

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ.....	7
İÇİNDEKİLER	9
KISALTMALAR.....	17
GİRİŞ	21

BİRİNCİ BÖLÜM KIRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER, KIRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKLARIN TEMİNAT ALTINA ALINMASI

§1. KIRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	25
I. Genel Olarak Kira Sözleşmesi.....	25
A. Kira sözleşmesinin tanımı, unsurları ve hukuki niteliği	25
1. Tanımı	25
2. Unsurları	26
3. Hukuki Niteliği.....	28
II. Kira Sözleşmesinden Doğan Yükümlülüklerin Sınıflandırılması	29
A. Kira sözleşmesinden doğan edim yükümlülükleri.....	31
1. Kira sözleşmesinden doğan aslı edim yükümlülükleri	34
a. Kiraya verenin aslı edim yükümlülükleri	34
b. Kiracının aslı edim yükümlülükleri	38
2. Kira sözleşmesinden doğan yan edim yükümlülükleri	40
a. Kiraya verenin yan edim yükümlülükleri	41
b. Kiracının yan edim yükümlülükleri	43
B. Kira sözleşmesinden doğan yan (edim dışı) yükümlülükler	49
1. Kiraya verenin yan yükümlülükleri	52
a. Kiraya verenin ifaya yardımcı yan yükümlülükleri	52
b. Kiraya verenin koruma yükümlülükleri.....	53
2. Kiracının yan yükümlülükleri	56
§2. KIRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAKLARIN TEMİNAT ALTINA ALINMASI.....	62
I. Genel Olarak Teminatlar	62
A. Borç ilişkilerinde teminat ihtiyacı	62
1. Borç ve sorumluluk	62
2. Borçlunun sınırsız malvarlığı ile sorumluluğunun alacağıın karşılanması her zaman yeterli olmaması.....	64

B.	Teminat sağlama yükümlülüğünün kaynakları.....	66
C.	Kanuni düzenlemeler ve mahkeme kararları ışığında teminat kavramının tanımlanması	68
D.	Teminat türleri.....	71
1.	Genel olarak	71
2.	Aynı ve kişisel teminatlar.....	71
II.	Kira Sözleşmelerinde Teminat İhtiyacının Karşılanması	73
A.	Kira sözleşmelerinde teminat yükümlülüğünün amacı ve önemi	73
B.	Kiracı aleyhine düzenleme yasağı (TBK m. 346) karşısında kiracının teminat yükümlülüğünün değerlendirilmesi	76
III.	Kira Sözleşmesi ile Kiracının Teminat Yükümlülüğü Arasındaki İlişkinin Hukuki Olarak Nitelendirilmesi ve Bunun Sonuçları	78
A.	Kiracının teminat yükümlülüğünün hukuki niteliği, sözleşmenin tipine etkisi ve bu yükümlülüğe uygulanacak hükümlerin belirlenmesi.....	79
1.	Kiracının teminat yükümlülüğünün hukuki niteliği.....	79
2.	Kiracının teminat yükümlülüğünün sözleşmenin tipine etkisi ve bu yükümlülüğe uygulanacak hükümlerin belirlenmesi	81
a.	Kira sözleşmesinin içerisinde yer alan kiracının teminat yükümlülüğünün sözleşmenin tipine etkisi ve bu yükümlülüğe uygulanacak hükümlerin belirlenmesi	81
aa.	Genel olarak	81
bb.	Kiracının teminat yükümlülüğünün kira sözleşmesinin esaslı bir unsuru olmasının sözleşmenin tipine etkisi ve bu yükümlülüğe uygulanacak hükümlerin belirlenmesi.....	85
b.	Müstakil bir sözleşme ile kira sözleşmesine bağlanan kiracının teminat yükümlülüğünün kira sözleşmesinin tipine etkisi ve bu yükümlülüğe uygulanacak hükümlerin belirlenmesi.....	89
B.	Bağlantılı sözleşme yasağı (TBK m. 340) karşısında kiracının teminat yükümlülüğünün değerlendirilmesi	90
1.	Bağlantılı sözleşme	90
2.	Bağlantılı sözleşme yapma yasağının şartlarının kiracının teminat yükümlülüğü açısından değerlendirilmesi	92
3.	Teminat sözleşmesinin taraflarının bağlantılı sözleşme yapma yasağı kapsamında değerlendirilmesi.....	97

İKİNCİ BÖLÜM
KIRA SÖZLEŞMELERİNE ÖZGÜ TEMİNAT:
KIRA GÜVENCESİ (TBK M. 342)

§3.	KIRA GÜVENCESİ DÜZENLEMESİNİN AMACI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE KIRA GÜVENCESİNE İLİŞKİN KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTAKİ BAZI DÜZENLEMELER	99
I.	Kira Güvencesi Düzenlemesinin Amacı.....	99
A.	818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde uygulamada yaşanan sorunlar.....	99
B.	Türk Borçlar Kanunu'nun 342. maddesinin amacı	101

II.	Kira Güvencesinin Hukuki Niteliği	104
A.	Kira güvencesinin benzer hukuki müesseselerle karşılaştırılması.....	104
1.	Tüketim ödünsü (karz)	104
2.	Misliş şeýlerin saklanması (usulsüz tevdî).....	106
3.	İnançlı işlem	106
4.	Takas	107
5.	Ceza koşulu	109
a.	Genel olarak	109
b.	Konut ve çatılı işyeri kiralarda ceza koşulu	111
6.	Hava parası	114
B.	Öğretideki kira güvencesinin hukuki niteliğine ilişkin görüşler ve değerlendirmemiz	117
III.	Kira Güvencesine İlişkin Karşılaştırmalı Hukuktaki Bazı Düzenlemeler	121
A.	İsviçre hukuku.....	121
B.	Alman hukuku	123
C.	Avusturya hukuku.....	126
D.	Fransız hukuku.....	128
E.	İngiliz hukuku.....	128
§4.	KIRA GÜVENCESİ DÜZENLEMESİNİN UYGULAMA ALANI	130
I.	Kira Sözleşmesinin Niteliği Bakımından Uygulama Alanı	130
A.	Genel olarak	130
B.	Konut kavramı	131
C.	Çatılı işyeri kavramı	133
D.	Konut ve çatılı işyeri kiralara ilişkin hükümlerin uygulama alanına yönelik bazı özel hâller	136
1.	Uygulama alanına dahil edilen durumlar	136
a.	Kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı kira sözleşmeleri	136
b.	Konut ve çatılı işyeri ile birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya	137
2.	Uygulama alanı dışında bırakılan durumlar.....	139
a.	Geçici kullanıma özgürlenmiş taşınmazlar	139
b.	Ürün kirası	140
II.	Güvencenin Niteliği Bakımından Uygulama Alanı	141
A.	Türk Borçlar Kanunu'nun 342. maddesinin hangi teminat türlerini kapsadığı sorunu ve değerlendirmemiz.....	141
1.	Türk Borçlar Kanunu'nun 342. maddesinin hangi teminat türlerini kapsadığı sorunu	141
2.	Değerlendirmemiz	142
B.	Para ve kıymetli evrak olarak nitelendirilebilecek teminatlar	143

§5. KİRA GÜVENCESİ VERME BORCUNUN İFASI	145
I. Kira Güvencesi Anlaşması.....	145
II. Kira Güvencesinin Ödenmesi.....	147
A. Genel olarak.....	147
B. Kira güvencesinin değiştirilmesi.....	149
III. Kira Güvencesinin Teminat Altına Aldığı Alacaklar	151
IV. Kira Güvencesinin Miktarı ve Sınırı.....	156
A. Genel olarak.....	156
B. Kira güvencesinin üst sınırının hesaplanmasında yan giderlerin dikkate alınıp alınmayacağı sorunu	157
C. Kira bedelinde daha sonradan gerçekleşen artış ve azalmaların kira güvencesinin miktarına etkisi.....	159
D. Kira güvencesinin semerelerinin güvenceye dahil olup olmayacağı sorunu	160
E. Kira güvencesi miktarına ilişkin sınırlamanın hem konut hem de çatılı işyeri kiraları açısından geçerli olması.....	162
V. Kira Güvencesinin Saklanması	165
A. Genel olarak.....	165
B. Kira güvencesi hesabının kimin adına açılacağıının belirlenmesi	165
C. Kira güvencesi hesabının vadesi.....	170
D. Kira güvencesinin saklanması sağlayabilecek kurum ve kuruluşlar.....	171
E. Kira güvencesinin semerelendirilmesi	173
F. Kira güvencesinin bankaya tevdi edilmesinin hukuki niteliği	176
1. Paranın vadeli tasarruf hesabına yatırılmasının hukuki niteliği	176
a. Tasarruf mevduati sözleşmesinin hukuki niteliği	176
b. Kira güvencesi hesabının mevduat hesabı olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği sorunu	177
2. Kiyemetli evrakin bankaya depo edilmesinin hukuki niteliği.....	179
§6. KİRA GÜVENCESİNİN TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 342. MADDESİNE AYKIRI OLARAK BELİRLENMESİ VE ÖDENMESİ	181
I. Kira Güvencesinin Üç Aylık Kira Bedelini Aşacak Şekilde Belirlenmesi	181
II. Kira Güvencesinin Bankaya Yatırılması Zorunluluğuna Aykırılık	183
§7. KİRA GÜVENCESİNİN İFA EDİLMEMESİ HÂLINDE BAŞVURABİLECEK HUKUKİ YOLLAR	187
I. İfa Davası ve İcra Takibi	188
II. Ödemezlik Def'i	190
III. Hapis Hakkı.....	195
IV. Sözleşmeden Dönme/Sözleşmenin Feshi	196
A. Kiralanan teslim edilmeden önce sözleşmeden dönme.....	196
B. Kiralanan teslim edildikten sonra sözleşmenin feshi	197

§8. KIRA GÜVENCESİ ÜZERİNDE TASARRUF VE KIRA GÜVENCESİNİN TARAFLARDAN BİRİNE TESLİM EDİLMESİ	202
I. Kira Güvencesi Üzerinde Tasarruf	202
II. Kira Güvencesinin Taraflardan Birine Teslim Edilmesi	203
A. Kira güvencesinin TBK m. 342/II c. 2'ye göre taraflardan birine teslim edilmesi	203
1. Genel olarak	203
2. Kira güvencesinin TBK m. 342/II c. 2'ye göre teslim edilebilmesi için geçerli sebepler	205
a. Tarafların rızası ile kira güvencesinin teslimi	205
b. İcra takibinin kesinleşmesi ile güvencenin teslim edilmesi	206
c. Kesinleşmiş mahkeme kararı sebebiyle kira güvencesinin teslimi	208
3. Kiraya verenin kira güvencesinden kesinti yapabilmesinin TBK m. 342/II c. 2'deki sebeplerle sınırlandırılmasına ilişkin eleştiriler ve değerlendirmemiz	212
B. Kira güvencesinin TBK m. 342/III'e göre kiracıya geri verilmesi	214
1. Genel olarak	214
2. Kira güvencesinin TBK m. 342/III'e göre kiracıya geri verilmesinin şartları	214
a. Kira sözleşmesinin sona ermiş olması	215
b. Kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren üç ay geçmesi	218
c. Kiraya verenin kiracıya karşı bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe girdiğini yazılı olarak bildirmemiş olması	220
§9. BANKANIN KIRA GÜVENCESİNE İLİŞKİN TARAFLARA KARŞI SORUMLULUĞU	224
I. Genel Olarak Bankanın Taraflara Karşı Sorumluluğu	224
II. Bankanın Kiracıya Karşı Sorumluluğu	225
A. Sorumluluğun kaynağı	225
B. Kira güvencesinin TBK m. 342/II'de sayılan sebepler gerçekleşmeden kiraya verene teslim edilmesi sebebiyle bankanın kiracıya karşı sorumluluğu	226
C. Bankanın kira güvencesini kiracıya iade etmekten kaçınması sebebiyle sorumluluğu	228
III. Bankanın Kiraya Verene Karşı Sorumluluğu	232
A. Sorumluluğun kaynağı	232
B. Kira güvencesinin TBK m. 342/II ve III'teki sebepler gerçekleşmeden kiracıya teslim edilmesi sebebiyle bankanın kiraya verene karşı sorumluluğu	233
C. Bankanın kira güvencesini kiraya verene ödemekten kaçınması sebebiyle sorumluluğu	235

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KIRA SÖZLEŞMELERİNDE KIRA GÜVENCESİ DİŞINDA KALAN TEMİNATLAR

§10. KIRAYA VERENE SAĞLANAN TEMİNATLAR.....	237
I. Genel Olarak.....	237
II. Kefalet	238
A. Kefalet sözleşmesinin özellikleri	239
B. Kefaletin geçerlilik şartları	241
1. Esas bakımından geçerli bir kefalet sözleşmesinin bulunması	242
a. Genel olarak.....	242
b. Kefil olma ehliyetinin bulunması.....	242
aa. Gerçek kişilerin kefil olma ehliyeti.....	242
bb. Tüzel kişilerin kefil olma ehliyeti.....	243
c. Kefilin evli olması hâlinde eşinin yazılı rızasının alınması.....	244
2. Şeklî açıdan geçerli bir kefalet sözleşmesinin bulunması ve bu geçerlilik şartlarının kira sözleşmesi açısından değerlendirilmesi.....	247
a. Kefalet sözleşmesinin yazılı olması	247
b. Özel olarak el yazısı ile belirtilmesi gereken hususlar	249
aa. Kefalet tarihi	249
bb. Kefilin sorumlu olacağı miktar	250
cc. Müteselsil kefalet durumu	253
aaa. Genel olarak	253
bbb. Ticari iş niteliğindeki kira sözleşmelerine kefalet hâlinde uygulanacak kuralların belirlenmesi	254
aaaa. TBK m. 583'te yer alan şekil kurallarının ticari işlere kefalet hâlinde de uygulanacağı görüşü	256
bbbb. TTK m. 7'de düzenlenen teselsül karinesinin TBK m. 583'teki düzenlemeye bir istisna oluşturduğu görüşü.....	256
cccc. Görüşlerin değerlendirilmesi.....	257
dd. Kefalet sözleşmesinde el yazısıyla belirtilmesi gereken hususlara ilişkin bazı özel durumlar	259
aaa. Kefalet sözleşmesinin noterde düzenlenmesi hâlinde TBK m. 583'teki şartların aranmasının gerekip gerekmeyeceği sorunu	259
bbb. Birden fazla kişinin kefil olması hâlinde TBK m. 583'teki şekil şartlarının ne şekilde yerine getirileceği sorunu.....	261
c. Kefalet sözleşmesinde şekele aykırılık ve sonuçları	261
C. Kira sözleşmesine kefalette sorumluluğun kapsamı	264
1. Genel olarak	264

2.	Kefalet altına alınan borçların kefalet sözleşmesinde belirtilmesi hâlinde sorumluluğun kapsamı.....	267
3.	Kira sözleşmesinden doğabilecek bütün borçların kefalet altına alınması hâlinde sorumluluğun kapsamı.....	267
4.	Kefalet altına alınan borçların sözleşmede belirtilmemesi hâlinde sorumluluğun kapsamı.....	273
D.	Kefilin sorumluluk süresinin ve uzayan kira dönemlerinden sorumluluğunun belirlenmesi.....	275
1.	Kefaletin süreli veya süresiz olması meselesi.....	275
2.	Kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması hâlinde kefilin sorumluluğu	279
a.	Genel olarak	279
b.	Kefalet sözleşmesinin süreli olması hâlinde sorumluluk.....	279
c.	Kefalet sözleşmesinin süresiz olması hâlinde sorumluluk	280
3.	Kira sözleşmesinin belirli süreli olması hâlinde kefilin sorumluluğu	282
a.	Genel olarak	282
b.	Kefalet sözleşmesinin süreli olması hâlinde sorumluluk.....	284
c.	Kefalet sözleşmesinin süresiz olması hâlinde sorumluluk	287
E.	Kira sözleşmelerinde kefilin sorumluluğunun sona ermesi	290
1.	Kefilin sorumluluğunun kira sözleşmesine bağlı olarak sona ermesi	290
2.	Kefilin sorumluluğunun kefalet sözleşmesine ilişkin sebeplerle sona ermesi	290
a.	Kefilin sorumluluğunun borca ilişkin genel sona erme sebepleriyle sona ermesi	291
b.	Kefilin sorumluluğunun kefalet sözleşmesine özgü sebeplerle sona ermesi	292
aa.	Kefilin sorumluluğu için kararlaştırılan sürenin dolması sebebiyle kefilin sorumluluktan kurtulması	292
bb.	Gerçek kişilerce verilen kefaletlerde kanunda öngörülen azami sürenin dolması	293
cc.	Süresiz kefalette kefilin belirli şartları yerine getirerek sorumluluktan kurtulması	294
dd.	Alacaklarının haklı bir sebep olmaksızın kefilin ifa teklifini kabul etmemesi sebebiyle kefilin sorumluluktan kurtulması	296
ee.	Kefilin başka kişilerin de kefil olduğunu/olacağını varsayıarak sorumluluk altına girmesi ve bu varsayıminin gerçekleşmemesi sebebiyle sorumluluktan kurtulması.....	297
ff.	Kefilin kefalet sözleşmesinden dönmesi	298
F.	Kefalet sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulama alanı	301
III.	Banka Teminat Mektubu.....	302
A.	Genel olarak kira sözleşmelerinde banka teminat mektubu verilmesi.....	302
B.	Banka teminat mektubunun unsurları.....	305
1.	Belirli bir hareket tarzına yöneltme amacı	306

2. Belirli bir riskin üstlenilmesi.....	306
3. Bağımsız bir yükümlülük altına girilmesi	307
4. İvazsızlık.....	307
C. Banka teminat mektubunun şekli	308
D. Kiraya verenin banka teminat mektubu ile teminat altına alınan alacaklarının kapsamı.....	308
E. Banka teminat mektubunun türleri	311
1. Ödeme talebinde bulunma şekline göre banka teminat mektubu türleri.....	311
2. Konusuna göre banka teminat mektubu türleri	313
3. Süresine göre banka teminat mektubu türleri	314
F. Banka teminat mektubu verilmesi hâlinde kiracı, kiraya veren ve banka arasındaki ilişki.....	314
G. Banka teminat mektubu karşılığında kiraya verene ödeme yapılması.....	316
H. Teminat mektubunu paraya çeviren bankanın kiracıya rücu etmesi	317
IV. Kiraya Verenin Haklarını Teminat Altına Almak İçin Başvurulabilecek Diğer Yollar	318
A. Rehin hakkı	318
1. Tarafların iradesi ile rehin hakkı kurulması.....	318
2. Kiraya verenin kanuni rehin hakkı (Hapis hakkı).....	320
B. Müteselsil borçluluk ve borca katılma	323
C. Üçüncü kişinin fiilini üstlenme	326
§11. HEM KIRAYA VERENİN HEM DE KIRACININ YARARLANABILECEĞİ BİR TEMİNAT: SIGORTA SÖZLEŞMESİ	328
I. Kira Sigortası.....	328
II. Kiralananın ve Kiralananda Bulunan Eşyaların Sigortalatılması	330
§12. KIRACIYA SAĞLANAN TEMİNAT: KULLANMA HAKKININ TAPUYA ŞERH EDİLMESİ.....	334
I. Genel Olarak.....	334
II. Kira Sözleşmesinin Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Feshine Karşı Şerhin Etkisi	336
III. Kira Sözleşmesinin Gereksinim, Yeniden İnşa Ve İmar Sebebiyle Feshine Karşı Şerhin Etkisi	339
SONUÇ	343
KAYNAKLAR.....	358

KISALTMALAR*

Kısaltmalar

ABD

Abs.

Abt.

AHBVÜ-HFD

Allg. Reg.

AndHD

Art.

AT

Aufl.

AÜEHFD

AÜHF

AÜHFD

BATİDER

BayOLG

Bearb.

Bd.

BGB

BGE

BGer

BGH

BGHZ

bkz.

Bs.

BT

Açıklamalar

Ankara Barosu Dergisi

Absatz

Abteilung

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Dergisi

Allgemeine Regelungen

Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

Artikel

Allgemeiner Teil

Auflage

Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi

Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi

Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Dergisi

Bayerisches Oberstes Landesgericht

Bearbeiter

Band

Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch

Bundesgerichtsentscheidungen

Bundesgericht

Bundesgerichtshof

Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen

bakiniz

Bası

Besonderer Teil

* Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
BTJP	Berner Tage für die Juristische Praxis
c.	cümle
C.	Cilt
çev.	Çeviren
DEÜHFD	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	dipnot
E.	Esas numarası
eBK	818 sayılı mülga Borçlar Kanunu
ET	Erişim Tarihi
f.	fikra
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
ff.	folgende
FFFK	6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu
GKHK	6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
GÜHFD	Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
GYODER	Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı Derneği
HD.	Hukuk Dairesi
HGB	Handelsgesetzbuch
HMK	6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
Hrsg.	Herausgeber
http.	Hypertext transfer protocol
HUMK	1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
ICC	International Chamber of Commerce
İBD	İstanbul Barosu Dergisi
İİK	2004 sayılı İcra İflas Kanunu
İKÜHFD	İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İNÜHFD	İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İÜHFM	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası

<u>Kısaltmalar</u>	<u>Açıklamalar</u>
K.	Karar numarası
m.	madde
MHAD	İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
MHB	Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni
MÖHUK	5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku
MRA	MietRecht Aktuell
MRG	Mietrechtsgesetz
MÜHF HAD	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
N.	Nummer
OLG	Oberlandesgericht
OR	Das schweizerische Obligationenrecht
RG	Resmî Gazete
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
s.	sayfa
S.	Sayı
SÜHFD	Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
T.	Tarih
TBB	Türkiye Barolar Birliği
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
THD	Terazi Hukuk Dergisi
TİTRK	Ticari İşletmelerde Taşınır Rehni Kanunu
TKHK	6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TST	Tapu Sicil Tüzüğü
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
URDG	Uniform rules for demand guarantees

<u>Kısaltmalar</u>	<u>Açıklamalar</u>
vb.	ve benzeri
vd.	ve devamı
vs.	vesaire
Vorbem	Vorbemerkungen
www	World wide web
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
Y.	Yargıtay
YD	Yargıtay Dergisi
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	Yargıtay İctihadı Birleştirme Kurulu
YKD	Yargıtay Kararları Dergisi
YÜHFD	Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung

GİRİŞ

KONUNUN TAKDİMİ VE ÖNEMİ

Kira sözleşmeleri, özel mülkiyetin ortaya çıktığı dönemden beri, uygulamada en sık karşılaşılan sözleşmelerden biri olmuştur. Öyle ki bireyler hem barınma ve mesleki faaliyetlerini yürütme gibi öncelikli ihtiyaçlarının hem de seyahat etmek, eğlenmek gibi çeşitli kültürel ve lüks ihtiyaçların karşılaşmasında sıkılıkla kira sözleşmelerine başvurmaktadır. Kullanım ihtiyacının, muhtaç olunan şeyin satın alınması yoluyla sağlanması da elbette mümkündür. Ancak bazen zorunluluk, bazen de tarafların tercihleri sebebiyle ihtiyaç duyulan şeyin satın alınması yerine kiralanması yoluyla gidilebilmektedir. Kira sözleşmeleri ile ihtiyaç duyulan şeyin kullanım hakkının, bir süreliğine ve uygun bir bedel karşılığında elde edilme olağının kazanılması kira sözleşmelerini oldukça cazip hâle getirmektedir.

Kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olup içerisinde çeşitli hak ve yükümlülükleri barındırmaktadır. Tarafların kira sözleşmesinden doğan en temel yükümlülükleri, kiraya veren açısından kiralananın teslimi ve sözleşme süresince kiracının kullanımına elverişli bir şekilde bulundurulması iken; kiracı açısından ise kararlaştırılan kira bedelinin ödenmesidir. Bu anlamda kira sözleşmesinin akdedilmesi, sözleşmenin her iki tarafı açısından da hak ve yükümlülüklerin yanı sıra çeşitli tehlikelerin de ortayamasına sebep olmaktadır. Özellikle kiraya veren, kiralananın teslimi ile birlikte malvarlığının zarar görmesi tehlikesini üstlenmiş olmaktadır. Gerçekten kiracının kira bedelini ve kararlaştırılan diğer borçlarını ödememesi ve kiralananı özensiz bir şekilde kullanması sebebiyle kiralananın zarar görmesi tehlikeleri, kiraya verenin malvarlığını önemli ölçüde etkileyebilecek tehlikelerdir. Kiracı açısından bakıldığından ise kira sözleşmesinin akdedilmesiyle birlikte kiracıda, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan süre boyunca ve kararlaştırılan kullanım amacına uygun olarak kullanabileceğine ilişkin haklı bir güven oluşturmaktadır. Kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle kiralananın sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun olarak kullanılamaması ve kiralanan üzerinde üçüncü kişiler lehine aynı haklar tesis edilmesi sebebiyle kiralananın öngörülen süreden önce teslim edilmek zorunda kalınması gibi durumlar ise kiracının söz konusu güvenini boşá çıkaracak niteliktedir. Ayrıca kira sözleşmesinin taraf-

lar arasında sürekli nitelikte bir borç ilişkisi oluşturması da farklı riskleri beraberinde getirmektedir. Şöyled ki bu süreçte taraflar, çeşitli gerekçelerle hem birbirlerinin hem de birbirlerinin yakın çevrelerinin hukuki alanlarına müdahale edebilecek konuma geldikleri için her iki tarafın, hem maddi nitelikteki hem de maddi nitelikte olmayan çeşitli menfaatlerinin tehlike altına girmesi söz konusu olmaktadır.

Tarafların kira sözleşmesi sebebiyle karşılaşabilecekleri muhtemel tehlikelerin bertaraf edilebilmesi teminatlar ile mümkün olabilmektedir. Nitekim teminat sözleşmelerinin doğasında da belirli bir tehlikenin üstlenilmesi vardır. Hatta teminat sözleşmeleri deyimi, en geniş anlamıyla, bir kimsenin bir başkasının karşıya olduğu bir tehlikeyi üzerine almasını öngören bütün sözleşmeleri ifade etmek için kullanılmaktadır¹. Esasında her borç ilişkisinde olduğu gibi kira sözleşmesinde de borcunu gereği gibi ifa etmeyen borçlunun alacaklıya karşı sorumluluğu tamdır. Ancak borçlunun tüm malvarlığı ile sorumlu olmasının alacaklarının alacağını karşılamada her zaman yeterli olmayı, teminat ihtiyacının ortaya çıkışına sebep olmuştur. Öyle ki kira sözleşmelerinde teminata başvurulmasının tarihi de kira sözleşmeleri kadar eskidir². Özellikle kiraya veren tarafın, kira sözleşmesinin akdedilebilmesinin bir ön şartı olarak kiracıdan teminat sağlamasını istemesi, her dönemde sıklıkla karşılaşılan bir durum olmuştur. Hâl böyle olunca teminat yükümlülükleri, kira sözleşmelerinden doğan asli yükümlülükler gibi, kira sözleşmelerinin adeta zorunlu bir içeriğini oluşturmuştur.

Çalışmamızın konusunu “Kira Sözleşmelerinde Teminatlar” oluşturmaktadır. Bu çalışma ile öncelikle uygulamada en çok karşılaşılan söz-

¹ Tandoğan, H. (2010). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri, Vekâletsiz İş Görme, Kefalat ve Garanti Sözleşmeleri)* C. II. 5. Bs. İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 684, Özén, B. (2014). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalat Sözleşmesi*. 3. Bs. İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 1, Yavuz, C./ Acar, F./ Özén, B. (2019). *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. 16. Bs., İstanbul: Beta Yayıncılık, s. 10.

² İzmir'in Seferihisar ilçesinde yer alan Teos antik kentinde sürdürulen çalışmalar sonucunda 2016 yılında ortaya çıkarılan, 2200 yıllık bir anıtın Anadolу'daki "en kapsamlı" kira sözleşmesi olduğu kabul edilmektedir. Kutsal olarak nitelendirilen bir arazinin kiralamasının söz konusu olduğu sözleşmenin en dikkat çekici yönlerinden biri de aynı sözleşmede kiracının borçlarını ödemesinin teminatı olarak kefalete de yer verilmesidir. Ayrıca sözleşmede kiracının sözleşmede belirtilen (kira bedelini ödeme dışındaki) yükümlülüklerini yerine getirmemesi hâlinde belirtilen mikardaki ceza koşulunu ödemekle yükümlü olduğu da kararlaştırılmıştır. Bkz. Adak, M./ Stauner, K. (2018). "Die Neoi und das Temenos des Dionysas. Eine hellenistische Pachturkunde aus Teos (Neos'lar ve Dionysas'ın Kutsal Arazisi: Teos'tan Helenistik bir Kira Sözleşmesi)". *PHILIA*, 4, s. 1-25.

leşmelerden biri olan kira sözleşmeleri ile sıkılıkla bu sözleşmelerinin içeriğine dahil olan teminat yükümlülükleri arasındaki ilişki tüm detaylarıyla irdelenmek istenmiştir. Zira bu yükümlülükler çoğu zaman kira sözleşmelerinin içeriğinde yer alsa da ayrıntılı olarak bir akademik çalışmaya konu olmamıştır. Dolayısıyla kira sözleşmesinde yer alan bu tür yükümlülükler, hukuki nitelikleri, kira sözleşmesinin sıhhatine etkileri, bunlara uygulanacak hükümlerin belirlenmesi gibi pek çok yönüyle değerlendirilmeye muhtaçtır. Ayrıca kira sözleşmesinin, kiracı açısından dönemsel edimler ve teslim borcu ihtiva etmesi, sürekli nitelikte olması, süresinin belirli şartların bulunması hâlinde kendiliğinden uzaması gibi çeşitli özelikleri sebebiyle teminat sözleşmelerinin kira sözleşmelerindeki uygulamaları, olağan uygulamalarından farklılık gösterebilmektedir. Bu doğrultuda çeşitli teminat türlerine ilişkin, kira hukuku uygulamasında yaşanan belirsizlikler ve önemli sorunlar tespit edilmiş ve bu sorunların giderilmesi adına, çeşitli teminat türleri, kira sözleşmeleri açısından ayrı ayrı ele alınarak hem doktrine hem de uygulamaya katkı sağlamak istenmiştir.

KONUNUN SINIRLANDIRILMASI

Çalışma konumuz kapsam itibarıyla oldukça genişir. Zira içeriğinde hem kira sözleşmesi hem de teminat sözleşmeleri yer almaktadır. Fakat çalışmanın amacı da dikkate alınarak, hem kira sözleşmesinin hem de teminat sözleşmelerinin uzun uzun anlatılmasından kaçınılmış, iki sözleşme türünün kesiştiği konulara ağırlık verilmiştir. Bu doğrultuda ilk bölümde kira sözleşmelerinden bahsedilirken genel bilgiler kısa tutulmuş; daha ziyade teminat sözleşmelerinin kapsamında yer alabilecek borç ve alacakların belirlenebilmesi amacıyla tarafların yükümlülükleri üzerinde ayrıntılı olarak durulmuştur. Kira sözleşmelerine özgür olmayan teminat türlerinin yer aldığı üçüncü bölümde ise çeşitli teminat sözleşmelerinin kira sözleşmeleri açısından değerlendirilmesine önem verilmiştir.

Çalışmanın ilk bölümü iki ana başlıktan oluşmaktadır. "Tarafların Kira Sözleşmesinden Doğan Borç ve Alacakları" isimli ilk başlıktta, tarafların kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerine ve bu yükümlülüklerin sınıflandırılmasına yer verilmiştir. "Kira Sözleşmelerinden Doğan Alacaklarin Teminat Altına Alınması" isimli ikinci ana başlık altında ise kira sözleşmeleri ile teminat yükümlülükleri arasındaki hukuki ilişki, çeşitli yönleriyle, ayrıntılı bir şekilde nitelendirilerek bir anlamda çalışmanın teorik altyapısı oluşturulmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde, kira sözleşmelerine özgür bir teminat türü olan ve TBK öncesi dönemde "depozito" olarak ifade edilip, uyu-

lamada sıklıkla başvurulan, fakat kanuni olarak ilk defa TBK m. 342 ile “Kiracının güvence vermesi” başlığı altında düzenlenen, kira güvencesi teminatına yer verilmiştir. Bu doğrultuda kira güvencesi düzenlemesinin uygulama alanı, kira güvencesi borcunun ifası, ifa edilmemesi, kira güvencesinin taraflara teslim edilmesi, bankanın kira güvencesine ilişkin taraflara karşı sorumluluğu gibi üst başlıklar altında çeşitli değerlendirimeleler yer verilmiştir.

Çalışmanın üçüncü ve son bölümünde ise kira sözleşmelerine özgü nitelikte olmayan, fakat uygulamada kira sözleşmelerinden doğan alacakların teminat altına alınması amacıyla sıklıkla başvurulan diğer teminatlara yer verilmiştir. Bu bölümde ilk olarak kiraya verenin alacaklarının teminat altına alınmasında uygulamada en çok karşılaşılan teminat türleri olan kefalet ve banka teminat mektubuna sırasıyla yer verilmiş, daha sonra ise diğer teminatlar başlığı altında rehin hakkı, müteselsil borçluluk ve borca katılma ile üçüncü kişinin fiilini üstlenme konuları incelenmiştir. Kiraya verenin alacaklarının teminat altına alınmasını konu alan bu başlıklardan sonra ise öncelikle hem kiracı hem de kiraya verenin faydalanaıldığı bir teminat türü olan sigorta ele alınmış, son olarak da kiracının kiralananı kullanma hakkının teminatı olarak değerlendirebilecek bir durum olan kira sözleşmesinin şerhine yer verilmiştir. Çalışma, tüm çıkışlarımızı özetleyen bir sonuç bölümüyle sona erdirilmiştir.