayı güvence verecek olan kiracının yapması gereken, kendi adına açtıracağı bir bireysel hesaba güvence parasını yatırmaktır. **Acar**, Faruk: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından Güvence Olarak Kararlaştırılan Paranın Bankaya Yatırılması Zorunluluğu (TBK.m.342/2)”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013, s. 17; **Doğan**, s. 358-359; **İnceoğlu**, C. II, s. 73. Ne var ki özellikle Türkiye’ye yeni gelmiş yabancı adres kayıt sistemine kayıt yaptırmadan ikamet izni alamadığı ve banka hesabı açtırmadığı düşünüldüğünde, güvence çoğunlukla doğrudan kira sözleşmesinin kurulması sırasında kiraya verene verilmektedir. Kira sözleşmesinin akdedildiği sırada Türkiye’de bir banka hesabı açtırabilecek olan ya da kiraya veren ile güvence bedelinin sonradan bankaya yatırılacağı ya da depo edileceği hususunda anlaşan yabancı kiracı da, TBK m. 342/III’e uygun olarak kira bedelini ancak kiraya veren kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesi ile ilgili dava açtığını veya icra ya da iflâs takibi başlattığını bankaya yazılı olarak bildirmemiş ise talep edebilecektir. Görüldüğü üzere, kiracının güvence bedelini iade alabilmesi için her iki durumda da kiraya verenin katılımı gerekir.

<sup>60</sup> Kira sözleşmelerinin genel hükümleri çerçevesinde taraflar sözleşmenin olağanüstü feshi ile sona ermesini gerektiren önemli sebepleri belirleyebilseler dahi, bu belirlemenin hükmün emredici niteliği sebebi ile sınırlı sayıda olamayacağına ilişkin bkz. **BK-Giger**, art. 166g OR, N. 15; **SVIT-Müller**, art. 266g OR, N. 6. Konut ve çatılı işyeri kiralarında tahliye sebepleri sınırlı sayıda olduğundan (TBK m. 354), tarafların kiracı aleyhine olacak şekilde TBK m. 331 anlamında aslında çekilmez olmayan bir olguyu sözleşmenin olağanüstü feshine yol açacak önemli sebep olarak kararlaştırmaları mümkün değildir. **BSK-Weber**, art. 266g OR, N. 2; **İnceoğlu**, C. II, s. 245. Ne var ki burada olağanüstü feshin kolaylaştırılması kiracı lehine olduğundan, TBK m. 354’teki sınırlama uygulanmayacaktır.

süne geçecek ve hakkında sınır dışı etme kararı verilecektir. Bu sebeple, özellikle ikamet izni randevusundan hemen önce yapılan kira sözleşmeleri bakımından, yabancı kiracının sorun çıkabileceğini öngördüğü, bu sebep ile güvencesini de alarak kira sözleşmesini sona erdirmek istediği sürenin ortalama bir buçuk ay olacağını ifade etmek yanlış olmaz.

Hüküm, tarafların kiracı açısından kira sözleşmesine devamı çekilmez hale getireceğini kabul ettikleri bir önemli sebep olarak yorumlandığında, kural olarak kiracıya tanınacak bir önemli sebeple fesih hali ile karşılaşılır. Hakim bu durumda kiracının sözleşmeyi feshetmesinde kendi kusurunun da bulunduğunu dikkate alarak, kiraya veren lehine bir denkleştirme bedeline hükmedecektir. Sözleşme kaydının etkisi, normal şartlarda kiracının kira sözleşmesini haksız feshine yol açacak bir olguyu, hukuka uygun hale getirerek kiracının sorumlu olacağı mali sonucu sınırlamaktır<sup>61</sup>. Bu yorum yapıldığında, kiraya verenin takas beyanında bulunarak kendi lehine hükmedilecek denkleştirme bedelini tamamen ya da kısmi olarak kira sözleşmesinde kararlaştırılan güvenceden karşılaması mümkündür.

Düzenli göçmen kiracının ikamet izni ile ilgili bir sorun yaşaması, bozucu bir koşul olarak ele alındığında, sürekli edim içerdiğinden kira sözleşmesi ileri etkili olarak sona erecektir<sup>62</sup>. Sözleşmede öngörülen süre tamamlanmadan düzenli göçmen ikamet izni ile ilgili bir sorunun çıktığını ve kira sözleşmesini sona erdirmek istediğini kiraya verene bildirir ise, yine bu süre tamamlanmadan kiralananı tahliye ederek ödediği güvenceyi tamamı ile geri alabilecektir.

Son olarak ise, söz konusu sürenin kiralananın kira sözleşmesi bitiminden önce geri verilmesi halinde, kiracının borçlarının devam edeceği makul süreyi (TBK m. 325/I) işaret ettiği değerlendirilebilir. Bu makul süre, kiralananın somut olarak ne zaman benzer şartlar altında yeniden kiraya verilebildiğine bakılmaksızın, kiralananın ve bulunduğu yerin nitelikleri de dikkate alınarak bir bilirkişi tarafından soyut ve objektif şekilde tespit edilmektedir<sup>63</sup>. Bu noktada tarafların makul süreyi iradi olarak belirleyebilmeleri imkanı sorgulanabilir. Öğretide iradi belirlemenin kiraya veren aley-

<sup>61</sup> Bu yöndeki sonuç için bkz. II. 2. A. ab. Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Fesih Yoluyla Sona Erdirilmesi Bakımından Değerlendirme.

<sup>62</sup> **Eren**, N. 3670; **Oğuzman**, M. Kemal/**Öz**, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II, 18. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2023, N. 1550-1551; **Sirmen**, Lâle: Türk Özel Hukukunda Şart, BATİDER, Ankara 1992, s. 179-180.

<sup>63</sup> **Beytorun**, Gözde: Kiralananın Erken Tahliyesi (TBK m. 325), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2022, s. 90; **Günel**, s. 267-268; **İnceoğlu**, C. I, s. 641-642; **İST-Öktem Çevik**, TBK m. 325, N. 11.

hine hakkaniyete aykırı sonuçlara yol açabileceği gerekçesi ile bu imkanın kapalı olması gerektiğini ortaya koyan bir görüş<sup>64</sup> bulunsa da, özellikle verdiğimiz bu örnek bakımından kira sözleşmesinin başında belli olacak bir aksaklık bakımından hakkaniyete aykırı bir sonuç doğabileceğini düşünmüyoruz. Katıldığımız görüş uyarınca<sup>65</sup>, kiracı lehine olacak şekilde kiralananın erken tahliyesi için kiracının sorumlu olacağı makul süre taraf iradeleri ile belirlenebilir; soyut yöntem ile belirlenecek süreyi geçmediği sürece taraflar arasındaki bu anlaşma geçerlidir, aksi takdirde soyut yöntem ile belirlenecek sürenin dikkate alınması gerekir. Kiralananın erken tahliyesi halinde de kiracının ödemiş olduğu güvence bedeli kendisine iade edilmelidir. Ne var ki kiraya veren, kiracının makul süre ile sorumlu olduğu kira sözleşmesinden doğan borçlarını bu güvence bedelinden indirebilecektir<sup>66</sup>.

### B. İkamet İznine Getirilen İdari Sınırlamaların Süregelen Kira Sözleşmelerine Etkisi

İdare, düzenli göçmenlerin tâbi olduğu kuralları yabancılara kapalı mahalle uygulaması ve ikamet izni uzatımlarında istenilen ek belgeler vasıtasıyla gerçekleştirmektedir. İçişleri Bakanlığı'nın 01.07.2022 tarihli yabancı oturma kapalı mahalle uygulamasının süregelen kira sözleşmelerine bir etkisi bulunmaz. Bu mahalleler kapatılmadan önce adres kayıt sisteminde kaydolmuş yabancılar, yabancı oturma kapalı mahallede yer alan kiralananda oturmaya devam edecektir<sup>67</sup>. Bu konutlara ilişkin kira sözleşmesini göstererek de ikamet izninin yenilenmesini talep edebilirler.

<sup>64</sup> **Beytorun**, s. 103.

<sup>65</sup> **Seçer**, Öz: "Kira Sözleşmesinde Erken Tahliyede Makul Süre", BUHFD, C. 17, S. 211, 2022, s. 1241-1242; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 338, dn. 438. Kiracının üç ay öncesinden noter vasıtası ile ihbarda bulunarak kiralananı tahliye edebileceğine ilişkin sözleşme şartının makul süre olarak yorumu için bkz. Yarg. 3. HD, 07.07.2020, E. 2019/5073, K. 2020/3938; benzer şekilde Yarg. 3. HD, 02.03.2021, E. 2020/11527, K. 2021/2139 (Lexpera, erişim tarihi: 29.07.2024). Bununla beraber, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine sözleşme yapma yasağı dikkate alınarak, karşılaştırılan bu sürenin bir kişi tarafından soyut yönetime göre hesaplanacak süreden fazla olmaması gerekmektedir. **Acar**, TBK m. 325, N. 6.

<sup>66</sup> **Beytorun**, s. 122-123. Kiralananın erken tahliyesi halinde, anahtar teslim tarihinden itibaren hesaplanacak makul süre kira tazminatı ve varsa hasar bedelinin tespit edilerek güvence bedelinden indirileceğine ilişkin bkz. Yarg. 3. HD, 18.10.2018, E. 2017/8681, K. 2018/10302 (Lexpera, erişim tarihi: 29.07.2024). Benzer şekilde bkz. Yarg. 6. HD, 06.06.2016, E. 2016/4904, K. 2016/4387 (karar için bkz. **Eren/Dönmez**, TBK m. 324-325-326, N. 2).

<sup>67</sup> Bkz. İç İşleri Bakanlığı Göç İdaresi Başkanlığı'nın 19.10.2022 tarihli duyurusu (çevrimiçi, 29.07.2024: <https://www.goc.gov.tr/istanbul-ilindeki-yabancilarin-ikamet-izni-basvurulari-hakkinda>).



Yabancı oturma kapalı mahalle uygulaması, süregelen kira sözleşmeleri bakımından bir etki yaratmasa da, bu kiracıların yine de ikamet izni uzatma dönemlerinde idarenin talep ettiği yeni belgeleri sunma zorunlulukları bulunmaktadır. Bu belgelerden bazılarını kiraya verenin katılımı ile elde edebilecekler, bazılarını ise kiraya verenin katılımına ihtiyaç olmaksızın kendileri sağlayabileceklerdir. Söz konusu belgelerin idarenin tanıdığı ek süreye rağmen sağlanamaması halinde ise, düzenli göçmen statüsünden düzensiz göçmen statüsüne geçeceklerdir. Düzensiz göçmen hakkında verilecek sınır dışı etme kararının, düzensiz göçmenin taraf olduğu kira sözleşmelerine etkisinin de incelenmesi gerekir.

### **1. Ek Belge Getirilmesi Taleplerinin Süregelen Kira Sözleşmelerine Etkisi**

Ek belge taleplerinin süregelen kira sözleşmelerine etkisini değerlendirebilmek için, bu ek belgenin kiraya verenin katılımı ile sağlanabilecek bir ek belge mi, yoksa kiraya verenin katılımı gerekmeksizin kiracı tarafından tek başına sağlanabilecek bir ek belge mi olduğu belirlenmelidir.

#### ***a. Kiraya Veren Katılımı İle Sağlanması Gereken Belgeler Bakımından***

Düzenli göçmen kiracının, kiraya verenin katılımı ile sağlaması gereken belgelerin başında noterde düzenlenmiş kira sözleşmesi gelir. Aynı zamanda idare, düzenli göçmendeki kiralanan ile ilişkin tapu senedi fotokopisi ve/veya güncel ve kaşeli DASK poliçesi nüshası da isteyebilmektedir. Bu son belgelerin düzenli göçmen tarafından, kiraya verenin katılımı olmaksızın sağlanması mümkün değildir.

2022 öncesi ikamet izni başvurularında, Türkiye’de doksan günden fazla kalmak isteyen yabancıların adres beyanı yeterli idi ve verilen iznin uzatılması için de yerleşim yeri belgesi aranmaktaydı. Yerleşim yeri kaydı ise Nüfus Ve Vatandaşlık İşleri Müdürlüklerince<sup>68</sup>, düzenli göçmen kiracının kendi adına tanzim edilmiş bir faturayı ibraz etmesi üzerine verilebilmek-

<sup>68</sup> Yerleşim yeri kayıtlarının Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Müdürlüklerince tutulması genel geçer bir uygulama değildir. Örnek olarak, Uşak İl Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Müdürlüğü 26.04.2019 tarihli duyurusu ile yabancı uyruklu kişilerin İl Göç İdaresi Müdürlüğü’ne adres kayıt beyanında bulunacaklarını ilan etmiştir. Çevrimiçi, 29.07.2024: <https://nvi.gov.tr/usak/yabanci-uyruklularin-adres-beyaninda-yeni-donem>. 2022’den beri ise, adres kayıt işlemleri İl Göç İdaresi ve Nüfus İşleri Genel Müdürlüklerince birlikte gerçekleştirilmekte; yabancıların ilk önce İl Göç İdaresi’ne başvurması gerekmektedir. Çevrimiçi, 29.07.2024: <https://www.goc.gov.tr/ikamet-genel-bilgiler>.

teydi. Ne var ki 2022'den itibaren düzenli göçmenlerin ikamet izni ve bu iznin uzatılması taleplerinde noterde düzenlenmiş bir kira sözleşmesi getirmeleri talep edilmektedir. Dolayısıyla 2022 öncesi kira sözleşmesi sözlü veya adi yazılı olarak ya da turizm amaçlı konut kiralamaya elverişli platformlar üzerinden kira sözleşmesi yapmış ancak nüfus müdürlüğünde adres kaydı yaptıramamış düzenli göçmenlerin, 2022 sonrasında ikamet izinlerini uzatmak için başvurduklarında, kiraya veren ile noter huzurunda yapılmış bir kira sözleşmesi sunmaları gerekir.

Kiraya veren ile kiracı arasında, süregelen ve herhangi bir şekil şartına tâbi olmayan<sup>69</sup> bir kira sözleşmesi varken, idareye sunulmak üzere noterde yeniden bir kira sözleşmesi yaptıklarında, tarafların aralarında süregelen kira sözleşmesi hükümleri ile bu yeni yapılan kira sözleşmesi hükümlerinin örtüşüp örtüşmemesi kendi içinde farklı sorunlar yaratır.

İlk olarak taraflar, süregelen kira sözleşmesinin bütün hükümlerine sadık kalarak noter huzurunda yeni bir sözleşme düzenlemiş olabilirler. Ne var ki resmi şekildeki bu yeni sözleşmenin tarihi, mevcut kira sözleşmesinden sonraki bir tarih olacaktır. Sözleşme tarihindeki farklılık, TBK m. 344 çerçevesinde mevcut kira bedelinin artış yapılmadan ne kadar süre ile ödeneceği, hangi ayda ve hangi oranda artış yapılabileceği, uyarlama talebinin; TBK m. 347 uyarınca kiracının ihtarı ile kira sözleşmesini fesih tarihinin ve on yıllık uzama süresinin dolması halinde kiraya verenin sebep göstermeksizin kira sözleşmesini sona erdirebilme hakkının hangi tarihten başlatılarak hesaplanacağı hususlarında karışıklık yaratacaktır. Bu noktada süregelen kira sözleşmesinin mi, yoksa noter huzurunda imzalanmış kira sözleşmesinin mi uygulanacağı problemi ile karşılaşılacaktır.

Şayet taraflar, noter önünde düzenlenmiş kira sözleşmesinin sadece göç idaresine ibraz için kullanılacağı ve aralarındaki süregelen sözleşmenin ayakta tutulacağı hususunda anlaşılırlar ise, her iki sözleşmenin de hükümleri aynı olduğundan üçüncü kişileri aldatma kastı bulunmaz. Noterde düzenlenmiş bu yeni kira sözleşmesinin göç idaresine ibrazı ile ikamet izninin uzatılması için zorunlu bir şart yerine getirilmektedir. Her iki sözleşmenin hükümleri aynı olsa da, noterde düzenlenen sözleşmenin başlangıç tarihi ile süregelen kira sözleşmesinin başlangıç tarihi aynı olmayacaktır. Kiraya verenin kira bedelinde artış veya uyarlama talebinde bulunması ya da on yıllık uzama süresi sonrasında kira sözleşmesini sebep göstermeksizin sona erdir-

<sup>69</sup> Kira sözleşmelerinin şekil şartına tâbi olmadığına ilişkin bkz. **Tandoğan**, s. 92; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 223. Ayrıca bkz. Yarg. İBK, 18.03.1942, E. 37, K. 6 (RG no. 5150, 06.07.1942).

mek istemesi halinde, kiracının noter huzurunda yapılan bu ikinci sözleşmeye dayanarak bu taleplerin şartlarının henüz yerine gelmediğini iddia etmesi mümkündür. Her ne kadar kira sözleşmesi geçerlilik şekline tâbi olmasa da, ispat şekline tâbidir<sup>70</sup>. Süregelen kira sözleşmesinin adi yazılı şekilde, göç idaresine sunulacak kira sözleşmesi ise resmi şekilde yapılmasının imza inkarı söz konusu olmadıkça ispat gücü bakımından bir farkı bulunmaz<sup>71</sup>. Ne var ki sözlü olarak yapılan ilk kira sözleşmesi karşısında, göç idaresine sunulmak üzere noter huzurunda akdedilen bir kira sözleşmesi ispat hukuku bakımından kiracıya avantaj sağlayacaktır.

Bu açıdan bakıldığında, kiraya veren ile arasında süregelen bir kira sözleşme varken, özellikle kiralananın zilyetliği kendisine devredilmiş iken, kiracının ikamet iznini uzatabilmesi için salt kendi menfaatine yönelik yapılmış bir sözleşmeye dayanarak kiraya vereni mevcut konumundan daha elverişsiz bir konuma sokması çelişkili davranış yasağına<sup>72</sup> aykırı sayılmalı ve kabul görmemelidir. Kaldı ki aksine bir kabul, kiraya verenlerde notere gitme yönünde isteksizliğe yol açabilecektir. Bu durum ise, düzenli göçmenin kendisine tanınan süre içinde eksik belgesini tamamlayamaması dolayısıyla düzensiz göçmen halini almasına ya da kiraya verenin noter huzurunda sözleşme yaparken fazladan menfaat elde etmeye çalışmasına neden olabilecek niteliktedir<sup>73</sup>. Dolayısıyla taraflar arasında aynı şartları haiz ilk kira

<sup>70</sup> Kira sözleşmesinin ispat şekline bağlı olduğuna ilişkin bkz. Yarg. 1. HD, 24.03.2011, E. 2011/2270, K. 2011/3426 (Lexpera, erişim tarihi: 29.07.2024). 2024 yılı için senetle ispat sınırı 23.450.- TL’dir (HMK ek m. 1).

<sup>71</sup> **Özkaya-Ferendeci**, H. Özden: “Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu’ndaki Belge Terimi ve İspat Hukukundaki Yeri”, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 16, Özel Sayı 2014, 2015, s. 817; **Pekcanitez**, Hakan/**Özekes**, Muhammet/**Akkan**, Mine/**Taş Korkmaz**, Hülya (edit.): Pekcanitez Usûl Medeni Usûl Hukuku, C. II, 15. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, **PEKCANITEZ USÛL-Erdönmez**, §15 Deliller (Senet ve Yemin), s. 1782.

<sup>72</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. **Akyol**, Şener: Medeni Hukukta Çelişki Yasağı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007, s. 13.

<sup>73</sup> Belirtelim ki bazen göç idaresi müdürlüklerinin uzayan bir kira sözleşmesi olmasına rağmen her yıl ayrıca noter önünde düzenlenmiş yeni bir kira sözleşmesi taleplerine de rast gelinmektedir. Mevcut kira sözleşmesi TBK m. 347/I çerçevesinde uzamış iken, idarenin bu uygulaması nedeni ile kiraya verenlerin kiracıardan fazladan menfaatler elde etmeye çalıştığı, aksi takdirde noter huzuruna gitmeyi reddettikleri haller ile de karşılaşılmaktadır. Kiraya verenin bu yolla elde edebileceği menfaatlere karşı TBK m. 28’deki aşırı yararlanma hükmünün uygulanması düşünülebilir. Kiraya veren, kiracının zor durumda kalmasından yararlanarak elde edeceği fazladan menfaatler ile edimler arasında aşırı oransızlığa sebep olduğunda, kiracıya sözleşmeyi iptal ederek yerine getirdiği edimin iadesi ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini talep hakkı tanınmalıdır. Bununla birlikte, noter huzurunda akdedilmiş bir

sözleşmesinin, yoksa ikinci kira sözleşmesinin mi uygulanacağına yönelik bir uyuşmazlık çıktığında, noter huzurunda imzalanmış ikinci kira sözleşmesinin düzenli göçmen kiracının ikamet iznini uzatabilmesi için yapıldığı anlaşılabilir ise, kira sözleşmesinin hükümleri, özellikle TBK m. 344 ve 347'nin uygulanma şartları ilk kira sözleşmesi dikkate alınarak belirlenmelidir.

Diğer taraftan, kiraya veren ve düzenli göçmen kiracı, göç idaresine sunulmak üzere noter huzurunda düzenlenen kira sözleşmesi ile, mevcut kira sözleşmesinin şartlarında değişiklik yapmayı tercih edebilirler. Taraflar, yapılan bu değişikliklerin uygulanmasını istemekte iseler, bu ikinci sözleşme ile ilk sözleşmenin tadil edildiği sonucuna varılacaktır. Ancak, kiracının idareye ibrazı için noter önünde yapılmış bu ikinci sözleşmede, ilk sözleşmenin bazı hükümleri değiştirilmiş ama taraflar bu değişikliklerin uygulanmayacağı hususunda aralarında anlaşmış olabilirler. Bu husus farklı saiklere dayanabilir. Örnek olarak, kiraya veren gelir vergisinden kaçınmak için, aradaki farkı elden alacak şekilde, kira bedelinin noter huzurunda düzenlenen sözleşmede düşük gösterilmesini istemiş olabilir. Böyle bir durumda, nitelikli muvazaa halinden söz etmek mümkündür. Tarafların yeni kira sözleşmesinin kendi aralarında hiçbir hüküm ifade etmeyeceğini, eski sözleşmenin hüküm ifade etmeye devam edeceğini kararlaştırdıkları bu durumda; görünürdeki işlem olan yeni kira sözleşmesi, öğretilde tartışmalı olmak ile beraber, kesin hükümsüz sayılmalıdır<sup>74</sup>. Gizli işlem olan eski tarihli kira sözleşmesi herhangi bir başka geçerlilik şartına tâbi olmadığından geçerli olacaktır<sup>75</sup>. Bununla birlikte, muvazaa unsuru sözleşmeye yaygın olmayıp

kira sözleşmesi mevcut iken, her uzama yılında yeniden noter huzurunda imzalanmış bir kira sözleşmesi talep etme uygulamasından da ilgili göç idaresi müdürlüklerinin vazgeçmeleri yerinde olur.

<sup>74</sup> **CR-Winiger**, art. 18 CO, N. 81; **Hatemi**, Hüseyin/**Gökyayla**, K. Emre: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 5. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2021, s. 96; **Oğuzman/Öz**, C. I, N. 415; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 411. Muvazaalı işlemin ardında aslında bir irade beyanı bulunmadığından yokluk yaptırımının uygulanması gerektiğine ilişkin bkz. **Eren**, N. 1105; **Gauch**, Peter/**Schlupe**, Walter R./**Schmid**, Jörg: Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 10. Auf., Schulthess Verlag, Zürich-Basel-Genf 2014, N. 1019; **Jaggi**, Peter/**Gauch**, Peter/**Hartmann**, Stephan: Zürcher Kommentar, Auslegung, Ergänzung und Anpassung der Vertäge; Simulation, Art. 18 OR, 4. Auf., Schulthess Verlag, Zürich 2014, art. 18 OR, N. 137-138; **Kocayusufpaşaoğlu**, s. 354; **Müller**, Christoph: Berner Kommentar, Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen: Art. 1-18 OR mit allgemeiner Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht, Stämpfli Verlag, Bern 2018, art. 18 OR, N. 350.

<sup>75</sup> Bu noktada kira sözleşmesinin noter huzurunda imzalanmasının göç idaresinin talep ettiği belge şartının yerine gelmesine hizmet ettiği, yoksa kiracının yabancı olduğu kira

bazı hükümlere, mesela kira bedeline ilişkin ise, kısmi muvazaadan söz edilir. Yine noter huzurunda imzalanan sözleşmedeki görünen bedel kısmi muvazaaya nedeni ile kesin hükümsüz sayılacak, süregelen kira sözleşmesindeki gizli bedel ise başka bir geçerlilik şartına tâbi olmadığından geçerli olacaktır<sup>76</sup>.

Son olarak ise, kiraya veren haksız olarak katılımının gerektiği belgeyi sağlamaya yanaşmaz ise, kiracı iki farklı çözüme başvurabilir. İlk olarak, bir eda davası açarak hakimden kiraya verenin ilgili belgeyi kendisine sağlamasına ya da gereken hukuki işleme katılımı yerine geçecek bir irade beyanında bulunmasına hükmetmesini isteyebilir. Ne var ki özellikle göç idaresi ile olan randevu tarihi yakın ise, bu randevuda ilgili belgenin sunulmaması üzerine göç idaresinin de eksik belgenin sağlanabilmesi için bir aylık ek süre tanyacağı da göz önüne alındığında, kiracının zamanında yetişememesi ve düzensiz göçmen statüsüne geçmesi kuvvetli bir ihtimaldir. Bu durumda kiracının yine zaman ile yarışmak zorunda olduğu ikinci bir çözüm şansı ise, mevcut kira sözleşmesinin kiraya verenin kusurlu davranışı nedeni ile fiilen haksız feshedildiğini savunarak yeni bir konut kiralamak ve bu yeni konuta ilişkin evrakı göç idaresine sunmaktır. Bu noktada kira sözleşmesini haksız fesheden kiraya verenden TBK m. 112 kapsamında olumlu zararını, örnek olarak kiralamak zorunda olduğu ikinci konut için ödeyeceği kira bedeli daha yüksek ise aradaki farkı talep edebilir. Bu çözüm imkanlarından yararlanamayan kiracı düzensiz göçmen statüsüne geçer ve hakkında sınır dışı etme kararı verilir<sup>77</sup>.

### ***b. Kiraya Verenin Katılımı Olmaksızın Sağlanması Gereken Belgeler Bakımından***

Düzenli göçmen kiracının, kiraya verenin katılımı olmaksızın sağlaması gereken belgeler; pasaport, biyometrik fotoğraf, kalınacak sürede yeterli ve düzenli maddi imkana sahip olduğuna ilişkin beyan, ulusal elektronik

---

sözleşmeleri için bir geçerlilik şartı öngörmediğine dikkat edilmelidir. Kaldı ki, TBK m. 12 gereği şekil şartı bir kanun hükmü ile düzenlenebilir, idarenin kararı ile geçerlilik unsuru olan bir şekil şartı öngörülmesi mümkün değildir.

<sup>76</sup> Daha düşük harç ödenmesi amacı ile, satılan taşınmazın satış bedelinin gerçek bedelden az gösterilmesi halinde, Harçlar Kanunu m. 63/IV uyarınca aradaki harç farkı tamamlatılıp vergi cezası ödenmesi ile muvazaalı işlem ayakta tutulmakta ve adeta kesin hükümsüzlük yaptırımı bertaraf edilmektedir. Elden alınan kira bedellerine ilişkin bu yönde bir özel düzenleme bulunmamaktadır.

<sup>77</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. II. B. 2. Kiracı Hakkında Sınır Dışı Etme Kararı Verilmesinin Süregelen Kira Sözleşmelerine Etkisi.

tebligat sistemine başvuru formu<sup>78</sup> ve istenir ise ilgili belgeler, geçerli sağlık sigortası ve ödenmesi gereken harçlardır. Ayrıca turizm amaçlı kalacaklar için seyahat planı ve konaklama yerine yönelik belge; aile ikamet izni şartlarının taşınmaması nedeniyle kısa dönem ikamet izni talep edilmesi halinde, evlilik cüzdanı veya evli olduğunu kanıtlayan onaylı belge gösterilmesi de ek olarak aranabilmektedir. Düzenli göçmen bütün bu belgeleri idareye tek başına, kiraya verenin katılımı gerekmeksizin sunacaktır.

Bu belgeler genellikle düzenli göçmenler tarafından rahatça sağlanmaktadır. Yine de, kalınacak sürede yeterli ve düzenli maddi imkana sahip olduğuna ilişkin belge istenilmesi hali göçmen bakımından problem yaratabilmektedir. Kalınacak sürede yeterli ve düzenli maddi imkana sahip olma hususu kişinin ihtiyaçlarına ve sosyo-ekonomik durumuna göre değişiklik gösterebilse de, idare bu şartı Türkiye'deki asgari gelirin 1,5 katı aylık gelirin olması şeklinde anlamaktadır. Hatta bir sonraki uzama talebi için birkaç aylık süre için bu meblağın bir Türk banka hesabında bulunması gerektiği ihtarında da bulunabilmektedir. Öncelikle bu gelire sahip olmayan ya da koşullarının değişmesi sebebi ile artık bu geliri elde edemeyen göçmenler olabilir. İkinci olarak, Rusya-Ukrayna savaşı dolayısıyla Rusya'ya uygulanan yaptırımlar yüzünden banka hesaplarına erişemeyen, dolayısıyla paralarını Türkiye'ye havale edemeyen Rus vatandaşlarının durumuna benzer durumlar da yaşanabilir. Bu çerçevede idarenin istediği belgeyi sağlayamayan düzenli göçmene, oturma izni randevusundan itibaren otuz günlük bir ek süre tanınacak ve bu ek sürede de istenilen belgenin sağlanamaması halinde düzenli göçmen hakkında sınır dışı etme kararı verilecektir<sup>79</sup>.

## 2. Kiracı Hakkında Sınır Dışı Etme Kararının Verilmesinin Süregelen Kira Sözleşmelerine Etkisi

Bir yabancının Türkiye'den sınır dışı edilmesi, sadece ülke güvenliği açısından tehlike yaratması veya kamu düzeni, güvenliği ve sağlığı bakımından tehdit arz etmesi hallerine özgü değildir. Yabancının Türkiye'ye girişi, oturma ve çalışmasında yerine getirmesi gereken idari kurallara uymaması da sınır dışı edilmesi için bir gerekçe yaratır<sup>80</sup>. YUKK m. 54/I, g ve

<sup>78</sup> 15 Nisan 2024'ten itibaren getirilmiş bu yeni zorunluluk için bkz. Çevrimiçi, 29.07.2024: <https://www.goc.gov.tr/ikamet-izni-uzatma-basvurularinda-ulusal-elektronik-tebligat-sistemi-hakkinda-duyuru>.

<sup>79</sup> Bu kararın düzenli göçmenin tarafı olduğu kira sözleşmelerine etkisi ise bir sonraki başlık altında ele alınacaktır. Bkz. II. B. 2. Kiracı Hakkında Sınır Dışı Etme Kararı Verilmesinin Süregelen Kira Sözleşmelerine Etkisi.

<sup>80</sup> Çelikel/Öztekın Gelgel, s. 124. Ayrıca bkz. YUKK m. 54.

j’de, oturma izni süresi dolmuş ve on gün içinde Türkiye’yi terk etmemiş olanlar ile oturma izni uzatma başvurusu reddedilip on gün içinde Türkiye’den çıkış yapmamış olanlar hakkında sınır dışı etme kararı verileceğini düzenlemiştir<sup>81</sup>. İdarenin bu hususta takdir yetkisi bulunmaz<sup>82</sup>. Dolayısıyla kira sözleşmesi devam ederken kiracı düzensiz göçmen statüsüne geçebilir ve hakkında sınır dışı etme kararı verilebilir. Düzensiz göçmen kiracının, bu sınır dışı etme kararına karşı yedi gün içinde idare mahkemesinde itiraz hakkı bulunur; mahkeme itirazı on beş gün içinde karara bağlar ve mahkemenin bu kararı kesindir<sup>83</sup>.

Hakkında sınır dışı etme kararı alınan yabancıdan doğrudan sınır dışı edilmesine veya Türkiye’yi terke davet edilmesine karar verilebilir. Bu noktada, kaçma ve kaybolma riski bulunanlara, yasal giriş veya yasal çıkış kurallarını ihlal edenlere, sahte belge kullananlara, asılsız belgelerle ikamet izni almaya çalışanlara veya aldığı tespit edilenlere, kamu düzeni, kamu güvenliği veya kamu sağlığı açısından tehdit oluşturanlara herhangi bir süre tanınmadan doğrudan sınır dışı edilmelerine karar verilecek ya da şartları mevcut ise, haklarında idari gözetim kararı alınacaktır<sup>84</sup>.

YUKK m. 56/I kapsamında terk süresi tanınmayacak kişiler haricinde, YUKK m. 54 kapsamında hakkında sınır dışı etme kararı alınmış kişilere, Türkiye’yi terk için on beş ilâ otuz gün süre tanınacaktır. Bu kişiler için bir çıkış belgesi düzenlenir (YUKK m. 56/II). Türkiye’yi terk için süre tanınan yabancılar, terk süresi içinde bu belge ile Türkiye’de kalma hakkına sahip olurlar, ne var ki bu süre içinde yeni bir ikamet izni başvurusu yapmaları mümkün değildir<sup>85</sup>.

<sup>81</sup> İkamet izni ya da uzatma talepleri reddedilen yabancılar Türkiye’de on gün kalma hakkı tanıyan bir belge verileceğine ilişkin bkz. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik m. 22/XI.

<sup>82</sup> **Bayraktaroğlu Özçelik**, Gülüm: “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Hükümleri Uyarınca Yabancıların Türkiye’den Sınır Dışı Edilmesi”, TBBD, S. 118, 2013, s. 217, 221; **Doğan**, Vahit/**Yılmaz**, Alper Çağrı/**İzmirli**, Lale Ayhan: Türk Yabancılar Hukuku, 7. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara 2023, s. 116.

<sup>83</sup> YUKK m. 53.

<sup>84</sup> YUKK m. 56/I.

<sup>85</sup> Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik, m. 58/III (RG no. 29656, 17.03.2016). Ayrıca belirtmek gerekir ki, Türkiye’den sınır dışı edilen yabancıların Türkiye’ye girişleri, en fazla beş yıl olacak şekilde yasaklanabilir. Bununla beraber, düzensiz göçmen kendisine iletilen terk davetine icabet ederek yurt dışına çıkarsa, hakkında Türkiye’ye giriş yasağı kararı alınmayabilir (YUKK m. 9/II). Yukarıda bkz. I. Düzenli Göçmenlerin Türkiye’de Kalışlarına İlişkin Temel Esaslar ve Adres Kayıt Sistemi.

Kiracı hakkında, sınır dışı etme kararı alındığında, bu kararın doğrudan uygulanacağı bir hal mevcut olmasa dahi, Türkiye’de en fazla otuz gün geçirebileceği görülmektedir. Şayet kiracı kendisine tanınan süre içinde Türkiye’yi terk etmez ise, kendisi hakkında idari gözetim kararı alınabilir veya idari gözetime alternatif yükümlülükler getirilebilir. Bu yükümlülükler belli bir adreste bulunma, bildirimde bulunma, aile temelli geri dönüş, geri dönüş danışmanlığı, kamu yararına hizmetlerde gönüllülük esasıyla görev alma, teminat ve elektronik izleme olmak üzere sınırlı sayıda sayılmıştır (YUKK m. 57A/I). Bununla birlikte bu yükümlülüklerin birini ya da birkaçını yerine getiren yabancının kalış süresi yirmi dört ayı geçemeyecektir (YUKK m. 57A/II).

Görüldüğü üzere, düzenli göçmen kiracının düzensiz göçmen statüsüne geçmesi durumunda, özellikle de hakkında Türkiye’ye giriş yasağı kararı alınmış ise kiralananın kullanımı belirsiz bir hal alacaktır. Bu çerçevede düzensiz göçmen derhal Türkiye’den sınır dışı edilebilir, kendisine on beş ilâ otuz günlük süre tanınmış ise bu süre sonunda Türkiye’yi terk edebilir ya da Türkiye’yi terk etmekten imtina eder ise iki yıla kadar yine Türkiye’de kalabilir. Er ya da geç, düzensiz göçmen statüsüne geçmiş kiracının Türkiye’den ayrılması gerekecektir. Bu sebeple hakkında sınır dışı etme kararı alınmış olan kiracının fiilen ülkeyi terk etmiş olması ya da olmamasının kendi içinde bir farkı bulunmamalıdır. Kiracının Türkiye’yi terk etmek zorunda kalması özel olarak kira sözleşmesini sona erdirecek bir sebep sayılmayacak olsa da, sınır dışı etme kararının verilmesi ile gerek kiracıya gerek kiraya verene TBK m. 331 gereği önemli sebeple kira sözleşmesinin feshi hakkı tanınmalıdır<sup>86</sup>.

Kiracı hakkında verilen sınır dışı etme kararı, kiracının kendi sorumluluk alanından kaynaklanan bir hususu yerine getirmemesinden kaynaklansa da kusur olarak değerlendirilmemelidir; kiracının da bu gerekçe ile TBK m. 331’e göre kira sözleşmesini fesih hakkı olmalı, bu durum çelişkili davranış yasağına aykırı görülmemelidir. TBK m. 331/II kapsamında olağanüstü feshin parasal sonuçları da düzenleneceğinden, hakkında sınır dışı etme kararı verilmiş olan kiracı, önemli sebeple fesih nedeni ile kiraya verenin uğrayacağı zarar için bir denkleştirme bedeli öder. Bununla beraber, kiracı hakkındaki sınır dışı etme kararı kiraya verenin sorumluluk alanından doğmuş ise,

<sup>86</sup> Kaldı ki kiracı hukuki olmayan yollar ile ülkeyi terk etmemeyi başarır ise, kiraya veren göçmen kaçakçılığı bakımından suçlu sayılabileceği bir konuma sokulmamalıdır. Göçmen kaçakçılığı suçuna ilişkin TCK m. 79/I’de, doğrudan ya da dolaylı olarak maddi menfaat elde etme amacı ile bir yabancının hukuki olmayan yollardan Türkiye’de kalmasını sağlayan kişi de bu suçun faili olarak sayılmıştır.



örnek olarak kiracının kiraya verenin katılımı ile sağlayabileceği bir belge için haklı bir sebebi olmaksızın işbirliği yapmaya yanaşmamış ise, kiraya verenin olağanüstü feshin sonuçlarından yararlanması çelişkili davranış ya-sağına aykırı görülmelidir. Bu noktada, kiraya verenin TBK m. 331 çerçevesinde olağanüstü feshe başvurarak kira sözleşmesini sona erdirememesi; kiracının TBK m. 331’e müracaat etmesi ya da haksız fesih halinin kabulü durumunda kiracının fiilen Türkiye’yi terkine kadar konutunda oturmasına ve hatta sınır dışı edilen kiracının karşılaması gereken seyahat masraflarına<sup>87</sup> katlanması menfaatler dengesine uygun bir çözüm olarak karşımıza çıkar.

### SONUÇ

İdari kararlar ile kısa dönemli ikamet izni için getirilen sınırlamalar genel olarak ek belge talepleri ve yabancı oturma kapalı mahalle uygulaması olarak karşımıza çıkmaktadır. Her iki sınırlama türü de, her ne kadar yabancı ikamet izni talebini konu alsada, bu sınırlamalardan sonra yeni kurulacak kira sözleşmeleri ya da süregelen kira sözleşmeleri de dolaylı olarak etkilenmektedir.

Yeni kurulan kira sözleşmeleri bakımından, kiralananın malikinin de katılımını gerektiren ek belge taleplerinin 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’dan dahi önce yabancıların kiracı ya da alt kiracı oldukları sözleşmelerde, kiraya verenin rızası olmaksızın yapılacak alt kiralaları engellediği görülmektedir. Yabancı oturma kapalı mahalle uygulaması ise, bu uygulamadan sonra farkında olmaksızın yabancı oturma kapalı bir mahallede konut kiralayan düzenli göçmen için saikte yanılma nedeni ile kira sözleşmesini ileri etkili olarak sona erdirebilme imkanı doğursa da, saikte yanılma sebebi ile iptal hakkını kullanamayan yabancı kiracının TBK m. 331 çerçevesinde önemli sebep ile olağanüstü fesih imkanının çok sınırlı hallerde kabul edilebileceğine ve denkleştirme bedeli ödeneceğine dikkat edilmelidir. Yabancı kiracıların ikamet izinlerinin verilmemesi ya da uzatılmaması riskine karşılık kira sözleşmesine güvencenin iadesine yönelik koydukları kayıtlar da, yerine göre olağanüstü feshe sebep olacak bir önemli sebep, bozucu koşul ya da kiralananın kira sözleşmesi bitiminden önce geri verilmesi halinde kiracının borçlarının devam edeceği makul süreyi ifade ettiği ileri sürülebilir. Ne var ki yapılacak yoruma göre kiracının sorumlu olacağı mali sonuç farklılaşacaktır.

<sup>87</sup> YUKK m. 60/III. Sınır dışı edilen kişinin seyahat masraflarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. *Asar*, s. 236-237.

Süregelen kira sözleşmeleri bakımından yabancı oturmuna kapalı mahalle uygulamasının bir etkisi bulunmaz. Kiracı, sonradan yabancı oturmuna kapatılan mahallede yerleşmiş ise, bu mahallede ikamet etmeye devam edecektir. Bununla beraber idarenin talep ettiği ek belgeler, kiraya verenin katılımı ile ya da katılımı olmaksızın sadece kiracı tarafından yerine getirilebilecek belgeler olmak üzere ikiye ayrılır. Kiraya verenin katılımı gereken temel ek belge, noter huzurunda imzalanmış kira sözleşmesidir. Bu sözleşme ile taraflar arasındaki mevcut sözleşme hükümleri muhafaza edilse de, sözleşme tarihi ötelendiği için kiraya verenin TBK m. 344 ve m. 347'deki haklarını kullanması daha elverişsiz bir konuma düşmesi söz konusudur. Tarafların sözleşmeyi değiştirme iradesi yok iken, kiracının salt kendi menfaatine olmak üzere akdedilmiş bu ikinci sözleşmeye kiraya verenin menfaatine aykırı davranmaya çalışır ise, kiracının bu tutumu çelişkili davranış yasağına aykırı görülmeli ve kabul edilmemelidir. Tarafların iradesi, noter huzurunda yapılan sözleşme ile ilk sözleşmeyi değiştirmek ise, duruma göre bir tadil sözleşmesi ya da muvazaalı bir işlem ile karşılaşılabılır. Kiracının, kiraya verenin katılımı gerekmeksizin sağlayabileceği belgeleri sunamaması halinde ise, ikamet izninin şartlarını yerine getirememesi söz konusu olur. Verilen ek sürede de bu eksik belge(ler) tamamlanamaz ise, yabancı kiracı hakkında sınır dışı etme kararı verilecektir. Yabancı kiracı hakkında sınır dışı etme kararı verildiğinde, sınır dışı etme kararının temeli ve süreci fark etmeksizin, taraflardan herhangi birinin TBK m. 331 çerçevesinde önemli sebep ile kira sözleşmesini feshetme hakkı olduğu kabul edilmelidir. Bununla beraber kiraya veren, kendisinin katılımı ile sunulabilecek bir belgenin sağlanmasına haklı bir sebebi olmaksızın katılmadığı için kiracı yabancı sınır dışı ediliyor ise, kiracının sınır dışı edilme prosedürü sürerken kiralanandan yararlanmasına ve hatta sınır dışı edilen kişinin karşılaması gereken seyahat masraflarına katlanması lazımdır.

## KAYNAKÇA

- Acar**, Faruk: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından Güvence Olarak Kararlaştırılan Paranın Bankaya Yatırılması Zorunluluğu (TBK. m. 342/2)”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013, s. 1-20.
- Acar**, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), 4. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2017 (TBK m. ..., N. ...).
- Akyol**, Şener: Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2006.
- Akyol**, Şener: Medenî Hukukta Çelişki Yasağı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007.
- Alacakaptan**, Ahmet Can: “Türk Yabancılar Hukukunda ve Uygulamada İkamet İzinleri”, BUHFD, C. 19, S. 219, 2024, s. 447-477.
- Altunkaya**, Mehmet: Edimin Başlangıçtaki İmkânsızlığı, Yetkin Yayınları, Ankara 2005.
- Asar**, Aydoğan: Yabancılar Hukuku (Temel Konular), 7. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.
- Aydın**, Gülşah Sinem: Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Erdirilmesi (TBK m. 327-333), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2013.
- Aydoğdu**, Murat/**Tuncer**, Nalan: Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023.
- Bayraktaroğlu Özçelik**, Gülüm: “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Hükümleri Uyarınca Yabancıların Türkiye’den Sınır Dışı Edilmesi”, TBBD, S. 118, 2013, s. 211-258.
- Beytorun**, Gözde: Kiralananın Erken Tahliyesi (TBK m. 325), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2022.
- Burcuoğlu**, Halûk: 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993.
- Çelikel**, Aysel/**Öztekin Gelgel**, Günseli: Yabancılar Hukuku, 27. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022.
- Doğan**, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011.
- Doğan**, Vahit/**Yılmaz**, Alper Çağrı/**İzmirli**, Lale Ayhan: Türk Yabancılar Hukuku, 7. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara 2023.

- Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 28. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2023.
- Eren**, Fikret/**Dönmez**, Ünsal: Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C. IV, m. 207-392, Yetkin Yayınları, Ankara 2023 (Eren/Dönmez, TBK m. ..., N. ...).
- Ergüne**, Mehmet Serkan: “Culpa in Contrahendo Sorumluluğunda Olumlu Zararın Tazmini”, Prof. Dr. Rona Serozan’a Armağan, C. I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2010, s. 909-926.
- Esen**, Emre: Türk Hukukunda Yabancıların İkamet İzinleri, Beta Yayınevi, İstanbul 2019.
- Gauch**, Peter/**Schluop**, Walter R./**Schmid**, Jörg: Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 10. Auf., Schulthess Verlag, Zürich-Basel-Genf 2014.
- Giger**, Hans: Berner Kommentar, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 260-266o OR, Stämpfli Verlag, Bern 2020 (BK-Giger, art. ... OR, N. ...).
- Gümüş**, Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012 (Kira).
- Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2021 (Genel).
- Günel**, Mustafa Cahit: “Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi”, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010.
- Hofstetter**, Josef: Traité de droit privé suisse, vol. VII, T. II,1, Le mandat et la gestion d’affaires, Éditions universitaires, Fribourg 1994.
- Hatemi**, Hüseyin/**Gökyayla**, K. Emre: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 5. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2021.
- Higi**, Peter/**Bühlmann**, Anton/**Wildisen**, Christoph: Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 266-268b OR, 5. Auf., Schulthess Verlag, Zürich 2020 (ZK-Higi/Bühlmann/Wildisen, art. ... OR, N. ...).
- İnceoğlu**, M. Murat: “İfanın Alacaklı Yüzünden İmkansızlaşması”, AÜHFD, C. 57, S. 4, 2008, s. 237-254.
- İnceoğlu**, M. Murat: Kira Hukuku, C. I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014 (C. I).
- İnceoğlu**, M. Murat: Kira Hukuku, C. II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014 (C. II).

- Jäggi, Peter/Gauch, Peter/Hartmann, Stephan:** Zürcher Kommentar, Auslegung, Ergänzung und Anpassung der Vertäge; Simulation, Art. 18 OR, 4. Auf., Schulthess Verlag, Zürich 2014.
- Kanışlı, Erhan:** İsviçre-Türk Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2018.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip:** Borçlar Hukuku Genel Bölüm C. I, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme, 4. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2008.
- Kurt, L. Müjde:** Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (TBK m. 136), Yetkin Yayınları, Ankara 2016.
- Müller, Christoph:** Berner Kommerntar, Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen: Art. 1-18 OR mit allgemeiner Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht, Stämpfli Verlag, Bern 2018.
- Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2023 (C. I).
- Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II, 18. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2023.
- Öz, Turgut/Acar, Faruk/Gökyayla, Emre/Develioğlu, H. Murat (edit.):** İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, C. 1, Madde 1-82, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019 (İST-Yazar, TBK m. ..., N. ...).
- Öz, Turgut/Acar, Faruk/Gökyayla, Emre/Develioğlu, H. Murat (edit.):** İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, C. 4-5, Madde 207-392, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019 (İST-Yazar, TBK m. ..., N. ...).
- Öz, Turgut/Acar, Faruk/Gökyayla, Emre/Develioğlu, H. Murat (edit.):** İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, C. 6-7-8, Madde 393-649, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019 (İST-Yazar, TBK m. ..., N. ...).
- Özkaya-Ferendeci, H. Özden:** “Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu’ndaki Belge Terimi ve İspat Hukukundaki Yeri”, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 16, Özel Sayı 2014, 2015, s. 813-830.
- Pekcanitez, Hakan/Özekes, Muhammet/Akkan, Mine/Taş Korkmaz, Hülya (edit.):** Pekcanitez Usûl Medeni Usûl Hukuku, C. II, 15. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017 (PEKCANITEZ USÛL-Yazar, § ..., s. ...).

- Seçer, Öz:** “Kira Sözleşmesinde Erken Tahliyede Makul Süre”, BUHFD, C. 17, S. 211, 2022, s. 1229-1255.
- Seliçi, Özer:** Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976.
- Serozan, Rona:** “«Culpa in Contrahendo», «Aktin Müspet İhlali» ve «Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme» Kurumlarının Ortak Temeli: Edim Yükümlerinden Bağımsız Borç İlişkisi”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırma Dergisi, C. 2, S. 3, 1968, s. 108-129.
- Sirmen, Lâle:** Türk Özel Hukukunda Şart, BATİDER, Ankara 1992.
- SVIT-Schweizerisches Schriften zur Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4. Aufl., Schulthess Verlag, Zürich 2018 (SVIT-Yazar, art. ... OR, N. ...).**
- Şahiniz, C. Salih:** Türk Borçlar Kanununda Gayrimenkul Tellâllığı (Emlak Komisyonculuğu-Emlak Danışmanlığı) Sözleşmesi, Beta Yayınevi, İstanbul 2002.
- Tandoğan, Halûk:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 4. Basım, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.
- Tekin, Esra:** “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu’na Göre Yabancıların Türkiye’de İkameti”, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Diyarbakır 2014.
- Tekinay, Selâhattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Halûk/Altop, Atilâ:** Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993.
- Thévenoz, Luc/Werro, Franz (edit.):** Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, 3<sup>e</sup> éd., Helbing Lichtenhanh Verlag, Bâle 2021 (CR-Yazar, art. ... CO, N. ...).
- Widmer Lüchinger, Corinne/Oser, David (edit.):** Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 7. Auf., Helbing Lichtenhanh Verlag, Basel 2019 (BSK-Yazar, art. ... OR, N. ...).
- Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak:** Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022.
- Zevkliler, Aydın/Gökyayla, K. Emre:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2021.