

## Hukuk Fakültesi Dergisi

Ankara Hacı Bayram Veli University  
Faculty of Law Review

ISSN: 2651-4141 e-ISSN: 2667-4068

Cilt / Volume XXVIII Ekim / October 2024 Sayı / No. 4

### TRK HUKUKUNDA TERKEDİLEN “KİRA SUÇLARI” TERKEDİLMEYEN YARGITAY UYGULAMASI

ABANDONED “RENT CRIME” IN TURKISH LAW  
UNABANDONED JUDICIAL PRACTICE

Huriye Reyhan DEMİRCİOĞLU\*  

#### ÖZET

Konut ve çatılı işyeri kiralaları kişilerin barınma ve mesleki/ticari faaliyetlerde bulunmaları bakımından yaşamsal önemi bulunan sözleşmelerdir; bu sebeple devletin müdahalesine konu olurlar. Müdahalenin en katı biçimi, cezai yaptırımlardır. Kira ilişkisi içinde kendisine cezai yaptırımlar bağlanmış olan davranışlar, kira suçu olarak isimlendirilebilir. Kira suçlarının Türk hukukundaki geçmişi 18 Ocak 1940 tarih ve 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu'na kadar uzanmaktadır. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde kira suçları, Anayasa Mahkemesi'nin kira bedeline ilişkin düzenlemeleri iptalinin ardından, yeniden kiralama yasağının ihlâlinden ibaret kalmıştır. Nihayetinde 6098 sayılı TBK'da yeniden kiralama yasağının da cezai yaptırıma bağlı olmaktan çıkartılmasıyla, Türk hukukunda kira suçları tamamen ortadan kalkmış bulunmaktadır. Ancak 6098 sayılı TBK'da yeniden kiralama yasağının ihlâlüne bağlanan tazminat düzenlemesi, Yargıtay tarafından önceki cezai düzenlemenin bağlandığı daraltıcı yorumla uygulanmaktadır. Bu çalışmada, yeniden kiralama yasağının ihlâlüne bağlanan yaptırımın niteliği değişmiş olmasına rağmen uygulamasının değişmemiş olması eleştirilmiştir. Bu durumun olumsuz sonuçlarına işaretlerle, mesele, etraflı bir değerlendirmeye tâbi tutulmuştur.

\* **Doç. Dr.**, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, **E-posta:** reyhan.demircioglu@hbv.edu.tr, **ORCID:** 0000-0002-5934-5623, **DOI:** 0.34246/ahbvuhfd.1552620.

- **Atf Şekli / Cite As:** Demircioğlu H. R., “Türk Hukukunda Terkedilen “Kira Suçları” Terkedilmeyen Yargıtay Uygulaması”, *AHBVÜ Hukuk Fakültesi Dergisi*, 28 (4), 2024, s. 3-50.
- **İntihal/ Plagiarism:** Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. / This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.



*Bu değerlendirmeler, söz konusu yasağın geniş izahı üzerinden değil, bu yasağın tarihsel geçmişini oluşturan kira suçunun bağımsız bir kavram olarak ele alınmasıyla gerçekleştirilmiştir. Böylece çalışma, salt uygulamaya yönelik bir eleştiri içermenin ötesinde, Türk hukukunda konut ve çatılı işyeri kiralalarının düzenlenişini, yaptırım anlayışındaki dönüşümle birlikte tarihsel bir perspektifle, doktrin ve uygulamanın dikkatine sunmaktadır.*

**Anahtar kelimeler:** Kira suçu, Yeniden kiralama yasağı, Medeni ceza, Tazminat, TBK m. 355/III

### **ABSTRACT**

*Residential and roofed workplace leases are vital contracts in terms of housing and professional/commercial activities; therefore subject to state intervention. The strictest form of intervention is criminal sanctions. Behaviors that have criminal sanctions attached to them within the lease relationship can be called rent crime. The history of rent crimes in Turkish law dates back to the National Protection Law dated January 18, 1940 and numbered 3780. Under Law No. 6570 on Real Estate Leases, rent crimes were limited to violations of the prohibition of re-rental following the Constitutional Court's annulment of the regulations on the rental price. Finally, with the removal of the prohibition of re-rental from being subject to criminal sanction in the TCO No. 6098, rent crime have been completely eliminated in Turkish law. However, the compensation provision in the TCO No. 6098 for the violation of the prohibition of re-rental is applied by the Court of Cassation with the same restrictive interpretation as the previous penal provision. This paper criticizes the fact that although the nature of the sanction for breach of the prohibition on re-rental has changed, its application has not. This criticism is based on the independent consideration of the crime of rent, which constitutes the historical background of the prohibition.*

**Keywords:** Rent crime, Prohibition of re-rental, Civil punishment, Compensation, Turkish Code of Obligations Art. 355/III

### **EXTENDED ABSTRACT**

*The vital importance of residential and roofed workplace leases for tenants necessitates state intervention in such lease agreements, and the basis of this intervention is the mandatory provisions in favor of the tenant. The basis of this intervention in lease agreements is the mandatory legal rules for the protection of the tenant party, which is foreseen to be in a characteristic/typical weakness. However, until recently, this intervention has been realized to the extent of imposing criminal sanctions for the violation of some mandatory legal rules. It is possible to call such violations of the lease relationship that are subject to criminal sanctions as rent crimes, and the history of rent crimes in Turkish law dates back to the National Protection Law dated January 18, 1940 and numbered 3780.*

*Under the Law No. 6570 on Real Estate Leases, lease offenses were limited to the*

*violation of the prohibition of re-rental after the Constitutional Court annulled the regulations on the rental price. The sanction for the violation of this prohibition was imprisonment from six months to one year and a heavy fine in the amount of three years' rent, and this provision remained in force in Turkish law for nearly sixty years without any change. However, the Court of Cassation applied this penalty provision within an extremely narrow framework at that time. Finally, with the removal of the prohibition of re-rental from being subject to criminal sanction in the TCO No. 6098, lease offenses have been completely eliminated in Turkish law.*

*Article 355/III of the New TCO provides for a compensation sanction for breach of the prohibition of re-rental, but this compensation is independent of fault and damage. For this reason, the nature of such compensation is debated in the Turkish legal doctrine. However, it is clear that this prohibition is no longer a criminal sanction. However, in the TCO No. 6098, the compensation for the violation of the prohibition of re-rental is applied by the Court of Cassation with the narrow interpretation of the previous criminal regulation. this narrow interpretation is that the eviction must be obtained through litigation and enforcement. However, this practice is a regression in Turkish law in terms of protecting the rights of tenants. This is because prior to the TCO No. 6098, tenants' compensation claims were subject to general provisions and it did not matter how the eviction took place in terms of awarding such compensation. The interpretation of the new compensation regulation as the previous penal provision causes the tenants' compensation claims to be unmet. The sanction under Article 355/III of the Turkish Code of Obligations may have a historical connection with the previous criminal provision; however, not taking into account the changed nature of the sanction in the application of the sanction means the continuation of the conditions of application of Article 16 of the GKHK, which has been in force as the sole lease offense in Turkish law for many years, by the judiciary and contradicts the protection purpose and balance of interests envisaged by the new regulation.*

*This study criticizes the fact that the nature of the sanction for breach of the prohibition of re-rental has changed, but the expectation that its application should have changed has not yet been realized, and the issue is subjected to a thorough evaluation, pointing out the negative consequences of this situation. However, these evaluations are not based on an explanation of the prohibition of re-rental, but rather on an independent concept of the crime of renting, which constitutes the historical background of even this prohibition. Thus, beyond merely criticizing the practice, the study presents the regulation of residential and roofed workplace leases in Turkish law, together with the transformation in the understanding of sanctions, in a historical perspective, to the attention of the doctrine and practice.*

## GİRİŞ

Türk hukukunda konut ve çatılı işyeri kiralari, barınma veya mesleki/ticari faaliyetleri açısından ihtiyaç duyduğu taşınmazı kira yoluyla temin

etmiş tarafı *-kiracıyı-* koruyan birçok emredici hükümlerle düzenlenmiştir. Söz konusu koruma özellikle kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sona erdirilmesine yani tahliye rejimine ilişkindir; çünkü bu tür kiralarda kiracı taraf, en çok, kiraya verenin keyfi tahliye taleplerine karşı risk altındadır. Bu riski bilen Kanunkoyucu, sözleşmeden doğan yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmekte olan kiracıların ancak on yıllık uzama süresi sonunda ve bildirim sürelerine riayet edilmek kaydıyla kiraya verenin kullanabileceği bildirimli fesih (TBK m. 347/I, son cümle) veya kiraya veren ya da kiracı nezdinde gerçekleşen sınırlı sayıdaki sebeplerden birine dayalı dava yoluyla tahliyesini (TBK m. 350, m. 351, m. 352) öngörmüştür. Kiraya verenin bildirimli fesih hakkı, sadece süre hesabı gerektirmekle başkaca bir sebebin haklılığını veya gerçekliğini ispata dayanmayan, bu itibarla dava gerektirmeksizin kullanılan ‘bozucu yenilik doğuran’ bir haktır. Fakat dava yoluyla tahliye, kiraya veren nezdinde gerçekleşen sebeplere yani malikin (TBK m. 350/b. 1) veya yeni malikin ihtiyacı (TBK m. 351) ya da yeniden inşa-imar (TBK m. 350/b. 2) dayandırılmışsa, bu sebeplerin gerçek ve samimi olması gerekir; aksi halde dava sebeplerinin sınırlandırılmış olması işlevsiz bir yasal sistem olarak kalır. Bu sebeple Kanunkoyucu, kiralananın kiraya verenden kaynaklı sebeplerle tahliyesi durumunda, bu tahliyenin haksızlığına karşı da kiracıları korumaktadır. Bu koruma, kiralananın, ihtiyaç sebebiyle tahliyede üç yıl boyunca haklı bir sebep olmaksızın eski kiracıdan başkasına kiraya verilmesinin (TBK m. 355/I), inşa-imar sebebiyle tahliyede yine üç yıl boyunca haklı sebep olmaksızın eski haliyle ve inşa-imarı gerçekleştikten sonra da eski kiracının öncelik hakkı tüketilmeksizin başkasına kiraya verilmesinin yasaklanması (TBK m. 355/II); bu yasakların ihlâli halinde ise hükümde öngörülen yaptırımın uygulanması suretiyle gerçekleştirilmektedir. Buna göre, *“Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür”* (TBK m. 355/III).

Kiraya verenden kaynaklı tahliye sebeplerinin ‘gerçek dışı, samimiyetsizce’ kullanımına karşı kiracıları korumak amacıyla öngörülen bu yaptırımı pratikte işlevsel kılabilecek olan husus, şüphesiz Yargıtay uygulamasıdır. Bu noktada Yargıtay’ın yeniden kiralama yasağının ihlâline bağlanan tazminat yaptırımına ancak tahliyenin dava, hatta icra marifetiyle gerçekleştirildiği durumlarda hükmettiği görülmektedir. Yeniden kiralama yasağının hükme bağlandığı TBK m. 355’de yer almayan böyle bir kısıtlayıcı şartın Yargıtay uygulamasında yer alması, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) döneminde mevcut olan cezai yaptırımlarla ilgilidir ve bir özel

hukuk ilişkisinde karşımıza çıkan bu cezai yaptırımlar da tarihi geçmişi II. Dünya Savaşı koşullarına dayanan bir *milli korunma anlayışının* mahsulüdür. Bugün için konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı lehine vazedilmiş emredici hükümler, karakteristik zayıflık içinde bulunan sözleşme tarafının korunması gibi daha yakın bir amaçla ilişkilendirilse de, bu amacın dahi arkasında sözleşme özgürlüğüne nispetle daha üst bir değer olarak korunan kamu düzeni anlayışı vardır ve bu anlayış en sert yüzünü geçmişte kalan bazı cezai yaptırımlarla göstermiştir. Kendisine cezai yaptırım bağlanmakla kira suçu olarak isimlendirilmesi mümkün bazı davranışların Türk hukukundaki son düzenlemesi, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun dönemi açısından yeniden kiralama yasağının ihlâli olmuştur; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde ise bu yasağın ihlâlîne bağlanan yaptırımın tazminata dönüştürülmesiyle kira suçlarının artık tarihe karıştığı söylenebilir. Nitekim 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde yeniden kiralama yasağının ihlâlî, kendisine bağlanmış olan yeni yaptırım ve bunun genel hükümlerden farklı niteliği itibarıyla doktrinin ilgisini çekmiştir. Fakat yeniden kiralama yasağı, aynı zamanda bu Kanun ile terkedilen kira suçlarının geçmişe uzanan izini sürmek, böylece modern borçlar hukukunda kamu düzeniyle ilişkilendirilen kiracının korunması anlayışına tarihsel bir perspektif kazandırmak bakımından da ele alınması gereken özel bir düzenlemedir. Ayrıca Yargıtay'ın bu yasağın ihlâlîne bağlanmış yeni tazminat yaptırımını önceki ceza hükmüne bağlı içtihatlarını tekraren dar bir kapsamda uygulamaya devam etmesi, bu yanlış uygulamanın düzeltilmesi açısından kira suçunu münhasır bir kavram olarak ele almayı ve bunun TBK m. 355/III hükmüyle olan ilişkisini ortaya koymayı, fikrimizce, gerekli kılmaktadır.

## I. TÜRK HUKUKUNDA 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU ÖNCESİNDEN BİR KAVRAM: KİRA SUÇU

### A. Genel Olarak

Kira, özellikle yaşamsal önemi bulunan barınma ile mesleki/ticari faaliyetlerin gerçekleştirilmesi söz konusu olduğunda, vatandaşların bu yöndeki menfaatlerinin korunmasını teminen devlet müdahalesinin yoğun şekilde ortaya çıktığı bir özel hukuk ilişkisidir. Kira sözleşmelerinde bu müdahalenin esasını, karakteristik/tipik zayıflık içerisinde bulunduğu öngörülen kiracı tarafın korunmasına yönelik *emredici hukuk kuralları*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Emredici hukuk kuralları hakkında bkz. Fahri Erdem Kaşak, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık*, On İki Levha Yayıncılık, 2019.

oluşturur. Fakat bu müdahale, henüz yakın kabul edilebilecek bir tarihe kadar bazı emredici hukuk kuralarının ihlâline cezai yaptırımlar bağlanmasına varan bir ölçüde gerçekleşebilmiştir. Bu, ‘ taraflarının birbirlerine karşı kamusal bir erk kullanmıyor olmaları sebebiyle’ özel hukukun kapsamında bulunduğu hiç şüphe duyulmayan kira ilişkilerinin, devletin cezalandırma yetkisini dahi kullanmakla doğrudan müdahalesini gerektirir ölçüde<sup>2</sup> hukuka/borca aykırı bazı davranışlar içerebileceğinin kabulü demektir. Bu davranışlar, kira suçunun konusunu oluşturur.

## **B. Kira Suçlarına İlişkin Türk Hukukundaki İlk Düzenlemeler: Milli Korunma Kanunu**

Türk kira hukukunda sözleşme özgürlüğünün emredici hükümlerle sınırlandırılmasının geçmişi, 18 Ocak 1940 tarih ve 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu’na<sup>3</sup> kadar uzanmaktadır. “*II. Dünya Savaşı’nın getirdiği olağanüstü şartlar nedeniyle devlet eliyle, ekonomide istikrarı temin etmek ve üretimden tüketime kadar her aşamada belirleyici olmak amacıyla yürürlüğe konulan*”<sup>4</sup> bu Kanun’un esası piyasalarda fiyat kontrolüdür; bu sebeple kira sözleşmelerine yapılan müdahale de öncelikle kira bedeline yönelik olmuştur. Kanun, içerdiği müdahale ve sınırlamaları, yine o dönemin koşulları çerçevesinde çok sayıda cezai yaptırıma bağlamıştır<sup>5</sup>. Böylece günümüzde özel hukuk ve serbest piyasa düzeninin konusunu teşkil eden birçok faaliyetin, riayetsizliği halinde suç oluşturmaları itibarıyla kamusal yönü ağır basan sınırlayıcı düzenlemelere konu edildiği söylenebilir. Bu genel yapı içerisinde kira bedelini düzenleyen 30’uncu madde<sup>6</sup> şu cezai yaptırıma bağlanmıştır:

<sup>2</sup> “*Ceza hukukunda ve diğer bütün hukuk disiplinlerinde hukuk düzeninin geçerliliğinin sağlanması için devlet gücüne ihtiyaç bulunmaktadır. Ancak, ceza hukuku, devlet gücünün diğer hukuk disiplinlerine nazaran daha fazla müdahalesini zorunlu kılmaktadır. Ceza hukukunun öngördüğü bütün yaptırımlar bir hukuk devletinde ancak devlet tüzelkişiliği tarafından uygulanabilir*”, İzzet Özgenç, *Türk Ceza Hukukunda Genel Hükümler*, 18. Baskı, Seçkin Yayınları, 2022, s. 52.

<sup>3</sup> Milli Korunma Kanunu için bkz. 26.01.1940 tarih ve 4417 sayılı RG.

<sup>4</sup> <<https://ataturkansiklopedisi.gov.tr/bilgi/milli-korunma-kanunu-18-ocak-1940/>> Erişim Tarihi 15 Ağustos 2024.

<sup>5</sup> Kanun’un ceza hükümleri başlığını taşıyan beşinci faslı, yedisi cezaları düzenleyen hükümler olmak üzere ve cezaların çeşitli uygulanma esaslarıyla birlikte, toplam on altı hüküm içermektedir.

<sup>6</sup> 3780 sayılı Kanun “*OTUZUNCU MADDE — Bu kanunun tabikte bulunduğu müddet zarfında, şehir ve kasaba ve iskele ve liman ve istasyonlarda gayri menkullerin kira bedelleri, bu kanunun tabik mevkiine konmasına tekaddüm eden senenin muayyen olan kira bedellerinden fazla olamaz.*

*“ELLİ SEKİZİNCİ MADDE — Bu kanunun 30 ncu maddesi hükmüne muhalefet edenlerden elli liradan iki yüz elli liraya kadar ağır para cezası alınır. Bu para cezası bir senelik kira tutarından aşağı olamaz”.*

Milli Korunma Kanunu kapsamında fiyat/kira bedeli kontrolünün ötesine geçerek, kiracıyı tahliyeye karşı da korumaya yönelik ilk hükümler, 1944 yılında yapılan Kanun değişikliğiyle vazedilmiştir. ‘*Millî Korunma Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Ek Maddelerin Çıkarılmasına Dair*’ 4648 sayılı Kanun<sup>7</sup> ile kira sözleşmesine ilişkin 30’uncu madde, ilerleyen zamanlarda konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin özel düzenlemelerin ilk görünümünü oluşturan bir içeriğe kavuşmuştur. Buna göre “*şehir ve kasaba ve iskele ve liman ve istasyonlardaki*” tüm gayrimenkulleri kapsayan hükmün ilk haline “... (Tarla, bağ, bahçe, bostan gibi müsakkaf olmıyanlar hariç) ...” ilavesi yapılarak, bedele ilişkin müdahalenin kapsamı üstü kapalı/çatılı mekânlarla sınırlandırılmıştır. Hükmün yeni düzenlemesinde kira artışına ve başlangıç kira bedellerine ilişkin sınırlamaların detaylandırılmış olması<sup>8</sup> bir tarafa bırakılırsa, konut ve çatılı işyeri kiralalarında bugünkü tahliye hukukunun da temelini oluşturan şu hükümler, konuya ilişkin tarihsel bir okuma açısından özellikle ilgi çekicidir:

*“Madde 30\_*

...

---

*Bu madde hükmünün tatbik edileceği yerleri Hükümet tayin ve ilân eder”.*

<sup>7</sup> 03.08.1944 tarih ve 4648 sayılı Kanun için bkz. 11.08.1944 tarih ve 5780 sayılı RG.

<sup>8</sup> 4648 sayılı Kanun “*Madde 30 I - Bu kanunun tatbikte bulunduğu müddet içinde şehir, kasaba, iskele, liman ve istasyonlarda gayrimenkullerin (Tarla, bağ, bahçe, bostan gibi müsakkaf olmıyanlar hariç) kira bedelleri, bu kanunun tatbik mevkiine konmasına tekaddüm eden sene içindeki son kira mukavelenesiyle muayyen olan kira bedellerinden hiç bir suretle fazla olamayacağı gibi mukavele şartlarında kiracılar aleyhine değişiklik yapılamaz. II - a) Kiraları mukavelename ile muayyen olmıyan veya bu kanunun meriyete girmesinden sonra kiraya verilmeğe başlanan yahut kullanma tarzı tamamen değiştirilerek kiralanan gayrimenkullerin kira bedelleri, o mahal veya semtteki mümassilleri nazara alınarak 1939 takvim senesinin rayicine göre belediye encümenlerince takdir olunur. b) Bu kanunun tatbik mevkiine konmasından sonra inşa edilen veya aslı heyeti tevsî veya tebdil edilmek suretiyle esaslı olarak tadil edilmiş olan gayrimenkullerde Bina Vergisi Kanununa göre tahakkuk eden gayrisâfi iratlar kira olarak kabul edilir ve mukavele şartları emsali nazara alınarak mahallî örf'e göre belediye encümenlerince tayin olunur. III - Mobilya ile kiraya verilen gayrimenkullerin yukarki fıkralara göre taayyün eden kira bedellerine, mobilyaların belediyelerce takdir edilecek kıymetinin yüzde yirmisi zammolunabilir. Şu kadar ki, bu suretle zammedilecek miktar kira bedelinin yüzde ellisini geçemez”.*

*IV - a) Kira mukavelelerinin bütün hükümlerine kiracılar tarafından riayet edildiği müddetçe bu kanunun meriyetten kalkmasından üç ay sonraya kadar kiracılar aleyhine tahliye dâvası mesmu değildir. Kira müddetinin hitamından en az on beş gün evvel kiracı gayrimenkulu tahliye edeceğini kiralayana yazı ile bildirmedeği takdirde mukavele aynı şartlarla bir sene için uzatılmış sayılır.*

*b) Kiracı tarafından gayrimenkulun tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen gayrimenkul tahliye edilmezse veya gayrimenkulü kendisi için mesken olarak kullanmak mecburiyetinde kalırsa mal sahibi kira mukavelesinin hitamında tahliye talebinde bulunabilir.*

*c) Malsahibi kendisi için mesken olarak kullanmak üzere tahliye ettirdiği gayrimenkulu mücbir sebep olmaksızın bir sene müddetle başkasına kiralayamaz”.*

3780 sayılı Milli Korunma Kanunu'nun kira hukuku açısından içerdiği düzenlemeler, üst amacı kamusal menfaatlerin korunması olan bu Kanun'da herhangi bir ayırım gözetilmeksizin cezai yaptırımlara bağlanmıştır:

*“Madde 56\_*

*...*

*VII - 30 uncu madde hükmüne riayet etmeyenler hakkında bir senelik kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur ve tekrürü halinde bu ceza iki misline çıkarılır. 30 uncu madde hükmüne muhalefeti itiyat edenler ayrıca bir aydan altı aya kadar hapis cezasına da mahkûm edilir. Ancak 30 uncu madde hükmüne muhalefetin kasde makrûn olmayıp hata veya zühulden ileri geldiği ve alâkahılar tarafından takibattan evvel tashih edildiği anlaşılan hallerde İlgililer hakkında takibat yapılmaz.*

*30 uncu madde hükmüne muhalefetin derecesi ve suçun şahsi ihtiyaç şevki ve geçim sıkıntısıyla işlendiği mahkemece takdir olunan hallerde ceza üçte bire indirilebilir veya zaruretten derecesine göre tamamen ıskat edilebilir. Mükerrirlerle bu suçu itiyat edinmiş olanlar bu hükümden istifade ettirilmez<sup>9</sup>.*

<sup>9</sup> Bu düzenlemede 30 uncu madde hükmünün tamamı cezai yaptırıma bağlanmış olduğundan, aynı Kanun döneminde ‘kiraya verme mecburiyetine’ ilişkin şu hükmün de ceza kapsamına giriyor olması, yine tarihsel bir okuma açısından ilgi çekicidir: “Hükümet lüzum gördüğü yerlerde boşalan kiralık gayrimenkullerini belediyelere veya mahalle muhtarlarına bildirmeğe ve bunları murakabe tesisini temin ve icabında belediyelere ilân ettirmek için her mahallede muhtarlarca tutulacak defterlere kaydettirmeğe ve



*VIII - Bir gayrimenkulu başkasına kiralamak veya devretmek için hava parası namıyla veya herhangi bir namla kendilerine gayrimeşru menfaat temin eden gayrimenkul sahipleri veya kiracılarla bunlar namına hareket eden sair kimseler veya bunlara tavassut edenler hakkında temin veya teminini kasdettikleri menfaatin iki misli ağır para cezasıyla birlikte üç aydan bir seneye kadar hapis cezası hükmolunur”.*

Böylece II. Dünya Savaşı'nın koşullarının yaşandığı bu dönemde konut ve çatılı işyerleri bakımından kira hukukunun hem özel hem kamu hukuku karakterli bir düzenlemeye konu edildiği görülmektedir. Düzenlemenin yakın amacı şüphesiz kiracıların korunmasıdır; ancak öngörülen yaptırımların tamamının cezai nitelikte olması, üst amacı *milli korunma* olan bu Kanun'un vazettiği kurallara muhalefetin aslında topluma zarar verici addedildiğini göstermektedir. Bu sebeple kira hukuku çerçevesinde cezai yaptırımlara bağlanmış bu kurallara aykırılık, birer kira suçu oluşturmaktadır.

Milli Korunma Kanunu, 21.02.1947 tarih ve 5020 sayılı “*Milli Korunma Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun*”<sup>10</sup> ile bir kez daha tadil edildiğinde, bu ikinci tadilin konusunu sadece kira hukuku oluşturmuştur. Kiracı tarafından aksi yönde bildirim yapılmadığı takdirde sözleşmenin uzaması prensibinin tekrarlandığı bu düzenlemede malikin/yeni malikin ihtiyaç sebebiyle tahliyesi daha etraflı düzenlenmiş<sup>11</sup> ve bu tahliye

---

*tâyin edilecek müddet içinde kiraya vermeğe gayrimenkul sahiplerini mecbur tutabilir ve tâyin edilen müddet içinde talibi bulunduğu ve muhik bir sebep mevcut olmadığı halde kiraya vermeyen kiralık gayrimenkullere el koyarak bunları kiraya verebilir. Bu bent hükmünün tatbik şekli bir kararname ile tâyin olunur” (Milli Korunma Kanunu -4648 sayılı Kanun ile değişik- m. 30/VII).*

<sup>10</sup> 21.02.1947 tarih ve 5020 sayılı Kanun için bkz. 27.02.1947 tarih 6543 sayılı RG.

<sup>11</sup> 5020 sayılı Kanun “*BİRİNCİ MADDE — Milli Korunma Kanununun 4648 sayılı Kanunla değiştirilen 30 uncu maddesi aşağıda yazılı şekilde değiştirilmiştir:*

“Madde 30. — ...

V- ...

*b) Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun Milli Korunma Kanununa mugayir olmıyan vecibelerine riayet edilse bile aşağıda yazılı hallerde kiralyan:*

*1. — Kiracı tarafından gayrimenkulun tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen gayrimenkul tahliye edilmezse icraya müracaatla tahliye ettirebilir.*

*2. — Gayrimenkulu kendisi veya çocukları için konut olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira sözleşmesinin hitamında,*

*3. — Gayrimenkulu kendisinin veya çocuklarının muayyen bir meslek veya sanatın bizzat icrası için kullanma ihtiyacında ise sözleşmenin hitamında,*

*4. — Bir gayrimenkulu Medenî kanun hükümlerine göre iktisap eden kimseler kendisi veya çocukları veya mirasçılar yahut bunların bir*

sebebine bağlı yeniden kiralama yasağı korunmuştur (m. 30/V, c). Kira bedelinin belirlenmesine (m. 30/I, II, III) ve yakıt parasının kira bedeline yansıtılmasına (m. 30/VII) ilişkin hükümlere aykırılıkla birlikte yeniden kiralama yasağının ihlali de -önceki düzenlemede olduğu gibi- bir yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezasına bağlanmış; tekerrür halinde bu cezanın iki katına çıkacağı, tüm 30’uncu madde hükmüne muhalefeti itiyat edenlerin ise bir aydan altı aya kadar hapis cezasına mahkûm edilecekleri hükmü tekrarlanmıştır (Milli Korunma Kanunu -5020 sayılı Kanun ile değişik- m. 56/VII<sup>12</sup>). Düzenlemede 56’ncı maddenin hava parasını konu edinen VIII’inci fıkrasında herhangi bir değişikliğe gidilmediğinden, aynı dönemde söz konusu hüküm de bir kira suçu olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir.

3780 sayılı Milli Korunma Kanunu yeni bir tadil Kanunu<sup>13</sup> ile -fakat Kanun’un içerdiği birçok geçici hüküm üzerinden bir süre daha etkisini sürdürecektir şekilde- “... meskenlerden gayri yerlerde 1.I.1955 ve meskenlerde 1.VI.1955 tarihinden itibaren yürürlükten kaldırılmıştır”. Nihayetinde bu Kanun’un yerini 18 Mayıs 1955’te kabul edilen 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun almıştır<sup>14</sup>.

---

kısmı için tamamen veya kısmen konut olarak kullanma ihtiyacında ise, 5. — Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde iki defa ihzar yapılan kiracılar aleyhine kira müddetinin hitamında ayrıca ihtara hacet kalmaksızın, Umumi hükümler dairesinde tahliye davası açabilir.

c) Mal sahibi yukarıki «b» fıkrasının 2,3 ve 4 numaralarında yazılı sebeplerden dolayı tahliye ettirdiği gayrimenkulu mücbir sebep olmaksızın bir yıl içinde başkasına kiralayamaz”.

<sup>12</sup> 5020 sayılı Kanun “BEŞİNCİ MADDE — Milli Korunma Kanununun 56 ncı maddesinin VII nci bendi aşağıda yazıldığı üzere değiştirilmiştir:

VII - 30 ncu maddenin I, II, III, V «c» ve VII nci bentleri hükümlerine riayet etmeyenler hakkında bir yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur ve tekerrürü halinde bu ceza iki misline çıkarılır. 30 ncu madde hükmüne muhalefeti itiyat edenler ayrıca bir aydan altı aya kadar hapis cezasına da mahkûm edilir. Ancak 30 ncu madde hükmüne muhalefetin kasta makrun olmayıp hata veya zühulden ileri geldiği ve ilgililer tarafından kovuşturmadan evvel tashih edildiği anlaşılan hallerde ilgililer hakkında kovuşturma yapılmaz.

30 ncu madde hükmüne muhalefetin derecesi ve suçun şahsi ihtiyac şevki ve geçim sıkıntısıyla işlendiği mahkemece takdir olunan hallerde ceza üçte bire indirilebilir veya zaruretin derecesine göre tamamen ıskat edilebilir. Mükerrirler ile bu suçu itiyat edinmiş olanlar bu hükümden istifade ettirilemez.

Bu bentte yazılı suçlar hakkında bir sene içinde dâva açılmadığı takdirde âmme davası düşer”.

<sup>13</sup> 06.05.1953 tarih ve 6084 sayılı Milli Korunma Kanunu’nun Tadili Hakkında Kanun için bkz. 12.05.1953 tarih 8406 sayılı RG.

<sup>14</sup> 18.05.1955 kabul tarihli 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) için bkz. 27.05.1955 tarih, 9013 sayılı RG.

## C. Kira Suçları Bakımından 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Dönemi

### 1. 6570 Sayılı Kanun'da Düzenlenen Kira Suçları

Türk hukukunda 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK), “*Belediye teşkilâtı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki (Musakkaf olmıyanları hariç)*”<sup>15</sup> taşınmazların kiralanmalarını müstakil olarak düzenleyen ilk Kanun’dur<sup>16</sup>. Bu Kanunla konut ve çatılı işyeri kiralarının kiracı tarafından feshedilmedikçe kendiliğinden yenilenmesi prensibi (m. 11) ile kiraya veren tarafından dava yoluyla ileri sürülmesi gereken tahliye sebeplerinin sınırlılığı (m. 7), kısaca, Kanun’un uygulanma kapsamındaki taşınmazlarda kiranın sona erdirilmesi ve tahliyesi, kalıcı bir yasal rejime dönüşmüştür<sup>17</sup>. Kira suçları bakımından ise 6570 sayılı Kanun’un öngördüğü cezai yaptırımların önceki düzenlemelerden daha ağır olduğu görülmektedir<sup>18</sup>.

Öncelikle, 6570 sayılı Kanun’un daha sonra Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen<sup>19</sup> 2’nci ve 3’üncü maddelerinde kira bedeline ilişkin

<sup>15</sup> GKHK m. 1/I’e göre “*Belediye teşkilâtı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralanmalarında kiratıyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur*”.

<sup>16</sup> 6570 sayılı Kanun’un şerhi, gerekçesi ve bu Kanun dönemindeki tahliye davaları hakkında bkz. M. Akif Eranil / Hayri Kuloğlu, *Kira Hukuku (Şerhli, İzahlı, Notlu Gayri Menkul Kiraları Hakkında Kanun ve Tahliye Davaları)*, Yeni Desen Matbaası, 1955; Necati Aras/ Kemal Karaağaoğlu/ Nihat Okurer, *Tahliye Mevzuatı ve Tatbikatı*, Yeni Matbaa, 1960; Salih Türkmen/ Sadi Kazancı/ Saim Ünsev/ Bülent Erten/ Selami Yüksel, *Tahliye Davaları (6570 Sayılı Kanunun Şerhi ve İzahı)*, Yıldız Matbaası, 1955.

<sup>17</sup> 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu’nda bu hususlara ilişkin ilk düzenlemelere rastlansa da söz konusu düzenlemelerin ancak koşulları devam ettiği müddetçe devam edecek bu Kanun’un varlığına bağlı olduğu hususu, 3’üncü maddesinde şu şekilde ifade edilmiş idi: “*ÜÇÜNCÜ MADDE — Fevkalâde hallerin hitam bulduğu ve bu kanun hükümlerinin tatbikına lüzum kalmadığı Hükümetçe kararlaştırılarak ilân ve Büyük Millet Meclisine arz edilir*”.

<sup>18</sup> “*Bu kanunun mer’iyete girmesinden evvel mer’i olan Milli Korunma Kanununda ... yalnız bir yıllık kira bedeli tutarında ağır para cezası hükmolunur ve tekerürü halinde ise ceza iki misline çıkarılırdı. Ancak Kanuna muhalefeti itiyat edinenler için ayrıca bir aydan altı aya kadar hapis cezası vardı. Halbuki 6570 sayılı Kanunla ... altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur ve mükerrirler hakkında bu cezalar bir misli artırılır müeyyidesi vaaz edilmiştir. ... Diğer taraftan bundan evvelki kanunda, kanun hükmüne muhalefet kasda makrun olmayıp hata ve zühulden ileri geldiği ve ilgililer tarafından kovuşturma yapılmadan evvel tashih edildiği anlaşılan hallerde alakalılar hakkında kovuşturma yapılmazdı. Son kanunda maznunun lehine olan bu hüküm kaldırılmış bulunmaktadır*”, Türkmen/Kazancı ve diğerleri, s. 29.

<sup>19</sup> Anayasa Mahkemesi’nin 26.03.1963 tarih ve 1963/3 E, 1963/67 K. sayılı iptal kararı için

sınırlayıcı hükümler<sup>20</sup> getirilmiş olduğuna işaret edilmelidir<sup>21</sup>. Bu sınırlayıcı hükümlere riayet etmeyerek, hava parası veya başka bir adla Kanun’un belirlediği kira bedelinin üzerinde para alanlara, bunlar namına hareket edenler ile bunlara aracılık edenlere -önceki düzenlemeye göre<sup>22</sup> daha ağır olarak- altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası öngörülmüş idi (GKHK m. 16<sup>23</sup>). Fakat aynı ceza hükmü, ihtiyaç sebebiyle ve ilk kez bu Kanun ile düzenlenmiş olan inşa-imar sebebiyle tahliyeye<sup>24</sup> bağlı yeniden kiralama yasağına ilişkin 15’inci maddeyi de kapsamına aldığından, önceden sadece itiyat haline bağlanmış olan hapis cezası 6570 sayılı Kanunla birlikte tüm bu ihlâl hallerine de uygulanır hale gelmiştir. Kanun’un kira bedeline ilişkin sınırlamalar getiren 2’nci ve 3’üncü maddelerinin iptalinden sonra ise GKHK m. 16’daki cezai yaptırımların konusu, m. 15’teki yasaklardan ibaret kalmıştır:

*“Madde 15 – Kiralayan 7 nci maddenin b, c, d bentlerinde yazılı sebeplerden dolayı tahliye ettirdiği gayrimenkulü mücbir sebep olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralayamaz.*

*ç fıkrasına göre tahliye edilen gayrimenkuller eski hali ile, mücbir sebepler olmadıkça üç sene müddetle başkasına kiraya verilemez.*

*ç fıkrasına istinaden tahliye edildikten sonra imar planına göre yeniden inşa veya esaslı şekilde tadil veya tevsi edilen gayrimenkullerin yeni hali ile ve yeni kira bedeli ile bir mesken veya bir ticarethane yerini eski kiracının*

bkz. 31.05.1963 tarih ve 11416 sayılı RG.

<sup>20</sup> Başlangıçtaki kira bedelinin sınırlandırılması meselesine ilişkin olarak ayrıca bkz. Nurten İnce Akman/ Özkan Özyakışır, “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(2), 2021, s. 725-770.

<sup>21</sup> Bu hükümlerin kabulüne ilişkin tartışmaları içeren meclis tutanakları için bkz. <<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d10/c007/tbmm10007071ss0266.pdf>>, <<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d10/c007/tbmm10007077.pdf>> Erişim Tarihi 15 Ağustos 2024.

<sup>22</sup> Bu suçlar için Milli Korunma Kanunu’nda öngörülen cezalar için bkz. yukarıda dpn 12.

<sup>23</sup> Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun “*Madde 16 – Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar; bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenlere 15 inci madde hükmüne aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Mükerrirler hakkında bu cezalar bir misli artırılır.*”

<sup>24</sup> “*Ancak hem şehirlerin imarına ve hem de gayrimenkullerin bakımına, ıslahına ve yeni gayrimenkuller inşasına imkân vermek için ‘ç’ bendi yeni bir hüküm olarak vaz’edilmiştir*”, 6570 sayılı Kanun m. 7’nin gerekçesinden, bkz. Eranil/ Kuloğlu, s. 188.

*kiralamağa tercih hakkı vardır. Bu hakkın, kiralayanın, yapacağı tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde kullanılması şarttır.*

*Bu maddeye göre tercih hakkı bertaraf edilmedikçe, gayrimenkul üç yıl müddetle başkasına kiralanamaz”.*

On beşinci madde hükmünün işaret ettiği 7’nci maddenin (b) ve (c) bentleri malikin kendisi, eş ve çocuklarının mesken ve işyeri ihtiyaçları için, (d) bendi aynı kapsamda yeni malikin ihtiyacı için tahliyeyi; (ç) bendi ise yeniden inşa-imar sebebiyle tahliyeyi düzenlemektedir<sup>25</sup>. Böylece 6570 sayılı Kanun’un 16’ncı maddesi, m. 15 hükmü ve onun işaret ettiği 7’nci maddenin ilgili bentleriyle birlikte okunduğunda, Kanun’da düzenlenen kira suçlarının, ihtiyaç sebebiyle tahliyede yeniden kiralama ile inşa-imara dayalı tahliyede eski haliyle kiralama veya önceki kiracının tercih hakkı tüketilmeksizin başkasına kiralama yasaklarının ihlâli olduğu söylenebilir ve bu suçları işleyenler, Kanun’un 16’ncı maddesi uyarınca, altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezasına çarptırılır.

Cezaya konu yasakların amacının, hükümde işaret edilen tahliye sebeplerinin haksızlığa yol açacak şekilde ‘samimiyetsizce’<sup>26</sup> kullanılmasına

<sup>25</sup> 6570 sayılı Kanun “Madde 7 – Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kiralayan

...

b) Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında,

c) Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında,

ç) Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadiyle esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya işğal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında,

d) Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra,

...

Tahliye davası açabilirler”.

<sup>26</sup> Kiralananın kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle özellikle ihtiyaç sebebine dayalı tahliyesinde ‘samimiyet’, yargı kararları ile Türk hukukuna dâhil edilmiş bir unsur olup, ihtiyacın gerçekliği ile bu dava yoluna başvuran kiraya verenlerin haklarını dürüstçe kullanmalarına gönderme yapan adeta teknik bir kavramdır, bkz. Efrail Aydemir, *Kira Hukuku*, Seçkin Yayıncılık 2012, s. 168; bkz. Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. 1/2*, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 257.

karşı kiracının korunması olduğu açıktır. Ancak yasağın ihlâlüne bağlanan ağır cezai yaptırımlar, Kanun’un uygulanma kapsamındaki kiralalar bakımından salt kiracının korunması anlayışının ötesine geçen bir toplumsal menfaatin ve kamu düzeninden addedilen kira hukukuna özgü tahliye sistem ve esaslarının korunmasına dair Kanunkoyucunun sahip olduğu sert, kat’i bir iradeye de işaret etmektedir.

## **2. 6570 Sayılı Kanun Döneminde Kira Suçlarına İlişkin Yargıtay Uygulaması**

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, yürürlüğe girdiği 01.06.1955 tarihinden 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun<sup>27</sup> yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihine kadar, altmış yıla yakın bir süre boyunca kira hukukuna yön vermiştir. Bu uzun süre boyunca 6570 sayılı Kanun’un kira suçlarına ilişkin 16’ncı maddesi de, 15’inci maddede yer alan yasakların ihlâlüne altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası olarak belirlediği yaptırım hükmüyle birlikte herhangi bir değişikliğe uğramaksızın yürürlükte kalmıştır. Fakat 1950’lerin koşullarında bir özel hukuk ilişkisinin ihlâlüne hapis cezasına kadar varan yaptırım uygulanması kabul dışı bir durum gibi görünmese de aradan geçen zaman içerisinde bu düzenlemenin hukukun genel kabullerine aykırı düşer hale geldiğini<sup>28</sup> ve isabetliliğinin sorgulandığını değerlendirmek mümkündür; nitekim dönemin yargı uygulaması da GKHK m. 16 hükmünü son derece dar bir yoruma bağlamıştır. Buna göre Yargıtay, Kanun’un ceza hükmüne konu 15’inci maddesinde geçen “*kiralayan ... ‘tahliye ettirdiği’ gayrimenkulü*” ifadesinin ancak dava ve icra yoluna işaret ettiği, tahliye ettirilen gayrimenkulden maksadın dava ve icra yoluyla tahliyesi gerçekleştirilen gayrimenkuller olduğu yönünde istikrarlı bir uygulama geliştirmiştir<sup>29</sup>. Böylece kiracının 15’inci madde kapsamında gayrimenkulü

<sup>27</sup> 11.01.2011 kabul tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu için bkz. 04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı RG.

<sup>28</sup> Nitekim Anayasamızın 38’inci maddesine 03.10.2001 tarih ve 4709 sayılı Kanun m. 15 ile eklenen fıkraya göre “*Hiç kimse, yalnızca sözleşmeden doğan bir yükümlülüğü yerine getirememesinden dolayı özgürlüğünden alıkonulamaz*”, AY m. 38/VIII (Ek fıkra: 3/10/2001-4709/15 md).

<sup>29</sup> O dönemde cezai yaptırımın uygulanması bakımından tahliyenin ancak dava ve icra marifetiyle gerçekleşmiş olması hususunda tereddüt oluşmamış; icra yolundan ne anlaşılması gerektiği hususu ise, Ceza Genel Kurulu tarafından icra emrinin tebellüğünü yeterli gören bir kararla açıklığa kavuşturulmuştur. Buna göre, somut olayda mahkeme, tahliyenin icra yoluyla gerçekleştirilmiş sayılması için icra emrinin dahi yeterli olmadığı, memur eliyle fiilen gerçekleştirilen bir icranın gerektiği yönünde karar vermiştir. Özel dairenin aksi yöndeki kararına direnme üzerine Ceza Genel Kurulu’na giden davada karar şu şekildedir: “*Burada*

dava açılmaksızın kendiliğinden veya kesinleşmiş bir yargı kararına istinaden icra aşamasına gelmezden önce tahliye ettiği haller, m. 16'daki ceza hükmünün dışında tutulmuştur<sup>30</sup>. Yargıtay'ın 6570 sayılı Kanun dönemindeki bu uygulaması, doktrin tarafından ceza hükümlerinin dar yorumlanması gereğine işaretlerle değerlendirilmiştir<sup>31</sup>. Kanaatimizce de o dönem için sözkonusu uygulama, özel hukuk sahası içerisinde özellikle bir sözleşme ilişkisine bağlı şekilde ortaya çıkan bir ceza hükmünün dar yorumlanmasının isabetli olacağı fikriyle ilişkilendirilebilir. Fakat, bunun yanı sıra yine kanaatimizce, GKHK m. 15'e aykırılık halinde öngörülen hapis ve ağır para cezası yaptırımlarının kiralananın ancak dava ve icra marifetiyle tahliyesi durumuna hasredilmesi, menfaatler dengesi bakımından da değerlendirilmesi gereken bir meseledir. Buna göre esası Milli Korunma Kanunu'na kadar dayanan ceza hükümleri, sebebi kira sözleşmesi olan bir özel hukuk ilişkisinin tarafına uygulanıyor olsa da üst amacı toplumsal menfaatin korunması olan bir anlayışla vazedilmiştir. Böyle bir yaptırımın Kanun'daki varlığı, şüphesiz, cezaya konu davranışların

*yasanın 15. maddesinde mevcut (tahliye ettirdiği) ibaresinin açıklığa kavuşturulması gerekir. Tahliye kararı İcra İflas Yasasının 26. maddesi uyarınca infaz edilecektir. ... Taşınmaz malın boşaltılmasına dair mahkeme ilamı ibraz edilince icra memuru İcra İflas Yasasının 26. maddesinin birinci fıkrası gereğince, kiracıya yedi gün içinde gayrimenkulu teslim etmesini İcra emri tebliğ etmek sureti ile emredecektir. İcra emrinin tebliği ile artık, cebri icra başlamıştır. İcra emrini tebellüğ ettikten sonra, kendisine tanınan süre içinde yasal yoldan yapabileceği bir davranış kalmayan kiracının mecuru tahliye etmesi, icra memuru eli ile kullanılabilen bir yasa emrini yerine getirmesidir. ... 6570 sayılı Yasanın 15. maddesinde mevcut (Tahliye ettirdiği) ibaresindeki zor unsurunun tebellüğ ile oluştuğunun kabulü gereklidir", YCGK, E. 1979/46, K. 1979/122, T. 12.03.1979 bkz. <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ceza-genel-kurulu-e-1979-46-k-1979-122-t-12-03-1979>*

<sup>30</sup> "... çıkarma kararının kesinleşmesi üzerine kiracıların yüzde doksanının cebri icrayı beklemeden kiralananı terketmesi doğaldır ve yargıtayımızın bu yoldaki içtihadı yüzünden, GKK. 16'nın alanı çok daraltılmıştır", Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku, C. II Özel Borç İlişkileri*, Sermet Matbaası, 1977, s. 658. Yargıtay'ın bu uygulamasını eleştirir yönde, bkz. Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, 2011, s. 148; Nurşen Ayan, "Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15 (2), 2007, 11-24, s. 32; Aydın Zevkliler/ Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Turhan Kitabevi, 2010, s. 271; Aydın Zevkliler/ Ayşe Havutçu, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Seçkin Yayıncılık, 2007, s. 242.

<sup>31</sup> Ali Fuat Yıldırım, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Gereksinim Sebebiyle Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi 2022, s. 156. Ceza hukukunda ceza normlarının yorumlanması, özellikle kıyas yasağı karşısında genişletici yorumun değerlendirilmesi ve fail lehine yapılan kıyasın dahi kanunilik ilkesine aykırı düşüp düşmediği hususlarında bkz. Mahmut Koca/ İlhan Üzülmez, *Türk Ceza Hukuku Genel Hükümler*, 15. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022, s. 63 vd; Özgenç, s. 131 vd.

sergilenmesinde kiraya verenleri caydırma amacı taşımaktadır<sup>32</sup>. Fakat yasak hükmünün yine de işlevsiz kaldığı ve tahliyenin haksızlığına kanuni bir işaret kabul edilen yeniden kiralamanın gerçekleştiği hallerde cezaların fiilen uygulanması, 6570 sayılı Kanun döneminde kiracı tarafa doğrudan bir menfaat sağlamaktan uzaktır. Bu sebeple kiraya veren tahliyeyi dava ve icra marifetiyle gerçekleştirmiş de değilse, mesele kiracı - kiraya veren arasındaki bir haksızlıktan ibaret kalmaktadır ve bu hallerde taşınmazın boşalttırılmasından zarar gören önceki kiracının, ispat külfeti kendi üzerinde olmak ve üst meblağı uğradığı zararlar sınırlı bulunmak kaydıyla yani genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı da mevcuttur<sup>33</sup>. Buna karşılık Kanun’un toplumsal menfaatleri de dikkate alarak vazettiği sıkı tahliye düzenini haksızca aşan kiraya veren, bunu dava ve icra marifetiyle elde ettiğinde, devlet makamları da bu haksızlıkla meşgul edilmiş, hatta bunun icracısı kılınmış demektir. Fikrimizce, 6570 sayılı Kanun döneminde öngörülen cezai yaptırımları taşınmazın dava ve icra yoluyla tahliyesi haline mahsus gören yerleşik yargı uygulamasına bu yön itibarıyla de işaret etmek, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile değişikliğe uğrayan yaptırımların uygulanma koşullarını yeniden değerlendirmek bakımından yol göstericidir.

## II. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU’NDA KİRA SUÇLARININ YERİNİ ALAN DÜZENLEMELER

### A. Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 11 Ocak 2011’de kabul edilerek 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir<sup>34</sup>. Kanun’un önemli yenilikler getirdiği düzenleme sahalarından biri kira hukuku olmuştur. Bu noktada işaret edilmesi gereken temel husus, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin zamanla gelişen yargı uygulaması ve doktrinel

<sup>32</sup> Cezanın amacını açıklayan görüşler için bkz. Koca/ Üzülmez, s. 572 vd.

<sup>33</sup> “Kiralayanın konut, işyeri veya yeniden inşaa ihtiyacını öne sürerek boşalttığı taşınmazın üç yıllık yasak süre geçmeden kiracıdan başkasına kiralaması halinde kiracının tazminat isteyebilir istemeyeceği GGK 16’da gösterilmiş değildir. Fakat yargıtay birçok kararlarında, üç yıllık süre geçmeden, boşalttığı taşınmazını başkasına kiraya veren kiralayana karşı, kiracının tazminat davası açabilmesini kabul etmiştir”, Tunçomağ, s. 658. Aynı tazminatın kabulü yönünde, bkz. Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*; Beta Basım-Yayın, 1996, s. 333; M. Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık 2012, s. 325; Doğan, sona erme, s. 147; Yıldırım A F, s. 166 vd; Zevkliler/Gökyayla, s. 271; Zevkliler/ Havutçu, s. 242; Tandoğan, s. 267.

<sup>34</sup> Bkz. 04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı RG.



yaklaşımlar doğrultusunda yeniden gözden geçirilmek, fakat yerleşik esaslarına bağlı kalınmak suretiyle Borçlar Kanunu'nun genel sistematığıne dâhil edilmesi olmuştur<sup>35</sup>. Böylece 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle bir yandan Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun dönemi sona ermiş olmaktadır; fakat diğer yandan, Türk hukukundaki geçmiş 1940'ların Dünya Savaşı koşullarına kadar dayanan kiracının korunması anlayışı, sözleşme özgürlüğünün en önemli istisnai meselelerinden biri olarak, kod Kanun'un çok daha eskiye -XIX. yüzyılın klasik liberalizmine- dayanan genel felsefesini bu yön itibariyle değiştirmiş, tamamlamış bulunmaktadır<sup>36</sup>.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri, özellikle tahliye hukuku bakımından önceki 6570 sayılı Kanun'un yerleşik bir rejime dönüştürdüğü esasları takip eder niteliktedir. Buna göre kiracı tarafından feshedilmedikçe sözleşmenin devamı esası, kiraya verene ancak on yıllık uzama süresinin sonunda tanınan bildirimli fesih hakkıyla (TBK m. 347/I) yumuşatılarak korunmuştur<sup>37</sup>; bunun yanında sözleşmenin kiraya veren tarafından ancak dava yoluyla sona erdirilebilmesi, dava sebeplerinin sınırlılığı ve dava esasları (TBK m. 350 vd) 6570 sayılı Kanun'dakine benzer şekilde düzenlenmiştir<sup>38</sup>. Buna göre malikin ve yeni malikin ihtiyacı ile yeniden inşa-imar sebebiyle tahliye halleri sözleşmenin sona erdirilmesinde kiraya verenden kaynaklanan sebepler başlığı altında düzenlenerek Türk Borçlar Kanunu'nda da yerini almıştır. Bu tahliye

<sup>35</sup> Bkz. Haluk Burcuoğlu, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3 - 4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Legal Yayınevi, 2012, s. 515.

<sup>36</sup> Bu hususa ilişkin eleştiriler için bkz. Ebru Ceylan, "Yargıtay Kararları Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesiyle İlgili Değerlendirmeler", *Prof. Dr. Yedigâr İzmirli Armağanı*, Savaş Yayınevi, 2024, 325- 357, s. 327.

<sup>37</sup> Bkz. Huriye Reyhan Demircioğlu, "6098 Sayılı TBK'ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenın Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu", *Banka Ticaret Hukuku Dergisi*, 31(2), 2015, s. 167-200. Kiraya verenin bildirimli fesih hakkına ilişkin yargı uygulaması hakkında ayrıca bkz. Mithat Ceran, *Kira Sözleşmeleri*, Yetkin Yayınları, 2022, s. 486 vd.

<sup>38</sup> 6098 sayılı Kanun'da kira hukukuna ilişkin düzenlemeler hakkında bkz. Murat Doğan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3 - 4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Legal Yayınevi, 2012, s. 493-511.

sebeplerine bağlı yeniden kiralama yasağı da 6570 sayılı Kanun’dakine benzer şekilde düzenlenmiştir (TBK m. 355/I ve II); buna karşılık yasağın ihlâlüne bağlanan yaptırım, tamamen yeni bir düzenlemeyle aynı maddenin son fıkrasına eklenmiştir. Türk Borçlar Kanunu m. 355/III’deki bu düzenlemede herhangi bir ceza hükmü yer almamaktadır. Böylece 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle Türk hukukunda kira suçları, tamamen terkedilmiş olmaktadır.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a Milli Korunma Kanunu’ndan intikal eden ve daha sonra Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen kira bedeline ilişkin kısıtlayıcı hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda yer almamaktadır. Fakat Anayasa Mahkemesi’nin iptali sonrası, kiracının sözleşmeyi feshetmemesi üzerine uzayan yıllar için kira bedel artışına ilişkin oluşan kanun boşluğu 6570 sayılı Kanun döneminde yargı uygulamasıyla giderilmekte olduğundan<sup>39</sup>, Türk Borçlar Kanunu’nda bu hususa ilişkin gerekli düzenleme yapılmıştır (TBK m. 344). Bunun dışında, kiracıya Kanun’a aykırı olarak yükletilen ödeme yükümlülükleri meselesinin, ihlâlüne cezai yaptırımların bağlandığı hükümlerle değil, geçersizlik yaptırımına bağlanmış olarak hüküm altına alındığı görülmektedir (TBK m. 346). Böylece Türk Borçlar Kanunu’nda, önceden kira suçu oluşturan davranışların yerini alan hükümlerin, kira bedeli ve yan gider dışında ödeme yükümlülüğü yüklemekle yasağına ilişkin TBK m. 346 hükmü ile yeniden kiralama yasağına ilişkin TBK m. 355/III hükmü olduğu söylenebilir.

### **B. Kira Bedeli ve Yan Gider Dışında Ödeme Yükümlülüğü Yükleme Yasağı: TBK m. 346**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 346’ya göre “*Kiracıya, kira bedeli ve yan gider dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir*”. Hüküm ‘kiracı aleyhine düzenleme yasağı’ şeklinde genel bir başlık taşısa da içeriğinin özellikle ödeme yükümlülüklerine ilişkin olduğu anlaşılmaktadır<sup>40</sup>; bu itibarla, GKHK m. 16’da “*Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla*

<sup>39</sup> Bu hususta bkz. Özkan Özyakışır, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*, Adalet Yayınevi, 2019, s. 169 vd; Yavuz, s. 244 vd.

<sup>40</sup> Nitekim Eren, söz konusu yasak hükmünü doğrudan ‘*kiracı aleyhine başka bir ödeme yükümlülüğü düzenleme yasağı*’ şeklinde ifade etmiştir, bkz. Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 11. Baskı, Legem Yayınevi, 2023, s. 421.

*para alan...*” kişilere yönelik düzenlemenin mevcut Borçlar Kanunu’ndaki karşılığını oluşturmaktadır<sup>41</sup>.

Böylece konut ve çatılı işyeri kiralalarında başlangıçtaki kira bedelinin tayinini belli tarihlerdeki rayiç bedele ve/veya belediye encümeninin tayinine bırakan hükümleri (m. 2, m.3) iptal edildikten sonra<sup>42</sup> Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un bu kısmı itibariyle konusuz kalan ceza hükümleri, Türk Borçlar Kanunu’nun yeni düzenlemesinden şeklen de çıkartılmış olmaktadır. Hava parası adı altında tahsil edilen ödemeler ise, kiracıya kira bedeli ve yan gider dışında başka bir ödeme yükümlülüğü yükletilemeyeceğini hükme bağlayan TBK m. 346’daki yeni hükmün konusu haline gelmiştir.

Hava parası, uygulamada özellikle işyeri kiralalarında karşılaşılan bazı ödemeleri ifade etmekle birlikte, kanunda düzenlemesi olmadığı için, tanım ve unsurları da belirsiz bir kavramdır. Yeni TBK m. 346’da, önceki cezai düzenlemenin aksine, ‘hava parası’ ifadesi açıkça geçmemektedir; fakat hüküm ödeme yükümlülükleriyle ilişkili olduğundan, uygulamada bu isim altında kiracılardan alınan ödemelerin TBK m. 346 kapsamındaki geçerliliğinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Buna göre hava parası adıyla kiracılardan tahsil edilen ödemelerde esas mesele, bu ödemenin tam olarak neyin karşılığı olduğunun tespitidir<sup>43</sup>. Örneğin sözleşme ilişkisinden tamamen ayrılan (TBK m. 323) veya alt kiraya veren sıfatıyla ilişkiye devam eden kiracıya (TBK m. 322) yeni kiracının veya alt kiracının ödediği bedel, müşteri çevresinin satımı olarak değerlendirilebildiği ölçüde, TBK m. 346’daki yasak kapsamına girmez; fakat herhangi bir karşılığı olmaksızın sırf kira sözleşmesinin kurulabilmesi uğruna veya işyeri kirasının devrine haklı bir sebep olmaksızın rıza vermekten kaçınamayacak (TBK m. 323/I, c. 2) kiraya verenleri buna razı etmek için ödenen paralar, hükümdeki yasak kapsamına girer<sup>44</sup>. Önceki Kanun döneminde yasal bir düzenlemesi olmadığı için uygulamada adı hava parasıyla birlikte anılan depozito ise, 6098 sayılı

<sup>41</sup> Aynı yönde bkz. Cevdet Yavuz/ Faruk Acar/ Burak Özen, *Borçlar Hukuku Derstleri (Özel Hükümler)*, 19. Baskı, Beta Basım-Yayın, 2024, s. 322; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 2, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 102; Gümüş, kira, s. 66.

<sup>42</sup> AYM 26.03.1963 tarih ve 1963/3 E, 1963/67 K. için bkz. 31.05.1963 tarih ve 11416 sayılı RG.

<sup>43</sup> bkz. Huriye Reyhan Demircioğlu, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, Yetkin Yayınları, 2018, s. 72 vd. Benzer yönde bkz. İnceoğlu, s. 103-104.

<sup>44</sup> Bu husustaki farklı değerlendirmeler için bkz. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. 1, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 535 vd.

Türk Borçlar Kanunu’nda ‘kiracının güvence vermesi’ başlığı altında özel bir düzenlemeye konu edildiğinden<sup>45</sup> (TBK m. 342) bu tür ödemeler, TBK m. 346’nın yasal bir istisnası niteliğindedir. Kiracıya ayrı bir ödeme yükümlülüğü olarak yükletilebilmesi ilk kez 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile açıkça hükme bağlanan<sup>46</sup> yan giderlerde ise mesele, bu isim altında kiracıdan tahsil edilen ödemelerin, yan gider niteliğinin bulunup bulunmadığıdır<sup>47</sup>; başka bir deyişle kiraya veren tarafından bizzat veya üçüncü kişiler vasıtasıyla kiracıya sunulan edimlerin karşılığı olup olmadığıdır (TBK m. 303)<sup>48</sup>. Buna göre kira bedeli kiralananın kullanımının kiracıya terkinin karşılığı iken, yan giderler, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından özellikle ısıtma, aydınlatma, su gibi kiraya veren tarafından sunulan kullanma giderlerinin (TBK m. 341/I) kiracıya yansıtılmasını ifade eder<sup>49</sup>. Bunun dışında yan gider niteliği olmaksızın kira parasından ayrı olarak kiracıya yansıtılan tüm harcamalar, yine TBK m. 346’daki yasağın kapsamına girer. Hüküm, uygulamada kiracıya yükletilme ihtimali olan cezai şartlar ve muacceliyet kayıtlarına öneminden dolayı özellikle işaret etmiştir. Böylece tüm bu hallerde 6570 sayılı Kanun döneminin aksine kiracıdan “...fazla para alanlar”, cezai bir yaptırımla karşılaşmaksızın ancak geçersiz bir sözleşme hükmünün veya geçerli bir sebebe dayanmayan ödemelerin akıbetine katlanmak durumundadır.

### **C. Yeniden Kiralama Yasağı: TBK m. 355**

#### **1. Genel Olarak**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 355’e göre “*Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.*

<sup>45</sup> Güvence parası hakkında bkz. Abdulkerim Yıldırım, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 64 (1), 2015, s. 237 vd.

<sup>46</sup> 6570 sayılı Kanun döneminde yasal düzenlemesi olan tek yan gider kalemi yakıt parasıdır. 6570 sayılı Kanun m. 5’e göre “*Kaloriferli gayrimenkullerde mahrukat fiyatlarındaki değişikliklerin kira bedellerine inikası nispeti hükümetçe tesbit ve ilân olunur*”. Söz konusu hükmün kira bedeli ve yan gider hukukuyla ilişkisi hakkında bkz. Demircioğlu, yan giderler, s. 63.

<sup>47</sup> Huriye Reyhan Demircioğlu, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kiracının Ödeme Yükümlülüklerinin Özellikle Yan Gider Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi”, *Prof. Dr. Yedigâr İzmirli Armağanı*, Savaş Yayınevi, 2024, 375- 402, s. 396.

<sup>48</sup> Yan giderin tanım ve unsurları için bkz. Demircioğlu, yan giderler, s. 93 vd.

<sup>49</sup> Demircioğlu, İzmirli’ye armağan, s. 399.

*Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.*

*Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür”.*

Hüküm yeniden kiralama yasağının esası ve ortaya çıktığı haller bakımından önceki GKHK m. 15’i tekrarlar niteliktedir. Bununla birlikte, önceki düzenlemede ilgili tahliye sebeplerine madde numarasıyla yapılan göndermenin yerini, tahliye sebeplerini açıkça gösteren<sup>50</sup> bir gönderme almıştır. Yine önceki düzenlemede ‘mücbir sebep’ ifadesi ‘haklı sebep’ olarak değiştirilmiş<sup>51</sup>, yeniden inşa-imar durumunda kiracının ‘tercih hakkı’ yerine ‘öncelik hakkından’ bahsedilmiştir ve öncelik hakkının kullanılmasında yapılacak tebliğin yazılı bildirim olduğu hususu açıklığa kavuşturulmuştur. Yeniden kiralama yasağının esası ise, kiraya verenin kendisinden kaynaklanan sebeplerle kiracıyı tahliye hakkını amacı dışında kullanmasına yönelik bir engelleme oluşturmak üzere, TBK m. 355’te de korunmuştur<sup>52</sup>. Buna göre yeniden kiralama yasağına sebep olan haller, malikin veya kiralanana sonradan edinen yeni malikin ihtiyaç sebebiyle tahliyesi ile yeniden inşa-imar sebebiyle

<sup>50</sup> Bununla birlikte TBK m. 355/I hükmünde geçen ‘kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında’ ifadesinin, yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliyeyi açıkça kapsamadığı (bkz. İbrahim Gül, “Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Sebebi”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18 (2) 2021, 931 – 951, s. 937), fakat hükmün amacı ve bir önceki hükümle aynı içeriği sebebiyle yeniden kiralama yasağının kapsamına dâhil olduğu yönünde, bkz. Eren, özel hükümler, s. 431; Gül, yeniden kiralama, s. 937.

<sup>51</sup> “Madde, 6570 sayılı Kanunun 15 inci maddesinden alınmıştır. Ancak, 15 inci maddenin birinci fıkrasında kullanılan ‘mücbir sebep’ şeklindeki ibare yerine, Tasarının 354 üncü maddesinin birinci fıkrasında, ‘haklı sebep’ ibaresi kullanılmıştır” bkz. hükmün gerekçe metni: <<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>> Erişim Tarihi 10 Ağustos 2024,

<sup>52</sup> 6570 sayılı Kanun m. 15’in -tasarıda m. 16- gerekçe metnine göre “Bundan maksat tahliye imkânlarının suiistimaline mâni almaktır”, Eranıl/Kuloğlu, s. 189. 6570 sayılı Kanun dönemi için aynı yönde, Zevkliler/Gökyayla, s. 271. 6098 sayılı Kanun döneminde TBK m 355/III hakkında aynı yönde, Aydın Zevkliler/ Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, 2021, s. 379.

tahliyedir (TBK m. 350, m. 351).

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 350, b. 1 uyarınca kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu olan malik, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sözleşmeyi sona erdirip tahliyeyi sağlayabilir<sup>53</sup>. Kiralananı sonradan edinenler de aynı gereksinim için yeni malik sıfatıyla<sup>54</sup>, kiralananı edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde yazılı bildirimde bulunmak koşuluyla, altı ay sonra açacağı bir davayla kira sözleşmesini sona erdirebilir (TBK m. 351). Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, bu takdirde kiraya veren malikin ihtiyaç sebebiyle tahliyesindeki sürele uyularak, yine dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilir ve tahliyeyi sağlanabilir (TBK m. 350/ b. 2). Böylece TBK m. 350 ve m. 351’de öngörülen dava sebeplerine dayanılarak tahliye gerçekleştirildiğinde TBK m. 355’deki yasak uyarınca, kiralanan, üç yıl boyunca eski kiracıdan başkasına kiralanamaz. İnşa ve imar gerekçesiyle boşalttırılan kiralananlar bakımından ise söz konusu yasak, üç yıllık süre içinde taşınmazı *eski haliyle* başkasına kiralama yasağı olarak özelleşmektedir. Her iki durumda da hüküm, haklı sebebin varlığı<sup>55</sup> halinde yasağa istisna tanımaktadır. Yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazlar bakımından ise, önceki kiracının taşınmazı yeni hali ve buna uygun yeni kira bedeli ile kiralamak hususunda önceliği vardır. Bu önceliğin kiracıya yazılı bildirimle tanınması ve öncelik hakkının

<sup>53</sup> Söz konusu sebepler, esas olarak 6570 sayılı Kanun’u tekrarlar nitelikte olsalar da ihtiyaç sebebiyle tahliye bakımından Kanun’un çevresi iki açıdan genişletilmiştir. Öncelikle çocukların ihtiyacı sebebiyle tahliye kapsamına tüm altsoy dâhil edilmiş, ayrıca kiraya verenin bakmakla -yardım nafakasıyla- yükümlü olduğu diğer kişiler de hükmün kapsamına alınmıştır, bkz. Doğan, Yavuz’a armağan, s. 505.

<sup>54</sup> TBK m. 351’in ‘*yeni malikin gereksinimi*’ başlığı altındaki düzenlemesinin, m. 355/T’deki ‘*gereksinim* amacıyla kiralananın boşaltılması’ hallerinden birini teşkil ettiğine hiç şüphe yoktur, aynı yönde bkz. Eren, özel hükümler, s. 431. Buna karşılık, yeni malik açısından ‘kiraya veren’ sıfatının bulunup bulunmadığı tartışılabilir. Hükmün lafzi değil, amaca uygun yorumuna üstünlük tanınması yönünde bizim de katıldığımız görüş için bkz. Gül, yeniden kiralama, s. 937.

<sup>55</sup> Yeniden kiralama yasağının aşılmasında haklı sebep kavramı içinde değerlendirilen durumlar için bkz. Nihat Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, 11. Baskı, Adalet Yayınevi 2024, s. 1084. Önceki kanun döneminde mücbir sebep için bkz. Tandoğan, s. 265 vd.

kullanılması için bir ay süre tanınması gerekir; aksi halde üç yıl boyunca devam eden yeniden kiraya verme yasağı inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazlar bakımından da söz konusu olur. Öngörülen bu yasakların ihlâlüne bağlanan yaptırım, hükmün son fıkrasında düzenlenmiştir ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yeniden kiralama yasağına ilişkin getirdiği en önemli değişiklik, yasağın ihlâlüne uygulanan yaptırım bakımından olmuştur.

## 2. Yeniden Kiralama Yasağının Yaptırımı (TBK m. 355/III)

Türk Borçlar Kanunu m. 355/III'e göre “*Kiraya veren bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödemiş olduğu bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür*”. Böylece Türk Borçlar Kanunu'nun düzenlemesinde yeniden kiralama yasağına bağlanan cezai yaptırımlar ortadan kaldırılmış olmaktadır<sup>56</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 355/III'deki düzenlemenin, GKHK m. 16'nın aksine, bir ceza hükmü olmadığı açıktır; fakat söz konusu düzenlemenin ne şekilde nitelendirileceği hususunda aynı açıklıkta bir görüş ortaya koymak zordur. Çünkü kiracı lehine ‘*son kira yılında ödemiş olduğu bir yıllık kira bedelinden az olmayan*’ bir meblağa hükmedilmesini öngören bu düzenleme, klasik borçlar hukuku teorisindeki tazminat kavramıyla tam örtüşmemektedir. Kıt'a Avrupası hukukunda tazminat, esas olarak zararı telafi edici bir fonksiyona sahiptir<sup>57</sup>. Bu itibarla alacaklı tarafından ispatı gerekli, maddi veya manevi nitelikte, fakat her hâlükârda gerçek -normatif olmayan<sup>58</sup>- bir zararın varlığını zorunlu kılar; ayrıca zararın tam meblağı, ödenecek tazminatın da

<sup>56</sup> “*Fıkra yapılan düzenleme ile, bu hükümlere aykırı davranan kiraya verenlere, 6570 sayılı Kanununun 16'ncı maddesinde öngörülen cezai yaptırımların uygulanması sisteminden vazgeçilmiştir*”, bkz. hükmün gerekçe metni: <<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>> Erişim Tarihi 10 Ağustos 2024,

<sup>57</sup> Bkz. Kemal Oğuzman/ M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 2, 11. Baskı, Vedat Kitapçılık 2014, s. 111; Tazminat yaptırımının işlevleri hakkında bkz. Haluk N. Nomer, *Haksız Fiil Sorumluluğunda Maddi Tazminatın Belirlenmesi*, Beta Basım-Yayın, 1996, s. 33 vd; Selin Özden Merhacı, *Karşılaştırmalı Hukukta Cezalandırıcı Tazminat (Punitive Damages)*, Yetkin Yayınları, 2013, s. 155 vd; İbrahim Gül, *ABD ve Türk Hukukunda Medeni Ceza*, Yetkin Yayınları 2015, s. 309 vd; Özden Özer Taşkın, *Cezai Tazminat*, Seçkin Yayıncılık, 2022, s. 87 vd.

<sup>58</sup> Normatif zarar hakkında bkz. Nomer, s. 16 vd. Ayrıca bkz. A. Dilşad Keskin, *Objektif Manevi Zarar Teorisi Açısından Manevi Tazminat*, Yetkin Yayınları, 2016, s. 55; Hakkı Mert Doğu, “Normatif Zararın Bir Çeşidi Olarak Ev İşlerini Yürüten Eşin Zararı”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 28 (2), 2022, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nin Kuruluşunun 40. Yılı Özel Sayısı, s. 1138-1154.

üst sınırını oluşturur<sup>59</sup>. Tazminat taleplerinde borçlunun kusuru, kanunda açık düzenlemesi bulunmak kaydıyla varlığı şart koşulmayan bir unsur halini alabilir; nitekim bu gibi hallerde kusursuz sorumluluktan bahsedilir. Fakat tazminatın zararla olan ilişkisi, kusur unsurundan daha sıkıdır; bu sebeple zararın ispatının gerekmediği yahut ödenecek meblağın zararın üst sınırını aştığı hallerde, tazminat olarak isimlendirilen ödemelerin niteliği Türk hukukunda ayrıca ele alınan bir meseledir.

Buna göre, icra inkâr tazminatı<sup>60</sup> (İİK m. 67), iş hukukundaki ayrımcılık (İŞK m. 5/VI), ihbar (İŞK m. 17/IV) ve kötüniet tazminatları<sup>61</sup> (İŞK m. 17/VI), çek tazminatı (TTK m. 783/III)<sup>62</sup>, rekabet hukuku (RK m. 58) ile fikri mülkiyet hukukunda (FSEHK m. 68) öngörülen üç kat tazminatlar<sup>63</sup>, taşıma işlerinde üç misli bilet ücreti tutarında tazminat (TTK m. 907/b. d, m. 908, m. 914/III)<sup>64</sup> Türk hukukunda genel hükümlerden ayrı oldukları değerlendirilen tazminatların başlıca örnekleridir<sup>65</sup>. Söz konusu yasal düzenlemelerin tazminat hukukuyla ilişkisini, tazminat kavramıyla benzerlik ve farklılıklarını ortaya

<sup>59</sup> Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 28. Baskı, Legem Yayınevi, 2023, s. 831.

<sup>60</sup> “İcra tazminatı takibin taraflarının, takip hukukundan kaynaklanan haklarının karşı tarafça hukuka aykırı şekilde ihlâl edilmesi halinde, icra hukukuna özgü olarak öngörülmüş bir müeyyidedir. İcra tazminatının hukuki niteliği doktrinde tartışmalı olmakla birlikte, genel olarak özel hukuk cezası olarak nitelendirilmektedir”, Murat Atalı/ İbrahim Ermenek/ Ersin Erdoğan, *İcra ve İflas Hukuku*, 6. Bası, Yetkin Yayınları 2022, s. 152.

<sup>61</sup> İş hukukundaki ayrımcılık yasağının ihlâlüne bağlanan sonuçlar hakkında bkz. Hamdi Mollamahmutoglu/ Muhittin Astarlı/ Ulaş Baysal, *İş Hukuku*, 7. Bası, Lykeion Yayıncılık, 2022, s. 746 vd. İhbar tazminatı için bkz. age, s. 957 vd; kötüniet tazminatı için bkz. age, 979 vd; Başbuğ A / Yücel Bodur M, *İş Hukuku*, Beta Basım-Yayın, 2021, s. 160.

<sup>62</sup> Bkz. Mehmet Özdamar/ Kürşat Göktürk/ Mehmet Çelebi Can/ Esra Kaşak, *Kıymetli Evrak Hukuku*, 3. Bası, Adalet Yayınevi, 2022, s. 273. “Bu tazminat bir nevi ‘medeni cezadır’; bu sebeple de, ödenmesi için, hamilin zarar görmüş olması ve keşidecinin kusuru aranmayacaktır. Hamil varsa zararını ayrıca talep edebilir”, Fırat Öztan, *Kıymetli Evrak Hukuku*, 26. Bası, Yetkin Yayınları, 2022, s. 302.

<sup>63</sup> Rekabet hukukundaki üç kat tazminat hakkında bkz. Metin Topçuoğlu, “Rekabet Hukukunda Üç Kat Tazminat”, *Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu (28-29 Mayıs 2009)*, Gazi Üniversitesi İletişim Fakültesi Basımevi, 2009, s. 5-59; Murat Sarıkaya, “Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu’nda Düzenlenen Tazminat Talepleri Üzerine Bir İnceleme”, *Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(2), 2019, s. 59-90.

<sup>64</sup> Bkz. Kürşat Göktürk/ Mehmet Çelebi Can/ Esra Kaşak, *Karayolu Eşya ve Yolcu Taşıma Hukuku*, Adalet Yayınevi, 2020, s. 109-110.

<sup>65</sup> Tark Güleriyüz/ Ayça Zorluoğlu Yılmaz “Bir Anglo-Amerikan Hukuku Müessesesi Olarak Cezalandırıcı Tazminatın (Punitive Damages) Bazı Türk Hukuku Müesseseleri ile Mukayesesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (14), 2019, (325-362), s. 345 vd; Özden Merhacı, s. 185 vd; Gül, medeni ceza, s. 200 vd.



koymak üzere, doktrinde, götürü tazminat<sup>66</sup>, cezalandırıcı tazminat, özel hukuk cezası, medeni ceza, cezai şart gibi kavram ve müesseselerin tartışıldığı görülmektedir<sup>67</sup>. Fakat yine doktrinde -yasal bir düzenlemesi bulunması sebebiyle cezai şart hariç- bu kavram ve müesseselerin hep aynı anlamda kullanılmadığına da işaret edilmelidir. Cezalandırıcı tazminat ile medeni ceza veya özel hukuk cezası kavramlarını aynı anlamda kullanan yazarlar olduğu gibi<sup>68</sup>, cezalandırıcı tazminatın sadece haksız fiile ilişkin olduğu<sup>69</sup>, medeni ceza/özel hukuk cezasının ise özel hukuk sahası içinde caydırıcılık fonksiyonu bulunan diğer düzenlemeleri de kapsayan bir üst kavram olduğunu ifade eden<sup>70</sup> yine aynı kapsayıcılıkta olmak üzere, medeni ceza yerine özel hukuk cezası kavramını tercih eden<sup>71</sup> yazarlar mevcuttur. Özel hukuk sahası içinde dahi olsa, cezadan bahsedebilmek için kusurun gerekli olduğunu bu sebeple kusurun aranmadığı hallerde medeni cezadan söz edilemeyeceğini, medeni cezanın ibret olacak şekilde hükmedilmesi sebebiyle üst meblağının kanunla belirlenemeyeceği gibi yaklaşımlar da ortaya koyulmuştur<sup>72</sup>. Buna

<sup>66</sup> Akdi nitelikte -bir sözleşme şartı olan- götürü tazminat hakkında etraflı bilgi için bkz. Tuba Birinci Uzun, *Götürü Tazminat*, Yetkin Yayınları 2015; Şafak Parlak Börü, “Götürü Tazminat Kavramına Bir Bakış”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 29 (129), 2017, s. 195-228.

<sup>67</sup> Bkz. İnceoğlu, C. 2, s. 422; Güleriyüz/Zorluoğlu Yılmaz, s. 349; Bahar Öcal Apaydın, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yeniden Kiralama Yasağı”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5 (1), 2019, s. 57-99; İbrahim Gül, “Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Sebebi”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18(2), 2021, s. 931 – 951; Tuğçe Oral /Eylem Baş, “Hakaretin Suç Olmaktan Çıkarılması ve İkame Yaptırım Önerisi: Özel Hukuk Cezası”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 14(53), 2023, s. 475-548; Utku Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 10(37), 2019, s. 353-382; Murat Aydoğdu/ Nalan Tuncer, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, 2023, s. 662; Gümtüş, kira, s. 323.

<sup>68</sup> Bkz. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. V/1, 2, Seçkin 2019, s. 555; Talya Şans Uçaryılmaz/ Haluk Emiroğlu, “Roma Hukukunda Haksız Fiil ve Suç İlişkisi Işığında Tazminatın Cezalandırıcı Fonksiyonu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 69 (2), 2020, (835-868) s. 861 vd; Öcal Apaydın, s. 83 vd; Nomer, s. 35; Oğuzman/ Öz, s. 112.

<sup>69</sup> Eren Özdemir, *Cezalandırıcı Tazminat*, On İki Levha Yayıncılık, 2023, s. 283; Oral/Baş, s. 527.

<sup>70</sup> Özdemir, s. 286.

<sup>71</sup> Oral/Baş, s. 527.

<sup>72</sup> Öcal Apaydın, s. 90. Gül de TBK m. 355/III'deki tazminatı medeni ceza olarak nitelendirdikten sonra, bir yıllık kira bedelini aşan tazminat talebi için zararın ispatını yahut kiracının varsa elde ettiği menfaatlerin bu tazminattan indirilmemesi gerektiğini ifade etmekte; böylece hükümdede öngörülen tazminatın üst sınırının belli olmamasını, cezalandırma fonksiyonuyla ilişkilendirmiş olmaktadır, bkz. Gül, yeniden kiralama, s. 947.

karşılık medeni cezayı, tazminat hukukunun tamamen dışına çıkartarak, ödenen medeni ceza meblağının tazminattan mahsup edilemeyeceği, tazminat ile medeni cezanın kümülatif/yığılmalı bir talep teşkil ettiği görüşü de savunulmaktadır<sup>73</sup>. Çalışmamızın amacı, ilgili kavramların birbirinden ayırt edilmesi veya bu kavramlara örnek gösterilen yasal düzenlemelerin tek tek ele alınması olmadığından, meseleye genel bir değerlendirmeye yaklaşmamız gerekmektedir. Buna göre öncelikle Anglo-Amerikan hukukunun tarihsel ve bu hukuk sistemine özgü ihtiyaçları dolayısıyla kabul ettiği<sup>74</sup> cezalandırıcı/ibret verici tazminat (punitive/exemplary damages) kurumunun<sup>75</sup> Türk hukukunda genel bir kabul görmemesi<sup>76</sup>, fikrimizce de isabetlidir. Buna karşılık, Türk hukukundaki bazı düzenlemelerin -cezalandırıcı tazminattan farklarına işaretlerle<sup>77</sup> cezalandırıcı tazminat değil- fakat medeni ceza teşkil ettikleri yaklaşımı da fikrimizce tartışmaya açıktır. Ceza, hukuk sistemindeki anlam ve yeri itibarıyla ceza hukukuna ait bir kavramdır ve mümkün olduğunca bu sahaya sınırlı olarak, ceza hukukuna özgü anlamıyla kullanılmalıdır. Özel hukuk sahası içinde ise tazminat hukukunun genel esaslarından farklı unsur ve koşullar barındıran bazı ödemelerin yaptırım olarak vazedilmesi, muhtemel failleri hukuka veya borca aykırı bazı davranışlardan uzak tutmak, yani ‘caydırmak’ için Kanunkoyucu tarafından gerekli görülmüş olabilir; fakat bu hallerde dahi amaçlanan -ceza hukukundaki anlamıyla<sup>78</sup> - cezalandırmak değil,

<sup>73</sup> Aydoğdu/ Tuncer, 663; Gümüş, kira, s. 325.

<sup>74</sup> Cezalandırıcı tazminat kavramının özellikle İngiliz hukukundaki tarihsel gelişimi hakkında bkz. Işıl Yelkenci, “Cezalandırıcı Tazminat Kavramına İngiliz Hukuku Odaklı Bir Bakış”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 28(2), 2022, s. 1176 – 1212. Ayrıca bkz. Oral/Baş, s. 516 vd; Öcal Apaydın, s. 84 vd.

<sup>75</sup> Türkçeye cezalandırıcı/cezai tazminat olarak çevrilen ‘punitive damages’in esasını “zarar verenin, davranışının cezalandırılması için, zararı aşan bir miktarı tazminat olarak ödemek zorunda bırakılması ve böylece zarar görenin, gerçek zararını aşan bir tazminat elde etmesi oluşturur”, Keskin, s. 341. ‘Punitive damages’ hakkında bkz. Mehmet İstemi, “Sözleşmenin Cüretkârane İhlali ve Cezalandırıcı Tazminat”, *Prof. Dr. Sarper Süzek’e Armağan*, Beta Basım-Yayın 2011, s. 2685-2722. Selin Özden Merhacı, *Karşılaştırmalı Hukukta Cezalandırıcı Tazminat (Punitive Damages)*, Yetkin Yayınları 2013; Gül İbrahim, *ABD ve Türk Hukukunda Medeni Ceza*, Yetkin Yayınları 2015; Özden Özer Taşkın, *Cezai Tazminat*, Seçkin 2022; Eren Özdemir, *Cezalandırıcı Tazminat*, On İki Levha Yayıncılık 2023.

<sup>76</sup> Bkz. Keskin, s. 346 vd; Oral/Baş, s. 528.

<sup>77</sup> Oral/Baş, s. 527 vd; Özdemir, s. 282 vd.

<sup>78</sup> Ceza hukuku teorisinde cezanın işlevlerine ilişkin olarak bkz. Özgenç, 35; klasik ceza hukuku teorisi açısından ayrıca bkz. Koca/ Üzülmöz, s. 572 vd. Türk özel hukukunda ise, tazminatın cezalandırma amacının reddedildiği, önleme/caydırma amacının ise kabul gördüğü, doktrinde de ifade edilmektedir, bkz. Gül, medeni ceza, s. 97, s. 94 vd; Özden Merhacı, s. 159 vd. Cezalandırma ve önleme gayelerinin farkı açısından bkz. Nomer, s. 35-36.

'medenice caydırmaktır'. Nitekim özel hukuk cezalarına örnek gösterilen düzenlemelerde bu caydırıcılık, ortak bir ceza anlayışına işaretle her durumda aynı kalan koşul ve sonuçlarla değil, her defasında içinde vazedildiği müessesenin özelliklerine göre farklı hükümlerle gerçekleşmektedir. Örneğin ihbar tazminatında ihbar süresine riayet etmeksizin iş akdini fesheden işveren, bu süre içinde zaten ödemek zorunda olduğu ücreti ödemek zorunda kalmakta<sup>79</sup>; yahut gerçek olmayan vekâletsiz işgörmede kazancın iadesi söz konusu olmuş ise<sup>80</sup>, işgören, zaten kendisine ait olmayan bir haktan elde ettiği menfaatleri sahibine devretmekte, böylece -tabirin gerçek anlamıyla- 'yaptığının yanına kâr kalmaması' suretiyle, işlediği fiil, kendisi açısından anlamsızlaştırılmaktadır. Caydırma fonksiyonunun cezayı daha fazla çağrıştırır surette ortaya çıktığı icra inkâr tazminatı, iş hukukundaki kötüniyet ve ayrımcılık tazminatları, rekabet ve fikri mülkiyet hukukundaki üç kat tazminat gibi düzenlemelerde de unsurlar, koşul ve sonuçlar, her durum için birbirinden farklıdır. Bu sebeple söz konusu hükümlerin medeni ceza olarak isimlendirilebilecek<sup>81</sup> bir kavrama işaret ettiği kabul edilse dahi, bunlara bağlanacak sonuçlar, münferit yasal düzenlemelerin öngördüğünün dışında veya ötesinde değildir<sup>82</sup>. Hal böyle olunca, tüm bu düzenlemelerin *medeni ceza* veya *özel hukuk cezası* gibi üst bir başlık altında toplanması, tazminatın genel esasları dışına çıkan düzenlemelerin bu niteliğine, özel hukuka yabancı 'ceza' kavramından yararlanılarak yapılmış çarpıcı bir göndermeden ibarettir.

Gümüş, özel hukuk açısından cezalandırma ile önlemeyi aynı işlev olarak değerlendirmiştir: "*Doğaldır ki tazminatın doğrudan amaçlanmasa bile dolaylı olarak cezalandırıcı, önleyici işlevi mevcuttur*", M. Alper Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Yetkin Yayınları, 2021, s. 564.

<sup>79</sup> "İhbar tazminatının hukuki niteliği üzerinde görüş birliği yoktur. ... İhbar tazminatının teknik anlamda bir tazminat olmadığı bellidir; usulsüz fesihle bulunan tarafın, bu tazminatı ödeme yükümü, kusur ve zararın mevcudiyetine bağlı değildir. ... miktarı, maktu, sabit bir ödemedir; tazminat ve cezai şartta olduğu gibi, yargıç indirimde bulunamaz. Bu ve yukarıdaki nitelikleri dikkate alındığında ihbar tazminatının, kanundan doğan götürü bir tazminat olarak nitelendirilmesi yanlış olmaz" (Mollamahmutoglu/ Astarlı/ Baysal, s. 958).

<sup>80</sup> Gerçek olmayan vekâletsiz iş görmede kazancın iadesi yahut menfaat devri yaptırımı için bkz. Ece Baş Süzel, *Gerçek Olmayan Vekâletsiz İş Görme -Menfaat Devri Yaptırımı-*, On İki Levha Yayıncılık, 2023.

<sup>81</sup> Türk hukukunda söz konusu düzenlemeler bakımından '*medeni ceza*' tabirini ilk kullananlardan biri olarak, bkz. Nomer, s. 35, dpn. 11.

<sup>82</sup> Oğuzman/Öz de "*Medeni hukuk cezası olarak da adlandırılan bu istisnai durumlar asla kıyasen veya boşluk doldurma bahanesiyle genişletilemez*" (Oğuzman/Öz, s. 112) demek suretiyle, fikrimizce, söz konusu düzenlemelerin genelleştirilmemesi veya bu şekilde nitelendirilmiş bazı düzenlemelere soyutlama yoluyla kanunun açıkça öngördüğünün dışında başka sonuçlar bağlanmaması gerektiğini de ifade etmiş olmaktadır.

Medeni ceza nitelendirmesi, söz konusu hükümlerin tazminat hukukunun genel ilke ve esaslarından ayırt edilmesinde ‘genel hükümlerden farklılığa işaret etmekle’ işlevsel olabilir; fakat bu nitelikteki tüm istisnai düzenlemeleri, kategorik bir bütünlük oluşturacak şekilde bir tutmak, aynı unsur, koşul ve sonuçlara bağlamak bakımından işlevsizdir.

Türk Borçlar Kanunu m. 355/III hükmü bakımından da son kira yılında ödenmiş bir yıllık kira bedelinden az olmayan tazminatın, zararın ispatı koşuluna bağlı olmayan, asgari tutarı kanunla belirlenmiş, bu itibarla tazminat hukukunun genel esaslarından farklı bir ödeme olduğu açıktır. Ayrıca hüküm, önceki fıkralarında yeniden kiralama yasağının ihlâlini oluşturan davranışların ayrı ayrı gösterilmesinin hemen ardından, bu davranışlara bağlanmış bir yaptırım olduğunu açıkça gösteren bir ifadeyle de kaleme alınmıştır: “*Kiraya veren ‘bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde’, ... tazminat ödemekle yükümlüdür*”. Doktrine bakıldığında, hükmü götürü tazminat olarak nitelendiren, bu sebeple bir yıllık kira bedelini aşan tazminat talebini aşkın zararın ispatı koşuluna bağlayan görüşler<sup>83</sup> ile hükmü medeni ceza olarak nitelendiren, bu sebeple cezayı kiracının genel hükümlere göre talep edilebileceği tazminattan ayrı tutup, tazminat ve medeni cezanın birlikte talep edilebileceğini savunan görüşlerin bulunduğu<sup>84</sup> görülmektedir.<sup>85</sup> Oysa yukarıda da ifade ettiğimiz gibi, Türk hukukunda tazminatın genel esaslarından sapma gösteren düzenlemeler, bu niteliklerine ithafen bazı nitelendirmelere konu olsalar da bunlara bağlanacak sonuçlar, her bir yasal düzenlemenin açıkça hükme bağladığının dışında olmamalıdır. Türk Borçlar Kanunu m. 355/III hükmü son kira yılında

<sup>83</sup> Öcal Apaydın, s. 88 vd. Doğan, söz konusu düzenlemeyi tazminat olarak nitelendirmiş, fakat düzenlemenin niteliğini ayrıca tartışmamıştır, bkz. Murat Doğan, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler (editör: Turgut Öz)*, Seçkin Yayıncılık, 2023, s. 360; ayrıca bkz. Doğan, sona erme, s. 149. Benzer şekilde, bkz. Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 6. Bası, Turhan Kitabevi, 2024; Fahrettin Aral/ Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 17. Bası, Yetkin Yayınları, 2024, s. 404. Ayrıca yazarlara göre “zararının daha fazla olduğunu ileri süren kiracı, bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür” (Aral/ Ayrancı, s. 404). Yavuz/Acar/Özen de söz konusu hüküm için medeni ceza/özel hukuk cezası gibi bir nitelemede bulunmaksızın, sadece tazminat yaptırımından bahsetmektedir ve yazarlara göre “... kiracının bir yıllık kira bedelini aşan zararını kiraya verenden talep etmesi imkânı varlığını sürdürecektir”, Yavuz/Acar/Özen, s. 363. İnceoğlu, TBK m. 355/III’deki yasağı ‘kanun tarafından öngörülmüş bir cezai şart olarak’ niteledikten sonra (bkz. İnceoğlu, C. 2, s. 403), tarafların sözleşme ile daha fazla bir tazminat öngörmelerine bir engel bulunmadığını da ifade etmektedir (bkz. İnceoğlu, C. 2, s. 404). Bunun dışında daha yüksek bir tazminat talebi, ancak zararın ispatı şartına bağlıdır, İnceoğlu, C. 2, s. 402.

<sup>84</sup> Gümüş, kira, s. 325; Aydoğdu/Tuncer, s. 663; Gül, yeniden kiralama, s. 947.

<sup>85</sup> Yeniden kiralama yasağının ihlâlüne bağlanan yaptırımın cezalandırıcı tazminat olduğu yönünde bkz. Güleriyüz/Zorluoğlu Yılmaz, s. 350.

ödenmiş bir yıllık kira bedeli tutarınca ‘kusurdan ve zarardan bağımsız’ bir tazminatı açıkça öngörmüştür. Madde, daha önceki fıkralarında yeniden kiralama yasağının haklı bir sebep olmaksızın ihlâlinden bahsettiğine göre, son fıkrada hükme bağlanan tazminat bakımından kiraya verenin kusuru, haklı sebep kavramına göre belirlenir<sup>86</sup>; haklı sebebin bulunmadığı hallerde söz konusu davranışlar kusurlu addedilir. Zarar unsuru açısından ise, kiraya verenden kaynaklanan sebeplerin samimiyetsiz kullanımıyla tahliyeye mecbur bırakılan kiracının, bu yüzden, yeni yer bulma, taşınma, yeni kiralamanın ancak daha yüksek bedelle mümkün olması, yeni depozito bedeli, komisyon masrafı, işyeri kiralalarında kâr mahrumiyeti ve müşteri çevresi kaybı gibi farklı birçok kalemlle zarara uğramış olması mümkündür; hatta kiracının bu zararlara uğradığını peşinen kabul etmek, tahliyeye rağmen hiç zarara uğramamış olduğunu kabule göre, hayatın olağan akışına daha uygundur. Fakat hükmün son bir yıllık kira tutarınca öngördüğü tazminat, kiracı bu türden zararlara hiç uğramamış olsa veya uğranılan zararın meblağı öngörülenden daha düşük olsa dahi ödenmekten kaçınılamayacak bir tazminattır. Kiraya verenin, bu yöndeki iddia ve ispatıyla tazminattan kurtulması, Kanun’un açık lafzı dolayısıyla mümkün değildir ve zarardan bu bağımsızlık, hükmün telafiden önce, caydırıcılık fonksiyonuna işaret etmektedir. Bununla birlikte hükmün belirlediği meblağ, ödenecek tazminatın alt sınırıdır. Bu noktada söz konusu meblağın yeniden kiralama yasağı için öngörülen üç yıllık sürenin tamamını kapsayacak yükseklikte olmadığı<sup>87</sup> yahut kiracının zararı veya kiraya verenin yeniden kiraya vermekle elde ettiği menfaatlerin belli bir oran veya katına göre hesaplanacak bir üst sınır da belirlenmediği görülmektedir. Böylece hükümde açık bir düzenlemeye konu edilmeyen husus, asgari meblağdan fazla tazminata hükmedilebilmesi için gereken unsurların neler olduğudur. Doktrin bu noktada kiracının daha fazla zararını ispatlamak koşuluyla son bir yıllık kira tutarından daha yüksek bir tazminat talep edebileceğini kabul etmektedir<sup>88</sup>. Oysa kiracının uğradığı zarar ne ise, bunu ispatlamak koşuluyla tazminat isteyebileceğine zaten şüphe yoktur; hatta önceki 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde de talep edilebilen bu tazminat için özel bir hüküm vaazına da gerek yoktur<sup>89</sup>. Fikrimizce, kiracının zararının son bir

<sup>86</sup> Aynı yönde bkz. Öcal Apaydın, s. 89.

<sup>87</sup> Bu hususun eleştirisi için bkz. Aydoğdu/Tuncer, s. 663.

<sup>88</sup> Aral/Ayrancı, s. 404.

<sup>89</sup> Bununla birlikte Ankara 15. Bölge Adliye Mahkemesi bir kararında, kazanç kaybı şeklindeki zararlar bakımından ispat değil, yasal dayanak koşulunu arayarak, tazminat talebinin bu kısmını -fikrimizce, hatalı bir gerekçeyle- reddetmiştir. Kararda “... tahliyeden önceki

yılda ödenen kira tutarından daha fazla olduğu hallerde bu hususu iddia ve ispatı, tazminatın öngörülen asgari meblağdan daha yüksek hükmedilmesi için bir sebeptir; fakat daha yüksek tazminat talebinin tek sebebi değildir. Yeniden kiralama yasağını ihlâl eden fiilin işleniş biçimi, kiraya verenin kusurunun ağırlığı hâkimin daha yüksek bir tazminata hükmetmesine yol açabileceği gibi kiralananın yeniden kiraya verilmesinden elde edilen menfaatin son bir yıllık kira tutarından daha yüksek olduğunun ispatlandığı hallerde, hâkim, bu hususu da gözeterek daha yüksek bir tazminata hükmetmekte takdir yetkisine sahiptir. Hükmün tazminat üst meblağını herhangi bir sınırlama sebebine bağlamayan açık lafzı, hâkime bu takdir yetkisini vermeyi gerektirir. Fakat asgari tutarın üzerinde bir tazminata hükmedilirken belirttiğimiz unsurların birlikte dikkate alınması, özellikle kiracının ispatladığı aşkın zararı ile kiraya verenin yeniden kiraya vermekle elde ettiği menfaatlerin ayrı birer tazminat kalemi olarak hesaplanması anlamına gelmez. Zira fikrimizce böyle bir kümülatif hesaplama için, örneğin kişilik hakkının saldırıya karşı korunmasında olduğu gibi (TMK m. 25/III) tazminatla birlikte kazancın/menfaatin iadesini de ayrıca zikreden açık bir düzenlemenin varlığı gerekir. Tazminatın üst sınırının gösterilmemiş olması, hâkimin somut olayın bütün unsurlarını birlikte gözeterek, neticede son bir yılda ödenen kira bedelinden aşağı olmamak üzere, hakkaniyete uygun bir tazminata hükmedebilmesi içindir<sup>90</sup>.

Böylece Türk Borçlar Kanunu m. 355/III'deki düzenlemeyle Kanunkoyucu, genel hükümlere göre ayrıca talep edilecek bir tazminata da fikrimizce mahal bırakmamıştır. Zira TBK m. 355/III'deki tazminata -özel hukuktaki kullanımına ve kategorik işlevselliğine şüpheyile yaklaştığımız- medeni ceza nitelendirmesi yapılsa dahi, bunun genel hükümlere tâbi tazminatın yanında ayrı bir talep oluşturması için yine hükmün lafzının böyle bir sonuç çıkartmaya elverişli olması gerekir. Oysa TBK m. 355/III hükmü; örneğin, çek tazminatına ilişkin “... çekin karşılıksız çıkan bedelinin yüzde onunu ödemekle yükümlü olduktan başka, hamilin bu yüzden uğradığı zararı da tazmin eder”

---

*aylara ilişkin olarak sunulan kiralananın en son aylık kira bedelinin 880,00 TL olduğu da anlaşıldığından, hesaplanan bir yıllık kira bedeli olan 10,560,00 TL miktarın davalıdan alınarak davacıya verilmesine ve ‘davacının kazanç kaybına ilişkin talebi de yasal dayanağı bulunmadığından’ yerinde görülmediğinden bu istemin reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya uygun” görülmüştür (Ankara BAM, 15. HD, E.2018/3452 K. 2020/17 T. 14.1.2020), bkz. <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/bolge-adliye-mahkemesi/ankara-bam15-hd-e-2018-3452-k-2020-17-t-14-1-2020>.*

<sup>90</sup> TBK m. 355/III'de öngörülen tazminatın hâkimin takdirine bırakıldığı yönünde bkz. Haluk Burcuoğlu, “Borçlar Kanunu’na Getirilen Yenilikler (Seminer)”, *İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı*, 77 (2 - Mayıs), 2012, 9-91, s. 70.

(TTK m. 783/III) şeklinde veya ayrımcılık tazminatına ilişkin “... işçi, dört aya kadar ücreti tutarındaki uygun bir tazminattan başka yoksun bırakıldığı haklarını da talep edebilir” (İşK m. 5/VI) şeklinde kaleme alınmadığı gibi yine İşK m. 17/VI’deki kötüniyet tazminatı ile ihbar tazminatının koşullarının birlikte olduğu hallerde bunların ayrı ayrı ödeneceğini gösterir<sup>91</sup> bir ifadeyle de kaleme alınmamıştır. Kiracının kiraya verene yüklenen başkaca sözleşme ihlalleri sebebiyle tazminat istemesi elbette mümkündür; fakat kiraya verenin yeniden kiralama yasağını ihlâl eden davranışıyla illiyet bağı içinde ortaya çıkan zararlar bakımından talep edilecek tazminat, TBK m. 355/III’deki düzenlemeye konu özel tazminattır.

### **3. Yeniden Kiralama Yasağının İhlaline Bağlanan Tazminatta (TBK m. 355/III) Yargıtay Uygulaması**

#### **a. Genel Olarak**

Konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun kiraya verenden kaynaklanan sebeplere dayalı tahliyeye ilişkin getirdiği önemli değişiklik, bu sebeplerin haksızca kullanılmasına bağlanan yaptırım yönünden olmuştur. Söz konusu sebeplerle tahliyenin amacına uygun kullanımını temin için öngörülen yeniden kiralama yasağına 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu ile bağlanmış ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile devam etmiş olan cezai yaptırımlar, nihayet 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile kaldırılmıştır. Bu değişiklik, aynı zamanda kira hukuku bakımından bir zihniyet dönüşümünü ortaya koymakla<sup>92</sup> sevindiricidir; fakat bu değişikliğin uygulamadaki karşılığının ne olacağı da ayrıca ele alınması gereken bir meseledir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 355/III hükmü ile yeniden kiraya verme yasağının ihlâline bağlanan yaptırım, kiracının şahsına ödenecek bir meblağa dönüşmekle, kiracı ve kiraya veren arasındaki bir mesele halini almıştır. Bu durum, eski düzenlemedeki para ve hapis cezasının aksine, kiracıları yaptırımın takipçisi kılacak nitelikte olup, bu itibarla daha fazla

<sup>91</sup> İş Kanunu m. 17/VI’ya göre “... iş sözleşmesinin, fesih hakkının kötüye kullanılarak sona erdirildiği durumlarda işçiye bildirim süresinin üç katı tutarında tazminat ödenir. Fesih için bildirim şartına da uyulmaması ayrıca dördüncü fıkra uyarınca tazminat ödenmesini gerektirir”.

<sup>92</sup> Medeni hukukta cezai yaptırımların yerinin bulunmadığı, burada uygulanması gereken yaptırımın tazminat olması gerektiği yönünde bkz. Burcuoğlu, seminer, s. 70. Roma’da ise günümüzdeki anlamına henüz kavuşmamış ceza hukukunun fonksiyonun haksız fiil tazminatı ile gerçekleştirildiğine ilişkin tarihsel bir okuma için bkz. Uçaryılmaz/Emiroğlu, s. 850 vd.

uygulanma kabiliyetine sahiptir ve fikrimizce daha işlevseldir<sup>93</sup>. Ancak bu işlevsellik, düzenlemedeki değişikliğin uygulamada da dikkate alınmasını, yeni düzenlemeyle uyumlu bir uygulama geliştirilmesini gerektirir. Oysa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra geçen süre zarfında m. 355/III'e ilişkin Yargıtay uygulamasının GKHK m. 16'ya ilişkin içtihatları tekrarlar nitelikte olduğu görülmektedir.

6. Hukuk Dairesi'nin 02.07.2015 tarihli kararına göre “*Dava 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi gereğince açılan tazminat davasıdır. Belirtilen yasa hükmüne göre kiraya veren ihtiyaç sebebiyle kiralananın boşaltulmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamayacağı düzenlenmiş olup benzer düzenleme mülga 6570 sayılı yasanın 15. Maddesinde de bulunmaktadır. Yasa ile kiralananın tahliyesi için dava açılması ve tahliye davasında verilecek olan kiralananın tahliyesine dair hükmün ilamlı icra yolu ile infazı sonucunda kiralananın tahliye edilmesi hali öngörülmüştür. ... Eldeki davada davacı, davalılar tarafından gönderilen ve kiralananın işyeri ihtiyacı nedeni ile tahliyesi isteğini içeren ihtarname üzerine herhangi bir mahkeme kararı ve icra işlemi olmadan, taşınmazı kendi rızasıyla tahliye etmiştir. ... Bu nedenle maddi tazminat isteminin reddi gerekirken, yazılı şekilde kısmen kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir*”<sup>94</sup>. Kararın TBK m. 355'deki yeniden kiralama yasağının GKHK m. 15'deki yasak ile aynı olduğunu ifade etmesi isabetlidir; ancak kararda yasağın ihlâlüne bağlanan yaptırımın değişmiş olduğuna hiç işaret edilmediği görülmektedir. Aynı Dairenin o tarihlerde verilmiş başka kararlarında da, ilgili yasanın, kiralananın tahliyesine dair hükmün ‘*ilamlı icra yolu ile infazı sonucunda kiralananın tahliye edilmesi hali için öngörüldüğü*’ ifade edilmektedir<sup>95</sup>. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin ise bazı kararlarında yer alan ‘*tahliyenin dava neticesinde veya icra marifetiyle gerçekleştirilmiş olması*’ şeklindeki alternatifli ifade hükmün uygulanma

<sup>93</sup> Aynı yönde bkz. İncooğlu, C. 2, s 402.

<sup>94</sup> Yargıtay 6. HD. E. 2014/9261, K. 2015/6839 T. 02.07.2015; “*Anılan maddenin gerekçesinde de bu husus, kiralayanın kanunda öngörülen sebeplerden birine dayanarak aldığı mahkeme kararını uygulamak suretiyle kiracının kiralananın tahliyesinin sağlanması, şeklinde belirtilmektedir*” ifadesine de rastlanmaktadır, bkz. <<https://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?t=143348>> Erişim Tarihi 8 Ağustos 2024.

<sup>95</sup> Yargıtay 6. HD. E. 2015/6530, K.2015/10458 T. 26.11.2015; bkz. <<https://www.kararara.com/forum/viewtopic.php?t=143885>> Erişim Tarihi 8 Ağustos 2024.



kapsamının genişletilmesine kapı aralandığı fikrini uyandırır da<sup>96</sup>, yine aynı dairenin “... *davalının gereksinim nedeniyle açtığı bir ‘tahliye davası ve bu tahliye davası sonucu verilen mahkeme kararının uygulanması suretiyle tahliyenin sağlanması’ durumu söz konusu olmadığından 355. maddede düzenlenen tazminat koşulları oluşmamıştır*” şeklindeki daha yeni kararları<sup>97</sup>, hükmün uygulanmasında kalıcı bir tercihe dayalı, istikrarlı bir genişletilmenin söz konusu olmadığını göstermektedir.

### **b. Yeniden Kiralama Yasağının İhlaline Bağlanan Tazminatta (TBK m. 355/III) Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yeniden kiralama yasağının yaptırımındaki değişiklik, doktrinde, TBK m. 355/III’ün uygulamasının GKHK m. 16’dan farklı olacağı/olması gerektiği yönünde, bizim de katıldığımız, isabetli bir yorum ve beklenti yaratmıştır<sup>98</sup>. Yargıtay’ın bugüne kadar süren yaklaşımı ise, TBK m. 355 hükmünde düzenlenen yasak ile GKHK m. 15’deki yasağın aynı tahliye sebeplerine ve aynı amaca yönelik olmasından hareketle, hükmün yaptırımını da kapsayan uygulanma koşullarında herhangi bir değişikliğe gitmemek yönündedir. Buna göre, Yargıtay, TBK m. 355/III’de düzenlenen tazminat talebini, yukarıda işaret ettiğimiz kararlarda görüldüğü gibi, kiralananın dava yoluyla tahliyesi ve hükmün icra marifetiyle uygulanması koşuluyla kabul etmektedir. Bu noktada, Kanun değişikliğinden sonraki Yargıtay uygulaması 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun dönemindeki istikrarlı uygulamanın devamı gibi görünse de, böyle bir tespit, aslında hatalı ve yüzeyseldir. Çünkü tahliyenin dava ve icra marifetiyle gerçekleştirilmiş olması koşulu, bu Kanun döneminde genel hükümlere göre talep edilebilen tazminat için değil, 16’ncı maddedeki cezai yaptırım için

<sup>96</sup> Yargıtay 3. HD. E. 2017/4956, K. 2019/871, T. 07.02.2019; “*Davalı kiraya verenin, gereksinim amacıyla bir tahliye davası açmadığı anlaşılmakta olup davacı kiracı taşınmazı bir yargı kararı veya icra marifetiyle tahliye etmemiştir. Bu durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi uyarınca tazminat koşulları oluşmamıştır*”, bkz. <<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2017-4956-k-2019-871-t-7-2-2019-1>>; benzer yönde, Yargıtay 3. HD. E. 2017/4632, K. 2019/1687, T. 21.02.2019; bkz. <<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/e-2017-4632-k-2019-1687-t-21-2-2019>>; Yeniden imar ve inşaa sebebine ilişkin olarak benzer yönde, Yargıtay 3. HD. E. 2017/4122, K. 2019/282, T. 17.01.2019 için bkz. <<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2017-4122-k-2019-282-t-17-1-2019>>

<sup>97</sup> Yargıtay 3. HD E. 2017/6483, K. 2019/2527, T. 25.03.2019, bkz. <<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/3-hukuk-dairesi-e-2017-6483-k-2019-2527-t-25-3-2019>> Erişim Tarihi 8 Ağustos 2024.

<sup>98</sup> Doğan, Yavuz’a armağan, s. 509.

aranan bir koşuldur ve sözkonusu içtihadı geliştiren daireler, ceza daireleridir. O dönemde ceza daireleri -7. Ceza Dairesi- bir özel hukuk ilişkisinden ibaret olan kiradan kaynaklı ağır para ve hapis cezası gerektirir bu düzenlemeyi -bizim kira suçu olarak isimlendirdiğimiz- 6570 sayılı Kanun’a muhalefet suçu adı altında dar yorumlayarak uygulamıştır<sup>99</sup>. Bu dar yorum GKHK m. 16’daki ‘*tahliye ettirdiği*’ ibaresinin muhakkak icra marifetiyle boşalttırmaya işaret ettiğinin kabulü şeklindedir<sup>100</sup>.

Ne var ki, yine 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un yürürlüğü döneminde yeniden kiralama yasağının ihlâli üzerine genel hükümlere göre tazminat talebini kabul eden bazı yargı kararları da mevcuttur. Yargıtay’ın hukuk dairelerinde görülen bu tazminata ilişkin davalarda değerlendirilen temel hususun, tahliyedeki cebir unsuru değil, tazminatın dayanağı ile kapsamı olduğu görülmektedir. Örneğin yeniden kiralama yasağını ihlâl eden davranışı haksız fiildeki hukuka aykırılık unsuruyla ilişkilendiren<sup>101</sup> 4. Hukuk Dairesi’nin 15.09.1983 tarihli kararı şu şekildedir: “*Olayımızda, davalının ihtiyaç sebebiyle boşalttığı taşınmazını yasanın açık buyruğuna aykırı olarak ve hiçbir mücbir sebep olmaksızın üçüncü kişiye kiraya verdiği tartışmasızdır. Başka bir anlatımla davalının ‘hukuka aykırı eylemi’ gerçekleşmiştir. O halde kanıtlanmak koşulu ile davacı gerçekleşen zararının tazminini isteyebilir. Ancak bu davalarda zarar ve tazminatın kapsamının belirlenmesi bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır*”<sup>102</sup>. Yargıtay

<sup>99</sup> Aynı yönde bkz. Yıldırım A.F, s. 158.

<sup>100</sup> YCGK, E. 1979/46, K. 1979/122, T. 12.03.1979, bkz. <<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ceza-genel-kurulu-e-1979-46-k-1979-122-t-12-03-1979>> Erişim Tarihi 18 Ağustos 2024.

<sup>101</sup> 6570 sayılı Kanun dönemi uygulamasında yeniden kiralama yasağının ihlâli halinde genel hükümlere göre tazminata hükmedilirken, bunun hukuka aykırılığa mı yoksa borca aykırılığa mı dayandırılması gerektiği hususu tartışılmıştır. Konuya ilişkin az sayıda rastlanılan ilk yargı kararlarında tazminatın borca aykırılığa dayandırıldığı (YHGK, 09.09.1959, 42 E/42K, bkz. Tandoğan, s. 267, dpn. 301); sonraki kararlarda ise meselenin, 4. Hukuk Dairesi’nin yukarıda metin içinde gösterdiğimiz kararında olduğu gibi, hukuka aykırılık unsuru üzerinden haksız fiille ilişkilendirildiği görülmektedir. Doktrinde “*sözleşmeye sona ermesinden itibaren de kanunen bazı yükümlülükler bağlanabileceği*” fikri üzerinden Yargıtay’ın önceki değerlendirmesinin daha isabetli olduğu (bkz. Tandoğan, s. 267, dpn. 301), buna göre yeniden kiralama yasağının ihlâlinin bir borç ihlâli olarak kabul edilebileceği savunulmuştur. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde de yeniden kiralama yasağının kiraya verene kanunla yükletilmiş bir yapmama edimi olduğu, bu sebeple ihlâlinin de sözleşmeye aykırılık oluşturacağı yönünde bkz. Öcal Apaydın, s. 59.

<sup>102</sup> Yargıtay 4. HD. E. 1983/6358, K. 1983/7408, T. 15.09.1983; Kararda maddi tazminat talebi kısmen kabul edilmişken ‘*kişilik hakkının korunduğu bir kişisel varlığın (değerin) zarar görmüş olması*’ koşulu gerçekleşmediğinden, manevi tazminat talebinin tamamen

4. Hukuk Dairesi'nin 2003 yılında verdiği başka bir kararda ise yeniden kiralama yasağının ihlâli sebebiyle hükmedilecek tazminat için dava ve icra marifetiyle tahliye şartının aranması, bozma sebebi olarak kabul edilmiş ve tazminat sorumluluğu bakımından ihtiyaç sebebiyle tahliye ihtarının yeterli olduğuna açık bir şekilde hükmedilmiştir: “... Somut olayda davalı tarafından davacıya gönderilen ihtarnamede davacının kiracı olarak bulunduğu yerin kendisi tarafından kullanılacağı, bu nedenle boş olarak teslim edilmesini istediği görülmektedir. Davalının bu ihtarı, yukarıda açıklanan yasa hükmüne dayanmaktadır. Bu nedenle davacının bu ihtarnameye değer vermesi ve gereğini yerine getirmesinde hukuka uygunluk bulunmaktadır. Bunun için ayrıca bir dava açılması gerekmez. Aksi halde, yasa hükmüne uymayı gerekli gören kişinin, uymayıp dava yolunu seçenlere karşın korunması gerektiği düşünülebilir. ... Somut olayda davalının taşınmazı kendi ihtiyacı için kullanmayıp, üçüncü kişiye kiraya verdiği anlaşılmaktadır. Mahkemenin bu yönü gözetmeden bu nitelikteki davalarda sorumluluk için icra yolunun varlığının öngörülmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir”<sup>103</sup>.

Görüldüğü gibi, Yargıtay'ın TBK m. 355/III'ün uygulanması bakımından tahliyede dava ve cebri icra unsurunu arayan kararları, önceki Kanun dönemindeki tazminat sorumluluğunun değil, cezai sorumluluğun uygulanma koşullarını devam ettirir niteliktedir; oysa 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun düzenlemesinde cezai sorumluluk tamamen sona ermiştir. Sorumluluk koşullarında bir nevi çaprazlamaya yol açan bu hatalı yaklaşım, fikrimizce, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde yeniden kiralama yasağının ihlâline dayalı tazminat talebinin özel bir düzenlemesi bulunmamakla uygulamasının da fazlaca tartışılmamış olması, fakat açık norma bağlı ceza hükmüne ilişkin tamamen istikrar kazanmış yerleşik bir uygulamanın varlığı sebebiyledir. Kanun değişikliğinin ardından Yargıtay, isabetli bir biçimde TBK m. 355'deki yasak ile GKHK m. 15'deki yasak arasında paralellik kurmuştur. Fakat yasağın yaptırımının TBK m. 355'in son fıkrasına aktarılmış olması sebebiyle, GKHK m. 16'nın uygulamasını da bu fıkranın uygulamasına adeta aktarmış, başka bir deyişle, TBK m 355/III'de geçen 'boşaltılmasını sağladığında' ifadesinin ancak dava ve icra yoluyla tahliyeye

reddedildiği, cebri icra unsurundan ise hiç bahsedilmediği görülmektedir; bkz. <<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/4-hukuk-dairesi-e-1983-6358-k-1983-7408-t-15-09-1983>> Erişim Tarihi 6 Ağustos 2024.

<sup>103</sup> Yargıtay 4. HD, E. 2002/11390, K. 2003/3230, T. 20.03.2003, bkz. <https://legalbank.net/belge/y-4-hd-e-2002-11390-k-2003-3230-t-20-03-2003-ihciyac-nedeniyle-tahliye-ettirilen-gayrimenkulu-kiraya/821438>> Erişim Tarihi 6 Ağustos 2024.

işaret ettiğini kabule devam etmiştir. Bu noktada 6. Hukuk Dairesi'nin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde verdiği fakat davanın açılma tarihi itibarıyla Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a göre hükme bağladığı bir kararında tazminat istemi için icra koşulunu aramaması, mahkeme ilamı üzerine tutanakla gerçekleşmiş olan tahliyede sadece zararın ispatını tartışmış olması dikkat çekicidir: “... taşınmazın ... Sulh Hukuk Mahkemesi'nin ... ilamı sonucu 20.05.2008 tarihinde tutanakla tahliye edildiği hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davanın tarihi 13.05.2011 olup, dava tarihi itibarı ile 6570 Sayılı Yasa hükümleri uygulanmalıdır. İhtiyaca dayalı olarak tahliye edilen taşınmazın kanuni süre içinde mücbir sebep olmaksızın eski kiracısı dışında üçüncü bir kişiye kiraya verilmesi 6570 Sayılı Yasanın 15. maddesine aykırılık teşkil etmektedir. '6570 Sayılı Yasanın cezalandırma maddeleri 6098 sayılı yasanın 16. maddesi uyarınca yürürlükten kaldırılmıştır'<sup>104</sup>. Mahkemece bu durumda davacıya zararlarının nelerden ibaret olduğunun açıklattırılması, davacı tarafından kira sözleşmesine konu taşınmazla aynı şartlarda bir taşınmazın ne kadar süre içinde yeniden kiralanabileceği uzman bilirkişi aracılığıyla tespit edilerek, tespit edilecek bu makul süre kadar kazanç kaybından kiraya verenin sorumlu tutulması gerekir”<sup>105</sup>. Bu kararda Yargıtay, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a göre hüküm kurmakla TBK m. 355/III'deki özel tazminatı uygulamamıştır; ayrıca GKHK m. 16'nın yürürlükten kalkmış olduğunu tespitle, bu maddenin uygulanma koşullarını somut olay bakımından aramamıştır. Hal böyle olunca, Yüksek Mahkeme, somut olaydaki tazminatı, yürürlükteki TBK m. 355/III'e göre hüküm verseydi uygulayacağı koşullardan adeta muaf tutmuş görünmektedir. Çok ilginç bulduğumuz bu karar, TBK m. 355/III'deki yaptırımın uygulanması bakımından hükmün eski 16'ncı maddenin devamı gibi anlaşıldığını göstermektedir. Oysa Türk Borçlar Kanunu ile yeniden kiralama yasağının yaptırımı, her ne kadar 355 inci maddenin son fıkrasına aktarılmış ise de, getirilen yeni düzenlemenin önceki GKHK m. 16 hükmü ile değil, bu Kanun döneminde de uygulaması kabul edilen fakat özel bir düzenlemesi bulunmayan tazminat yaptırımı ile ilişkilendirilmesi gerekir. Zira TBK m. 355/III'de öngörülen tazminat, son kira yılında ödenmiş bir yıllık kira bedeli tutarınca *'kusurdan ve zarardan bağımsız'* talebi mümkün olmakla genel hükümlerden farklılık içerirse ve bu

<sup>104</sup> Karardaki bu hatalı cümleden anlaşılması gereken, 6570 sayılı Kanun'un 16. maddesinde yer alan ceza hükmünün 6098 sayılı Kanun ile kaldırılmış olduğudur.

<sup>105</sup> Yargıtay 6. HD, E. 2014/11181, K. 2014/13852, T. 11.12.2014 bkz. <<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/6-hukuk-dairesi-e-2014-11181-k-2014-13852-t-11-12-2014>> Erişim Tarihi 5 Ağustos 2024.

yönü itibariyle caydırıcılık fonksiyonu telafi fonksiyonunun önüne geçse de, zarar ve kusur gibi bazı hususların ayrıca ispatına bağlı olarak daha yüksek bir meblağa da ulaşması mümkün bir tazminattır; bu sebeple fikrimizce, genel hükümlere göre tazminat talebine mahal bırakmamaktadır. Yargıtay'ın bu yaptırım farkını gözetmeyerek, hükmü önceki cezai düzenlemede olduğu gibi dar bir yorumla uygulaması, yapılan kanun değişikliğinin işlevini azalttığı gibi, tazminat talepleri bakımından kiracıları 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminden daha geriye götürmektedir. Yargıtay'ın halihazırdaki uygulamasında, tahliyenin dava ve icra marifetiyle gerçekleşmiş olmaması sebebiyle TBK m. 355/III'deki tazminatı mümkün görmediği haller bakımından '*genel hükümlere göre*' tazminatı kabul edip etmediği hususu ise belirsizdir<sup>106</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 355/III hükmüyle getirilen yeni düzenlemenin, tazminat hukuku bakımından ne şekilde nitelendirileceği tartışmalıdır; fakat hükmün GKHK m. 16'nın aksine cezai bir yaptırım içermediği hususu tartışmasızdır ve bu durum, değişmiş bir menfaat dengesi anlamına gelmektedir<sup>107</sup>. Yeni düzenlemeyle cezai yaptırım olarak hazineye değil, tazminat olarak kiracıya ödenen bir meblağ söz konusudur. Bunu genel hükümlere tâbi tazminattan ayıran unsur, ödemenin belli bir meblağa kadar zarar ve kusurdan bağımsız talep edilebilmesinden ibarettir ki böyle bir düzenlemenin, özel hukuka özgü bir caydırıcılık amacı taşıdığı söylenebilir. Bu caydırıcılığı önceki düzenlemeye göre daha işlevsel kılan husus ise, kiracının, kendi alacaklısı olduğu bir meblağın bizzat takipçisi kılınmış olmasıdır<sup>108</sup>. Bunun uygulanması için ihtiyaç veya yeniden inşa imar

<sup>106</sup> Bu hususta 6098 sayılı Kanun sonrası verilmiş açık bir karara rastlamadığımız gibi, uygulamacılar tarafından kaleme alınan yeni tarihli eserlerde dahi yeniden kiralama yasağının ihlâli durumunda genel hükümlere göre tazminat talep edilebileceğinin prensip olarak kabul edildiği, fakat bu hususta bizim işaret ettiğimiz eski tarihli kararlardan farklı bir karara yer verilmediği görülmektedir, bkz. Yavuz N, s. 1082-1083. Benzer şekilde, Yıldırım da 6098 sayılı yeniden kiralama yasağının ihlâli halinde genel hükümlere göre tazminatın mümkün olduğunu kabul etmekte, hatta söz konusu tazminat kalemlerini tek tek ele alınmakta, fakat bu hususta yeni tarihli bir Yargıtay kararına işaret etmemektedir, bkz. Yıldırım A. F, s. 166 vd.

<sup>107</sup> "... bir suçun işlenmesinde, devletle suç işleyen kişi arasında bir cezalandırma ilişkisi kurulmaktadır. Suç işleyen kişiyi cezalandırma yetkisi, toplumun temsilcisi olarak devletin tekelinde bulunmaktadır. Suç teşkil eden fiilleri işleyenlere kanunda öngörülen yaptırımlar, devlet adına hareket eden mahkemelerce verilmektedir. ... Bu alanda özel hukuktan farklı olarak, maddi gerçeğin araştırılması için yargılama yapılmakta ve hükmedilen yaptırımların infazı da yine devlet organları eliyle gerçekleştirilmektedir", Koca/ Üzülmöz, s. 34.

<sup>108</sup> İncooğlu'nun da ifade ettiği gibi "... bugüne kadarki uygulamada kiracıların, tahliyeden

sebebiyle ‘*tahliye hakkının suistimali*’ yeterlidir. Kiraya veren bu sebeplere dayanarak kiralananın tahliyesini talep, aksi halde dava açacağını kiracıya ihtar ettiğinde, yasanın kendisine tanıdığı hakkı kullanmaya başlamış olur<sup>109</sup> ve yasal hakkını kullanmakta olan kiraya verenin her hak gibi bunu da dürüstçe kullanması esastır (TMK m. 2). Bu sebeple fikrimizce kiracının çekilen ihtarın samimiyetine güvenerek bunun gereğini kendiliğinden yerine getirmesi, kiralananın -hükümde ifade edildiği gibi- ‘*kiraya veren tarafından boşaltılmasının sağlanması*’ anlamına gelir. Gerçi bahse konu ihtar, bir fesih beyanı olmadığından, daha sonra bu hakkın samimiyetsiz kullanıldığının anlaşılması haksız bir fesih oluşturmaz. Fakat kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle tahliyenin ancak dava yoluyla kullanılabilen bir hak olmasının önemi, yeniden kiralama yasağı açısından değil, fesih hukuku açısındandır. Buna göre, sadece ihtar ile sözleşme sona ermiş olmayacağından, kiralanda oturmaya devam eden kiracı fuzuli işgalci kabul edilmez; bilakis onun, kesinleşmiş dava sonuna kadar kiralananı kullanmaya hakkı vardır. Bununla birlikte TBK m. 355/III’teki tazminatın ortaya çıkması bakımından mesele, kiracının kiralananı kullanmaya devam hakkının varlığı değil, kiraya verenin hakkını yasal amacının dışında kullanması, tahliyesini sağladığı kiralananın yasak süresi içerisinde haklı sebep olmaksızın yeniden kiraya verilmesiyle bu hakkın kullanımındaki samimiyetsizliğinin anlaşılmasıdır. Kiracıya ‘sadece ihtarda bulunmuş olması’ ile ‘ihtarın neticesiz kalması üzerine dava açılmış olması’ arasında *kiraya verenin ciddiyeti* açısından şüphesiz fark vardır; fakat kiracıyı tahliye yöneltmek bakımından hangi kiracının neyi ne kadar ciddiye alması gerektiği hususunda objektif bir belirleme yapılması mümkün olmadığı gibi, yargı kararlarıyla böyle bir sınırlamaya gidilmesinin de herhangi bir yasal dayanağı mevcut değildir. Söz konusu tahliye sebeplerinin uygulanması ve tazminat bakımından dikkate alınması gereken unsur, ciddiyet değil, samimiyettir. Tahliyenin gerçekleşmesi bakımından ise ihtardan son aşamada kiralananın icra memuru eliyle bilfiil boşaltılmasına kadar geçen tüm safhalar, neticede hukukun öngördüğü bir düzenin aşamalarıdır ve kiracıların tazminata bu aşamalardan hangilerinin katedilmiş olduğuna bakılarak hak

---

*sonra kiralanan yerin yeniden kiralanıp kiralanamadığıyla genellikle ilgilenmedikleri görülmektedir. Oysa bir yıllık kira bedeli kadar tazminat alması gündeme gelecek olan eski kiracıların bu hususu takip edeceklerini tahmin etmek güç değildir”,* bkz. İnceoğlu, C. 2, s. 402.

<sup>109</sup> TBK m. 355/III hükmündeki tazminat için ihtarın yeterli kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. İnceoğlu, C. 2, s. 403. Aydoğdu/Tuncer, s. 663; Doğan, özel hükümler, s. 358; Zevkliler/Gökyayla, 2021, s. 380. 6570 sayılı Kanun döneminde de bu görüşü savunan yazarlar için bkz. Doğan, sona erme, s. 148; Zevkliler/Gökyayla, 2010, s. 271; Ayan, s. 32.

kazanacaklarının değerlendirilmesi, fikrimizce isabetli bir değerlendirme yolu değildir. Üstelik bu yaklaşım, kiraya verenin ihtarıyla kendiliğinden tahliyeye razı olabilecek kiracıları, sırf tahliye hakkının dürüstçe kullanılmama ihtimalinde tazminat haklarını kaybetmemek adına dava yolunda direktmeye teşvikle, husumetleri artırıcıdır. Böyle bir netice, kira uyuşmazlıklarının arabuluculukla çözümlenmesinin zorunlu dava şartı halini aldığı<sup>110</sup> günümüz hukuk sistemi ve bu sistemin işaret ettiği hukuk politikasıyla da ters düştüğü gibi, daha sonra talep edilecek tazminata yargı masraflarının da bir kalemler olarak eklenmesi sonucunu doğurmakla yahut tahliye hakkını samimiyetle kullanan dürüst kiraya verenleri dahi dava açılmaksızın tahliyede direnen kiracılarla karşı karşıya getirmekle, aslında kiraya verenlerin de aleyhinedir.

## SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının kiracılar açısından sahip olduğu yaşamsal önem, bu tür kira sözleşmelerine devletin müdahalesini gerekli kılmakta ve müdahalenin esasını, kiracı lehine vazedilmiş emredici hükümler oluşturmaktadır. Bir özel hukuk ilişkisi olan kira sözleşmelerinde emredici hükümlerin ihlâli de yine özel hukukun yaptırımlarına tâbidir; fakat Türk hukukunda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kabulüne kadar kiracıyı koruma amacıyla vazedilmiş bazı düzenlemelerin ihlâline cezai yaptırımların da bağlandığı görülmüştür. Kira ilişkisi içinde cezai yaptırımlara bağlanmış bu tür ihlâl davranışlarının kira suçu olarak isimlendirilmesi mümkündür ve Türk hukukunda kira suçlarının geçmişi 18 Ocak 1940 tarih ve 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu'na kadar uzanmaktadır.

II. Dünya Savaşı koşulları içinde kabul edilmiş olan Milli Korunma Kanunu piyasalarda fiyat kontrolünü amaçladığından, bu Kanun eliyle kira sözleşmelerine yapılan ilk müdahale de kira bedeli bakımından olmuştur ve Kanun'da öngörülen tüm fiyat kısıtlamalarının ihlâline cezai yaptırımlar bağlanmıştır. Kiracıyı tahliyeye karşı korumaya yönelik ilk hükümler

<sup>110</sup> 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesine 28.03.2023 tarih ve 7445 sayılı Kanun'un 37'nci maddesiyle eklenen hükme göre, "(1) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır: a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar"; bkz. Süleyman Burak Gündoğdu, "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler", *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6 (2), 2023, s. 851-880; Aytekin Çelik/ Hakkı Mert Doğu, "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 32 (2), 2024, s. 811-860.

ise yine Milli Korunma Kanunu’na 1944 yılında yapılan değişiklik ile dâhil edildiğinden, bu dönemde tüm tahliye hukukunun yine bu Kanun kapsamındaki diğer ihlâl fiilleriyle birlikte cezai yaptırımlara konu olduğu görülmektedir. Yeniden kiralama yasağı da dâhil olmak üzere günümüzdeki tahliye hukukunun temelini oluşturan bu düzenlemeler, 1947 yılında bu defa tek konusu konut ve çatılı işyeri kiralaları olan yeni bir tadil kanunu ile daha etraflı bir hal almıştır. Milli Korunma Kanunu kira hükümleri 06.05.1955 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır; fakat bu Kanun’un konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemeleri, 18 Mayıs 1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un temelini oluşturmuştur.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un öngördüğü kira suçlarının, kiracıdan hava parası adı altında alınanlar da dâhil olmak üzere Kanun’a göre belirlenecek kira bedelinden fazla para alınması ve yeniden kiralama yasağının ihlâli olduğu görülmektedir. Kanun’un kira bedeline ilişkin maddelerinin 26.03.1963 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptalinin ardından, bu Kanun döneminde kira suçu oluşturan davranışlar yeniden kiralama yasağının ihlâlinden ibaret kalmıştır. Böylece 6570 sayılı Kanun döneminde kira suçlarının çevresi daralmış olsa da Kanun’un bu yasağın ihlâli için -Milli Korunma Kanunu’ndaki cezalardan bile daha ağır şekilde- öngördüğü *altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası* içeren 16’ncı maddesi, Türk hukukunda altmış yıla yakın bir süre boyunca hiç değişikliğe uğramadan yürürlükte kalmıştır. Böylece yeniden kiralama yasağı, aradan geçen uzun yıllar ve gerek piyasa koşulları gerek hukukun genel kabulleri bakımından ortaya çıkan birçok değişim karşısında, kendisini var eden milli korunma anlayışı ile tarihsel ve illi bağı kopmuş olmakla ihlâline hapis cezasına kadar varan bir yaptırım bağlanmasının sebep ve isabetliliğini sorgulatan bir yasak halini almıştır. Bununla birlikte söz konusu yasağın ihlâli, Türk yargısı tarafından kiracı–kiraya veren arasındaki bir meselenin ötesine geçerek kiralananın ancak dava ve icra marifetiyle boşalttırıldığı durumlarda, yani bir haksızlığın ancak devlet eliyle gerçekleştirilmesine sebep olunması halinde cezaya tâbi tutulmuştur. Buna göre GKHK m. 16’nın “*tahliye ettirdiği*” şeklindeki ifadesinin dava ve icra yoluyla tahliyeye işaret ettiği yönündeki yargısal yorum, hükmün uygulanma kapsamını epey daraltmış olsa da, uygulanan yaptırımın kiracının kendisine ödenen bir meblağ değil, hazineye ödenen para cezası ile kiraya verenin hapsedilmesi olduğu düşünüldüğünde, bu dar yorumun kiracı açısından doğrudan bir menfaat kaybına yol açtığı iddia edilemez; fakat yaptırıma uğrayacak kiraya verenlerin çevresini daraltmakla, devlet-vatandaş ilişkisi bakımından, şüphesiz vatandaş lehinedir.



6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda ise kira hukuku, konut ve çatılı işyeri kiralarnı da kapsamına alacak şekilde yeniden düzenlenmiş ve bu düzenlemede, isabetli bir biçimde, hiçbir cezai yaptırıma yer verilmemiştir. Buna göre, GKHK m. 16 hükmünde *“Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar...”* şeklindeki düzenleme, kiracıya kira bedeli ve yan gider dışında başka bir ödeme yükümlülüğü yükletilemeyeceğini düzenleyen yeni TBK m. 346'nın konusu haline gelmiştir; böylece hükme aykırı davrananlar, herhangi bir cezai bir yaptırımla karşılaşmaksızın, geçersiz bir sözleşme hükmünün veya geçerli bir sebebe dayanmayan ödemelerin akıbetine katlanmak durumundadır. Türk Borçlar Kanunu'nun düzenlenmesinde yeniden kiralama yasağı ise amaç ve esası aynı kalmak suretiyle korunmuş; fakat yasağın ihlâlüne bağlanan yaptırım, tamamen değiştirilmiştir. Buna göre yeni TBK m. 355/III uyarınca *‘son kira yılında ödenmiş bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere hükmedilecek tazminat’*, medeni ceza, özel hukuk cezası, götürü tazminat, cezalandırıcı tazminat, cezai şart gibi kavram ve müesseseler çerçevesinde ele alınarak tartışılrsa da, kiracının kendisine ödenen bu meblağın artık cezai bir yaptırım niteliğinde olmadığı hususu tartışmasızdır. Son kira yılında ödenmiş bir yıllık kira bedeli tutarınca tazminata hükmedilmesi zarar ve kusurun ispatından bağımsız olduğundan, burada genel hükümlere göre talep edilen tazminattan farklı bir düzenlemeye yer verildiği hususu da tartışmasızdır. Bu yönü itibariyle TBK m. 355/III hükmünün, telafiden önce caydırıcılık amacı gütmekle, benzerlerine özel hukukun başka bazı düzenlemelerinde de yer yer rastlanılan, özel bir yaptırım içerdiği söylenebilir.

Türk hukukunda genel hükümlere göre talep edilecek tazminattan farklılıklar içeren özel düzenlemeler, münferit nitelikte olduklarından, bu düzenlemelerin kıyas yoluyla genişletilmesi mümkün olmadığı gibi, bunlara bağlanacak sonuçlar da münferit yasal düzenlemelerin öngördüğünün dışında veya ötesinde değildir. Bu sebeple TBK m. 355/III'de öngörülen tazminat bakımından bir özel hukuk cezası/medeni ceza nitelendirmesi yapılırsa dahi, bu sebeple söz konusu tazminatın genel hükümlere göre talep edilecek tazminattan ayrı tutulması veya bu tazminata götürü bir nitelik verilerek bu sebeple diğer tazminattan mahsup edilmesi gerektiğini ya da bir yıllık kira tutarını aşan bir talebin sadece zararın ispatı koşuluna bağlı olduğunu savunmanın, fikrimizce yasal bir dayanağı yoktur. TBK m. 355/III hükmünün açıkça öngördüğü hususlar, yeniden kiralama yasağı haklı bir sebep olmaksızın ihlâl edildiğinde ödenecek tazminatın son bir yıllık kira bedeli tutarından az olamayacağı ve bu talebin kusur ile zarardan bağımsızlığıdır. Buna göre kiraya verenin

kusursuzluk iddiası, ancak haklı sebep kavramı ölçüsünce değerlendirilebilir; fakat kiracının hiç zarara uğramamış olduğunu veya uğranılan zararın hükümde öngörülenden daha düşük olduğunu iddia ve ispat eden kiraya verenin bu tazminattan kurtulması, Kanun’un açık lafzı dolayısıyla mümkün değildir. Buna karşılık öngörülen meblağ, tazminatın alt sınırı olduğundan, bu meblağdan fazlasına hükmedilmesi için aranacak unsurların neler olduğu, Kanun’un açık düzenlemesine konu edilmemiştir. Bu noktada daha fazla bir meblağa hükmetmek bakımından akla gelen ilk unsur, kiracının aşkın zararidir. Buna göre kiracının zararının son bir yılda ödenen kira tutarından daha fazla olduğunun ispatı, hükümde öngörülen asgari tutardan daha yüksek bir tazminata hükmedilmesi için elbette bir sebeptir; fakat fikrimizce, daha yüksek tazminat talebinin tek sebebi değildir. Yeniden kiralama yasağını ihlâl eden fiilin işleniş biçimi, kiraya verenin kusurunun ağırlığı hâkimin daha yüksek bir tazminata hükmetmesine yol açabileceği gibi kiralananın yeniden kiraya verilmesinden elde edilen menfaatin son bir yıllık kira tutarından daha yüksek olduğunun ispatlandığı hallerde, hâkim, bu hususu da gözeterek daha yüksek bir tazminata hükmetmekte takdir yetkisine sahiptir.

Türk Borçlar Kanunu m. 355/III hükmünde tazminatın üst sınırının gösterilmemiş olması, hâkimin somut olayın bütün unsurlarını gözeterek, neticede son bir yıllık kira bedelinden aşağı olmamak üzere uygun bir tazminata hükmetmesini mümkün kılarken, genel hükümlere göre talep edilebilecek ayrı bir tazminata da fikrimizce, mahal bırakmamıştır. Ne var ki TBK m. 355/III hükmünün yürürlüğe girmesinden sonra Yargıtay’ın bu tazminata hükmetmek için önceki ceza hükmünde olduğu gibi kiralananın dava ve icra marifetiyle tahliyesi koşulunu araması, yeniden kiralama yasağının ihlâline uygulanacak yaptırım bakımından müstakar bir uygulamanın devamı gibi görünse de, aslında kiracıların tazminat hakkı bakımından bir geriye gidiş niteliğindedir. Zira 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğü öncesinde yeniden kiralama yasağının ihlâli sebebiyle tazminat talebini genel hükümlere göre kabul eden bazı yargı kararları mevcuttur ve bu kararlarda tahliyedeki cebir unsurunun değil, tazminatın dayanak ve kapsamının değerlendirildiği görülmektedir. Buna göre yeniden kiralama yasağını ihlâl eden davranışın haksız fiil bağlamında bir hukuka aykırılık mı yoksa sözleşme hukuku çerçevesinde bir borca aykırılık mı teşkil ettiği hususu tartışılabilir; nitekim dönemin yargı uygulamasında zaman içerisinde her iki sebebe de dayanıldığı, fakat her durumda tazminat bakımından, tahliyede dava ve cebir unsurunun aranmadığı görülmektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’ndaki yeni m. 355/III hükmü, önceki Kanun döneminde özel bir düzenlemesi bulunmadığı için ancak genel hükümlere

göre talep edilebilen tazminatı belli bir meblağa kadar kusurdan ve zarardan bağımsızlaştırmakla talep koşullarını kiracı aleyhine değil bilakis kiracı lehine değiştiren özel bir düzenleme içermektedir. Bu sebeple yeniden kiralama yasağının ihlâline bağlanan yaptırımda istikrarın, önceki ceza hükmünün dar yorumu üzerinden değil, Yargıtay Hukuk Dairelerinin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu öncesindeki tazminat uygulamaları üzerinden sürdürülmesi gerektiğine şüphe duyulmamalıdır. Türk Borçlar Kanunu m. 355/III hükmünde yer alan yaptırım, önceki ceza hükmüyle tarihsel bir bağ içinde olabilir; ancak yaptırımın uygulanmasında değişen niteliğinin dikkate alınmaması, Türk hukukunda uzun yıllar yegâne kira suçu olarak yürürlükte kalmış GKHK m. 16 hükmünün uygulanma koşullarının yargı eliyle devamı anlamına gelmekte ve yeni düzenlemenin öngördüğü koruma amacı ve menfaat dengesiyle ters düşmektedir. Öyle ki 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde, m. 355/III'deki *boşaltılma* ifadesinin mutlaka dava ve icra yoluna işaret ettiğinin kabulü, bir hakkın dürüstçe kullanıldığına güvenerek hareket eden kimsenin sırf bu güveni sebebiyle kendi sahip olduğu bir haktan mahrum bırakılması sonucunu doğurmaktadır. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun dönemi için böyle bir dar yorum, bir özel hukuk ilişkisi sebebiyle kiraya verene uygulanacak cezanın mümkün olduğunca daraltılmasını sağlamaktadır; kiracı tarafı ise herhangi bir haktan mahrum bırakıyor değildir. Önceki uygulamada, tahliye hakkının suistimaliyle ortaya çıkan bir haksızlığa devletin yetkili mercilerini de kullanarak sebebiyet verenler yine tarafı devlet olan bir yaptırıma, yani cezaya çarptırılmakta; kiracı ise bu ceza ilişkisinin dışında kalmaktadır. Türk Borçlar Kanunu m. 355/III'ün uygulamasında ise -hakkını dürüstçe kullanmamış olan- kiraya vereni aynı daraltıcı yorumla kiracı karşısında daha fazla korumaya, bu suretle kiracıyı kanunla tanınmış bir haktan mahrum bırakmaya fikrimizce sebep bulunmamaktadır.

## KAYNAKÇA

- Antalya G, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. V/1, 2, Seçkin Yayınları, 2019.
- Aral F / Ayrancı H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 17. Bası, Yetkin Yayınları, 2024.
- Aras N / Karaağaoğlu K / Okurer N, *Tahliye Mevzuatı ve Tatbikatı*, Yeni Matbaa, 1960.
- Atalı M / Ermenek İ / Erdoğan E, *İcra ve İflas Hukuku*, 6. Bası, Yetkin Yayınları, 2022.
- Ayan N, “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15 (2), 2007, s. 11–24.
- Aydemir E, *Kira Hukuku*, Seçkin Yayınları, 2012.
- Aydoğdu M / Tuncer N, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, 2023.
- Baş Süzel E, *Gerçek Olmayan Vekâletsiz İş Görme -Menfaat Devri Yaptırımı-*, On İki Levha Yayıncılık, 2023.
- Başbuğ A / Yücel Bodur M, *İş Hukuku*, 6. Bası, Beta Basım-Yayın, 2021.
- Birinci Uzun T, *Götürü Tazminat*, Yetkin Yayınları, 2015.
- Burcuoğlu H, “Borçlar Kanunu’na Getirilen Yenilikler (Seminer)”, *İzmir Barosu Dergisi*, *Borçlar Kanunu Özel Sayısı*, 77 (2 - Mayıs), 2012, s. 9-91, (seminer).
- Burcuoğlu H, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı*, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3 - 4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Legal Yayınevi, 2012, s. 511-517 (Yavuz’a armağan).
- Ceran M, *Kira Sözleşmeleri*, Yetkin Yayınları, 2022.
- Ceylan E, “Yargıtay Kararları Işığında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesiyle İlgili Değerlendirmeler”, *Prof. Dr. Yedigâr İzmirli Armağanı*, Savaş Yayınevi,

2024, s. 325- 357.

Çelik A/ Doğu H M, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 32 (2), 2024, s. 811-860.

Demircioğlu H. R, “6098 Sayılı TBK’ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenın Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu”, *Banka Ticaret Hukuku Dergisi*, 31 (2), 2015, s. 167-200.

Demircioğlu H. R, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler*, Yetkin Yayınları, 2018 (yan giderler).

Demircioğlu H. R, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kiracının Ödeme Yükümlülüklerinin Özellikle Yan Gider Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi”, *Prof. Dr. Yedigâr İzmirli Armağanı*, Savaş Yayınevi, 2024, s. 375- 402 (İzmirli’ye armağan).

Doğan M, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, 2011 (sona erme).

Doğan M, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı*, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3 - 4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Legal Yayınevi, 2012, s. 493-511 (Yavuz’a armağan).

Doğan M, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler (editör: Turgut Öz)*, Seçkin Yayınları, 2023, (özel hükümler).

Doğu H. M, “Normatif Zararın Bir Çeşidi Olarak Ev İşlerini Yürüten Eşin Zararı”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 28(2), 2022, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi’nin Kuruluşunun 40. Yılı Özel Sayısı, s. 1138-1154.

Eranıl M. A / Kuloğlu H, *Kira Hukuku (Şerhli, İzahlı, Notlu Gayri Menkul Kiraları Hakkında Kanun ve Tahliye Davaları)*, Yeni Desen Matbaası, 1955.

Eren F, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 28. Baskı, Legem Yayınevi, 2023.

Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 11. Baskı, Legem Yayınevi, 2023, (özel hükümler).

- Göktürk K / Can M. Ç / Kaşak E, *Karayolu Eşya ve Yolcu Taşıma Hukuku*, Adalet Yayınevi, 2020.
- Gül İ, *ABD ve Türk Hukukunda Medeni Ceza*, Yetkin Yayınları, 2015, (medeni ceza).
- Gül İ, “Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık Nedeniyle Tazminat ve Hukuki Sebebi”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18 (2) 2021, s. 931 – 951, (yeniden kiralama).
- Güleryüz T / Zorluoğlu Yılmaz A, “Bir Anglo-Amerikan Hukuku Müessesesi Olarak Cezalandırıcı Tazminatın (Punitive Damages) Bazı Türk Hukuku Müesseseleri ile Mukayesesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (14), 2019, s. 325-362.
- Gümüş M. A, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, 2012, (kira).
- Gümüş M. A, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Yetkin Yayınları, 2021.
- Gündoğdu S. B, “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6 (2), 2023, s. 851-880.
- İnce Akman N / Özyakışır Ö, “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(2), 2021, s. 725-770.
- İnceoğlu M, *Kira Hukuku*, C. 1, On İki Levha Yayıncılık, 2014, (C. 1).
- İnceoğlu M, *Kira Hukuku*, C. 2, On İki Levha Yayıncılık, 2014, (C. 2).
- İstemi M, “Sözleşmenin Cüretkârane İhlali ve Cezalandırıcı Tazminat”, *Prof. Dr. Sarper Süzek'e Armağan*, Beta Basım-Yayın Basım-Yayın, 2011, s. 2685-2722.
- Kaşak F. E, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanununun Emredici Hükümlerine Aykırılık*, On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Keskin A. Dilşad, *Objektif Manevi Zarar Teorisi Açısından Manevi Tazminat*, Yetkin Yayınları, 2016.
- Kılıçoğlu A, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 6. Bası, Turhan Kitabevi, 2024.
- Koca M / Üzülmez İ, *Türk Ceza Hukuku Genel Hükümler*, 15. Baskı, Seçkin

Yayımları ,2022.

Mollamahmutoğlu H / Astarlı M / Baysal U, *İş Hukuku*, 7. Bası, Lykeion Yayıncılık, 2022.

Nomer H. N., *Haksız Fiil Sorumluluğunda Maddi Tazminatın Belirlenmesi*, Beta Basım-Yayın, 1996.

Oğuzman K / Öz M. T *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 2, 11. Baskı, Vedat Kitapçılık, 2014.

Oral T / Baş E, “Hakaretin Suç Olmaktan Çıkarılması ve İkame Yaptırım Önerisi: Özel Hukuk Cezası”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 14 (53), 2023, s. 475-548.

Öcal Apaydın B, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Yeniden Kiralama Yasağı”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5 (1), 2019, s. 57-99.

Özdamar M / Göktürk K / Can M. Ç / Kaşak E, *Kıymetli Evrak Hukuku*, 3. Bası, Adalet Yayınevi, 2022.

Özdemir E, *Cezalandırıcı Tazminat*, On İki Levha Yayıncılık, 2023.

Özden Merhacı S, *Karşılaştırmalı Hukukta Cezalandırıcı Tazminat (Punitive Damages)*, Yetkin Yayınları, 2013.

Özer Taşkın Ö, *Cezai Tazminat*, Seçkin Yayınları, 2022.

Özgenç İ, *Türk Ceza Hukukunda Genel Hükümler*, 18. Baskı, Seçkin Yayınları, 2022.

Öztan F, *Kıymetli Evrak Hukuku*, 26. Bası, Yetkin Yayınları, 2022.

Özyakışır Ö, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*, Adalet Yayınevi, 2019.

Parlak Börü Ş, “Götürü Tazminat Kavramına Bir Bakış”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 29 (129), 2017, s. 195-228.

Sarıkaya M, “Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu’nda Düzenlenen Tazminat Talepleri Üzerine Bir İnceleme”, *Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(2), 2019, s. 59-90.

Saruhan U, “Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 10 (37), 2019, s. 353-382.

Tandoğan H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. I/2*, Vedat Kitapçılık,

2008.

- Topçuoğlu M, “Rekabet Hukukunda Üç Kat Tazminat”, *Sorumluluk ve Tazminat Hukuku Sempozyumu (28-29 Mayıs 2009)*, Gazi Üniversitesi İletişim Fakültesi Basımevi, 2009, s. 5-59.
- Tunçomağ K, *Türk Borçlar Hukuku, C. II Özel Borç İlişkileri*, Sermet Matbaası, 1977.
- Türkmen S / Kazancı S / Ünsev S / Erten B / Yüksel S, Tahliye Davaları (6570 Sayılı Kanunun Şerhi ve İzahı), Yıldız Matbaası, 1955.
- Uçaryılmaz T. Ş / Emiroğlu H, “Roma Hukukunda Haksız Fiil ve Suç İlişkisi Işığında Tazminatın Cezalandırıcı Fonksiyonu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 69(2), 2020, s. 835-868.
- Yavuz C, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Beta Basım-Yayın, 1996.
- Yavuz C / Acar F / Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 19. Baskı, Beta Basım-Yayın, 2024.
- Yavuz N, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, 11. Baskı, Adalet Yayınevi, 2024.
- Yelkenci I, “Cezalandırıcı Tazminat Kavramına İngiliz Hukuku Odaklı Bir Bakış”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 28 (2), 2022, s. 1176–1212.
- Yıldırım A, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 64 (1), 2015, s. 237 vd.
- Yıldırım A. F, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Gereksinim Sebebiyle Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, 2022.
- Zevkliler A / Gökyayla E, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Turhan Kitabevi, 2010, (2010).
- Zevkliler A / Gökyayla E, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, 2021, (2021).
- Zevkliler A/ Havutçu A, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Seçkin Yayınları, 2007.