

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ SÖZLEŞMELERİNDE KİRACININ GÜVENCE (DEPOZİTO) VERME BORCU (TBK 342)

*Doç. Dr. Murat AYDOĞDU**

İnceleme Planı: GİRİŞ, A. Kira Sözleşmesinde Güvencenin Tanımı ve Amacı, B. Güvencenin Sınırı ve Kapsamı, C. Bankaya Yatırma veya Depo Zorunluluğunun (Güvencenin) Hukuki Niteliği, D. Güvence Üzerinde Tasarruf ve Güvencenin Kiracıya İadesi veya Kiraya Verene Verilmesi, E. Güvence Verme Borcuna İlişkin Hükümlere Aykırılık ve Bunun Sonucu, F. 6353 Sayılı Kanunun Güvence Verme Borcuna Etkisi (Bazı İşyeri Kira Sözleşmeleri Bakımından Güvence Verme Borcunun 8 yıl Uygulanamaması), SONUÇ, KISALTMALAR, KAYNAKÇA.

GİRİŞ

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun (m.10), Ülkemizde uzun yıllar uygulanmakta olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'u yürürlükten kaldırmıştır. 6570 sayılı Kanunun yürürlükten kaldırılmasından kaynaklanan boşluk, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 339-356 hükümleri ile düzenlenen "konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerle giderilmeye çalışılmıştır. Bu hükümlerde, mehz İsviçre Borçlar Kanunu hükümleri yanında, çoğunlukla 6570 sayılı Kanun ve bu Kanuna yönelik Yargıtay uygulamasının esas alındığı görülmektedir. Konut ve çatılı işyeri kira (KÇİK) sözleşmeleri bakımından getirilen temel yeniliklerden birisi de

* Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

kiracının güvence (depozito) verme borcunun açık bir hükümle kabul edilmesidir (TBK m.342).

Çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının güvence (depozito) verme borcunun tanımı ve amacın, güvencenin sınırı ve kapsamına, bankaya yatırma veya depo zorunluluğunun (güvencenin) hukuki niteliğine, güvence üzerinde tasarruf ve güvencenin kiracıya iadesi veya kiraya verene verilmesine, güvence verme borcuna ilişkin hükümlere aykırılık ve bunun sonucuna ve nihayet 6353 sayılı Kanunun güvence verme borcuna etkisine (bazı işyeri kira sözleşmeleri bakımından güvence verme borcunun 8 yıl uygulanamamasına) değinilmiştir.

A. Kira Sözleşmesinde Güvencenin Tanımı ve Amacı

818 sayılı önceki (mülga) Borçlar Kanununda (EBK) ve mülga 6570 sayılı Kanunda, kiracının güvence verme borcu hakkında bir hüküm bulunmamakta, konu yargı kararlarıyla çözüme kavuşturulmaktaydı. Hatta Yargıtay, bugünkü düzenlemeye benzer çözümler üretmişti¹.

¹ Örneğin, 3. HD., E. 2003/271, K. 2003/1640, 24.2.2003 tarihli kararına göre (kazanci.com) : “Mevzuatımızda açık bir hüküm olmamakla birlikte sözleşme serbestisi prensibi gereği, gerek öğretide gerekse yargı kararlarında kira sözleşmelerinde yer alan depozitoya ilişkin anlaşmaların kural olarak geçerli olduğu kabul edilmektedir. Depozitonun tek amacı ve fonksiyonu, kiralayanın alacaklarına karşılık bir güvence teşkil etmesidir. Bunun dışında kiralayan açısından bir sermaye veya kredi işlevi görme amacı yoktur.

Öte yandan kiralayanın depozitodan herhangi bir şekilde ekonomik fayda sağlama hem kira sözleşmesinin amacını aşar, hem de 6570 S.K.'nin 16. maddesine konu olan kira bedelinden fazla para alma yasağına aykırı bir davranış teşkil eder.

Kiralayanın depozitonun değerini artırma yükümlülüğü elbette yoktur. Ancak kendisine teminat olarak bırakılan depozitonun enflasyon karşısında değerini kaybetmemesi için MK. md.2'deki iyiniyet kuralları çerçevesinde gerekli önlemleri alması gerekir. Paranın değerinin en azından sabit kalması için uygulamada çoğunlukla döviz veya altın alma ya da parayı bir banka hesabına yatırma yoluna gidilmekte ise de; kurların tesbitinin ayrı bir işlem gerektirmesi ve kaydi işlemlerinin yapılmamasından dolayı alınabilecek önlemler içinde en kolay yol, depozitonun ortalama faiz getiren bir banka hesabına yatırılmasıdır. Depozitodan

Depozito (güvence), kira sözleşmesinin başında kiracı tarafından kiraya verene teslim edilir, çoğu zaman para veya kıymetli evraktan oluşur ve kira sözleşmesi sona erdiğinde kiracının kiralananı verdiği zararların teminatını oluşturur. Böylece depozito borcu, TBK 334/II kapsamında sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme konusunda teminatı oluşturmaktadır; zaten burada açıkça belirtildiği gibi bunun dışında başkaca tazminat ödeneceğine ilişkin anlaşmalar geçersizdir².

Yargıtay kararlarında da vurgulandığı üzere³, depozitonun tek amacı ve fonksiyonu, kiraya verenin alacaklarına karşılık bir güvence teşkil etmesidir. Bunun dışında kiraya veren açısından bir sermaye veya kredi işlevi görme amacı yoktur. Öte yandan kiralayanın depozitodan herhangi bir şekilde ekonomik fayda sağlaması (faiz geliri elde etmesi vb.) hem kira sözleşmesinin amacını aşar, hem de TBK 334/II ve 342 hükümlerine (mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 16. maddesine konu olan) kira bedelinden fazla para alma, uygulamadaki adıyla "hava parası alma" yasağına aykırı bir davranış teşkil eder⁴. Kiraya verenin depozitonun

elde edilen faiz geliri, depozitoya dahil olacaktır. Bununla teminatın değeri artacağından ötürü hem kiracının hem kiralayanın menfaati korunmuş olacaktır.

Kira Depozitosu sözleşme ile herhangi bir alacağa özgülenmediği sürece kiralayanın kira sözleşmesinden kaynaklanan her türlü alacağını temin için verilmiş sayılır. Kiracının kira ilişkisi sona erdiğinde herhangi bir borcu yok ise depozito olarak alınmış paranın iadesi gerekir.

Bu durum karşısında mahkemece yapılacak iş; yukarıdaki açıklamaların ışığı altında öncelikle davacı kiralayanın kira sözleşmesinden kaynaklanan ve kiracının sorumluluğunda bulunan iddia ile sınırlı tüm alacaklarını saptadıktan sonra, davalının sözleşmenin başlangıcında vermiş bulunduğu kira depozitosunun, ortalama faiz getiren bir banka hesabına yatırılması gereken tarihten itibaren hesaplanacak faizi ile bulunacak toplam miktarın indirilmesiyle doğacak sonuca göre karar vermekten ibarettir."

² **Aydoğdu/Kahveci**, s. 522-523; **Doğan**, s. 344-345; **Gümüş**, Borçlar, s. 374-375; **Honsell**, s. 212.

³ 3. HD., E. 2003/271, K. 2003/1640, 24.2.2003 tarihli kararı (*kazanci.com*).

⁴ **Doğan**, s. 355; **Tandoğan**, I/2, s. 62; Y.13. HD., 03.12.1982, E.5281, K.7400 (YKD. 193, C.9, S.4, s. 563 vd.).

değerini artırma yükümlülüğü elbette yoktur. Ancak kendisine teminat olarak bırakılan depozitonun enflasyon karşısında değerini kaybetmemesi için TMK. 2/I'deki dürüstlük (objektif iyiniyet) kuralları çerçevesinde gerekli önlemleri alması gerekir. İşte kanımızca TBK 342 hükmü, TMK. 2/I'deki dürüstlük (objektif iyiniyet) kurallarını, KÇİK'ler bakımından somut olarak düzenlemiştir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki TBK 342/I hükmünde açıkça öngörüldüğü gibi, güvence verme borcu, EBK'da olduğu gibi sözleşme özgürlüğü çerçevesinde taraflarca kararlaştırılmışsa uygulanacaktır. Yani güvence verme borcu, yasal bir borç şeklinde öngörülmemiş, sözleşmeyle kararlaştırılmış olmasına bağlanmıştır. Ayrıca güvence verme borcu, sadece konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde öngörülmüştür. Bununla birlikte sözleşme özgürlüğü çerçevesinde tarafların güvence verme borcu kararlaştırılabileceği öngörülmekle birlikte yasadaki kapsamdan daha farklı bir güvence verme borcunun kararlaştırılamayacağı da görülmektedir. Böylece bir anlamda sözleşme ile öngörülmesi açısından “yarı (sözleşmeyle öngörmeye bağlı) emredici” kuralların söz konusu olduğu söylenebilir. Sözleşmede hüküm varsa, kiracıyı koruyan TBK 342/I hükmünün kiracı yararına nisbi emredici olduğu, TBK 342/II ve III hükmünün ise mutlak emredici olduğu haklı olarak kabul edilmektedir⁵. TBK 342'deki sınırlamalar sadece KÇİK'ler bakımından geçerli olacak, diğer kiralarda güvence verme borcu, sözleşme özgürlüğünün sınırları, özellikle genel işlem koşulları, hukuka ve ahlaka aykırılık, aşırı yararlanma hükümleri çerçevesinde (TBK 21-28) denetlenebilecektir. Kanımızca KÇİK dışındaki diğer kiralarda, EBK dönemindeki yerleşik Yargıtay uygulaması geçerli olabilecektir⁶.

⁵ **Walter**, KUKO OR, Art. 257e, N.4; **HIGI**, ZK, Art. 257e, N.4; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 264. Ayrım yapmadan TBK 342 (İBK 257e) hükmünün emredici olduğu görüşü için bkz. **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.2a; **Gümüş**, Kira, s. 159; **Permann**, Mietr. Kom., Art. 257e, N.1.

⁶ Örneğin bkz. 3. HD., E. 2003/271, K. 2003/1640, T. 24.2.2003; 13. HD., E. 2004/14933, K. 2005/2198, T. 15.2.2005 (kazanci.com). 19. HD., E. 2008/9821, K. 2009/3631, T. 27.4.2009 (kazanci.com) : “*Davalının taşınmazı satarak depozitoya ilişkin haklarını yeni malike devir ettiği ve yapılan ihtara rağmen depozitoyu yeni*

TBK 342 hükmü, gerekçesinde de belirtildiği gibi mehaz düzenleme (İBK 257e) dikkate alınarak düzenlenmiştir. Ancak ondan ayrılan yönleri de mevcuttur. Mehaz düzenleme (İBK 257e) şu şekildedir : “(1) Konut ve çatılı işyeri kiralarında güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa, kiracı adına açılan, vadeli bir tasarruf hesabına yatırır veya bir bankaya depo eder. (2) Konut kiralarında kiraya veren üç aylık kira bedelini aşmayacak şekilde güvence talep edebilir. (3) Banka, güvenceyi ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen bir yıl içinde kiracıya karşı hukuken geçerli bir talepte bulunduğunu (dava açtığını, icra veya iflas yoluyla takibe giriştiğini) bankaya bildirmemişse, kiracı, bankadan güvencenin iadesini isteyebilir. (4) Kantonlar, tamamlayıcı kurallar öngörebilir.”

TBK 342 hükmü ise şu şekildedir : “(1) Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. (2) Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. (3) Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.”

Görüldüğü gibi İBK 257/e/II. fıkrası, TBK 342/I. fıkra; İBK 257e/I. fıkra ise TBK 342/II. fıkra olarak ve ufak değişikliklerle düzenlenerek alınmıştır. Ancak bu şekildeki düzenleme nedeniyle farklı bir anlam da doğmaktadır. Çünkü TBK 342/I’deki düzenleme bu haliyle, sanki TBK 342/II’deki para ve kıymetli evraktan daha farklı bir güvence borcu (teminat

malike devir etmediği bu nedenle davacıya iade ile yükümlü olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmesi isabetlidir.”

mektubu, kefalet vb.) için de öngörülen hükümmüş gibi algılanabilir. Oysa mehzada da açıkça belirtildiği gibi güvence verme borcu, KÇİK'ler bakımından ve TBK 342 kapsamında sadece para ve kıymetli evrak bakımından söz konusu olabilir⁷.

Hukukumuz bakımından kiraya verenin İsviçre hukukuna nazaran daha fazla korunduğu görülmektedir. Çünkü İsviçre hukukunda (İBK 268/I) kiraya verenin hapis hakkı sadece işyeri kiralalarında tanınmışken bizdeki hapis hakkı her türlü kira sözleşmeleri bakımından tanınmıştır (TBK 336). Bu yüzden İsviçre hukuku bakımından güvence borcu daha fazla önem arz etmektedir⁸. Bizde ise kiraya verene hem hapis hakkının, hem de sözleşmeyle güvence borcunun tanınması, onun açısından çifte koruma anlamına gelmektedir.

B. Güvencenin Sınırı ve Kapsamı

TBK 342/I hükmüne göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. Görüldüğü gibi hüküm, kiracı yararına nisbi emredici şekilde kaleme alınmıştır. Yani 3 aylık güvence parası azaltılabilir, ancak arttırılmaz. Ayrıca yine hükümde belirtildiği gibi güvence verme borcu, ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde söz konusu olabilir.

Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin uygulama alanına ilişkin konu tartışmalı olmakla birlikte⁹, görüşümüze göre mülga 6570 sayılı Kanunun 1. maddesinde belirtildiği üzere “üstü örtülü (musakkaf, çatılı) taşınmaz” özelliği mevcut olmalıdır. Bununla birlikte bu 6570 sayılı Yasadan farklı olarak taşınmazın nerede olduğunun önemi yoktur¹⁰. Bu

⁷ Aynı yöndeki yerinde yorum için bkz. **Doğan**, s. 356; **Gümüş**, Kira, s. 161, dn.447.

⁸ **Gümüş**, Kira, s. 158.

⁹ Konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulama alanı tartışmalıdır. Bu konudaki görüşler için bk. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 537 vd.; **Doğan**, s. 27 vd.; **Gümüş**, Borçlar, s. 275 vd.; **Gümüş**, Kira, s. 15 vd.; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 257 vd.; **Aral/Ayrancı**, s. 221-222.

¹⁰ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 539. **Akıncı**, s. 39.

durumda diğer kira sözleşmelerinde, örneğin ürün kirasında, taşınır kirasında, üstü örtülü olmayan taşınmazların (arsa, arazi kirasında) güvence verme borcu uygulanmayacaktır. Bu gibi sözleşmelerde genel sınırlamalar (ahlaka, hukuka, kamu düzenine aykırılık; özellikle dürüstlük kuralı gibi) geçerli olmak kaydıyla sözleşme özgürlüğü esas olacaktır.

TBK 342/I hükmünün karşılığını oluşturan mehazdaki düzenlemenin güvenceye sınır getiren hükmü (İBK 257e/II) sadece konut kiralarna ilişkin, bizdeki düzenleme hem konut hem de çatılı işyeri kiralarna özgü olarak öngörülmüştür. Böylece İsviçre’de konut kiralari bakımından 3 aylık sınır söz konusu olacak, işyeri kiralarin da herhangi bir sınır olmayacaktır¹¹. Bizde ise hem konut ve hem de işyeri kiralarin da güvence parası üç aylık kira bedeli ile sınırlanmıştır. Keza İsviçre’de 3 aylık ödeme (Monatszinsen¹²) ifadesi kullanıldığı için buradaki ödemeye kira bedeli alacağı yanında yan giderlerin de dâhil olduğu kabul edilmektedir. Bizdeki düzenlemede ise bu hassasiyet gözetenmeden, 3 aylık kira bedeli alacağı denmiş, 3 aylık ödeme denmediği için, varsa yan giderler kapsamındaki (KÇİK’ler bakımından) kullanma giderlerinin güvenceye dâhil olup olmayacağı tartışılabilir¹³. Hükmün amacından ve mehaz düzenlemeden yola çıkarak kanımızca buradaki 3 aylık kira bedelini, kullanma giderlerini de içine alacak şekilde 3 aylık ödeme şeklinde anlamak gerekir. Bu yüzden biz mehazda olduğu gibi 3 aylık güvence parası (ödeme) ifadesini kullanacağız. Bununla birlikte aksi görüşe göre¹⁴, buradaki kira bedeli ifadesi bilinçli olarak kullanılmıştır ve kullanma giderleri veya diğer borçlara ilişkin ödemeler (TBK 340’taki

¹¹ **Walter**, KUKO OR, Art. 257e, N.6; **Higi**, ZK, Art. 257e, N.58; **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.8; **Gümüş**, Kira, s. 161.

¹² İsviçre bakımından kira parasını “Mietszinse”, yan giderleri “Nebenkosten” ifade ederken her ikisini kapsayacak şekilde “Monatszinsen” ifadesi kullanılmaktadır. Ayrıca buradaki 3 aylık ödeme ifadesinin yan giderleri de içine aldığı hakkında bkz. **Walter**, KUKO OR, Art. 257e, N.6; **Higi**, ZK, Art. 257e, N.20; **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.7-8; **Gümüş**, Kira, s. 161.

¹³ Sorunu ortaya koyan ancak net çözüm sunmayan görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 161.

¹⁴ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 264-265.

bağlantılı sözleşme ile üstlenilen borçlar veya TBK 317'de düzenlenen temizlik ve bakım giderleri) 3 aylık güvence parasına dâhil değildir.

Kira parasının yıllık veya altı aylık olarak belirlendiği durumlarda, süre aylara bölünerek bir aylık kira parası bulunup üçle çarpılarak 3 aylık kira ödemesi bulunmalıdır¹⁵.

Üç aylık güvence parasının belirlenmesinde hangi tarihin esas alınacağı ve güvence tutarında arttırım yapılabilip yapılamayacağı tartışmalıdır. Bize göre, üç aylık ödeme, kira sözleşmesinin başındaki kira parası ve yan giderlerin toplamı kadar olup, daha sonradan tarafların anlaşması veya TBK 344'deki yenilenen kira dönemleri bakımından arttırılacak kira bedelleri dikkate alınmaz. Çünkü TBK 342/II hükmünde açıkça öngörüldüğü gibi 3 aylık ödeme, enflasyona karşı koruma sağlaması açısından vadeli hesaba yatırılacaktır¹⁶. Aksi görüşe göre¹⁷, sözleşmede kararlaştırılmışsa, TBK 344'deki arttırım oranları dikkate alınarak güvence tutarı yenilenen kira dönemlerinde arttırılmalıdır. Bu görüşte olan yazarlar bile tek taraflı (kiraya verence) yapılacak arttırımı kabul etmemektedir.

TBK 342 hükmünde açıkça belirtildiği gibi, güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılması halinde paranın bankaya vadeli tasarruf hesabına veya kıymetli evrakın (çek, poliçe, bono, hisse senedi) bankaya depo edilmesi gerekir. Bu hüküm, uygulamada sıklıkla görüldüğü üzere kiraya verenin kefalet, garanti, teminat mektubu, rehin vs. ek aynî veya şahsî teminatlar almasını yasaklamamaktadır; bu gibi durumlarda TBK 342 hükmü uygulanmayacaktır¹⁸. Ancak kanımızca para gibi tedavül kabiliyeti olan altın gibi bir (hatta gümüş, platin gibi diğer değerli metallerin) teminat verilmesi halinde, kıymetli evrakın depo edilmesi hükümlerine kıyasen 3 aylık kira ödemesi oranındaki altının (veya gümüş, platin gibi diğer değerli

¹⁵ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 265.

¹⁶ **Higi**, ZK, Art. 257e, N.8; **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.8-9 ve orada anılan diğer yazarlar.

¹⁷ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 265; **Gümüş**, Kira, s. 161-162; **Permann**, Mietr. Kom., Art. 257e, N.2; **Sivit**, Art.257e, N.9; **Walter**, KUKO OR, Art. 257e, N.6.

¹⁸ **Doğan**, s. 356; **Gümüş**, Kira, s. 158; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 264.

metallerin) TBK 342 kapsamında bankaya depo edilmesi gerekir¹⁹. Bunun gibi uygulamada sıklıkla görüldüğü üzere yabancı para üzerinden depozitonun kararlaştırılması da olanaklıdır. Bu durumda yabancı para, TBK 342 kapsamında 3 aylık kira ödemesi oranında yabancı para üzerinden açılacak vadeli tasarruf hesabına yatırılacaktır.

Güvence kapsamına semerelerin, bankaya konulan paranın vadeli tasarruf mevduatı kapsamında işletilen faizin (veya katılım bankaları açısından kâr payının) veya kıymetli evrak niteliğindeki hisse senedi kâr payının²⁰ (veya hazine bonolarının faizinin) dâhil olup olmayacağı tartışmalıdır. Kabul ettiğimiz görüşe göre, işletilen faizin veya kıymetli evrak getirisinin (örneğin kâr payının veya hazine bonusu faizinin) güvence parasına eklenmesi gerekir²¹. Bu görüş, TMK 959/I hükmünde (İMK 884/II ve 900) rehin hakkı kapsamına faizin de dâhil olmasını kıyasen uygulayarak bu sonuca varmaktadır²². Ayrıca bu görüşün diğer dayanağı, yatırılan güvencenin ancak kiraya verenin rızasıyla verilebileceğidir. Aksi görüşe göre²³, işletilen faizin veya hisse senedi kâr payı ödemelerinin teminata dâhil olmadığı, kiracıya ödemesi gerektiği belirtilmektedir.

TBK 342 kapsamında öngörülen güvence ödemesi kapsamına TBK 334/II hükmünde öngörülen sözleşmeye aykırı kullanmadan doğan tazminat alacaklarının ve hatta sözleşme sona ermesine rağmen kullanımdan kaynak-

¹⁹ Gerçekten de değerli madenler (özellikle altın, gümüş ve platin) için depo hesabı açılması hukukumuz bakımından olanaklıdır. Hatta depo hesapları için bankalarca tespit edilecek oranlar üzerinden tahakkuk ettirilecek faizler, hesaplarda altın, gümüş veya platin olarak izlenecek, faiz ödemeleri altın, gümüş, platin veya bunların ödeme günündeki karşılığı TL veya döviz cinsinden yapılabilecektir. Bkz. www.tkbb.org.tr/index.php?option=comcontent&task=view&id=1568&Itemid=846.

²⁰ Kıymetli evrak niteliğinden çek, poliçe ve bononun semeresi (getirisi) söz konusu olmadığından, geriye sadece hisse senedinin kâr payı veya hazine bonolarının getirdiği faiz kalmaktadır.

²¹ Bu görüşte **Doğan**, s. 357; **Gümüş**, Kira, s. 162; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 266; **Higi**, ZK, Art. 257e, N.31-32; **Sivit**, Art. 257e, N.19.

²² **Perman**, Mietr. Kom., Art. 257e, N.3; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 266.

²³ **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.8; **Walter**, KUKO OR, Art. 257e, N.8.

lanan kira alacaklarının da dâhil edilmesi gerekir²⁴. Ancak güvence miktarı, yukarıda değindiğimiz gibi 3 aylık kira bedeli ve kullanma giderleri (para bakımından bankaca işletilen faiz veya hisse senedi gibi kıymetli evrakta kâr payı) ile birlikte oluşan bütünü aşamaz. Yani oluşan bütün, maksimum sınırı (limiti) oluşturacaktır. Böylece 3 aylık kira bedeli ve kiracının ödemesi kararlaştırılmışsa kullanma giderleri yanında kiracının özensiz veya kötü kullanımından (hor kullanmadan) doğan tazminat ve kira sözleşmesi sona ermesine rağmen ödenmeyen kira parası da güvence kapsamına (yukarıdaki limitle sınırlı olmak kaydıyla) dâhil olacaktır. Nitekim TBK 342/II, c.2 hükmünde de bankanın güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri (daha doğrusu kiraya verene) verebileceği düzenlenmiştir. Ancak kiraya verenin bu hakkını kaybetmemesi için TBK 342/III gereği, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmesi gerekir.

C. Bankaya Yatırma veya Depo Zorunluluğunun (Güvencenin) Hukuki Niteliği

TBK 342 hükmünde açıkça belirtildiği gibi güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. Burada iki konu düzenlenmektedir. İlk olarak, kiracı, para niteliğindeki güvenceyi ancak banka nezdinde açılacak vadeli bir tasarruf hesabına yatıracak veya kıymetli evrak söz konusu ise bankaya depo edecektir. İkincisi ise güvencelerin ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak iki taraftan birine verilebileceğidir. Buradaki

²⁴ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 265-266; **Gümüş**, Kira, s. 160; **Higi**, ZK, Art. 257e, N.7; **Sivit**, Art.257e, N.11; **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.6.

geri verme ifadesi aldatıcıdır. Çünkü parayı yatıran kiracı olduğuna göre sanki sadece kiracıya geri verilebileceği gibi bir anlam çıkmaktadır. Oysa amaçlanan kiraya verene ya da kiracıya teslimidir. İleride değineceğimiz gibi bazı hallerde güvencenin kiracıya iadesi de olanaklıdır. Bu yüzden ifadeyi mehzada olduğu gibi (İBK 257e/II), daha geniş anlam içeren “teslim etme” (herausgeben) şeklinde anlamak gerekir. Bu konuya daha ileride ayrıca değinilecektir.

Böylece güvencenin, burada incelediğimiz kadarıyla, ancak iki tarafın rızasıyla, icra takibinin kesinleşmesi veya kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Bundan çıkan diğer bir sonuç, kiraya verenin hesaplarda yer alan güvence parası için takas hakkını kullanamayacak olmasıdır²⁵. Kanımızca da güvencenin kiraya verene teslim sebepleri, ancak iki tarafın rızasına, kiraya veren lehine kesinleşmiş icra takibinin veya kesinleşmiş mahkeme kararının kiraya veren tarafından bankaya ibrazına dayandırılmış, kiraya verenin takas hakkını ileri sürmesi engellenmiştir.

TBK 342 hükmünde geçen kiracının güvence (depozito) verme borcunun nasıl ifa edileceği uygulamada birçok sorun doğuracak durumdadır. İlk, güvence parasının vadeli tasarruf (mevduat) hesabına yatırılması gerektiğinden söz edilmektedir. Ancak ULUSOY’un da haklı olarak değindiği gibi²⁶ hukukumuzda tasarruf hesabı ancak gerçek kişilerce açılabilirdiğinden (5411 Say. Bankacılık Kanunu m.3)²⁷ kiracının şirket veya tüzel kişi (dernek, vakıf vb.) olması durumunda tasarruf hesabı açması güç (hatta olanaksız) gözükmektedir. Bu nedenle hukukumuz açısından “tasarruf

²⁵ Bunun sebebi hesabın kiracı adına açılmasıdır. Bkz. **Perman**, Mietr. Kom., Art. 257e, N.3.

²⁶ **Ulusoy**, Erol : Yeni Türk Ticaret ve Borçlar Kanununa göre yeni banka hesap türleri, www.dunya.com/yeni-turk-ticaret-ve-borclar-kanunu-yeni-banka-hesap-turleri-165463h.htm, e.t. 20.02. 2013.

²⁷ Bankacılık Kanunu m.3 (tasarruf mevduatı) tanımına göre : “Mevduat bankaları nezdinde açtırılan, gerçek kişilere ait ve münhasıran çek keşide edilmesi dışında ticari işlemlere konu olmayan mevduat hesaplarını” ifade eder.

hesabı” ifadesinin “mevduat²⁸ hesabı” şeklinde anlaşılması gerekir. Bu yanlışlığın İsviçre hukukunda kullanılan (İBK 257e/I) “Sparkonto” ifadesinden kaynaklandığını düşünmekteyiz. Ancak orada bu ifade mevduat hesabı açma anlamında kullanılmaktadır²⁹.

İkinci olarak TBK 342 hesabın bankada³⁰ açılacağından söz etmektedir. Ancak 5411 sayılı Bankacılık Kanununa göre (m.3) “Banka: Mevduat bankaları ve katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarını” ifade eder. Bununla birlikte GÜMÜŞ’e göre³¹, vadeli mevduat hesabı açılacağına

²⁸ Gerçekten de 5411 sayılı bankacılık kanununun 3.maddesinde MEVDUAT kavramının tanımı şu şekilde yapılmıştır :”Yazılı ya da sözlü olarak veya herhangi bir şekilde halka duyurulmak suretiyle ivazsız veya bir ivaz karşılığında, istendiğinde ya da belli bir vadede ödenmek üzere kabul edilen PARAYI ifade eder...”. Görüldüğü gibi burada gerçek veya tüzel kişi sınırlaması yoktur. Ayrıca TBK 342 hükmünde açıkça vadeli tasarruf hesabından söz edildiği için güvence hesabının mutlaka vadeli olarak yatırılması ve karşılığında ivaz (faiz veya kâr payı) verilmesi gerekir.

²⁹ **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.3 vd.; **Walter**, KUKO OR, Art. 257e, N.7.

³⁰ Ancak öğretilerde ULUSOY’un da haklı olarak değindiği gibi (Erol ULUSOY : Yeni Türk Ticaret ve Borçlar Kanunu yeni banka hesap türleri, www.dunya.com/yeni-turk-ticaret-ve-borclar-kanunu-yeni-banka-hesap-turleri-165463h.htm), Maddede tasarruf hesabından bahsedilmesi doğru olmamıştır. Hukukumuzda tasarruf mevduatı sahibi sadece gerçek kişiler olabilir. Bu durumda kiracı örneğin bir şirket ise, kira güvencesi hesabı açamayacaktır. Ayrıca tasarruf mevduatı ifadesi katılım bankaları açısından sorunlar yaratabilir. Yeni kanunların uygulanması için zorunlu olan bu yeni hesap türleri, bankacılık hesap türlerini düzenleyen ve TCMB tarafından çıkarılmış olan 2007/1 sayılı Mevduat ve Katılım Fonlarının Vadeleri ve Türleri Hakkında Tebliğ (03 Şubat 2007 tarih ve 26423 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır) kapsamına alınmalıdır. Tebliğde yapılacak değişiklikte, bu hesap türlerinin hukuki özellikleri dikkate alınmalı ayrıca, kanun metinlerinde lafzen “banka hesabı”ndan veya “tasarruf mevduatı”ndan bahsedildiğinden, katılım bankalarında açılan hesap türleri olan özel cari hesap ve katılım hesaplarını kapsayacak şekilde ve tüzel kişilerin hesap açmalarına olanak sağlayacak biçimde ikincil düzenlemeler yapılmalıdır. Aksi takdirde hangi sebeple olursa olsun, katılım bankaları ile çalışmayı tercih eden vatandaşlarımız, yeni kanunların öngördüğü hukuki müesseselerden yararlanabilmek için mevduat bankalarını tercih etmek zorunda kalacaktır.

³¹ Kira, s. 163, dn.455.

göre bankadan anlaşılması gereken mevduat bankası olmalıdır. Kanımızca katılım bankaları da banka kavramına dâhil olduğunda göre katılım bankasında açılacak hesaplar da TBK 342 kapsamında olmalıdır. Ancak katılım bankalarının açtığı ve getirisi olan hesaplar, katılma hesabı³² olduğundan, uygulamada katılma bankasında hesap açılması zor gibi gözükmektedir. Olması gereken hukuk açısından vadeli tasarruf mevduatı hesabı yerine daha geniş ifadeyle “getirisi olan banka hesabı” ifadesi kullanılması daha uygun olur. Kaldığı burada taraf iradeleri önemli olduğundan, her iki tarafın rızasıyla buna olanak olmalıdır. Keza katılım bankaları değerli metaller bakımından depo hesabı açmaya da yetkili olduklarından, depo hesabı bakımından da aynı sonucun kabul edilmesi gerekir.

Üçüncü olarak belirtmek gerekir ki TBK 342 hükmünde söz edilen para bakımından tasarruf hesabı açılması için bankayla yapılacak “tasarruf mevduatı sözleşmesi” (Sparkontovertrag) ile kıymetli evrakın depo edilmesi için bankayla yapılacak “depo sözleşmesinin” (Depotvertrag) de niteliğinin ortaya konulması gerekir. Tasarruf mevduatı sözleşmesinin niteliği tartışmalı olmakla beraber³³, uygulamada yerleşmiş olması ve mevzuatta bu sözleşmeye ilişkin hüküm olması nedeniyle, aşağıda belirteceğimiz hususlar dışında pek fazla sorun olmayacaktır. Ancak depo sözleşmesi hakkında mevzuatımızda pek fazla hüküm olmadığı gibi uygulamada da yaygın

³² 5411 sayılı Bankacılık kanununun 3.maddesinde “Katılma hesabı: Katılım bankalarına yatırılan fonların bu kurumlarca kullandırılmasından doğacak kâr veya zarara katılma sonucunu veren, karşılığında hesap sahibine önceden belirlenmiş herhangi bir getiri ödenmeyen ve anaparanın aynen geri ödenmesi garanti edilmeyen fonların oluşturduğu hesapları” ifade eder.

³³ Tasarruf mevduatı (mevduat hesabı) sözleşmesinin niteliğinin tartışmalı olduğu hakkında bkz. KUKO OR-Schlupe/Amstutz, Einl. Vor Art. 184 ff., Rn.66 ff.; **Tandoğan** I/1, s. 62-66; **Feyzioğlu**, Özel, s. 50-51; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 16; **Koç**, s. 143 vd.; **Çeker**, s. 10 vd., özellikle s. 29-30; **Kaplan**, s. 196 vd.; **Turanboy**, s. 254 vd.; **Önder**, s. 91 vd., özellikle s. 96-97. Yargıtay’ın görüşü de bu sözleşmenin çoğunlukla karz akdi ile usulsüz tevdi karışımı olan kendine özgü yapısı olan sözleşme olduğu yönündedir. Bkz. 11.HD., 17.06.1988, E.4712, K.4063 (YKD 1988/9, s. 1242); HGK 15.06.1994, E.11-178, K.398 (YKD 1995/4, s. 532). Bu konuda ayrıca bkz. **Çeker**, s. 29-30, dn.84-85.

biçimde görülen bir sözleşme olmaması itibariyle sorun yaratacak gibi durmaktadır. Bu nedenle öncelikle depo sözleşmesinin mehzazını oluşturan İsviçre'deki duruma ve ardından bu konuda oldukça ayrıntılı hükümler öngören Alman mevzuatına, ardından Türk hukukunda depo sözleşmesinin yerine değinilecektir.

İsviçre hukukunda depo sözleşmesi (Depotvertrag)³⁴, İBK 472-491 arasında oldukça ayrıntılı biçimde düzenlenen saklama (vedia) sözleşmelerinin (Hinterlegungsvertrag, Latince “depositum”) bir türü olarak görülmektedir³⁵. İsviçre hukukunda vedia sözleşmesi;

- Açık tevdimin bir türü olarak olağan (düzenli, usulüne uygun) tevdi (depositum regulare, gewöhnliche Hinterlegung, İBK 472),
- Açık tevdimin diğer türü olarak olağan dışı (düzensiz, usulsüz) tevdi (depositum irregulare, aussergewöhnliche Hinterlegung, İBK 481),
- Ardiyeciyeye (depo) tevdi (Lagergeschäft, İBK 482-486),
- Konaklama yerleri ve ahıra tevdi (Gast und Stallwirte, İBK 487-491) olarak dörde ayrılmaktadır.

İsviçre hukukunda İBK 257e/I hükmünde sözü edilen kıymetli evrak bakımından depo sözleşmesinin tam anlamıyla düzensiz rehin özelliği olmadığı, aksine yarı güvence veren saklama (vedia) sözleşmesi, bu nedenle ve özellikle düzenli (olağan) tevdiye ilişkin İBK 472-474 hükümleriyle

³⁴ Depo sözleşmesinin usulsüz tevdi niteliğinde olmadığı, çünkü bankanın mülkiyet hakkına sahip olmadığı; vekalet, komisyon, işgörme edimlerinden oluşan karma sözleşme özelliği olduğu görüşü için bkz. **Honsell**, BT, s. 382. Kanımca İBK 481/III hükmünün birebir karşılığını oluşturan TBK 570/III hükmünde, sözleşmede açıkça yetki verilmişse, kıymetli evrak üzerinde tasarrufta bulunabileceğinden, depo sözleşmesinin usulsüz tevdi özelliği inkar edilmemelidir.

³⁵ Bu konuda bkz. **Bucher**, s. 275-276; **Guhl/Merz/Druey**, s. 546 vd., özellikle s. 549; **Koller**, BASK OR I, Vor. 19. Titel, ve Art.472, N.1 vd., özellikle N.9, Art.481, N.1 vd.; **Baumgartner**, s. 10 vd.; **Guggenheim**, s. 82 vd.; **Huguenin**, N.1171 vd.; **Honsell**, BT, s. 379 vd.; **Tekinalp**, N.38-117 vd. dn.95-98, N.38-122, dn.100; BGE 63 II 242 (açık depo); BGE 77 III 63; BGE 90 II 162 E.4b (toplu depo); BGE 94 II 169; BGE 98 II 217 E.6-7; BGE 100 II 153; BGE BGE 101 II 123 E.1; BGE 101 II 21; BGE 94 II 169.

düzensiz (usulsüz) tevdiye ilişkin İBK 481 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği görüşü ağır basmaktadır³⁶. Bu konuda ileri sürülen farklı görüşe göre³⁷ depo sözleşmesinin temelinde rehin hakkı (Pfandrecht) yatmaktadır. Rehin görüşü özellikle güvencenin değerlendirilmesinde, rehin değerlendirilmesi ve kapsamına ilişkin hükümlerin (İMK 891-892, 904; TMK 946-946, 959) kıyasen uygulanması gerektiğine dayanmaktadır.

Alman hukukunda da depo sözleşmeleri, saklama sözleşmelerinin (§§688 vd. BGB) bir türü olarak görülmektedir; bununla birlikte Alman hukukunda konu, oldukça ayrıntılı bir biçimde özel ve bir hayli eski Yasayla (4.2.1937 tarihli Depo Yasası, Depotgesetz³⁸) ve sadece kıymetli evrakın depo edilmesi şeklinde düzenlenmiştir (§1/I DepotG.)³⁹.

Hukukumuzda da saklama (vedia, tevdi⁴⁰) sözleşmeleri İsviçre’de olduğu gibi bir bütün olarak ele alınmış, usulsüz tevdi ile ilgili TBK 570 hükmü ve ardiyeciyeye tevdiyle ilgili (TBK 571-575), konaklama yeri, garaj, otopark vb. yerleri işletenlere bırakma ile ilgili TBK 576-580 hükümleri öngörülmüştür. Hükümler hemen hemen benzer olduğundan, bu konuda İsviçre hukukunda varılan sonuç hukukumuz bakımından da benimsenebilir. Bu nedenle İsviçre’de depo sözleşmesinin dayanağı olarak gösterilen İBK 481 hükmünün karşılığını oluşturan TBK 570 (usulsüz tevdi) hükmüne

³⁶ HIGI, ZK, Art.257e, N.25; Schmid, ZK, aArt.265, N.18; Sivit, Art.257e, N.1725.

³⁷ **Oftinger/Baer**, systematischer Teil vor Art.884 ZGB, N.202 vd., özellikle N.207 ve 225.

³⁸ Depotgesetz vom 4.2.1937 (RGBBl. I s. 171) Bu yasa, birçok Yasa ile değişmekle birlikte en son Alman Borçlar hukuku reformu kapsamında 12.7. 2006 tarihli bir Yasa ile büyük çaplı değişikliğe uğramıştır (BGBl. I s. 1466 vd.).

³⁹ Ayrıntı için bkz. **Einsele**, in Depotgeschäft, Rn.1 vd.

⁴⁰ Hukukumuzda “tevdi” kelimesi, genellikle vedia (saklama) sözleşmesi kapsamında emanet edilen para veya misli eşyayı ifade eder. Ayrıca tevdi kelimesi tüketim ödünç (karz) sözleşmesi kapsamında da kullanılmak üzere “ödünç verilen” anlamında da kullanılmaktadır. Keza mevduat da “tevdi edilen-bırakılan, yatırılan şey” anlamına gelmektedir. Bankacılık uygulamasında ise mevduat, sadece bankaya bırakılan paralar anlamında kullanılmakta, usulsüz tevdi ve karz kapsamında teslim alınmaktadır. Bkz. **Tekinalp**, N.38-02 (s. 429) vd.; **Battal**, s. 68-69; **Çeker**, s. 10 vd.

hukukumuz bakımından da dayanmak olanaklıdır. Bununla birlikte bu hükmün bankacılık işlemleri açısından yetersiz kaldığı, özellikle açık veya kapalı tevdi bakımından saklama (vedia) sözleşmesi hükümleri yanında tüketim ödücü (tüketim ödücü) ve vekalet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiği kabul edilmektedir. Ayrıca bir başka tartışma da depozitonun ifa uğruna verilmiş bir edim (teminat) olup olmadığı hususudur⁴¹. Yargıtay bir kararında, depozitoyu doğması muhtemel bir borcun ifası uğruna verilmiş bir teminat olarak nitelendirmiştir⁴².

Kanımızca depozitonun mehzadan yola çıkarak usulsüz rehin niteliği üzerinde durulmak gerekir. Çünkü ifa uğruna verilmiş edim niteliği kabul edilecek olursa, depozitonun, kiracının kiralanan herhangi bir zarar vermemesi halinde iadesini açıklamakta zorluk oluşturacaktır. Gerçekten de bankacılık açısından tevdi işlemleri, dar veya geniş anlamda olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Dar anlamda tevdi denilince bundan sadece paranın yatırılması söz konusu olan mevduat sözleşmesi anlaşılmaktadır. Geniş anlamda tevdi işlemlerinin konusu ise para dışında kalan menkul kıymet ve misli eşyanın açık (tevdi) veya kapalı (tevdi) olarak saklanmasıyla ilgili işlemleri ifade eder. Açık tevdi, genelde ortaklık veya alacak haklarını temsil eden hisse senetleri, tahvil, yatırım fonu katılım belgeleri, devlet ve hazine bonoları gibi gelir getiren menkul kıymetlerin yönetilmek ve saklanmak üzere bankaya verilmesidir (TBK 570/III). Açık tevdi, olağan (düzenli, usulüne uygun) tevdi, olağan dışı (düzensiz, usulsüz) tevdi, toplu tevdi ve numaralı veya şifreli tevdi olarak dörde ayrılır. Kapalı tevdi ise, kapalı bir kutu, zarf veya benzeri şekilde muhafazalı olarak bankaya verilen şahsi ziynet, hatıra eşyaları, değerli metallerin kapalı ortamda saklanması ifade eder ki çoğu zaman bu kiralık kasa (küçük kasa kirası) sözleşmesi ile gerçekleşir⁴³. TBK 342/II hükmünde sözü edilen depo etme işleminin, İsviçre hukukunda açık tevdi türü olarak görülen düzenli ve düzensiz

⁴¹ **Doğan**, s. 354; **Yavuz**, s. 17 vd.

⁴² Y.3.HD., 03.06.1999, E.4930, K.5843 (YKD 2000, C.26, S.2, s. 196 vd.). Ayrıca bkz. **Doğan**, s. 354, dn.1292.

⁴³ Bu konuda bkz. **Kaplan**, s. 129 ve s. 191 vd.; **Tekinalp**, N.38-02 vd. (s. 429 vd.), özellikle 38-03 ve 38-06 ile N.38-113 vd. (s. 467 vd.).

(usulsüz, olağan dışı) tevdiye (İBK 481/III) dayandırılması olanaklı olduğu gibi görüşümüze göre kapalı tevdiyi de (kasa kirasını da) içine alacak şekilde geniş yorumlanmalıdır. Böylece kıymetli evrakın açık tevdi yoluyla bankaya depo edilmesi olanaklı olduğu gibi görüşümüze göre ve amaca uygunluk açısından değerli metallerin kasa kirası şeklinde bankaya kapalı tevdi yoluyla depo edilmesi de olanaklı olacaktır. Bu sonuç mehz İBK 481/III hükmünün karşılığını oluşturan TBK 570/III hükmüne dayandırılabilir. Ancak kanımca burada sadece açık tevdi türü olan usulsüz tevdi değil kapalı tevдинin de dayanağını oluşturan bir hüküm söz konusudur. Gerçekten de TBK 570/III hükmüne göre : “Saklayan, saklatan tarafından kendisine açıkça yetki verilmedikçe, saklanan diğer misli eşya veya kıymetli evrak üzerinde tasarrufta bulunamaz.” Böylece kural olarak misli eşya veya kıymetli evrak, bankaya depo edilirse banka bunlar üzerinde tasarrufta bulunamayıp bunları aynen iade etmek durumunda kalacaktır. Yani kapalı kasa içerisinde değerli metallerin (kasa kirası şeklinde) veya kapalı kutu veya zarf içinde kıymetli evrakın verilmesi (kapalı tevdi yoluyla) olanaklı olacaktır. Böylece kapalı tevdiye daha çok saklama (vedia) sözleşmesi hükümleri uygulanacaktır. TBK 342/III hükmünde de açıkça söz edildiği gibi sözleşmeyle açık yetki verilmişse, banka bunları kullanıp mislen iade etme borcu altına girecektir. O halde bankaya açık yetki verilmişse, bunlar açık bir biçimde bankaya tevdi edilmek (açık tevdi yoluyla verilmek) durumunda olacak ve banka bunlar üzerinde tasarrufta bulunup mislen iade etme borcu altına girecektir. Böylece açık tevdi sözleşmesine saklama (vedia), tüketim ödücü (karz) ve vekalet sözleşmesi hükümleri karma biçiminde uygulanacaktır. GÜMÜŞ de⁴⁴ İsviçre hukukuna atfen⁴⁵, kıymetli evrakın niteliğine göre açık tevdi sözleşmesiyle toplu olarak veya vedia sözleşmesi ile ayırt edilmiş olarak bankaca saklanmak üzere alınacağını belirtmiştir.

Ancak TEKİNALP’in de haklı olarak değindiği gibi⁴⁶, açık tevdi işlemlerine ülkemizde pek sık rastlanmaz; bu tür işlemlere daha çok batı

⁴⁴ Kira, s. 165.

⁴⁵ Weber, BASK OR I, Art. 257e, N.5; Sivit, Art. 257e, N.13 vd.

⁴⁶ Tekinalp, N.38-113 ile 38-119 vd.

ülkelerinde rastlanır. Kapalı tevdi türlerinden ise genelde kasa kirası⁴⁷ ülkemizde yaygın biçimde uygulanmaktadır. Özellikle uygulamada kıymetli evrak için kasa kiralınması ve bu nedenle kasa kirası sözleşmesi imzalanması, değerli metaller (ki mevcut mevzuata göre bugün için sadece altın, gümüş veya platin gibi değerli metaller⁴⁸) içinse “depo hesabı” sözleşmesinin yapılması olanaklıdır. Depo hesabı sözleşmesinin TBK 570/III hükmünde öngörüldüğü üzere, bankaya açık yetki verildiğinin kabul edildiği sonucuna varılması gerektiği, böylece bankanın depo hesabına yatırılan değerli metalleri misilen iade borcu altında olduğunun kabulü gerekir. TBK 342 hükmünde kıymetli evrakta (çek, poliçe, bono, hisse senedi vb.) söz edilmekteyse de amaca uygunluk bakımından değerli metallerin de güvence hesabına konu edilmesi (özellikle Ülkemizde altının yeterli güvence olarak kabul edilmesi nedeniyle) olanaklı olmalıdır. Gerçekten de hukukumuzda kıymetli evrak için depo hesabı yoktur. Sadece borsada işlem gören hisse senetlerinin Takasbank A.Ş. nezdinde saklanması (depo edilmesi, açık tevdi türü olan toplu tevdi hükümlerince) olanaklı ise de bu hizmetten yararlanabilecek olanlar da sınırlıdır (İMKB üyeleri, ihraççı şirketler ve kurumsal yatırımcılardır). Yani kiracılar bu hizmetten yararlanamayacaktır. Bu nedenle TBK 342 hükmünde geçen “depo edilmesi” ifadesini bankaya tevdi etme (kıymetli evrakta çoğunlukla kasa kiralınması veya değerli metaller bakımından depo hesabı) şeklinde anlamak gerekir. Nitekim ÖMK 732 hükmünde kıymetli evrakın depo edilmesi ifadesi doğru bir mantık ve yerinde bir ifadeyle yeni TMK 808/II hükmünde “kıymetli evrakın güvenilir bir yere tevdi edilmesi güvence yerine geçer.” şeklinde ifade edilmiştir (keza rehin senedi bakımından tevdi ifadesinin kullanılması için bkz. TMK 916/II ve 936/II). Bu nedenle görüşümüze göre, TBK 342/II hükmünde geçen kıymetli evrakın bankaya depo edilmesi ifadesini, kıymetli evrakın bankaya tevdi edilmesi (yani Ülkemiz bakımından kasa kiralınması) şeklinde

⁴⁷ Kasa kirası sözleşmesi için bkz. **Kaplan**, s. 209 vd.; **Tekinalp**, N.38-121 vd.

⁴⁸ Şu anki mevzuatımıza göre depo hesabı sadece altın, gümüş veya platin için açılabilir. Bkz. Türk parası kıymetini koruma hakkında 32 sayılı kararla ilgili 2008-32/35 sayılı Hazine müsteşarlığı tebliğinin 1.maddesi. Ayrıca bkz. <http://www.unalsomuncuoglu.com/?Syf=26&Syz=155544&/bankalarda-a%c3%87ilan-altın-depo-hesapları>.

anlamak gerekir. Tevdi masraflarının (kasa kirası ücretinin) kime ait olacağı da sorun yaratacak gibi gözükmektedir. Bu nedenle uygulamada kiraya verenlerin daha çok güvence olarak parayı seçmelerinin söz konusu olacağını düşünmekteyiz. TBK 342/II hükmüne göre kiracı tarafından kasa kiralanacağına göre kasa masraflarının da kiracıya ait olması sonucu doğmaktadır. Ancak kanımızca doğuracağı sıkıntılar düşünülecek olursa kıymetli evrakın bankaya tevdi (depo edilmesi) yerine kiraya verene teminat amaçlı verilmesi ve mümkünse (özellikle poliçe ve bonolarda) üzerine güvence teminatı olduğunun yazılması daha uygun gibi gözükmektedir. Para için açılan hesap masrafları (hesap işletim ücreti vb.) ise vade nedeniyle gelecek faizden (veya katılım bankalarında da katılım hesabı açılabileceği görüşümüz kabul edilirse kâr payından) karşılanmalıdır.

Dördüncü olarak, bankada açılacak hesap veya depo etme (kıymetli evrakta kasa kirası veya değerli metallerde depo hesabı) sözleşmelerinin kimin adına olacağı konusu da TBK 342/II hükmünde açıkça belirtilmemiştir. Bununla birlikte “kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli tasarruf hesabına yatırır” ifadesinden banka hesabının kiracı adına açılması gerektiği sonucu çıkarılabilir. Oysa mehzada (İBK 257e/II) açıkça banka hesabının “kiracının adına” (auf Namen des Mieters) açılacağı belirtilmiştir⁴⁹. Bu yüzden gerek mehaza uygun yorumla gerekse “kiracı, ...tasarruf hesabına yatırır” ifadesinden çıkarılabilecek sonuç, tasarruf veya depo hesabının kiracı adına açılacağıdır⁵⁰.

Bir başka mehzadan ayrılan yön ise hesabın kim tarafından açılacağıdır. Mehaz İBK 257e/I hükmünde, kiraya verene kiracı adına bir mevduat veya depo hesabı açma külfeti yüklerken, TBK 342/II, c.1 hükmünde kiracının kendi adına tasarruf hesabı açma ve depo etme külfeti yüklenmiştir⁵¹.

⁴⁹ **Walter**, KUKO OR, Art. 257e, N.7.

⁵⁰ Benzer yorumlar için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 162-163; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 266.

⁵¹ **Gümüş**, Kira, s. 162-163. Ancak aksi görüşte olan **Yavuz/Acar/Özen** (s. 267), düzenlemenin amacından ve mehzadan yola çıkarak, önemli olanın güvencenin bankaya yatırılması zorunluluğu olduğunu, bu nedenle bankaya yatırma yükümlülüğünün hem kiracı hem de kiraya veren bakımından yasal bir zorunluluk olduğunu ileri sürmektedir. Özü itibariyle bu görüşü destekliyoruz.

Böylece İsviçre hukukunda depozitonun kiracı tarafından kiraya verene teslim edilmesi ve onun tarafından kiracı adına açılacak hesaba paraya yatırması veya kıymetli evrak verilmişse kiracı adına açılacak hesaba tevdi (depo) etmesi gerekir. Bizdeki düzenleme ise kiracının kiraya verene depozitoyu teslim etmeden bankada kendi adına açacağı hesaba yatırması veya tevdi (depo) etmesi gerekmektedir. Ancak kiraya veren kabul etmedikçe kıymetli evrak güvence konusu olamayacağına göre, kiraya verenin rızası, aslında baştan alınmak durumundadır. Kanımızca hukuk sistemine daha uygun olan, Türk hukukundaki usuldür. Çünkü hiçbir banka, başkası (kiracı) adına (yabancı) hesap açmak isteyen kişiye (kiraya verene) bu olanağı vermez. Hukukumuzda başkası adına hesap açma istisnai durumlarda kabul edildiği ve yasada bu yönde açıklık olmadığı için banka bu durumu reddedecektir. Gerçekten de hukukumuzda başkası adına hesap açma (yabancı hesap, Fremdkonto) istisnai durumlarda kabul edilmektedir. Örneğin, yasal temsilci tarafından açılan hesap, tüzel kişi organının tüzel kişi adına hesap açması ve tacir adına ticari temsilcinin hesap açması böyledir. Bu gibi haller dışında başkası adına hesap açılmayacağı; suistimallere yol açabileceği endişesiyle ve kanımca sözleşme özgürlüğüne aykırı olduğu için kabul edilmemektedir⁵². Bu yüzden kiracının kendi adına tasarruf veya depo hesabı açması irade özgürlüğüne ve sözleşmelerin nisbiliği ilkesine daha uygundur. Bu yüzden tasarruf veya depo hesabı kiracı adına açılacak, ancak kiraya verenin onayı olmaksızın veya TBK 342/III'de yer alan şartlarla kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen 3 ay içinde kiraya verenin yazılı olarak bankaya başvurmaması halinde kiracıya ödeme (iade) yapılamayacağı hesapta yer alacaktır⁵³. Ayrıca kiracı, kiraya verenin onayını başlangıçta almalı ve onun rızası hilafına sadece kendi iradesiyle para yerine kıymetli evrak tevdi ederek güvence verme borcunu yerine getirememelidir. Nitekim TBK 342/I hükmünde açıkça sözleşmeyle güvence borcunun kararlaştırılmasından söz edilmiştir. Sözleşmede güvence türü de yüksek olasılıkla belirleneceğinden, kiraya verenin rızası hilafına bir durum da olmayacaktır. Buna rağmen bankaya kiraya verenle kiracı arasındaki güvence borcunun

⁵² **Tekinalp**, N.38-42; **Çeker**, s. 80 vd.; **Kaplan**, s. 156-157.

⁵³ **Gümüş**, Kira, s. 163.

düzenleyen sözleşmenin de ibrazı bu konuda ileride çıkabilecek ihtilafları önlemesi açısından yarar sağlayacaktır. Ayrıca kiracı, güvence hesabı açtığını ve sözleşmede kararlaştırılan güvence miktarını buraya yatırdığını gösteren belgeyi dürüstlük kuralı çerçevesinde ve özellikle kiraya verenin talebi halinde ibraz etmek zorundadır⁵⁴

Beşinci olarak belirtmek gerekir ki açılacak banka hesabının süresi de net olarak ortaya konmamıştır. Normalde hesap süresinin kira sözleşmesiyle sınırlı olması, bunu aşmaması gerekir⁵⁵. Ancak hukukumuzda vadeler aylık, 3 aylık, yıllık olarak belirlendiğinden, bu konuda iki tarafın rızasına öncelik verilmesi daha uygun olacaktır. İki taraf bu konuda anlaşamazsa en lehe olan vadenin kiracı tarafından dikkate alınarak belirlenmesi daha uygun olur. Taraflar yabancı para üzerinden güvence parası kararlaştırmışlarsa, yabancı paranın vadeli mevduat hesabı üzerinden yatırılması söz konusu olacak, ancak bu yabancı para birimi üzerinden hesap açılması olanağı yoksa TL'ye çevrilerek vadeli mevduat hesabı açılması söz konusu olacaktır⁵⁶.

Güvencenin kiracı adına açılması, kiraya verenin iflası halinde kiracıyı koruyacaktır; çünkü bu durumda kiracı, güvencenin iadesini TBK 342/II-III hükmündeki kiracı lehine koşullar gerçekleşmişse, iflas masasına yazdırmadan bankadan geri alma hakkına sahip olacaktır. Zaten güvencenin kiracı

⁵⁴ Nitekim İsviçre hukukunda kiraya verene bu şekilde hesap açma yükümlüğü yüklendiği ve kiraya verenin bu şekilde hesap açtığını ve hesap numarasını kiracıya uygun sürede bildirmesi gerektiği kabul edilmektedir. Bu şekildeki bildirim yükümlülüğün yasadan (İBK 257/I) doğan borcun yerine getirildiğini haber verdiği ve yan yükümlülük olduğu kabul edilmektedir. Bkz. HIGI, ZK, Art. 257e, N.29. Kanımızca da burada dürüstlük kuralından kaynaklanan yan yükümlülük özelliği görülebileceği gibi kiracı açısından da aynı sonuç kabul edilmelidir.

⁵⁵ **Gümüş**, Kira, s. 163.

⁵⁶ GÜMÜŞ'e göre (Kira, s. 163), yabancı para birimi üzerinden hesap açılması olanağı yoksa TL'ye çevrilecek para, vedia sözleşmesi ile bankaya tevdi edilecektir. Tasarruf mevduatı sözleşmesinin niteliği tartışmalı olup, ağırlıklı olarak vedia sözleşmesinin unsurlarını içerse de kanımızca ve yukarıda değindiğimiz gibi kendisine özgü yapısı olan (sui generis) niteliği ağır bastığından, "vedia sözleşmesi ile tevdi" ifadesini, "tasarruf mevduatı (vadeli mevduat hesabı) sözleşmesi" olarak anlamak daha uygun olacaktır.

adına açılmasının sebebinin, kiraya verenin iflası halinde kiracının verdiği güvenceyi, iflas masasına yazdırmak zorunda kalmaksızın geri alabilmesini sağlamak olduğu kabul edilmektedir⁵⁷. Ancak kiracı, bu hakkını kiraya verenin iflasıyla hemen kullanamaz. Çünkü kira parasını talep hakkı ve ödenmemesi halinde TBK 342/II-III hükümlerinde düzenlenen kiraya verenin rıza vermesi gereken haller ile kiracı aleyhine icra takibi yapma veya dava açma ya da bunlara devam etme hakkı iflas idaresine (masasına) geçeceğinden (İİK 184 vd.)⁵⁸, kiracının kira ve yan giderleri ödeme borcunu iflas idaresine karşı yerine getirmesi gerekir. Aksi halde, iflas idaresi, kiracı aleyhine icra takibi açıp kesinleştirir veya dava açıp kiraya veren lehine sonuçlandırır (TBK 342/III'deki kira sözleşmesi sonunu takip eden 3 ay içinde bunu bankaya yazılı olarak ihbar etmesi kaydıyla), TBK 342/II, c.2 uyarınca bankadan güvenceyi isteme hakkına sahip olacaktır.

İsviçre hukukunda kiraya veren, kiracı adına hesap açma yükümlülüğü altına konulduğu için kiraya verenin kendisine teslim edilen parayı bankaya yatırmaması nedeniyle sözleşmede kararlaştırılan cezai şartın geçerli olduğu kabul edilmektedir⁵⁹.

D. Güvence Üzerinde Tasarruf ve Güvencenin Kiracıya İadesi veya Kiraya Verene Verilmesi

Güvencenin bankaya yatırılması (tevdî) sonrası güvence üzerinde tasarruf ve güvencenin banka tarafından kime verileceği konusu önem arz eder.

Güvence üzerinde tasarruf konusunu, güvence konusu olan para, kıymetli evrak veya görüşümüze göre altın gibi değerli metal) olmasına göre farklı değerlendirmek gerekir. Güvence konusu, para ise banka mevduat sözleşmesi kapsamında yatırılan vadeli mevduat hesabı üzerindeki parayı

⁵⁷ **Walter**, KUKO OR, Art. 257e, N.7; **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.6 vd.; **Gümüş**, Kira, s. 163; BGE 127 III 273 E.3.

⁵⁸ **Kuru**, s. 1007 vd., özellikle kira sözleşmesi bakımından s. 1056; **Korkmaz**, s. 189 vd., özellikle kira sözleşmesi bakımından s. 224 vd. **Tercan**, s. 14 vd. ile kira sözleşmesi bakımından, s. 233 vd.

⁵⁹ **Higi** ZK, Art.257e, N.30; **Sivit**, art.257e, N.16; 2; BGE 101 IV 215.

yatırılan vadeye göre değerlendirip faiz ilave etmek durumundadır. Böylece tasarruf sözleşmesi kapsamında eklenecek faiz, anaparaya ilave edilerek aşağıda inceleyeceğimiz duruma göre kiracıya iade edilmek veya kiraya verene verilmek durumundadır. Güvence konusu kıymetli evrak ise banka, kural olarak bu kıymetli evrak üzerinde tasarruf hakkına sahip olmayıp (TBK 570/III; İBK 481/III), kıymetli evrakın değerlendirilmesi ve bunlar için ayrıca değerlendirme hakkı (Verwertungsrecht) ve buna bağlı olarak ivaz (faiz, kar payı vb.) ödeme söz konusu olmayacaktır. Ancak kıymetli evrakta kendiliğinden meydana gelen fazlalık (hisse senedi kâr payı, hazine bonusu faizi vb.), ana güvence olan kıymetli evraka eklenerek duruma göre kiracıya veya kiraya verene teslim edilecektir⁶⁰. Bununla birlikte bankaya yatırılan kıymetli evrak için açıkça yetki verilmişse, bankanın vekalet sözleşmesi unsuru olan yönetim hakkı ve kıymetli evrakı değerlendirme hakkı karşılığında ivaz ödeme yükümlülüğü de söz konusu olacak, buna karşılık uygun bir komisyon alma hakkına da sahip olacaktır; keza banka, gereken özeni göstermesine rağmen kıymetli evrakın değer kaybetmesinden sorumlu olmayacaktır⁶¹. Tarafların kabulüyle depo hesabına altın gibi değerli metal yatırılmışsa, vadeli olarak yatırılması daha uygun gözükmektedir. Burada paranın vadeli mevduat hesabına yatırılması zorunluluğu, kıyasen altın için de geçerli olmalıdır; böylece depo hesabı çerçevesinde, bankanın para yatırılmasında olduğu gibi kural olarak ivaz ödemesi ve bunun ana güvence (3 aylık kira ödemesi) tutarındaki altına ilavesi söz konusu olacaktır; ancak vadeli altın depo hesabı için ileri sürülen koşulların gerçekleşmemesi nedeniyle altının vadesiz olarak yatırılması da olanaklı görülmelidir⁶².

⁶⁰ **Higi** ZK, Art.257e, N.32; **Schmid**, ZK, aArt.271, N.36; **Honsell**, OR BT, s. 226.

⁶¹ **Higi** ZK, Art.257e, N.31-32; **Tekinalp**, N.38-118; BGE 94 II 169; BGE 101 II 21.

⁶² Şu anki mevzuatımıza göre depo hesabı sadece altın, gümüş veya platin için açılabilen (Türk parası kıymetini koruma hakkında 32 sayılı kararla ilgili 2008-32/35 sayılı Hazine müsteşarlığı tebliğinin 1.maddesi); bunun için bazı bankalar hesap işletim ücreti almakta bazıları almamaktadır. Bu konuda bkz. www.unalsomuncuoglu.com/?Syf=26&Syz=155544&/bankalarda-a%3%87 ilan-altın-depo-hesapları. Ancak bazı bankalar, hesap işletim ücreti almamakla beraber, altın depo hesabındaki altının en az 100 gr. olmasını ve 1 yıllık vadeyi şart

Güvencenin banka tarafından kime verileceği konusunda ise, konuyu ikiye ayırarak değerlendirmek gerektiğini düşünüyoruz. Buna göre bankanın güvenceyi kiracıya iade edebileceği haller ile bankanın güvenceyi kiraya verene teslim edebileceği haller olarak ikili bir ayırım yapmak gerekir.

Bankanın güvenceyi kiracıya iade edebileceği haller, TBK 342/II, c.2 ile TBK 342/III hükmünde düzenlenmiştir. TBK 342/II, c.2 hükmüne göre, banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak (kiracıya) geri verebilir. Kanımca bu hüküm hem kiracı hem de kiraya veren için iki taraflı olarak anlaşılmalıdır⁶³. Buna göre, banka güvenceyi, iki tarafın rızasını ve güvencenin kiracıya ödenmesini içeren belgeyi gördüğü takdirde kiracıya verebileceği gibi icra takibinin veya kiraya verenin kiracı aleyhine açtığı davanın kiracı lehine sonuçlanması halinde de verebilecektir; ancak icra takibinin kiracı lehine sonuçlanması (örneğin kiracının icra dairesine parayı yatırması veya icra takibine itiraz üzerine takibin durması ve süresinde bu itirazın kaldırılmaması halinde) veya davanın kiracı lehine (başka deyişle kiraya veren tarafından kiracı aleyhine açılan davanın reddedilmesinin) kesinleşmesi gerekir. Ancak bunun için TBK 342/III hükmünde belirtildiği gibi kira sözleşmesi sona ermiş ve 3 ay içinde kiraya veren tarafından bankaya (kiracı aleyhinde kira sözleşmesi ile ilgili dava veya icra takibi açılmadığını resmi yoldan gösteren belgeyi içeren) yazılı bildirim de yapılmamış olmalıdır. Tarafların rızasına dayanarak kiracıya ödeme yapılabilmesi için TBK 342/II, c.2'den de anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesinin sona ermiş olmasına gerek yoktur⁶⁴. Ancak Ülkemizdeki depozito uygulaması dikkate alındığında, genelde kira sözleşmesi sona ermiş, kiracı tahliyeyi gerçekle-

koşmaktadır (Bkz. www.garanti.com.tr/tr/bireysel/mevduat_ve_yatirim/mevduat_urunleri/al-tinlarinizgarantide.page?gbid1=77509). Üç aylık kira ödemesi 100 gr. altın miktarına ulaşırsa (şu an yaklaşık 10.000 TL civarı) sorun yoksa da konut kiralari bakımından durum zor gibidir.

⁶³ Hüküm tek taraflı olarak kiraya veren açısından değerlendiren görüş için bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 268. Görüşümüze uygun ve yerinde olarak iki taraf için uygulayan görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 164-165.

⁶⁴ **Gümüş**, Kira, s. 166-167.

tirmiş ve kiracının bir zarar vermediği anlaşılmış olduktan sonra bu şekilde anlaşma yapılarak iade gerçekleşecektir. Doğal olarak tarafların anlaşması, güvencenin bir kısmının kiracıya, bir kısmının kiraya verene ödenmesi şeklinde de yapılabilecektir.

Bankanın güvenciyi kiracıya iade edebileceği diğer hal ise TBK 342/III hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak (kiracı aleyhinde kira sözleşmesi ile ilgili dava veya icra takibi açtığını resmi yoldan gösteren belgeyi içeren belgeyle birlikte) bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenciyi geri vermekle yükümlüdür. Koşullar birlikte gerçekleşmişse kiracının talebi üzerine güvencenin kiracıya iadesi gerekir; yani bu durumda da “birlikte tasarruf kuralı” istisnası söz konusu olup, kiraya verenin rızası aranmaz. Bizdeki üç aylık süre İsviçre’de bir yıl olarak (İBK 257e/III) düzenlenmiştir. Her ne kadar güvence hesabı kiracı adına açılabilir, bu hesap üzerinde kiracının tek başına tasarruf etmesi uygun bulunmamış, kiraya verenin de yararı olmakla güvence üzerinde söz hakkına sahip olması kabul edilmiştir. Bu nedenle güvence hesabının, kiracı ve kiraya veren bakımından müteselsil alacak değil kural olarak “birlikte (müşterek) tasarruf (gemeinsame Verfügung)” kuralını yarattığını söylemek daha doğru gibi gözükmektedir⁶⁵. Çünkü güvencenin iadesi kural olarak iki tarafın rızasına dayandırılmaktadır. Böylece kiracı veya kiraya verenin tek taraflı iradesiyle kural olarak güvence parası hesaptan çekilemeyecek veya başka bir yere havale edilemeyecektir. Ancak TBK 342/II, c.2’deki diğer koşullar kiracı lehine gerçekleşirse veya kiraya veren 342/III’deki 3 aylık bankaya yazılı bildirim süresini kaçırırsa kiracıya iade veya TBK 342/III’deki sürede başvurması koşuluyla ve 342/II, c.2’deki diğer koşullar (icra takibi veya davanın kesinleşmesi) kiraya veren lehine gerçekleşirse kiraya verene teslim söz konusu olacaktır. Öğretide haklı olarak belirtildiği gibi⁶⁶

⁶⁵ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 268; **Gümüş**, Kira, s. 163-164; **Higi ZK**, Art.257e, N.36-37. Aksi fikirde **Acar**, s. 3685 vd., özellikle s. 3686-3687; **Başaran**, s. 55 vd., özellikle s. 65.

⁶⁶ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 268; **Higi ZK**, Art.257e, N.36-37.

“birlikte tasarruf” kuralına, sadece kiracı ve kiraya veren değil banka da uymak zorundadır. Yani banka, güvenceye kiracının bankaya olan borcu için takas veya mahsup hakkı çerçevesinde el koyamayacak, kiraya verenin rızasını arayacaktır. Ancak istisnaî şekilde; kiraya verenin de güvence üzerinde alacak hakkına sahip olduğu durumlarda (aşağıda değineceğimiz üzere güvencenin icra takibi veya davanın kiraya veren lehine sonuçlanması ve kesinleşmesi üzerine kiraya verene iadesi gereken durumlarda), müteselsil alacak görüşü kabul edilebilecek ve bu temele dayalı olarak kiraya verene yapılacak ödeme sonucu, kiracının da alacak hakkının sona erdiği kabul edilmek gerekecektir⁶⁷.

Bankanın güvenceyi kiraya verene teslim edebileceği haller ise TBK 342/II, c.2 hükmünde düzenlenmiştir. Ancak kira sözleşmesi sona ermişse, TBK 342/III çerçevesinde, kiraya verenin kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden 3 ay içinde kiracı aleyhine daha önce icra-iflas takibi başlattığını veya dava açtığını yazılı olarak bildirmiş olması gerekir. TBK 342/II, c.2 hükmüne göre, banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra-iflas takibinin (kiraya veren yararına) kesinleşmesiyle ya da (kiraya veren yararına) kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak (kiraya verene) teslim edebilir. Bu hüküm yukarıda değindiğimiz gibi hem kiracı hem de kiraya veren için iki taraflı olarak anlaşılmalıdır⁶⁸. Ancak hükmün temelde kiraya veren düşünülerek kaleme alındığı söylenebilir. Buna rağmen hükümde yanlış anlaşılmaya müsait bir ifade kullanılmıştır. Gerçekten de hükme göre “banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.” Bu hükümde geçen “geri verebilir” ifadesi ve hükmün gerekçesindeki ifadeler⁶⁹,

⁶⁷ **Gümüş**, Kira, s. 164.

⁶⁸ Hükmü tek taraflı olarak kiraya veren açısından uygulayan görüş için bkz. **Yavuz/Acar/Özen**, s. 268; **Higi**, ZK, Art.257e, N.40; **Sivit**, HIGI, ZK, Art.257e, N.23. Görüşümüze uygun ve yerinde olarak iki taraf için uygulayan görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 164-165.

⁶⁹ TBK 342 gerekçesine göre, “banka da, bu güvenceyi ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilecek; kiraya verenin, sözleşmenin sona ermesinden itibaren üç ay içinde dava ya da takip ile kira sözleşmesi ile ilgili bir istemde bulunduğunu,

sanki hesabın kiracı adına açılması yüzünden güvencenin sadece kiracıya geri verilebileceği anlamı yaratmakta⁷⁰ ise de durum böyle değildir. Gerçekten de mehzada “geri verme” ifadesi yerine her iki taraftan birine teslim anlamına gelebilecek “herausgeben” (teslim etme) fiili kullanılmıştır. Bu nedenle hüküm (TBK 342/II karşılığını oluşturan İBK 257e/III), İsviçre öğretisinde belirtildiği⁷¹ ve Türk hukukunda haklı olarak benimsendiği üzere⁷², güvencenin kiraya verene iadesi yanında kiracıya iadesini de düzenlemektedir. Ayrıca TBK 342/II, c.2 hükmünde sadece icra takibi veya mahkeme kararından söz edilmekteyse de hükmü, TBK 342/II’e paralel olarak ve orada zikredildiği üzere iflas yoluyla takibin kesinleşmesi halinde de uygulamak gerekir⁷³.

Ayrıca TBK 342/II, c.2 hükmünün uygulanabilmesi için kira sözleşmesinin sona ermesi şart değildir; böylece kira sözleşmesi sona ermeden, (genelde ilamsız) icra takibi⁷⁴, iflas takibi veya dava kiracı aleyhine kesinleşmişse, kiraya verenin başvurusu üzerine bankanın güvenceyi kiraya verene teslim etmesi gerekir. İcra veya iflas takibinin kesinleşmesi icra-iflas hükümlerine göre olacağından, bankanın icra-iflas dairelerinden icra veya iflas takibinin kesinleştiğini gösteren resmi belgeyi isteme hakkı vardır. Keza mahkeme kararı açısından da banka, kararın şekli anlamda kesinleştiğini gösteren kesinleşme şerhini içeren mahkeme ilamını istemekte haklıdır⁷⁵. Ancak kanımca icra takibi, iflas takibi veya dava kiracı lehine

bankaya yazılı olarak bildirmemesi durumunda, banka, bu defa sadece kiracının istemi üzerine güvenceyi kiracıya geri vermekle yükümlü olacaktır.”.

⁷⁰ Kanunkoyucunun anlayışına paralel görüş için bkz. **Burcuoğlu**, s. 103; **Doğan/Baygın**, s. 127.

⁷¹ **Higi** ZK, Art.257e, N.36 vd.; **Sivit**, Art.257e, N.24-25.

⁷² **Gümüş**, Kira, s. 164-165.

⁷³ **Gümüş**, Kira, s. 165.

⁷⁴ Mahkeme kararının kesinleşmesi, TBK 342/II, c.2’nin uygulanması için yeterli olduğuna göre buradaki icra takibi genelde ilama değil ilamsız icraya dayanacaktır. Buna karşın icra takibinin ilamlı olması da olanaklıdır. Benzer yaklaşım için bkz. **Permann**, Mietr. Kom., Art.257e, N.9.

⁷⁵ Hükümün şekli anlamda kesinleşmesinin arandığı, icra-iflas hukuku açısından da takibin kesinleşmesi ve bunların belgelenmesi gerektiği hakkında **Higi**, Art.257e,

kesinleşmişse, bankanın hemen kiracıya güvenceyi teslim etmemesi, kira sözleşmesinin sona ermesini ve bundan itibaren 3 aylık sürenin geçmesini beklemesi TBK 342/III hükmüne daha uygun düşecektir. Çünkü hükümde açıkça belirtildiği gibi, icra-iflas yoluyla takipte bulunduğunu veya dava açtığını kiraya verenin 3 ay içinde bildirmesi yeterli olup, kesinleşmenin çok daha sonraki bir tarihte gerçekleşmesi de olasıdır. Keza icra takibinin veya mahkeme kararının ya da kabul ettiğimiz görüşe göre iflas yoluyla takibin kiraya veren yararına kesinleşmesi yeterli olup, kira sözleşmesinin sonunun beklenmesine gerek yoktur. Ancak icra-iflas takibi veya dava açılmakla birlikte kira sözleşmesi sona ermişse TBK 342/III hükmünde açıkça belirtildiği gibi kiraya verenin sona ermeyi takip eden 3 ay içinde bankaya kiracı aleyhinde icra-iflas takibi yaptığını veya dava açtığını yazılı olarak bildirmesi gerekir. Kanımca, burada salt sona erme aranmamalı, kiracının kiralanana terk ettiği tarih, fiili fesih tarihi olarak algılanıp, süre bu tarihten itibaren hesaplanmalıdır. Zaten kiraya veren çoğu zaman muhatap bulmayacağı için fesih iradesini de kiracıya ulaştıramayacaktır. Yargıtay kararlarında da belirtildiği gibi⁷⁶, kiracının bu şekildeki davranışı, onun eylemli fesihte bulunduğu anlamına gelmelidir. Kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden 3 ay içinde yazılı başvurudan söz edilmekteyse de kanımca, kiraya verenin kira sözleşmesi sona ermeden önce bankaya yaptığı yazılı bildirim ve hatta davayı bankaya ihbar da TBK 342/III anlamında yazılı bildirim yerine geçmelidir. İsviçre hukukunda (İBK 257e/III) kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden bir yıl içinde kiraya verenin kiracıya karşı takip yapmaması veya dava açmaması (ve doğal olarak bunu bankaya bildirmemesi⁷⁷) halinde kiracının bankaya başvurarak güvenceyi almaya hakkı olduğu vurgulanmışken, hukukumuzda hem süre kısaltılmış hem de

N.38-39; **Permenn**, Mietr. Kom., Art.257e, N.9-10; **Sivit**, Art.257e, N.22-23; **Gümüş**, Kira, s. 166.

⁷⁶ Örneğin bkz. Y. 6. HD., E. 2011/7395, K. 2011/12323, T. 3.11.2011; Y. 6. HD., E. 2010/11066, K. 2011/2286, T. 1.3.2011 (kazanci.com).

⁷⁷ İBK 257e/III hükmünde açıkça bankaya bildirim öngörülmemişse de İsviçre öğretisi haklı olarak bir yıl içinde takip yapıldığının veya dava açıldığının kiraya verence bankaya bildirilmesi gerektiği, aksi halde kiracının güvenceyi isteyebileceği belirtilmektedir. Bkz. **Higi**, ZK, Art.257e, N.40; **Sivit**, Art.257e, N.23.

daha pratik olarak kiraya verenin bankaya yazılı bildirim zorunluluğundan söz edilmiştir. Hukukumuzdaki düzenlemenin daha uygun ve pratik olduğunu düşünmekteyiz. Gerçekten de üç ay da az bir süre değildir.

İcra takibi veya davanın kira sözleşmesi ile ilgili olması konusunda taraflar anlaşmayla sınırlama yapabilecektir. Örneğin, güvencenin sadece kira bedeli ve yan giderler için olduğu veya hor kullanma için olduğu vurgulanabilir. Bu durumda banka gerekli incelemeyi yaparak karar verir, gerekirse kiraya verenin talebi sözleşmedeki sınırlama ile bağdaşmıyorsa red kararı verebilir⁷⁸. Ancak kanımca amaca aykırı olacak biçimde güvencenin sadece yan giderlere ilişkin olduğu kararlaştırılmamalıdır.

TBK 342/II ve III hükmünde sözü edilen icra-iflas takibi veya davanın, kira hukuku ile ilgili (özellikle kira parası ve yan giderlerin ödenmemesi veya kiracının hor kullanılmasına yönelik tazminat istemine yönelik) olması gerekmektedir⁷⁹. Bu nedenle salt tespit davası⁸⁰ veya delil tesbitine yönelik mahkeme kararı, TBK 342/II ve III’de zikredilen mahkeme kararı anlamına gelmez. Bununla birlikte kanımca kira tespit davası sonucunda kesinleşen kira farkı alacağı edaya ilişkin olduğundan TBK 342/II-III’deki mahkeme kararı yerine geçer. Kira hukuku ile ilgisi olmayan, örneğin kiracının kiraya verene olan kira borcu dışındaki borcu (ödünç aldığı para) için yapılan icra takibi veya dava kiraya veren lehine sonuçlansa bile TBK 342/II uygulanarak kiraya verence bankadan güvence istenemez.

E. Güvence Verme Borcuna İlişkin Hükümlere Aykırılık ve Bunun Sonucu

TBK 342/II ve III hükümlerinin yukarıda aranan koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediğini bankanın denetlemesi ve Yasaya aykırı talebi

⁷⁸ **Gümüş**, Kira, s. 166, dn.465. Hatta yazara göre bu sınırlama (örneğin sadece kira bedeli sınırlaması) sözleşmenin güven teorine göre yorumlanması halinde anlaşılıyor ve icra takibi veya mahkeme ilamı hor kullanmaya dayalı tazminata ilişkin ise, banka, kiraya verenin istemini reddetmelidir.

⁷⁹ **Higi**, ZK, Art.257e, N.39-40; **Sivit**, Art.257e, N.22-24. Aynı yönde yerinde görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 166.

⁸⁰ Tespit davası açısından aynı görüş için bkz. **Gümüş**, Kira, s. 166, dn.144.

reddetmesi gerekir. Örneğin, icra takibi veya davanın kira hukuku ile ilgisinin olup olmadığını, TBK 342/III bakımından, kira sözleşmesinin sona erip ermediğini bankanın denetlemesi gerekir. TBK 342/II-III hükümleri mutlak emredici olduğundan⁸¹, banka, bu hükümlere aykırı olarak hesap açılırken aksine bir düzenleme (örneğin bankanın takdirinde kusurlu yanılması halinde bile sorumlu olmayacağını veya denetleme yükümlülüğü olmadığını) öngörür veya sorumluluğunu kaldırırsa bu yöndeki kurallar geçersiz olacaktır (TBK 26-27). Hatta burada mutlak emredici kurallar olduğundan, genel işlem koşulları denetimine bile gerek yoktur; ancak öğretide bir görüş⁸² genel işlem koşulları denetiminin (TBK 21-25) de söz konusu olacağını belirtmektedir. Ancak TBK 342'deki sınırlamalar sadece KÇİK'ler bakımından geçerli olacak, diğer kiralarda güvence verme borcu, sözleşme özgürlüğünün sınırları, özellikle genel işlem koşulları, hukuka ve ahlaka aykırılık, aşırı yararlanma hükümleri çerçevesinde (TBK 21-28) denetlenebilecektir. Kanımızca KÇİK dışındaki diğer kiralarda, EBK dönemindeki yerleşik Yargıtay uygulamasında belirtilen sınırlamalar geçerli olabilecektir⁸³.

Taraflar arasında güvence borcu kararlaştırılmasına karşın kiracının güvence borcunu eda etmemesi halinde ne olacaktır? Bu durumda kiraya veren seçimlik haklara sahiptir. İlk kiraya veren, kiracıya karşı aynen ifa davası açılabilir gibi icra takibi de yapılabilecektir. İcra takibi veya dava kiraya veren lehine kesinleşirse, icra dairesi haciz yapabilir ve haczedilen para icra dairesi tarafından kiracı adına ve kiraya veren lehine olacak şekilde

⁸¹ **Walter**, KUKO OR, Art. 257e, N.4; **Higi**, ZK, Art. 257e, N.4; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 264. Ayrım yapmadan TBK 342 (İBK 257e) hükmünün emredici olduğu görüşü için bkz. **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.2a; **Gümüş**, Kira, s. 159; **Permann**, Mietr. Kom., Art. 257e, N.1.

⁸² **Yavuz/Acar/Özen**, s. 269.

⁸³ Örneğin bkz. 3. HD., E. 2003/271, K. 2003/1640, T.24.2.2003; 13. HD., E. 2004/14933, K. 2005/2198, T. 15.2.2005 (kazanci.com). 19. HD., E. 2008/9821, K. 2009/3631, T. 27.4.2009 (kazanci.com) : “Davalının taşınmazı satarak depozitoya ilişkin haklarını yeni malike devir ettiği ve yapılan ihtara rağmen depozitoyu yeni malike devir etmediği bu nedenle davacıya iade ile yükümlü olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmesi isabetlidir.”

en yakın bankaya yatırılmalıdır⁸⁴. İkinci seçimlik hak olarak kiraya veren kiralananın teslim etmemişse genel hükümlere göre teslimden kaçınabilir (TBK 98, 123-126; İBK 82, 107-109)⁸⁵; kiralanan teslim edilmişse akde aykırılık hükümleri (TBK 316/II) çerçevesinde veya olağanüstü sebeple (TBK 331) sözleşmeyi fesih hakkına da sahip olabilecektir⁸⁶.

Kiracı, TBK 342 çerçevesinde güvence verme borcunu bizzat ifa edecek (bankaya hesap açtıracak yerde), KÇİK'ler bakımından güvenceyi EBK döneminde olduğu gibi kiraya verene teslim ederse ne olacaktır? Kiraya veren kiracı adına (yabancı) hesap açmayı başarabilirse, sorun yoktur; ancak bunu başarması oldukça zor, hatta olanaksızdır⁸⁷. Bu nedenle kiraya verenin, kiracıyla ortak hareket ederek kiracı tarafından ve kiracı adına açılacak hesaba bu parayı yatırması daha makul gibi gözükmektedir. Kiraya veren buna yanaşmaz, elindeki güvenceyi, kiracının açacağı veya açtığı bankaya yatırmayı reddederse ne olacaktır? Kanımızca kiracı, bu durumda kira sözleşmesini fesih olanağına sahip olmamalıdır. Bu konuda İsviçre hukukunda ileri sürülen görüşler bizim için de geçerli olacaktır. Çünkü İsviçre hukukunda kiraya veren tarafından kendisine teslim edilen güvenceyi, kiracı adına açacağı hesaba (yabancı hesaba) yatırması gerektiği yasal olarak düzenlendiğinden (İBK 257/III), kiraya verenin kendisine teslim edilen güvenceyi bankaya bu şekilde yatırmaması halinde, bankaya yatırmış

⁸⁴ **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.4a; **Gümüş**, Kira, s. 165; BGE 129 III 193.

⁸⁵ **Sivit**, Art. 257e, N.7 ve 21; **Higi**, Art. 257e, N.13-14.

⁸⁶ **Sivit**, Art. 257e, N.7 ve 21; **Higi**, Art. 257e, N.13-14. Sadece olağanüstü sebeple fesih hakkı bakımından bkz. **Gümüş**, Kira, s. 165.

⁸⁷ Yukarıda değindiğimiz gibi hukukumuzda başkası adına hesap açma istisnai durumlarda kabul edildiği ve yasada bu yönde açıklık olmadığı için banka bu durumu reddedecektir. Hukukumuzda başkası adına hesap açma (yabancı hesap, Fremdkonto) istisnai durumlarda kabul edilmektedir. Örneğin, yasal temsilci tarafından açılan hesap, tüzel kişi organının tüzel kişi adına hesap açması ve tacir adına ticari temsilcinin hesap açması böyledir. Bu gibi haller dışında başkası adına hesap açılmayacağı suistimallere yol açabileceği endişesiyle ve kanımca sözleşme özgürlüğüne aykırı olduğu için kabul edilmemektedir. **Tekinalp**, N.38-42; **Çeker**, s. 80 vd.; **Kaplan**, s. 156-157.

gibi vade faizinin işletilmesi gerektiği kabul edilmektedir⁸⁸. Bizde de bu gibi olaylarda aynı sonuç kabul edilebilir. Nitekim Yargıtay, EBK döneminde benzer nitelikte kararlar vererek⁸⁹ kiraya verenin faizden sorumlu olduğu sonucuna varmaktaydı. Kıymetli evrak bakımından ise kıymetli evrakın kiraya veren elinde kalması sorun yaratmayabilecektir; ancak kıymetli evrakın amacına uygun kullanılmaması ihtimaline binaen, kiracı, kiraya verene ihtar çekerek uygun sürede bunları bankaya kendi adına depo etmesini aksi halde kıymetli evrakın geçersiz hale geleceğini veya kiraya veren tarafından güvence olarak kullanılamayacağını ihtar edebilir; uygun sürede kiracının açtığı hesaba kıymetli evrakı depo etmeyen kiraya verenin bunları güvence olarak kullanma hakkını kaybetmesinden başka bir hukuki yol gözükmemektedir. Bu gibi durumlarda depozitonun iadesi için dava açılması olanaklı olmalıdır. İade anına kadar da para bankaya yatırılmış gibi faiz işletilmesi gerekmektedir. Kanımızca kiracının bu gibi durumlarda olağanüstü sebeple sözleşmeyi fesih hakkına sahip olacağını söylemek de ağır bir sonuç olacaktır. Ancak kira parası düzenli olarak ödendiği ve kiralanana başkaca bir zarar verilmediği halde sırf kiraya veren ekonomik olarak sıkıştığı için kıymetli evrakı icra takibine koyarsa bu gibi güvene aykırı davranış durumlarında kiracının olağanüstü sebeple fesih hakkına sahip olduğu söylenebilir. Bu konuda olumsuz düşünce içinde olan AKINCI⁹⁰, TBK 342 hükmünün iyiniyetli kaleme alınsa da yaptırımının olmadığını, depozitonun bankaya yatırılacak yerde, kiraya verene verildiği hallerde, yaptırımı olmadığı için kiraya verenin bankaya depozitoyu yatırmama yolunu seçeceğini belirtmektedir. Kanımızca mehzadaki çözümün (bankaya

⁸⁸ **Higi**, ZK, Art. 257e, N.26-27, 30; **Walter**, KUKO OR, Art. 257e, N.9; **Weber**, BASK OR I, Art. 257e, N.5; **Sivit**, Art. 257e, N.9.

⁸⁹ Örneğin bkz. 3. HD., E. 2003/271, K. 2003/1640, T.24.2.2003; 13. HD., E. 2004/14933, K. 2005/2198, T. 15.2.2005; 19. HD., E. 2008/9821, K. 2009/3631, T. 27.4.2009 (kazanci.com).

⁹⁰ AKINCI, Şahin : Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi (<http://www.sahinakinci.com/teblig5.htm>, e.t. 23.02.2013).

yatırmış gibi faiz uygulanması) bizde de kabulü halinde yaptırımın söz konusu olduğu söylenebilir.

Bu konuda ileri sürülebilecek bir başka görüş ise, kiracının kiraya verene verdiği depozitoyu bankaya tevdi etmesi amacıyla (para verilmişse bankaya yatırması, kıymetli evrak verilmişse bankaya depo etmesi konusunda) bir dava açabileceği şeklindedir⁹¹.

F. 6353 Sayılı Kanunun Güvence Verme Borcuna Etkisi (Bazı İşyeri Kira Sözleşmeleri Bakımından Güvence Verme Borcunun 8 yıl Uygulanamaması)

6217 sayılı 31.03.2011 tarihli “Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un (RG. 14.04.2011, S. 27905) geçici 2. maddesi ile kira sözleşmesinin bazı hükümlerinin uygulanması ertelenmişti. Geçici 2. Madde şu şekilde idi⁹² : “*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur.*” Ne var ki bu Kanunda değişiklik yapan 04.07.2012 tarih ve 6353 sayılı “Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (RG. 12.07.2012, S:28351) 53. maddesi ile geçici 2. madde aşağıdaki gibi değiştirilmiştir⁹³ : “*Kiracının Türk Ticaret Kanu-*

⁹¹ Bu görüş, 19-20 Kasım 2012 tarihinde Samsun’da yapılan bizim de katıldığımız “Hakimlere Yönelik TBK Tanıtım Toplantısı”nda Y. 6. HD. Tetkik Hakimi sayın Gökşen Ersan tarafından ileri sürülmüştür.

⁹² Meclis görüşmeleri sırasında eklenen bu maddenin gerekçesi sadece şu şekildedir : “Uzun vadeli finansman sorunlarını aşmak amacıyla” (Bkz. 23. Dönem 5. Yasama Yılı, 85. Birleşim, 31/Mart /2011 Perşembe, TBMM Tutanak Dergisi, Cilt : 98, s. 31).

⁹³ Meclis görüşmeleri sırasında eklenen bu maddenin gerekçesi sadece şu şekildedir “*Bir başka maddede, kiracının Türk Ticaret Kanunu’nda tacir olarak sayılan*

nunda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.” Bu sonuncu düzenlemeyle, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde yürürlükten kaldırılmış olan (mülga) 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerine atıf yapılması kanımızca yerinde değildir. Genelde zayıf taraf olmakla birlikte nisbeten daha güçlü olan Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olan işyeri kiralarındaki kiracıların çoğu zaman aleyhine bir durum ortaya çıkacaktır. Gerçekten de (yetersiz olan) düzenleme gerekçesine bakıldığında, düzenlemenin asıl amacının ÜFE oranlarının uygulanmaması olduğu görülmektedir. Yani taraflar arasında serbestçe artış oranları kararlaştırılabilecek, daha önce bu yönde sözleşme hükmü varsa geçerli kabul edilebilecektir. Ancak artış dışında pek çok hükmün daha istisna kapsamına dahil edildiği görülmektedir. Bunlardan biri de kiracının güvence verme borcuyla ilgili TBK 342 hükmüdür⁹⁴.

Bu durumda, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddelerine karşılık gelen 818 sayılı Borçlar Kanununun ilgili hükümleri 8 yıl süreyle uygulama alanı bulacaktır. Ancak bu gibi hallerde, öncelikle bu kapsamda olan işyeri kirası sözleşmelerinde bu maddelerde

kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, Borçlar Kanunu'nun bazı maddelerinin sekiz yıl süreyle uygulanmamasına ilişkin düzenleme yapılmıştır. Burada da ÜFE'yle ilgili düzenlemeler bir sekiz yıl süreyle uygulanmayacak.” (24. Dönem 2. Yasama Yılı, 125'inci Birleşim, 27 Haziran 2012 Çarşamba, TBMM Tutanak Dergisi, Cilt 99, s. 20).

⁹⁴ 6217 sayılı Kanuna yöneltilen benzer eleştiri için bkz. **Reyna**, s. 103 vd., özellikle s. 112-113.

belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Örneğin güvence parasının kiraya verene teslimine yönelik sözleşme hükümleri geçerli olur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır. Bu durumda TBK 342 hükmünde belirtilen sınırlamalara tabi olmaksızın sözleşmeyle serbestçe güvence parası kararlaştırılabilecek ve kiraya verene teslim edilecektir. Bu kanunlarda açıkça belirtildiği gibi, ertelemeye yönelik kural, konut kirasında uygulanmayacaktır. Yani konut kiralarda istisnasız TBK 342 hükmü uygulama alanı bulacaktır. İşyeri kiralarda ise kiracı tarafında yer alan kişinin Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olması gerekmektedir. şu halde tacir olmayan bir gerçek kişinin (esnaf olan veya olmayan kişinin) işyeri kirasında da TBK 342 hükmü uygulama alanı bulacaktır. şu halde 6217 sayılı Kanun geçici 2.maddesini değiştiren 6353 sayılı Kanun kapsamında olan işyeri kiralarda, tarafların serbest iradeleri (örneğin, depozitoyu kiraya verene teslim etmeye ilişkin sözleşme hükmü) 8 yıl boyunca (1 Temmuz 2020'ye kadar) etkili olacak, ancak bu dönemde EBK dönemindeki Yargıtay kararlarındaki kıstaslar⁹⁵ (özellikle dürüstlük kuralı) dikkate alınacaktır.

SONUÇ

818 sayılı önceki (mülga) Borçlar Kanununda ve mülga 6570 sayılı Kanunda, kiracının güvence verme borcu hakkında bir hüküm bulunmamakta, konu yargı kararlarıyla çözüme kavuşturulmaktaydı. Yargıtay, bugünkü düzenlemeye benzer çözümler üretmişti.

Depozito (güvence), kira sözleşmesinin başında kiracı tarafından kiraya verene teslim edilen, çoğu zaman para veya kıymetli evraktan oluşan, kira sözleşmesi sona erdiğinde kiracının kiralananana verdiği zararların teminatını oluşturur. Böylece depozito borcu, TBK 334/II kapsamında sözleşmeye

⁹⁵ Örneğin bkz. 3. HD., E. 2003/271, K. 2003/1640, T. 24.2.2003; 13. HD., E. 2004/14933, K. 2005/2198, T. 15.2.2005; 19. HD., E. 2008/9821, K. 2009/3631, T. 27.4.2009 (kararlar için bkz. kazanci.com).

aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme konusunda teminatı oluşturmaktadır; zaten burada açıkça belirtildiği gibi bunun dışında başkaca teminat ödeneceğine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.

Yargıtay kararlarında da vurgulandığı üzere, depozitonun tek amacı ve fonksiyonu, kiraya verenin alacaklarına karşılık bir güvence teşkil etmesidir. Bunun dışında kiraya veren açısından bir sermaye veya kredi işlevi görme amacı yoktur. Öte yandan kiralayanın depozitodan herhangi bir şekilde ekonomik fayda sağlaması (faiz geliri elde etmesi vb.) hem kira sözleşmesinin amacını aşar, hem de TBK 334/II ve 342 hükümlerine (mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 16. Maddesine konu olan) kira bedelinden fazla para alma, uygulamadaki adıyla "hava parası alma" yasağına aykırı bir davranış teşkil eder. Kiraya verenin depozitonun değerini artırma yükümlülüğü elbette yoktur. Ancak kendisine teminat olarak bırakılan depozitonun enflasyon karşısında değerini kaybetmemesi için TMK. 2/I'deki dürüstlük (objektif iyiniyet) kuralları çerçevesinde gerekli önlemleri alması gerekir. İşte kanımızca TBK 342 hükmü, TMK. 2/I'deki dürüstlük (objektif iyiniyet) kurallarını, KÇİK'ler bakımından somut olarak düzenlemiştir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki TBK 342/I hükmünde açıkça öngörüldüğü gibi, güvence verme borcu, EBK'da olduğu gibi sözleşme özgürlüğü çerçevesinde taraflarca kararlaştırılmışsa uygulanacaktır. Yani güvence verme borcu, yasal bir borç şeklinde öngörülmemiş, sözleşmeyle kararlaştırılmasına bağlanmıştır. Ayrıca güvence verme borcu, sadece konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde öngörülmüştür. Bununla birlikte sözleşme özgürlüğü çerçevesinde tarafların güvence verme borcu kararlaştırılabileceği öngörülmeyle birlikte yasadaki kapsamdan daha farklı bir güvence verme borcunun kararlaştırılmayacağı da görülmektedir. Böylece bir anlamda sözleşme ile öngörülmesi açısından "yarı (sözleşmeyle öngörmeye bağlı) emredici" kuralların söz konusu olduğu söylenebilir. Sözleşmede hüküm varsa, kiracıyı koruyan TBK 342/I hükmünün kiracı yararına nisbi emredici olduğu, TBK 342/II ve III hükmünün ise mutlak emredici olduğu haklı olarak kabul edilmektedir. TBK 342'deki sınırlamalar sadece KÇİK'ler bakımından geçerli olacak, diğer kiralarda güvence verme borcu, sözleşme özgürlüğünün sınırları, özellikle genel işlem koşulları, hukuka ve ahlaka

aykırılık, aşırı yararlanma hükümleri çerçevesinde (TBK 21-28) denetlenebilecektir. Kanımızca KÇİK dışındaki diğer kiralarda, EBK dönemindeki yerleşik Yargıtay uygulaması geçerli olabilecektir.

Hukukumuz bakımından kiraya verenin İsviçre hukukuna nazaran daha fazla korunduğu görülmektedir. Çünkü İsviçre hukukunda (İBK 268/I) kiraya verenin hapis hakkı sadece işyeri kiralarında tanınmışken bizdeki hapis hakkı her türlü kira sözleşmeleri bakımından tanınmıştır (TBK 336). Bu yüzden İsviçre hukuku bakımından güvence borcu daha fazla önem arz etmektedir. Bizde ise kiraya verene hem hapis hakkının, hem de sözleşmeyle güvence borcunun tanınması onun açısından çifte koruma anlamına gelmektedir.

TBK 342/I hükmüne göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. Görüldüğü gibi hüküm, kiracı yararına nisbi emredici şekilde kaleme alınmıştır. Yani 3 aylık güvence parası azaltılabilir, ancak arttırılmaz. Ayrıca yine hükümde belirtildiği gibi güvence verme borcu, ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde söz konusu olabilir.

Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin uygulama alanına ilişkin konu tartışmalı olmakla birlikte, görüşümüze göre mülga 6570 sayılı Kanunun 1. maddesinde belirtildiği üzere “üstü örtülü (musakkaf, çatılı) taşınmaz” özelliği mevcut olmalıdır. Bununla birlikte bu 6570 sayılı Yasadan farklı olarak taşınmazın nerede olduğunun önemi yoktur. Bu durumda diğer kira sözleşmelerinde, örneğin ürün kirasında, taşınır kirasında, üstü örtülü olmayan taşınmazların (arsa, arazi kirasında) güvence verme borcu uygulanmayacaktır. Bu gibi sözleşmelerde genel sınırlamalar (özellikle dürüstlük kuralı gibi) geçerli olmak kaydıyla sözleşme özgürlüğü esas olacaktır.

TBK 342/I hükmünün karşılığını oluşturan mehzadaki düzenlemenin güvenceye sınır getiren hükmü (İBK 257e/II) sadece konut kiralalarına ilişkin, bizdeki düzenleme hem konut hem de çatılı işyeri kiralalarına özgü olarak öngörülmüştür. Böylece İsviçre’de konut kiralaları bakımından 3 aylık sınır söz konusu olacak, işyeri kiralarında herhangi bir sınır olmayacaktır. Bizde ise hem konut ve hem de işyeri kiralarında güvence parası üç aylık

kira bedeli ile sınırlanmıştır. Keza İsviçre’de 3 aylık ödeme (Monatszinsen) ifadesi kullanıldığı için buradaki ödemeye kira bedeli alacağı yanında yan giderlerin de dahil olduğu kabul edilmektedir. Bizdeki düzenlemede ise bu hassasiyet gözetilmeden, 3 aylık kira bedeli alacağı denmiş, 3 aylık ödeme denmediği için, varsa yan giderler kapsamındaki (KÇİK’ler bakımından) kullanma giderlerinin güvenceye dahil olup olmayacağı tartışılabilecektir. Hükümün amacından ve mehaz düzenlemeden yola çıkarak kanımızca buradaki 3 aylık kira bedelini, kullanma giderlerini de içine alacak şekilde 3 aylık ödeme şeklinde anlamak gerekir. Bu yüzden biz mehazda olduğu gibi 3 aylık güvence parası (ödeme) ifadesini kullanacağız. Bununla birlikte aksi görüşe göre, buradaki kira bedeli ifadesi bilinçli olarak kullanılmıştır ve kullanma giderleri veya diğer borçlara ilişkin ödemeler (TBK 340’taki bağlantılı sözleşme ile üstlenilen borçlar veya TBK 317’de düzenlenen temizlik ve bakım giderleri) 3 aylık güvence parasına dahil değildir.

TBK 342 hükmünde açıkça belirtildiği gibi, güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırıldığında paranın bankaya vadeli tasarruf hesabına veya kıymetli evrakın (çek, poliçe, bono, hisse senedi) bankaya depo edilmesi gerekir. Bu hüküm, uygulamada sıklıkla görüldüğü üzere kiraya verenin kefalet, garanti, teminat mektubu, rehin vs. ek aynî veya şahsî teminatlar almasını yasaklamamaktadır; bu gibi durumlarda TBK 342 hükmü uygulanmayacaktır. Ancak kanımızca para gibi tedavül kabiliyeti olan altın gibi bir (hatta gümüş, platin gibi diğer değerli metallerin) teminat verilmesi halinde, kıymetli evrakın depo edilmesi hükümlerine kıyasen 3 aylık kira ödemesi oranındaki altının (veya gümüş, platin gibi diğer değerli metallerin) TBK 342 kapsamında bankaya depo edilmesi gerekir. Bunun gibi uygulamada sıklıkla görüldüğü üzere yabancı para üzerinden depozitonun kararlaştırılması da olanaklıdır. Bu durumda yabancı para, TBK 342 kapsamında 3 aylık kira ödemesi oranında yabancı para üzerinden açılacak vadeli tasarruf hesabına yatırılacaktır.

Güvence kapsamına semerelerin, bankaya konulan paranın vadeli tasarruf mevduatı kapsamında işletilen faizin (veya katılım bankaları açısından kâr payının) veya kıymetli evrak niteliğindeki hisse senedi kâr payının (veya hazine bonolarının faizinin) dahil olup olmayacağı tartışmalıdır. Kabul

ettiğimiz görüşe göre, işletilen faizin veya kıymetli evrak getirisinin (örneğin kâr payının veya hazine bonusu faizinin) güvence parasına eklenmesi gerekir. Bu görüş, TMK 959/I hükmünde (İMK 884/II ve 900) rehin hakkı kapsamına faizin de dahil olmasını kıyasen uygulayarak bu sonuca varmaktadır. Ayrıca bu görüşün diğer dayanağı, yatırılan güvencenin ancak kiraya verenin rızasıyla verilebileceğidir. Aksi görüşe göre, işletilen faizin veya hisse senedi kâr payı ödemelerinin teminata dahil olmadığı, kiracıya ödemesi gerektiği belirtilmektedir.

TBK 342 kapsamında öngörülen güvence ödemesi kapsamına TBK 334/II hükmünde öngörülen sözleşmeye aykırı kullanmadan doğan tazminat alacaklarının ve hatta sözleşme sona ermesine rağmen kullanımdan kaynaklanan kira alacaklarının da dahil edilmesi gerekir. Ancak güvence miktarı, yukarıda değindiğimiz gibi 3 aylık kira bedeli ve kullanma giderleri (para bakımından bankaca işletilen faiz veya hisse senedi gibi kıymetli evrakta kâr payı) ile birlikte oluşan bütünü aşamaz. Yani oluşan bütün, maksimum sınırı (limiti) oluşturacaktır. Böylece 3 aylık kira bedeli ve kiracının ödemesi kararlaştırılmışsa kullanma giderleri yanında kiracının özensiz veya kötü kullanımından (hor kullanmadan) doğan tazminat ve kira sözleşmesi sona ermesine rağmen ödenmeyen kira parası da güvence kapsamına (yukarıdaki limitle sınırlı olmak kaydıyla) dahil olacaktır.

TBK 342 hükmünde açıkça belirtildiği gibi güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. Burada iki konu düzenlenmektedir. İlk olarak, kiracı, para niteliğindeki güvenceyi ancak banka nezdinde açılacak vadeli bir tasarruf hesabına yatıracak veya kıymetli evrak söz konusu ise bankaya depo edecektir. İkincisi ise güvencelerin ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak iki taraftan birine verilebilecektir. Buradaki geri verme ifadesi aldatıcıdır. Çünkü parayı yatıran kiracı olduğuna göre sanki sadece kiracıya geri verilebileceği gibi bir anlam çıkmaktadır. Oysa

amaçlanan kiraya verene ya da kiracıya teslimidir. İleride değineceğimiz gibi bazı hallerde güvencenin kiracıya iadesi de olanaklıdır. Bu yüzden ifadeyi mehzada olduğu gibi (İBK 257e/II), daha geniş anlam içeren “teslim etme” (herausgeben) şeklinde anlamak gerekir.

Böylece güvencenin, burada incelediğimiz kadarıyla, ancak iki tarafın rızasıyla, icra takibinin kesinleşmesi veya kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak kiraya verene teslim edilmesi gerekir. Bundan çıkan diğer bir sonuç, kiraya verenin hesaplarda yer alan güvence parası için takas hakkını kullanamayacak olmasıdır. Kanımızca da güvencenin kiraya verene teslim sebepleri, ancak iki tarafın rızasına, kiraya veren lehine kesinleşmiş icra takibinin veya kesinleşmiş mahkeme kararının kiraya veren tarafından bankaya ibrazına dayandırılmış, kiraya verenin takas hakkını ileri sürmesi engellenmiştir.

Hukukumuzda da saklama (vedia, tevdi) sözleşmeleri İsviçre’de olduğu gibi bir bütün olarak ele alınmış, usulsüz tevdi ile ilgili TBK 570 hükmü ve ardiyeciyeye tevdiyle ilgili (TBK 571-575), konaklama yeri, garaj, otopark vb. yerleri işletenlere bırakma ile ilgili TBK 576-580 hükümleri öngörülmüştür. Hükümler hemen hemen benzer olduğundan, bu konuda İsviçre hukukunda varılan sonuç hukukumuz bakımından da benimsenebilir. Bu nedenle İsviçre’de depo sözleşmesinin dayanağı olarak gösterilen İBK 481 hükmünün karşılığını oluşturan TBK 570 (usulsüz tevdi) hükmüne hukukumuz bakımından da dayanmak olanaklıdır. Bununla birlikte bu hükmün bankacılık işlemleri açısından yetersiz kaldığı, özellikle açık veya kapalı tevdi bakımından saklama (vedia) sözleşmesi hükümleri yanında tüketim ödücü (tüketim ödücü) ve vekalet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiği kabul edilmektedir. Ayrıca bir başka tartışma da depozitonun ifa uğruna verilmiş bir edim (teminat) olup olmadığı hususudur.

Güvencenin kiracı adına açılması, kiraya verenin iflası halinde kiracıyı koruyacaktır; çünkü bu durumda kiracı, güvencenin iadesini TBK 342/II-III hükmündeki kiracı lehine koşullar gerçekleşmişse, iflas masasına yazdırmadan bankadan geri alma hakkına sahip olacaktır. Zaten güvencenin kiracı adına açılmasının sebebinin, kiraya verenin iflası halinde kiracının verdiği güvenceyi, iflas masasına yazdırmak zorunda kalmaksızın geri alabilmesini

sağlamak olduğu kabul edilmektedir. Ancak kiracı, bu hakkını kiraya verenin iflasıyla hemen kullanamaz. Çünkü kira parasını talep hakkı ve ödenmesi halinde TBK 342/II-III hükümlerinde düzenlenen kiraya verenin rıza vermesi gereken haller ile kiracı aleyhine icra takibi yapma veya dava açma ya da bunlara devam etme hakkı iflas idaresine (masasına) geçeceğinden (İİK 184 vd.), kiracının kira ve yan giderleri ödeme borcunu iflas idaresine karşı yerine getirmesi gerekir. Aksi halde, iflas idaresi, kiracı aleyhine icra takibi açıp kesinleştirir veya dava açıp kiraya veren lehine sonuçlandırır (TBK 342/III'deki kira sözleşmesi sonunu takip eden 3 ay içinde bunu bankaya yazılı olarak ihbar etmesi kaydıyla), TBK 342/II, c.2 uyarınca bankadan güvenceyi isteme hakkına sahip olacaktır.

İsviçre hukukunda kiraya veren, kiracı adına hesap açma yükümlülüğü altına konulduğu için kiraya verenin kendisine teslim edilen parayı bankaya yatırmaması nedeniyle sözleşmede kararlaştırılan cezai şartın geçerli olduğu kabul edilmektedir.

Güvencenin bankaya yatırılması (tevdî) sonrası güvence üzerinde tasarruf ve güvencenin banka tarafından kime verileceği konusu önem arz eder. Güvence üzerinde tasarruf konusunu, güvence konusu olan para, kıymetli evrak veya görüşümüze göre altın gibi değerli metal) olmasına göre farklı değerlendirmek gerekir. Güvence konusu, para ise banka mevduat sözleşmesi kapsamında yatırılan vadeli mevduat hesabı üzerindeki parayı yatırılan vadeye göre değerlendirip faiz ilave etmek durumundadır. Böylece tasarruf sözleşmesi kapsamında eklenecek faiz, anaparaya ilave edilerek aşağıda inceleyeceğimiz duruma göre kiracıya iade edilmek veya kiraya verene verilmek durumundadır. Güvence konusu kıymetli evrak ise banka, kural olarak bu kıymetli evrak üzerinde tasarruf hakkına sahip olmayıp (TBK 570/III; İBK 481/III), kıymetli evrakın değerlendirilmesi ve bunlar için ayrıca değerlendirme hakkı (Verwertungsrecht) ve buna bağlı olarak ivaz (faiz, kar payı vb.) ödeme söz konusu olmayacaktır. Ancak kıymetli evrakta kendiliğinden meydana gelen fazlalık (hisse senedi kâr payı, hazine bonusu faizi vb.), ana güvence olan kıymetli evraka eklenerek duruma göre kiracıya veya kiraya verene teslim edilecektir. Bununla birlikte bankaya yatırılan kıymetli evrak için açıkça yetki verilmişse, bankanın vekalet sözleş-

mesi unsuru olan yönetim hakkı ve kıymetli evrakı değerlendirme hakkı karşılığında ivaz ödeme yükümlülüğü de söz konusu olacak, buna karşılık uygun bir komisyon alma hakkına da sahip olacaktır; keza banka, gereken özeni göstermesine rağmen kıymetli evrakın değer kaybetmesinden sorumlu olmayacaktır. Tarafların kabulüyle depo hesabına altın gibi değerli metal yatırılmışsa, vadeli olarak yatırılması daha uygun görülmektedir. Burada paranın vadeli mevduat hesabına yatırılması zorunluluğu, kıyasen altın için de geçerli olmalıdır; böylece depo hesabı çerçevesinde, bankanın para yatırılmasında olduğu gibi kural olarak ivaz ödemesi ve bunun ana güvence (3 aylık kira ödemesi) tutarındaki altına ilavesi söz konusu olacaktır; ancak vadeli altın depo hesabı için ileri sürülen koşulların gerçekleşmemesi nedeniyle altının vadesiz olarak yatırılması da olanaklı görülmelidir.

Güvencenin banka tarafından kime verileceği konusunda ise, konuyu ikiye ayırarak değerlendirmek gerektiğini düşünüyoruz. Buna göre bankanın güvenceyi kiracıya iade edebileceği haller ile bankanın güvenceyi kiraya verene teslim edebileceği haller olarak ikili bir ayırım yapmak gerekir. Bankanın güvenceyi kiracıya iade edebileceği haller, TBK 342/II, c.2 ile TBK 342/III hükmünde düzenlenmiştir. TBK 342/II, c.2 hükmüne göre, banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak (kiracıya) geri verebilir. Kanımca bu hüküm hem kiracı hem de kiraya veren için iki taraflı olarak anlamalıdır. Buna göre, banka güvenceyi, iki tarafın rızasını ve güvencenin kiracıya ödenmesini içeren belgeyi gördüğü takdirde kiracıya verebileceği gibi icra takibinin veya kiraya verenin kiracı aleyhine açtığı davanın kiracı lehine sonuçlanması halinde de verebilecektir; ancak icra takibinin kiracı lehine sonuçlanması (örneğin kiracının icra dairesine parayı yatırması veya icra takibine itiraz üzerine takibin durması ve süresinde bu itirazın kaldırılmaması halinde) veya davanın kiracı lehine (başka deyişle kiraya veren tarafından kiracı aleyhine açılan davanın reddedilmesinin) kesinleşmesi gerekir. Ancak bunun için TBK 342/III hükmünde belirtildiği gibi kira sözleşmesi sona ermiş ve 3 ay içinde kiraya veren tarafından bankaya (kiracı aleyhinde kira sözleşmesi ile ilgili dava veya icra takibi açılmı resmi yoldan gösteren belgeyi içeren) yazılı bildirim de yapılmamış olmalıdır. Tarafların rızasına dayanarak kiracıya ödeme yapılabilmesi için

TBK 342/II, c.2'den de anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesinin sona ermiş olmasına gerek yoktur. Ancak ülkemizdeki depozito uygulaması dikkate alındığında, genelde kira sözleşmesi sona ermiş, kiracı tahliyeyi gerçekleştirmiş ve kiracının bir zarar vermediği anlaşıldıktan sonra bu şekilde anlaşma yapılarak iade gerçekleşecektir. Doğal olarak tarafların anlaşması, güvencenin bir kısmının kiracıya, bir kısmının kiraya verene ödenmesi şeklinde de yapılabilecektir.

Bankanın güvencyi kiracıya iade edebileceği diğer hal ise TBK 342/III hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak (kiracı aleyhinde kira sözleşmesi ile ilgili dava veya icra takibi açtığını resmi yoldan gösteren belgeyi içeren belgeyle birlikte) bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvencyi geri vermekle yükümlüdür. Koşullar birlikte gerçekleşmişse kiracının talebi üzerine güvencenin kiracıya iadesi gerekir; yani bu durumda da “birlikte tasarruf kuralı” istisnası söz konusu olup, kiraya verenin rızası aranmaz. Bizdeki üç aylık süre İsviçre’de bir yıl olarak (İBK 257e/III) düzenlenmiştir. Her ne kadar güvence hesabı kiracı adına açılabilir, bu hesap üzerinde kiracının tek başına tasarruf etmesi uygun bulunmamış, kiraya verenin de yararı olmakla güvence üzerinde söz hakkına sahip olması kabul edilmiştir. Bu nedenle güvence hesabının, kiracı ve kiraya veren bakımından müteselsil alacak değil kural olarak “birlikte (müşterek) tasarruf (gemeinsame Verfügung)” kuralını yarattığını söylemek daha doğru gibi gözükmektedir. Çünkü güvencenin iadesi kural olarak iki tarafın rızasına dayandırılmaktadır. Böylece kiracı veya kiraya verenin tek taraflı iradesiyle kural olarak güvence parası hesaptan çekilemeyecek veya başka bir yere havale edilemeyecektir. Ancak TBK 342/II, c.2'deki diğer koşullar kiracı lehine gerçekleşir veya kiraya veren 342/III'deki 3 aylık bankaya yazılı bildirim süresini kaçırmaması halinde kiracıya iade veya TBK 342/III'deki sürede başvurusu koşuluyla ve 342/II, c.2'deki diğer koşullar (icra takibi veya davanın kesinleşmesi) kiraya veren lehine gerçekleşirse kiraya verene teslim söz konusu olacaktır. Öğretide haklı olarak belirtildiği gibi “birlikte tasarruf” kuralı, sadece kiracı ve kiraya veren değil banka da uymak zorundadır. Yani banka, güvenceye kiracının bankaya olan borcu için

takas veya mahsup hakkı çerçevesinde el koyamayacak, kiraya verenin rızasını arayacaktır. Ancak istisnaî durumlar bakımından kiraya verenin de güvence üzerinde alacak hakkına sahip olduğu durumlarda (aşağıda değineceğimiz üzere güvencenin icra takibi veya davanın kiraya veren lehine sonuçlanması ve kesinleşmesi üzerine kiraya verene iadesi gereken durumlarda), müteselsil alacak görüşü kabul edilebilecek ve bu temele dayalı olarak kiraya verene yapılacak ödeme sonucu, kiracının da alacak hakkının sona erdiği kabul edilmek gerekecektir.

Bankanın güvenciyi kiraya verene teslim edebileceği haller ise TBK 342/II, c.2 hükmünde düzenlenmiştir. Ancak kira sözleşmesi sona ermişse, TBK 342/III çerçevesinde, kiraya verenin kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden 3 ay içinde kiracı aleyhine daha önce icra-iflas takibi başlattığını veya dava açtığını yazılı olarak bildirmiş olması gerekir. TBK 342/II, c.2 hükmüne göre, banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra -iflas takibinin (kiraya veren yararına) kesinleşmesiyle ya da (kiraya veren yararına) kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak (kiraya verene) teslim edebilir. Bu hüküm yukarıda değindiğimiz gibi hem kiracı hem de kiraya veren için iki taraflı olarak anlaşılmalıdır. Ancak hükmün temelde kiraya veren düşünülerek kaleme alındığı söylenebilir. Buna rağmen hükümde yanlış anlaşılmaya müsait bir ifade kullanılmıştır. Gerçekten de hükme göre “banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.” Bu hükümde geçen “geri verebilir” ifadesi ve hükmün gerekçesindeki ifadeler, sanki hesabın kiracı adına açılması yüzünden güvencenin sadece kiracıya geri verilebileceği anlamı yaratmakta ise de durum böyle değildir. Gerçekten de mehzada “geri verme” ifadesi yerine her iki taraftan birine teslim anlamına gelebilecek “herausgeben” (teslim etme) fiili kullanılmıştır. Bu nedenle hüküm (TBK 342/II karşılığını oluşturan İBK 257e/III), İsviçre öğretisinde belirtildiği ve Türk hukukunda haklı olarak benimsendiği üzere, güvencenin kiraya verene iadesi yanında kiracıya iadesini de düzenlemektedir. Ayrıca TBK 342/II, c.2 hükmünde sadece icra takibi veya mahkeme kararından söz edilmekteyse de hükmü, TBK 342/II’e paralel olarak ve orada zikredildiği üzere iflas yoluyla takibin kesinleşmesi halinde de uygulamak gerekir.

Ayrıca TBK 342/II, c.2 hükmünün uygulanabilmesi için kira sözleşmesinin sona ermesi şart değildir; böylece kira sözleşmesi sona ermeden, (genelde ilamsız) icra takibi, iflas takibi veya dava kiracı aleyhine kesinleşmişse, kiraya verenin başvurusu üzerine bankanın güvenceyi kiraya verene teslim etmesi gerekir. İcra veya iflas takibinin kesinleşmesi icra-iflas hükümlerine göre olacağından, bankanın icra-iflas dairelerinden icra veya iflas takibinin kesinleştiğini gösteren resmi belgeyi isteme hakkı vardır. Keza mahkeme kararı açısından da banka, kararın şekli anlamda kesinleştiğini gösteren kesinleşme şerhini içeren mahkeme ilamını istemekte haklıdır. Ancak kanımca icra takibi, iflas takibi veya dava kiracı lehine kesinleşmişse, bankanın hemen kiracıya güvenceyi teslim etmemesi, kira sözleşmesinin sona ermesini ve bundan itibaren 3 aylık sürenin geçmesini beklemesi TBK 342/III hükmüne daha uygun düşecektir. Çünkü hükümde açıkça belirtildiği gibi, icra-iflas oluyla takipte bulunduğunu veya dava açtığını kiraya verenin 3 ay içinde bildirmesi yeterli olup, kesinleşmenin çok daha sonraki bir tarihte gerçekleşmesi de olasıdır. Keza icra takibinin veya mahkeme kararının ya da kabul ettiğimiz görüşe göre iflas yoluyla takibin kiraya veren yararına kesinleşmesi yeterli olup, kira sözleşmesinin sonunun beklenmesine gerek yoktur. Ancak icra-iflas takibi veya dava açılmakla birlikte kira sözleşmesi sona ermişse TBK 342/III hükmünde açıkça belirtildiği gibi kiraya verenin sona ermeyi takip eden 3 ay içinde bankaya kiracı aleyhinde icra-iflas takibi yaptığını veya dava açtığını yazılı olarak bildirmesi gerekir. Kanımca, burada salt sona erme aranmamalı, kiracının kiralananı terk ettiği tarih, fiilî fesih tarihi olarak algılanıp, süre bu tarihten itibaren hesaplanmalıdır. Zaten kiraya veren çoğu zaman muhatap bulmayacağı için fesih iradesini de kiracıya ulaştıramayacaktır. Yargıtay kararlarında da belirtildiği gibi, kiracının bu şekildeki davranışı, onun eylemli fesihle bulunduğu anlamına gelmelidir. Kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden 3 ay içinde yazılı başvurudan söz edilmekteyse de kanımızca, kiraya verenin kira sözleşmesi sona ermeden önce bankaya yaptığı yazılı bildirim ve hatta davayı bankaya ihbar da TBK 342/III anlamında yazılı bildirim yerine geçmelidir. İsviçre hukukunda (İBK 257e/III) kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden bir yıl içinde kiraya verenin kiracıya karşı takip yapmaması veya dava açmaması (ve doğal olarak bunu bankaya

bildirmemesi) halinde kiracının bankaya başvurarak güvenceyi almaya hakkı olduğu vurgulanmışken, hukukumuzda hem süre kısaltılmış hem de daha pratik olarak kiraya verenin bankaya yazılı bildirim zorunluluğundan söz edilmiştir. Hukukumuzdaki düzenlemenin daha uygun ve pratik olduğunu düşünmekteyiz. Gerçekten de üç ay da az bir süre değildir.

İcra takibi veya davanın kira sözleşmesi ile ilgili olması konusunda taraflar anlaşmayla sınırlama yapabilecektir. Örneğin, güvencenin sadece kira bedeli ve yan giderler için olduğu veya hor kullanma için olduğu vurgulanabilir. Bu durumda banka gerekli incelemeyi yaparak karar verir, gerekirse kiraya verenin talebi sözleşmedeki sınırlama ile bağdaşmıyorsa red kararı verebilir. Ancak kanımca amaca aykırı olacak biçimde güvencenin sadece yan giderlere ilişkin olduğu kararlaştırılmamalıdır.

TBK 342/II ve III hükmünde sözü edilen icra-iflas takibi veya davanın, kira hukuku ile ilgili (özellikle kira parası ve yan giderlerin ödenmemesi veya kiracının hor kullanılmasına yönelik tazminat istemine yönelik) olması gerekmektedir. Bu nedenle salt tespit davası veya delil tesbitine yönelik mahkeme kararı, TBK 342/II ve III’de zikredilen mahkeme kararı anlamına gelmez. Bununla birlikte kanımca kira tespit davası sonucunda kesinleşen kira farkı alacağı edaya ilişkin olduğundan TBK 342/II-III’deki mahkeme kararı yerine geçer. Kira hukuku ile ilgisi olmayan, örneğin kiracının kiraya verene olan kira borcu dışındaki borcu (ödünç aldığı para) için yapılan icra takibi veya dava kiraya veren lehine sonuçlansa bile TBK 342/II uygulanarak kiraya verence bankadan güvence istenemez.

6217 sayılı 31.03.2011 tarihli “Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un (RG. 14.04.2011, S. 27905) geçici 2. maddesi ile kira sözleşmesinin bazı hükümlerinin uygulanması ertelenmişti. Ne var ki bu Kanunda değişiklik yapan 04.07.2012 tarih ve 6353 sayılı “Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (RG. 12.07.2012, S:28351) 53. maddesi ile geçici 2. madde değiştirilmiştir. Bu sonuncu düzenlemeyle, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde yürürlükten kaldırılmış olan (mülga) 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerine atıf yapılması kanımızca yerinde değildir. Genelde zayıf taraf olmakla birlikte nisbeten daha güçlü

olan Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kiŖiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kiŖileri olduğu iŖyeri kiralarındaki kiracıların çoğu zaman aleyhine bir durum ortaya çıkacaktır. Gerçekten de (yetersiz olan) düzenleme gerekçesine bakıldığında, düzenlemenin asıl amacının FE oranlarının uygulanmaması olduğu görülmektedir. Yani taraflar arasında serbestçe artıŖ oranları kararlaŖtırılabilecek, daha önce bu yönde szleŖme hükmü varsa geçerli kabul edilebilecektir. Ancak artıŖ dıŖında pek çok hükmün daha istisna kapsamına dahil edildiği görülmektedir. Bunlardan biri de kiracının güvence verme borcuyla ilgili TBK 342 hükmüdür.

Bu durumda, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kiŖiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kiŖileri olduğu iŖyeri kiralarında; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 nc maddelerine karŖılıklı gelen 818 sayılı Borçlar Kanununun ilgili hükümleri 8 yıl süreyle uygulama alanı bulacaktır. Ancak bu gibi hallerde, öncelikle bu kapsamda olan iŖyeri kirası szleŖmelerinde bu maddelerde belirtilmiŖ olan konulara iliŖkin olarak szleŖme serbestisi gereği kira szleŖmesi hükümleri tatbik olunur. Örneğin güvence parasının kiraya verene teslimine yönelik szleŖme hükümleri geçerli olur. Kira szleŖmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır. Bu durumda TBK 342 hükmünde belirtilen sınırlamalara tabi olmaksızın szleŖmeyle serbestçe güvence parası kararlaŖtırılabilecek ve kiraya verene teslim edilecektir. Bu kanunlarda açıkça belirtildiği gibi, ertelemeye yönelik kural, konut kirasında uygulanmayacaktır. Yani konut kiralarında istisnasız TBK 342 hükmü uygulama alanı bulacaktır. İŖyeri kiralarında ise kiracı tarafında yer alan kiŖinin Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kiŖiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kiŖileri olması gerekmektedir. Ŗu halde tacir olmayan bir gerçek kiŖinin (esnaf olan veya olmayan kiŖinin) iŖyeri kirasında da TBK 342 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Ŗu halde 6217 sayılı Kanun geçici 2. maddesini deėiŖtiren 6353 sayılı Kanun kapsamında olan iŖyeri kiralarında, tarafların serbest iradeleri (rneğin, depozitoyu kiraya verene teslim etmeye iliŖkin szleŖme hükmü) 8 yıl boyunca (1 Temmuz 2020'ye kadar) etkili olacak, ancak bu dönemde EBK dönemindeki Yargıtay kararlarındaki kıstaslar (zellikle dürüstlük kuralı) dikkate alınacaktır.

Kısaltmalar

Art.	: Artikel
b.	: bent
BBI	: Bundesblatt der Schweizerischen Eidgenossenschaft
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch
bk.	: bakınız
BSK OR I	: Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I,
c.	: cümle
C.	: Cilt
dn.	: Dipnot
E.	: Esas sayısı
EBK	: 818 sayılı (mülga) Borçlar Kanunu
e.t.	: Erişim tarihi
f.	: Fıkra
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Yargıtay Hukuk Dairesi
HGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
K.	: karar sayısı
KÇİK	: Konut ve çatılı işyeri kirası
N	: Nummer
OR	: Schweizerisches Obligationenrecht
RG.	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
SPK.	: Sermaye Piyasası Kurulu

TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCO	: The Turkish Law of Obligations
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
vs.	: vesaire
Vor.	: Vorbemerkungen
Y.	: Yargıtay
YD.	: Yargıtay Dergisi
YHD.	: Yasa Hukuk Dergisi
YİBK.	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YKD	: Yargıtay Kararlar Dergisi

Kaynakça

- Acar**, Faruk : Kira Sözleşmesi ve Kefalet, TBK Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, LEGAL Hukuk Dergisi, Ekim 2005, Y.3, S.34, s.3685 vd.
- Aker**, Halit : Ticari İşletme Kirası, Ankara 2012.
- Akinci**, Şahin : Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi (<http://www.sahinakinci.com/teblig5.htm>, e.t.23.02.2013).
- Akinci**, Şahin : İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, AÜHFD 2008, C.57, s.33-50.
- Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan : Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış, İstanbul 2012.
- Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan : Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013.
- Başaran**, Ece : Borçlar Kanunu Tasarısı, Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu ? Terazi HD, Ekim 2009, S.38, s.55 vd.
- Battal**, Ahmet : Bankacılık Kanunu Şerhi, 5411 sayılı Kanunun Metni ve Açıklaması, s.68-69, Ankara 2007.
- Baumgartner**, Hannes : Depot-und Compte-joint unter besondere Berücksichtigung des Innenverhältnis, Basel 1977.
- Burcuoğlu**, Halûk : Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, İsviçre Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu'nun Alınışının 80.Yılı, İstanbul 2007, s. 87-120.
- Bucher**, Eugen : Schweizerischen Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3. Aufl, Zürich 1988.
- Cansel**, Erol, Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara 1953.
- Çeker**, Mustafa : Hukuk Yönüyle Banka Mevduatı, Adana 2004.

- Doğan**, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011
- Doğan**, Murat/**Baygın**, Cem : Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler, Hukuki Perspektifler Dergisi, S.4, Ağustos 2005, s. 116-131.
- Einsle**, Dorothee : Münchener Kommentar zum Handelsgesetzbuch, Band 5, Viertes Buch. Handelsgeschäfte, Erster Abschnitt., Allgemeine Vorschrift, §§ 343–372, Recht des Zahlungsverkehrs, Effektengeschäft, Depotgeschäft, Ottawa Übereinkommen über Internationales Factoring, München 2009.
- Feyzioğlu**, Feyzi Necmeddin : Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), C.I, 4.B., İstanbul 1980.
- Guggenheim**, Daniel : Die Verträge der schweizerischen Bankpraxis, 3. Aufl., Zürich 1986.
- Guhl**, Theo/**Merz**, Hans/**Druey**, Jean Nicholas : Das Schweizerische Obligationenrecht, mit Einschluss des Handels-und Wertpapierrechts, Zürich 1991, Nachdruck 1995.
- Gümüş**, Alper Mustafa: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, (TBK m. 299-356), 1. Bası, İstanbul 2011 (Kıs.Kira).
- Gümüş**, M.Alper : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, İstanbul 2012 (Kıs.Borçlar).
- Higi**, Peter : Zürcher Kommentar, Teilband V2b, Erste Lieferung, Obligationenrecht, Die Miete (Art, 253-265), 4. A. Zürich 1994.
- Honsell**, Heinrich: Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (BT), 3. Aufl, Bern 2003.
- Huguenin**, Claire : Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3. Aufl, Zürich-Basel, Genf 2008.
- İnceoğlu**, Murat: Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK m.346), Prof.Dr. Belgin ERDOĞMUŞ Armağanı, İstanbul 2012.

- İnceoğlu**, Murat/**Baş**, Ece : Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, Prof.Dr.Şener AKYOL'a Armağan, İstanbul 2011, s.523 vd.
- Kaplan**, İbrahim : Banka Sözleşmeleri Hukuku, C.I, Ankara 1996.
- Koç**, Nevzat : İsviçre-Türk Hukuku Bakımından Bankaya Tevdi Sözleşmesi, Prof.Dr. Şükrü POSTACIOĞLU'na Armağan, İzmir 1997, s.143 vd.
- Korkmaz**, Hülya Taş: İflas Masası, Ankara 2010.
- Koller**, Thomas : Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art.1-529 OR, 5. Aufl., (Hrg. HONSELL/VOGT/WIEGAND), Basel 2011 (Kıs. KOLLER, BSK OR I).
- Kuru**, Baki : İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, İstanbul 2004.
- Oftinger**, Karl/**Baer**, Rolf: Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV.Band, Das Sachenrecht, Abteilung 2/c, Das Fahrnispfänd, 3. Aufl., Zürich 1981.
- Önder**, M.Fahrettin : Banka Hukukunda Tasarruf Mevduatı Sözleşmesi, Süleyman Demirel Ün., İktisadi ve İdari Bilimler Fak., Dergisi, Y.2003, C.8, S.1, s.91 vd.
- Permann**, Richard: Mietrecht Kommentar, OF Verlag, Zürich 2007 (Kıs. PERMANN, Mietr. Kom.).
- Reyna**, Yuda : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira ve Tahliye, İBD., C:86, S.3, Y.2012, s.103 vd.
- Schmid**, Emil : Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzhuch Das Obligationenrecht, Teilband V 2b (Miete Pacht, Leihe), 1.Lieferung (Art. 253-260) 3. Aufl, Zürich 1974; 2.Lieferung (Art. 261-274), 3. Aufl, Zürich 1977.
- Schluep**, Walter R./**Amstutz**, Marc : Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht Obligationenrecht I Art.1-529 OR, 3.Aufl., (Herausgeber: Heinrich HONSELL/Nedim Peter VOGT, Wolfgang WIEGAND), Basel und Frankfurt am Main 2003 (KUKO OR).

- Sivit** Kommentar : Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht, Mietrechtskommentar Zürich-Basel-Genf 2008 (Kıs. SIVIT Komm.).
- Tandoğan**, Halûk : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/1, 6.B., İstanbul 1990 (I/1).
- Tandoğan**, Halûk : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.I/2, 4.Tıpkı basım, İstanbul 1989 (I/2).
- Tekinalp**, Ünal : Banka Hukukunun Esasları, 2. Bası, İstanbul 2009.
- Tercan**, Erdal : İflasın Sözleşmelerin Etkisi, Ankara 1996.
- Turanboy**, K. Nuri: Tasarruf Mevduatı Sözleşmesinin Niteliği, Gazi ÜHFD, C.I, 1997, S.1, s.254 vd. (ayrıca bkz. webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/1114.pdf).
- Ulusoy**, Erol : Yeni Türk Ticaret ve Borçlar Kanununa göre yeni banka hesap türleri, www.dunya.com/yeni-turk-ticaret-ve-borclar-kanunu-yeni-banka-hesap-turleri-165463h.htm), e.t.20.02.2013.
- Walter**, Hans P.: Kurzkomentar zum Obligationenrecht, Hrsg. Heinrich HONSELL, Art.1-529, Basel 2008 (Kıs. WALTER, KUKO OR)
- Weber**, Roger : Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art.1-529 OR, 5. Aufl., (Hrg. HONSELL/VOGT/WIEGAND), Basel 2011 (Kıs. WEBER, BSK OR I).
- Yavuz**, Nihat : Kira Depozitosunun Hukuksal Mahiyeti, Düzensiz (Usulsüz) Rehin mi Yoksa Bir Borcun İfası Uğruna Verilen Teminat mıdır ? YD. 2003, C.29, S.12-, s.17 vd.
- Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak : Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler, İstanbul 2011, s.181.
- Zevkliler**, Aydın/**Acabey**, M.Beşir/**Gökyayla**, Emre : Medeni Hukuk, Ankara 1999.