

Kiralananın El Değiştirmesi Durumunda Güvence Bedelinin Akıbeti

Das Schicksal der Sicherheitsleistung im Falle eines Eigentümerwechsels an der Mietsache

Araş. Gör. Dr. Gökçen Doğan Bandır*

ÖZ

Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin olarak kiracıdan talep edilebilecek güvence bedeli TBK m. 342 hükmünde özel olarak düzenlenmiştir. TBK m. 342/f. 2 uyarınca taraflarca kira konusu konut ve çatılı işyeri için güvence bedeli olarak bir miktar paranın veya kıymetli evrakin verilmesinin kararlaştırılması durumunda söz konusu güvencenin bankada saklanması gerekmektedir. Uygulamada ise yaygın olarak bu emredici hukuk kuralına uyulmadığı ve halen bir miktar paranın doğrudan kiracı tarafından kiraya verene güvence bedeli olarak verildiği görülmektedir. Güvence bedelinin TBK m. 342/f. 2'ye aykırı olarak kiraya verene doğrudan teslim edildiği durumlarda daha sonra kiralanın el değiştirirse güvence bedelinin akıbeti ayrı bir sorun teşkil etmekte, zira kanuna aykırı olarak kiraya verene teslim edilen güvence bedelinin yeni malike devri de söz konusu olamayacağından kimden talep edileceği sorunuyla karşılaşilmektedir.

Kiralananın el değiştirmesi durumunda TBK m. 310 uyarınca kira ilişkisi kiralanamı edinen yeni malike geçer. Bunun sonucunda kiralananın konu olduğu kira sözleşmesi taşınmazın yeni maliki ile kiracı arasında devam eder. Kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda taraflarca bu hususta yapılan anlaşmaya dayanarak kiracının önceki malike vermiş olduğu uygulamada depozito olarak adlandırılan

* Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı Araştırma Görevlisi, e- posta: g.dogan@tau.edu.tr, ORCID: 0000-0002-5173-0172.



güvence bedelinin iadesi gündeme gelir. Güvence bedelini iade borcu kural olarak kiraya verendedir. Bununla birlikte önceki kiraya verenin söz konusu güvence bedelini, taşınmazı temlik alana ayrıca temlik etmediği durumlarda kiraya verenin yararlanamadığı güvence borcunun iadesi talebiyle karşı karşıya kaldığı görülmektedir. Yargıtay'ın ilgili depozito bedelinin ayrıca temlik alana temlik edildiğinin ispatlanamadığı durumlarda iade talebinin muhatabının eski malik olduğu yönünde kararları mevcuttur. Bu kararların somut olay adaletinin sağlanması -ve aynı zamanda usul ekonomisi- amacıyla verilmiş olduğuna şüphe yoktur. Bununla birlikte özellikle kiralanan el değiştirdikten sonra uzun yıllar devam eden kira ilişkileri bakımından kiracının güvence bedelini önceki kiraya verenden talep etmesi çeşitli zorluklar barındırmakta ve çoğu zaman adres değişikliği gibi nedenlerle mümkün olmadığından kiracının güvence bedelini elde edememesi sonucunda mağduriyeti söz konusu olmaktadır.

Çalışmamızda öncelikle güvence bedelinin hukuki niteliği üzerinde durulmuş; devamında ise konut ve çatılı işyeri sözleşmesi ve diğer kira sözleşmelerinin TBK m. 310 kapsamında kira konusunu temlik alana geçişinden sonra sona ermesi halinde kiracının güvence bedeline ilişkin iade talebinin muhatabının kim olması gerektiği meselesi ele alınmıştır.

Anahtar kelimeler: Kira sözleşmesi, güvence bedeli, depozito, kira konusunun temliki, TBK m. 310, TBK m. 342.

An Assessment of the Fate of the Security Deposit in Case of a Change of Ownership of the Leased Property

ABSTRACT

Regarding residential and roofed workplace leases, the security deposit that may be demanded from the tenant is specifically regulated under Article 342 of the Turkish Code of Obligations (TCO). According to Article 342(2) of the TCO, if the parties agree that a certain amount of money or valuable papers will be provided as a security deposit for the

leased residence or roofed workplace, such security must be held in a bank. In practice, however, this mandatory legal rule is often disregarded, and it is still common for the tenant to hand over a certain amount of money directly to the lessor as a security deposit. When the security deposit is delivered directly to the lessor in violation of Article 342(2) of the TCO, the situation becomes problematic if the leased property is later transferred to a new owner. Since the deposit, unlawfully handed directly to the former lessor, cannot be deemed to have been transferred to the new owner, the question arises as to whom the tenant should claim it from.

In the event of the transfer of the leased property, pursuant to Article 310 of the TCO, the lease relationship passes to the new owner acquiring the property. As a result, the lease agreement concerning the leased property continues between the new owner of the immovable and the tenant. Upon termination of the lease agreement, the issue of returning the security deposit – commonly referred to in practice as a “deposit” – which the tenant had provided to the former lessor under the agreement, arises. As a rule, the obligation to return the security deposit lies with the lessor. However, in cases where the former lessor has not transferred the said deposit to the transferee of the immovable, it is observed that the new lessor (the transferee) may face a claim for the return of a security deposit from which they did not benefit. The Court of Cassation (Yargıtay) has rendered numerous decisions stating that in situations where the security deposit has not been specifically transferred to the new owner, the person liable for the refund is the former owner. There is no doubt that these decisions have been issued with the aim of serving justice in the specific circumstances of each case. Nevertheless, particularly in lease relationships that continue for many years after the property has changed ownership, requiring the tenant to claim the security deposit from the previous owner presents various difficulties. Often, due to reasons such as changes of address, it becomes impossible to reach the former lessor, resulting in the tenant’s inability to recover the security deposit and consequent hardship.

In this study, the legal nature of the security deposit is first examined. Subsequently, within the framework of Article 310 of the

TCO, the issue of who should be the addressee of the tenant's claim for the return of the security deposit upon termination of the lease — after the transfer of the leased property to a new owner — is analysed from the perspectives of current law.

Keywords: Lease agreement, security deposit, deposit, assignment of lease, Art. 310 of TCO, Art. 342 of TCO.

I. Kiracının Kira Sözleşmesi Kapsamında Güvence Verme Borcu

1. Genel Olarak Güvence Kavramı

Kiraya veren, kira sözleşmesi kapsamında kira konusunu kiracının kullanımına bırakmasıyla birlikte birtakım riskleri göze almış olur. Çeşitli şekillerde ortaya çıkabilen bu risklere örnek olarak kira bedelinin veya yan edim yükümlülüklerinin ödenmemesi veya kira konusuna olağan kullanımı aşan derecede zarar verilmesi¹ veya kiracının üstlenmiş olduğu sözleşme kapsamındaki yan edim yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi bunlardan ilk akla sayılabilir. Ortaya çıkabilecek bu risklerin bertaraf edilmesi adına taraflar, kiraya

¹ Olağan kullanım kapsamında kira konusunda meydana gelebilecek zararlardan kiracının sorumlu olmayacağı TBK m. 334 hükmünde açıkça düzenlenmiştir. TBK m. 334 uyarınca “Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananı meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.” Anılan hüküm kapsamında kiralananın olağan kullanımı kapsamındaki eskimelerinden dolayı depozitodan kesinti yapamayacağı ve bunun aksinin taraflarca kararlaştırılamayacağı açıktır. Bu hususta bkz. M. Murat Inceoğlu/Ece Baş, “Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu”, *BATİDER*, C. 28, S. 1, 2012, 111-154, s. 113.

verene bir güvence² verilmesi veya diğer bir şekilde teminat sağlanması üzerinde anlaşabilirler. Kiracı tarafından teminat gösterilmesi borcu yan edim borcu olup taraflarca kararlaştırılmadıkça kiracıdan talep edilemez³.

Kira sözleşmesi kapsamında kiracının kiraya verene sağlamış olduğu güvence ya da uygulamadaki adıyla depozitoya ilişkin 818 sayılı Türk Borçlar Kanununda bir düzenleme bulunmamaktaydı⁴. Bununla birlikte uygulamada güvence olarak kiracı kiraya verene doğrudan nakden para vermekteydi.

Geniş anlamıyla güvenceden anlaşılan kiraya verene kiracı tarafından kiracının sözleşme kapsamındaki borçları ihlal etmesi halinde başvurusu amacıyla verilen her türlü teminatıdır. Kural olarak herhangi bir teminat aracı kiracı tarafından kiraya verene güvence olarak sağlanabilir. Kiraya verenlerin kiracılarından kendi borçları için üçüncü bir kişiyi kefil göstermelerini talep etmesi veya tacir olmaları durumunda banka teminat mektubu vermelerini talep etmesi bu kapsamda akla gelebilir. Teminat konusunda örnekler çoğaltılsa da uygulamada en çok bir miktar paranın veya kıymetli evrakın kira sözleşmesi kurulurken kiraya verene peşin olarak verilmesiyle karşılaşılmaktadır.

² Güvence kelimesinin sözlükteki ilk anlamı, “güvenilecek şey”; ikinci anlamı ise “bir anlaşmada taraflardan birinin sorumluluğu üzerine alması; inanca, teminat, garanti” olarak belirtilmiştir. (Çevrimiçi) <https://sozluk.gov.tr/> Erişim Tarihi: 4.10.2025.

³ Hasibe Sena Akkışla, *Kira İlişkisinden Doğan Yan Edim Yükümlülükleri ve İhlalinin Sonuçları*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 311.

⁴ Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 16’da ise bu hususta kısmen bir düzenleme söz konusuydu. İlgili madde şu şekildedir: “Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenlere 15 inci madde hükmüne aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Mükerrirler hakkında bu cezalar bir misli artırılır.”

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında TBK m. 342 Hükmü Uyarınca Kiracıdan Talep Edilebilecek Güvence Bedeli

Yukarıda ifade ettiğimiz üzere uygulamada 818 sayılı Kanun döneminden beri ‘depozito’ olarak anılan⁵ teminat kira sözleşmeleri kapsamındaki ikinci ayırım olan “konut ve çatılı işyeri kiralari” başlıklı ayırımda yer alan TBK m. 342’de “güvence bedeli” başlığı altında düzenlenmiştir. Bu nedenle, kiracının güvence vermesine ilişkin TBK m. 342 hükmü sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin olup konusu konut ve çatılı işyeri kirası olmayan kira sözleşmelerinde taraflar arasında bir güvence bedeli kararlaştırılmış olsa bile TBK m. 342 hükmü uygulanmayacak; taraflar arasında yapılan düzenlemeye göre hareket edilecektir.

TBK m. 342/f. 1 hükmünün konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin olarak sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse” şeklindeki ifadesinden güvence bedeli borcunun yasal bir borç olmadığı ancak taraflarca bu hususta bir sözleşme yapılmışsa söz konusu olacağı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla kiracının güvence verme borcunun varlığı tarafların ayrı bir sözleşme ile ya da kira sözleşmesinin içinde bu yönde bir belirleme yapmaları ile söz konusu olur⁶. Taraflar TBK m. 342 uyarınca güvence bedeli verileceği hususunda kira sözleşmesinin kurulduğu sırada anlaşabileceği gibi⁷ sözleşme kurulduktan sonra da bu hususta anlaşarak güvence bedelinin verilmesini kararlaştırabilirler⁸.

Konusu konut ve çatılı işyeri olan kira sözleşmelerinde kiracıdan talep edilebilecek güvencenin, miktarı, türü, nasıl sağlanacağı ve iade edileceği TBK m. 342 hükmünde özel olarak düzenlenmiştir. Dar ve

⁵ Akkışla, s. 313.

⁶ Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 19. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2024, s. 328; Akkışla, s. 310; Faruk Acar, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından Güvence Olarak Kararlaştırılan Paranın Bankaya Yatırılması Zorunluluğu (TBK. m. 342/2)”, *Mustafa Dural’a Armağan*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, 1-20, s. 8.

⁷ Jürgen Herrlein/Kai-Oliver Knops/Lea Spiegelberg (Hrsg.), *Kommentar zum Mietrecht*, 5. Auflage, Springer Verlag, 2021, s. 317, n. 40.

⁸ İnceoğlu/Baş, s. 117; Acar, 6098 sayılı TBK Bakımından Güvencenin Bankaya Yatırılması Zorunluluğu, s. 9

teknik anlamıyla kira hukukundaki güvence bedelinden anlaşılması gereken TBK m. 342 hükmündeki düzenlemedir. TBK m. 342/f. 1 hükmü uyarınca “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.*” Dolayısıyla kira sözleşmesinin konusunun konut ve çatılı işyeri olması durumunda taraflar kiracının güvence bedeli vermesi üzerinde anlaşmışsa, bu bedel üç kira bedelini geçemez. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özel düzenleme yapılmasının amacı, tarafların arasında kiracının güvence vermesi kararlaştırılmışsa, kiracının aşırı güvence vermekten ve de güvencenin iadesi alacağını kiraya verenin iflasıyla kaybetmekten korunmasıdır⁹. Bu koruma, kiracıdan talep edilebilecek güvence bedeline üç kira bedeli üst sınırı getirilmesi ve söz konusu güvence bedelinin banka hesabında bulundurularak kiraya verenin malvarlığına karışmasının önlenmesiyle sağlanmaktadır.

Üç aylık kira bedeli ile neyin kastedildiği konusunda öğretide iki ayrı görüş ileri sürülmüştür. Bu görüşlerden ilkinde göre üç aylık kira bedeli hükmün amacı göz önünde bulundurulduğunda kira bedeli dışında yan giderleri de kapsamalıdır¹⁰. Bu görüş karşısında ileri sürülen ikinci görüşe göre ise hükümdeki kira bedeli ifadesi bilinçli kullanılmıştır ve yapılacak hesapta kiracının ödemekle yükümlü olduğu yan giderler dikkate alınmamalıdır¹¹. Öğretide hâkim konumda olan

⁹ Nihat Yavuz, *Kira Hukuku*, 5. Bası, Adalet Kitabevi, Ankara, 2017, s. 455; Gülen Sinem Tek, “Bağlantılı Sözleşme, Kullanma Giderleri, Güvence, TBK m.340-342”. *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu C. 2*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, 2007–2044, m. 342, n. 2; M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. II*, 3. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 64.

¹⁰ Üç aylık bedelin “üç aylık ödeme” şeklinde kiracının yaptığı yan giderleri de kapsayan ödemelerin toplamı şeklinde anlaşılması gerektiği yönünde AYDOĞDU Murat, “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu”, *DEÜHFD*, 14/1, 1-53, s. 7; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 549.

¹¹ Faruk Acar, “Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, S. 9, C. 103-104, 163-170, s. 166; M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. II*, 3. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 68; İnceoğlu/Baş, s. 119; Tek, m. 342, n. 14.

görüş ikinci görüş olup depozitonun üst sınırına ilişkin yapılacak hesaplamada esas alınacak değer net kira bedeli olduğu kabul edilmektedir¹².

TBK m. 342 hükmünün ikinci ve üçüncü fıkralarında ise konut veya çatılı işyerinin kiracısı tarafından sağlanacak güvencenin para veya kıymetli evrak olarak verilmesi durumuna özgü bir takım nisbi emredici kurallar öngörülmüştür¹³. Bu düzenlemeler kapsamında kiracının güvence bedeli olarak vereceği parayı ya da kıymetli evrakı doğrudan kiraya verene teslim etmemesi, güvence bedeli para ise açacağı vadeli tasarruf hesabına koyması gereklidir. Gerçekten TBK m. 342/f. 2'nin ilk cümlesi *“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.”* şeklindedir. Hükümden güvencenin yatırılacağı banka hesabının kimin adına açılması gerektiği tam olarak anlaşılmamaktadır. Öğretideki hâkim görüş hükmün amacının kiracıyı koruyarak kiraya verenin iflası halinde vermiş olduğu güvenceyi geri alabilmesini sağlamak olduğundan hareketle banka hesabının kiracı adına açılması gerektiği yönündedir¹⁴. Bununla birlikte “depozito”ya ilişkin yerleşik uygulama

¹² İsviçre hukukunda da söz konusu hesaplamada net kira bedelinin esas alınacağı yönünde bkz. Zinon Koumbarakis, “Sicherheitsleistungen in der Mietpraxis”, MRA, 2/21, s. 57.

¹³ Tek, m. 342, n. 11.

¹⁴ İnceoğlu/Baş, s. 123; Yavuz/Acar/Özen, s. 330-331; Zeynep Damla Taşkın, *Mevduat Rehni Özelinde Alacak Rehni*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 122-123. Güvence bedelinin yatırılacağı banka hesabında kiracı tarafından kiraya verenin rızası olmaksızın işlem yapılamamasından hareketle söz konusu hesabın müşterek hesap niteliğinde olup olmadığı öğretide tartışılmıştır. Birden fazla kişinin birlikte sahip olduğu mevduat hesaplarını ifade eden müşterek hesap kavramını bireysel hesaptan ayıran temel unsur, birden fazla kişinin söz konusu banka hesabının sahibi olmasıdır. (Tülay Aydın Ünver, *Müşterek Hesap*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 5). Her ne kadar yukarıda vurguladığımız gibi TBK m. 342 hükmünde vadeli tasarruf hesabının kimin adına açılacağı açıkça belirtilmemiş ise de öğretide kabul edilen söz konusu hesabın kiracı tarafından açılması gerektiğidir. Kiracı her ne kadar kendi adına açmış olduğu bu hesapta kiraya verenin izni

TBK m. 342/f.2 düzenlemesine rağmen hala kiracının kiraya verene güvenceyi vermesi yönündedir. Bu gerçek göz önünde bulundurulduğunda TBK m. 342/f. 2 hükmünün amacının sağlanabilmesi adına öğretide kiraya verenin de elde ettiği banka güvencesini bankaya yatırma yükümlülüğünün bulunması gerektiği ileri sürülmüştür¹⁵. Biz de bu görüşe katılmaktayız. Zira TBK m. 342/f. 2'nin lafzı her ne kadar güvence bedeli olarak belirlenen parayı bankaya yatırma ve kıymetli evrakı bankada depo etme yükümlülüğünü kiracıya yüklese de hükmün amacı söz konusu güvence bedelinin bankada nezdinde tutulması olduğundan kiraya veren de kendisine verilen güvence bedelini bankaya yatırmakla yükümlü olmalıdır.

Hükümde ayrıca söz konusu güvencenin kiracıya geri verilmesinin koşulları da düzenlenmiş olduğundan kiraya verenin kira sözleşmesi sona ermesine rağmen keyfi sebeplerle güvence bedelini iade etmekten kaçınmasının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır¹⁶.

TBK m. 342'de özel olarak düzenlenen güvence bedelinin kapsamı tartışmalıdır. Bir görüşe göre bu yalnızca kiraya verenin kira sözleşmesine aykırı davranışlar sonucu kira konusunda meydana gelmiş zararları karşılaması için ona sağlanan bir teminattır¹⁷. Bu görüşün karşısında ise güvencenin kiraya verenin bütün alacakları için teminat teşkil ettiği görüşü savunulmaktadır¹⁸. Anılan ikinci görüşe göre kiracı

olmaksızın tasarrufta bulunamaması hesabın bireysel hesap olması gerçeğini değiştirmez. Kiracının bu hesapta tek başına tasarrufta bulunamaması, TBK m. 342 hükmü gereği kiracının güvence üzerindeki tasarruf yetkisinin sınırlandırılmış olmasından kaynaklanmaktadır. Bu hususta ayrıntılı açıklamalar için bkz. Aydın Ünver, s. 41-48.

¹⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 331.

¹⁶ Tek, m. 342, n. 2.

¹⁷ M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku C. I*, 3. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 596.

¹⁸ İnceoğlu/Baş, s. 118, Yavuz, s. 3566. *Gümüş'e* göre ise kira sözleşmesi kapsamında kira bedeli için ayrıca bir teminat verilmişse örneğin kiracı tarafından kefil gösterilmişse bu durumda para veya kıymetli evrak olarak verilen güvence bedeli taraflar aksini kararlaştırmamışsa kira bedeli için teminat teşkil etmeyecektir. (Bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Kira Hukuku*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 160, 161) Kira bedellerinin

tarafından ödenmeyen kira bedelleri veya yan giderler de kiraya veren tarafından ilgili güvence bedelinden mahsup edilebilecektir¹⁹. İsviçre hukukundaki hâkim görüş de aksi taraflarca kararlaştırılmadıkça güvencenin kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm borçlar için teminat teşkil ettiği yönündedir²⁰. Yargıtay'ın da görüşü bu yönde olup taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça depozitonun kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklanan her türlü alacağının temini için verilmiş olduğunu kabul etmektedir²¹.

TBK m. 342 hükmü mehz İsviçre Borçlar Kanunu m. 257e esas alınarak düzenlense de bazı noktalarda farklılıklar içermektedir. İlk farklılık, İsviçre Borçlar Kanunu m. 257e hükmünde güvence bedelinin miktarına ilişkin sınırlamanın yalnızca konut kiralari için öngörölmüş

ödenmemesi durumunda güvenceye rağmen kefile başvurulması anlamına gelen bu görüş kiracıyla kıyaslandığında menfaatleri onun önünde tutulması gereken kefilin korunma ihtiyacına aykırı olduğu gerekçesiyle eleştirilmektedir. Bu eleştiri için bkz. İnceoğlu/Baş, s. 118.

¹⁹ Aydın Zevkliler/ Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 20. Bası, Vedat Kitapçılık, 2020, s. 321; Akkışla, s. 319

²⁰ Daniel Reudt, *SVIT Kommentar*, 5. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2025, Art. 257e, n. 8.

²¹ “Kira Depozitosu sözleşme ile herhangi bir alacağa özgülenmediği durumda kiralayanın kira sözleşmesinden kaynaklanan her türlü alacağını temini için verilmiş olduğunun kabulü gerekir. Kiracının kira ilişkisi sona erdiğinde herhangi bir borcu yok ise depozito olarak alınmış paranın iadesi gerekir.” Y. 6. HD., E. 2013/5349 K. 2013/16244 T. 4.12.2013. Depozitonun yan giderleri de kapsadığı yönündeki diğer bir karar için bkz. Y. 3. HD., E. 2010/4729 K. 2010/6965 T. 20.04.2010 Kararda şu ifade kullanılmaktadır: “Taraflar arasında imzalanmış bulunan kira sözleşmesinde ise, davacı mal sahibinin davalı kiracıdan o dönemdeki bir aylık kira karşılığı tutarı 45 TL. depozit aldığı belirtilmiş, depozitonun kira, genel apartman giderleri, telefon, elektrik gideri ve oluşacak hasarların güvencesi olduğu ve iadesine ilişkin başka herhangi bir düzenleme yapılmadığı anlaşılmıştır.” Aynı yönde bkz. Y. 13. HD., E. 2008/11843 K. 2009/3235 T. 12.03.2009.

olmasıdır. TBK m. 342’de ise hem konut hem de çatılı işyeri kiralari için güvence bedeline bir üst sınır getirilmiştir²².

İsviçre Borçlar Kanunu m. 257e hükmü TBK m. 342 hükmüne esas alınırken mehzaz hükmün birinci fıkrası ile ikinci fıkrasının yeri değiştirilmiştir. Hükmün ilk iki fıkrasının yeri değişince para ve kıymetli evrak ibaresi ikinci fıkranın başında kalmış ve bu da hükmün yalnızca lafzı dikkate alındığında birinci fıkra hükmündeki miktara ilişkin sınırlamanın konusu konut ve çatılı işyeri olan kira sözleşmeleri kapsamında verilecek diğer teminatlarla ilişkin olarak da uygulanması gerektiği gibi bir sonuca yol açmaktadır²³. Bununla birlikte öğretide haklı olarak TBK m. 342/f. 1 deki miktara ilişkin sınırlamanın hükmün amacına ve mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu düzenlemesine uygun olarak sadece para veya kıymetli evrakın güvence olarak verilmesi durumunda uygulanması gerektiği belirtilmiştir²⁴. Dolayısıyla TBK m. 342 hükmünün uygulanabilmesi için kira sözleşmesi kapsamında güvence olarak para²⁵ ya da kıymetli evrak verilmelidir. Para veya kıymetli evrak haricinde verilecek diğer güvenceler bakımından TBK m. 342 hükmü

²² İşyeri kira sözleşmelerinde kiracının ödeyeceği güvence bedeli miktarının da üç kira bedeli ile sınırlandırılmış olması öğretide çatılı işyeri kiracılarının konut kiracısıyla aynı düzeyde korunma ihtiyacı olmadığı göz önünde bulundurulduğunda güvence bedelindeki sınırlama ile sözleşme tarafları arasındaki menfaat dengesinin kiraya veren aleyhine bozulduğu gerekçesiyle haklı olarak eleştirilmektedir. Bu hususta bkz. İnceoğlu/Baş, s. 116; Gümüş, *Kira Hukuku*, s. 161.

²³ Aynı yönde bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. II, s. 64.

²⁴ M. Murat İnceoğlu, “Kira Sözleşmesine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler”, *Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu*, Derleyen: Prof. Dr. Çiğdem Kırca, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, 173-212., s. 187; İnceoğlu/Baş, s. 114-115.

²⁵ Altın, gümüş, platin vb. kıymetli madenlerin de para ve kıymetli evrakla aynı kapsamda olduğu yönünde Aydoğdu, s. 38; Güvencenin yabancı para cinsinden verilmesinin mümkün olduğu yönünde bkz. Acar, *6098 sayılı TBK Bakımından Güvencenin Bankaya Yatırılması Zorunluluğu*, s. 8; Güvencenin yabancı para cinsinden verilmiş olması durumunda üç aylık kira bedeli hesaplanırken kira sözleşmesinin yapıldığı günkü kurun esas alınması gerektiği yönünde bkz. İnceoğlu/Baş, s. 119.

uygulanmayacağından bu tür teminatlarda üç kira bedeli üst sınırı söz konusu olmayacaktır²⁶.

TBK m. 342'nin farklı olarak düzenlediği diğer bir husus da teminatın miktarına ilişkin üç kira bedeli sınırlamasının İsviçre Borçlar Kanunu m. 257e hükmünden farklı olarak hem konut hem de çatılı işyerleri için öngörülmüş olmasıdır. İsviçre Borçlar Kanunu m. 257e uyarınca yalnızca konut kiralari için bir sınırlama getirilmiş olup çatılı işyerleri için bir sınırlama yoktur²⁷.

Güvence için söz konusu olan üç aylık kira bedeli tutarının kira bedeli artışıyla birlikte tamamlanması gerekmediği gibi istisnai durumlarda kiranın azalmasıyla birlikte kiracıya iadesi de söz konusu olmaz²⁸. Ancak, kira sözleşmesinin taraflarının sözleşmede kira artışıyla birlikte güvence bedelinin artış oranında tamamlanmasını kararlaştırmalarının önünde bir engel yoktur²⁹.

3. Güvence Bedelinin İadesi Borcu

Kira sözleşmesi süresince kiracının güvence hesabı üzerinde tek başına tasarruf edebilmesi mümkün değildir. Kira sözleşmesi boyunca kiracının güvence bedeli üzerinde tasarruf edebilmesi ve özellikle güvence bedelini geri alabilmesi için hem kiracı hem kiraya verenin bu husustaki rızasını bankaya bildirmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra bankaya sunulan kesinleşmiş icra takibi veya kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak da banka güvenceleri kiracıya geri verebilir.

²⁶ Bu bağlamda anılan teminatlar için miktara yönelik üç aylık kira bedeli sınırlamasının geçerli olmadığına ilişkin bkz. Zevkliler/Gökyayla, 322, 323; İnceoğlu, Kira Hukuku, C. II, s. 66; Yavuz/Acar/Özen, s. 328

²⁷ Peter Higi/ Anton Bühlmann/ Christoph Wildisen, *Zürcher Kommentar, Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR)*, Jörg Schmid (Hrsg), 5. neu bearbeitete Auflage, Schulthess, 2019, Art. 257e, n. 7; Hans Giger, *Berner Kommentar Die Miete, Art. 253-273c*, Regina Aebi-Müller, Christoph Müller (Hrsg.), Stämpfli Verlag AG, 2020, Art. 257e, n. 24; Richard Permann, *OFK-Mietrecht Kommentar*, Orell Füssli Verlag AG, 2007, Art. 257e, n. 2.

²⁸ İnceoğlu/Baş, s. 120; Gümüş, Kira Hukuku, s. 161; Yavuz/Acar/Özen, s. 329; Aksi yönde Higi/Bühlmann/Wildisen, Art. 257e, n. 34.

²⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 329.

Kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda ise güvence bedelinin kiracıya iade edilmesi borcu doğar. Bununla birlikte TBK m. 342/f. 3'te belirtildiği üzere kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesine ilişkin dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirerek bedelinin kiracıya iade edilmesinin önüne geçebilir. Kiraya verenin kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten itibaren üç ay içinde³⁰ belirtilen şekilde bildirim yapmaması durumunda banka kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.

II. Güvence Bedelinin Hukuki Niteliği

Güvence bedelinin hukuki niteliği bağlamında öğretide ileri sürülen bir görüşe göre TBK m. 342 uyarınca güvence bedelinin bankaya yatırılmasında teminat amaçlı tevdi söz konusudur ve saklama (vedia) sözleşmesine ilişkin hükümler, TBK m. 342'nin amacı doğrultusunda kıyasen uygulanacaktır³¹. Bu görüş kabul edilirse kiraya veren, üçüncü kişilerin haczi veya üçüncü kişiler tarafından hesap üzerine rehin konulması gibi durumlarda korunmamış olacağından güvence bedeli, güvence fonksiyonunu yerine getirmemiş olur.

³⁰ Üç aylık süre geçtikten sonra kiraya veren tarafından bankaya bildirimde bulunulduğu ve bu süre içinde kiracı tarafından güvence bedelinin talep edilmemiş olduğu hallerde ne yapılması gerektiği hususunda belirsizlik söz konusudur. Bu hususta ileri sürülen bir görüşe göre üç aylık süre geçmiş dahi olsa kendisine karşı dava açılmış veya takip yapılmış kiracı, kiraya verenin güvenceye başvurmasını engelleyemez. (İnceoğlu, *Kira Hukuku C. II*, s. 87-88) Bu görüşün karşısında ise güvencenin yatırılacağı hesabın müşterek hesap niteliğinde olduğu ve hükümde yer alan kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren üç aylık sürenin geçmesiyle kiracının bireysel hesabına dönüşeceğinden hareketle üç aylık süre geçtikten sonra kiraya veren tarafından yapılan bildirimlerin kiracının iade hakkını kullanmasını engelleyemeyeceği savunulmaktadır. (Faruk Acar, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi Sempozyumu – Kira Sözleşmesi", *Legal Hukuk Dergisi*, C. 3, S. 34, Y. 2005, 3685-3691, s. 3687) Söz konusu bildirim üç ay içinde yapılmamasının bir bozucu koşul niteliğinde olduğu ve alacak üzerinde kiraya verenin rehin hakkını sona erdirdiği yönünde farklı bir görüş için bkz. Taşkın, s. 124.

³¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 331

Bu hususta bizim de katıldığımız ikinci görüşe göre ise güvence bedelinin hukuki niteliği alacak rehnidir³². Güvence bedeli, TBK m. 342 hükmünde kanuni³³ bir alacak rehni olarak düzenlenmiş olup kiracı bankada güvence hesabı açarak hesaba yatırdığı güvence bedeliyle hesap üzerinde kiraya verenin rehin hakkına sahip olduğu bir alacak hakkı elde eder³⁴.

Güvence bedelinin hukuki niteliğinin kanuni alacak rehni olması hükmün amacına uygundur. Zira hem kiracı kendi adına hesap açılması sonucu banka karşısında alacaklı olduğundan kiraya verenin iflasından etkilenmemekte; hem de kiraya veren bankanın veya üçüncü kişilerin güvence bedeli üzerinde sahip olabilecekleri rehin hakkı karşısında kanuni rehin hakkı sahibi olarak öncelikli konumdadır. Güvence bedeli üzerindeki rehnin kanuni rehin olmasının diğer bir sonucu da alacak rehni için TMK m. 955 uyarınca aranan yazılı şekil şartının burada aranmayacak olmasıdır³⁵. Kira sözleşmesi sözlü şekilde yapılmamış olsa da kiraya veren lehine rehin hakkı doğar. Ancak kira sözleşmesinin sözlü yapılmış olması kiraya veren açısından sakıncalıdır. Zira böyle bir durumda bankada kiracı adına güvencenin yatırılacağı vadeli tasarruf hesabı açılırken kiraya verenin adının verilmesi ve bu hesabın kira sözleşmesi kapsamında TBK m. 342 uyarınca güvence bedelinin yatırıldığı hesap olduğunun belirtilmesi gerekir ki, bu hususlar belirtilmezse banka doğrudan kiracı adına alelade bir vadeli hesap açacağından kiracı talep ettiğinde güvence bedelini doğrudan kiracıya iadesi gündeme gelecektir³⁶.

³² İnceoğlu/Baş, s. 126; Taşkın, s. 122-123.

³³ Kanuni rehin hakkı olarak kabul edilmesi neticesinde rehin hakkının doğumu için TMK m. 955'te yer alan şartlar aranmayacaktır. Yazılı olarak yapılmış olması durumunda kira sözleşmesinde yer alan güvence bedeline ilişkin hükmün yazılı rehin sözleşmesi yerine geçeceği yönünde İnceoğlu, *Kira Hukuku C. II*, s. 78; Kira sözleşmesinin sözlü yapılmış olması halinde ayrıca yazılı bir rehin sözleşmesi aranacağı yönünde İnceoğlu/Baş, s. 126.

³⁴ Taşkın, s. 124.

³⁵ Taşkın, s. 125.

³⁶ Taşkın, s. 125.

III. Kiralananın El Değiştirmesi Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Yasal Devri (TBK m. 310-311)

TBK m. 310 ve m. 311 kira sözleşmesinin kanun gereği üçüncü kişiye geçişi düzenlenmektedir. TBK m. 310 uyarınca *“Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur”*. TBK m. 311’e göre de *“Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.”* Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi veya üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olması halinde kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olan kişi kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Böylece kanun koyucu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminden önce hâkim olan *“satım kirayı bozar”* ilkesinden ayrılarak *“satım kirayı bozmaz”* ilkesini benimsemiştir³⁷.

TBK m. 310 hükmü kapsamında kiralananın el değiştirmesinden anlaşılması gereken üçüncü kişinin herhangi bir hukuki işleme dayanarak cüz’i halefiyet sonucu kiralananın mülkiyetini kazanmış olmasıdır. Bu nedenle, miras yoluyla geçiş, malvarlığı veya işletmenin aktif ve pasifiyle devri ya da işletmenin birleşmesi gibi külli halefiyet halleri hükmün kapsamı dışındadır³⁸.

Kiralananın mülkiyetini edinen veya kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan sınırlı aynı hak elde eden kişi, bu hakkı elde ettiği andan itibaren ileriye etkili olarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelir³⁹. Kira sözleşmesinin taraf sıfatının ileriye etkili kazanılması kapsamında sözleşmenin yeni tarafı taşınmazı devralmadan önce

³⁷ Pınar Altınok Ormancı, *“Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları”*, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y. 12, S.24, 2013/2, 125-141, s. 126, 127; Sezer Çabri, *“Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”*, MÜHF – HAD, C. 18, S. 3, 163-199, 164.

³⁸ Çabri, s. 165.

³⁹ Öktem Çevik, s. 175; Altınok Ormancı, s. 129; Acar, Kira Hukuku Şerhi, m. 310, n. 71.

gerçekleşen borca aykırılıklardan sorumlu olmayacağı gibi aynı zamanda devralmadan önce muaccel olup ödenmeyen kira alacaklarını da talep edemeyecektir. Kiralananın el değiştirmesinden veya üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesinden önceki zaman dilimindeki alacak ve borçlar yalnızca kira sözleşmesini kuran taraflar arasında ileri sürülebilecektir.

IV. Kiralananın El Değiştirmesi Halinde Güvence Bedelinin Akıbeti

1. 818 Sayılı TBK Döneminde Yapılan Kira Sözleşmeleri ve 6098 Sayılı TBK Döneminde Yapılan Konusu Konut ve Çatılı İşyeri Olmayan Kira Sözleşmeleri Kapsamında Verilen Depozitonun Akıbeti

818 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde güvence olarak verilen depozitonun bankaya yatırılma zorunluluğu yoktu. Dolayısıyla taraflar, konut ve çatılı işyeri kiralarda depozitonun kiracı tarafından doğrudan kiraya verene verilmesi hususunda geçerli biçimde anlaşma yapabiliyordu. Keza 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu uyarınca da konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerine ilişkin olarak depozito olarak bir miktar paranın doğrudan kiraya verene verilmesinin kararlaştırılmasının önünde de bir engel yoktur. Böyle bir durumda kiraya verene misli bir eşya teminat amaçlı tevdi edilmekte olup borçlu kiracının sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmiş olması halinde kiraya veren alacaklı misli eşyayı aynen iade etme yükümlülüğü altına girdiğinden kiraya veren lehine düzensiz rehin⁴⁰ söz konusu olmaktadır.

Kiraya verene kiracının borçlarını ödememe ihtimaline ilişkin bir teminat olarak verilmesinden hareketle depozitonun kira sözleşmesini devreden tarafından devirle birlikte artık kendisinin yerine sözleşmeye taraf olan yeni malike veya taşınmazdaki üstün hak sahibine devredilmesi gerektiği savunulmaktaydı⁴¹. Depozitoya ilişkin devir

⁴⁰ Özgün Çelebi, “Düzensiz Rehin İlişkisine Teslime Bağlı Taşınır Rehni Hükümlerinin Kıyasen Uygulanmasına Dair Bazı Sorunlar”, *BUHFD*, Y. 2024, C. 19, S. 218, 119-171, s. 121, 134.

⁴¹ İnCEOğlu, *Kira Hukuku*, C. I, s. 593.

gerçekleşmemişse de bu sonuç değişmeyecektir; zira 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde TBK m. 342 benzeri bir hüküm bulunmuyorken kiracı tarafından kiraya verene doğrudan bir miktar para olarak verilen depozito düzensiz rehin olması ve taşınır rehnine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması kapsamında bağlı alacak teşkil ederek yasal devirle birlikte devralana kendiliğinden geçer ve taşınmazı devralandan istenmesi gerekir⁴².

2. 6098 sayılı TBK Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Güvence Bedelinin Akıbeti

A. Güvence Bedelinin TBK m. 342 kapsamında öngörülen şartlara uygun olarak verilmiş olması durumunda

TBK m. 342 kapsamında verilen güvence bedelinin hukuki niteliği yukarıda ifade ettiğimiz üzere alacak rehni teşkil ettiğinden kira sözleşmesinin TBK m. 310 uyarınca taşınmazı edinen üçüncü kişiye geçişi ile birlikte bu rehin hakkı bağlı hak olması dolayısıyla doğrudan kiralananın yeni malikine geçer. Diğer bir ifadeyle kiralananın el değiştirmesi durumunda TBK m. 342 kapsamında kiracı tarafından verilen güvence bedeli üzerindeki rehin hakkı TBK m. 189/f.1 uyarınca sözleşmenin yeni tarafı olan kiralananı devralana geçer⁴³. Zira kiraya verenin konumunu devralan yeni malik sözleşme kapsamında devreden alacaklarına ilişkin sahip olduğu güvenceye de sahip olur⁴⁴. Bu kapsamda önceki kiraya verenin güvence bedeli üzerindeki hakkı da devirle birlikte kendiliğinden yeni malike geçtiğinden bankadaki güvence hesabında da devralan kiraya verenin adına geçirilmesi için gerekli işlemler yapılmalıdır⁴⁵. Bu kapsamda kiraya veren bankaya

⁴² İnceoğlu, Kira Hukuku C. I, s. 593; Özlem Sarı Fidan, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliğinin Mevcut Teminatlar Etkisi", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XXVI, S. 3, 2022, 325-366, s. 357.

⁴³ Seda Öktem Çevik, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 236-237.

⁴⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C. I, s. 593; Sarı Fidan, Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliğinin Mevcut Teminatlar Etkisi, s. 356.

⁴⁵ Bu kapsamda kiracı, yeni malik ve devreden kiraya vereninin devralanın kira sözleşmesine taraf olduğunu kanıtlayan örneğin tapu veya kira

kiralananın devredildiğini bildirmeli ve ilgili banka hesabı üzerinde yeni malikin hak sahibi kılınması için gerekli işlemleri yapmalıdır⁴⁶. Bu da banka hesabının ona devri ile mümkün olabilir. Banka hesabı kendisine devredilen yeni malik güvence üzerindeki alacak rehninin lehdarı konumuna gelir. Önemle belirtilmelidir ki, güvence bedeli üzerindeki rehni kanuni bir rehin hakkı olarak kabul ettiğimiz için bu rehnin doğumu için TMK m. 995'teki kuruluş işlemleri aranmayacağı gibi⁴⁷ kira sözleşmesinin taşınmazı devralana geçişiyle söz konusu rehin kendiliğinden devralana geçecektir. Bu kapsamda bankaya yapılan bildirim yalnızca açıklayıcı niteliktedir. İsviçre hukukunda da TBK m. 342'nin mehzaz hükmü İsviçre Borçlar Kanunu m. 257e'ye uygun olarak verilen güvence bedelinin bir yan hak olarak devirle birlikte devralana geçeceği hususunda görüş birliği mevcuttur⁴⁸.

B. Güvence Bedelinin TBK m. 342 hükmüne aykırı olarak doğrudan kiraya verene teslimi durumunda güvence bedelinin akıbeti

TBK m. 342 hükmündeki emredici düzenlemeye aykırı olarak kiracı tarafından verilecek güvence bedelinin kiraya verene teslimi kararlaştırılmışsa tarafların arasında bu hususta yapılan anlaşma kesin hükümsüzdür. Söz konusu anlaşma kira sözleşmesinin içinde yer alıyorsa TBK m. 27/f. 2 uyarınca kısmi kesin hükümsüzlük söz konusu

sözleşmesindeki değişikliklerle birlikte bankaya başvurusu ve gerekli değişikliklerin yapılması gerektiği yönünde bkz. Sarı Fidan, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliğinin Mevcut Teminatlarla Etkisi*, s. 356-357. Güvence bedeli kira sözleşmesinin bitimiyle birlikte muaccel olduğundan bu bedelin iadesiyle sözleşmeyi devralan taşınmazın yeni malikinin sorumlu olduğu bununla birlikte güvence yeni malikin üzerine geçirilmemişse ve hala eski kiraya verenin üzerinde ise bu durumda kiracının eski kiraya verenden güvence bedelini talep edebileceği yönünde bkz. Faruk Acar, *Kira hukuku Şerhi*, 4. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2017, TBK m. 310, n. 83.

⁴⁶ Öktem Çevik, s. 237; Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, TBK m. 310, n. 83

⁴⁷ Taşkın, s. 124

⁴⁸ Higi/Bühlmann/Wildisen, Art. 257e, n. 9.

olacak; kira sözleşmesinin güvence bedeli dışındaki hükümleri, güvence bedelinin hükümsüz olmasından etkilenmeyecektir⁴⁹.

TBK m. 342 hükmüne aykırı olarak doğrudan kiraya verene teslim edilmiş, dolayısıyla onun malvarlığına dahil olmuş güvence bedeli sebepsiz zenginleşme kapsamında kiraya verenden talep edilebilecektir. Bu halde kiracı, kira ödeme borcu ile sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan alacağını takas edebilir⁵⁰. Ancak kiracı bu alacağını takas etmeden kiraya veren iflas ederse bu durumda söz konusu güvence bedeli iflas masasına dahil olur.

Her ne kadar TBK m. 342 hükmü emredici olsa da uygulamada hala kira sözleşmelerinde taraflar arasında güvence bedelinin kiraya verene teslim edileceğinin kararlaştırıldığı görülmektedir. TBK m. 342 hükmü hukuk uygulaması bakımından fiilen 'kadük' durumdadır. Bu nedenle bir görüşe göre güvence bedelinin TBK m. 342'ye uygun olmayan şekilde verilmiş olduğu durumlarda kiralanın devri halinde sözleşmenin TBK m. 310 uyarınca tarafı olan yeni malikin mevcut kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda güvence bedelinin iadesinden sorumlu tutulmaması gerekir⁵¹. Zira kesin hükümsüz olan güvence bedeli kira sözleşmesini devralan yeni malike hiç geçmemiştir.

Güvence bedelinin iadesi borcu kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte muaccel olmaktadır. Bununla birlikte TBK m. 342'ye aykırı olarak önceki kiraya verene verilmiş tutar onun lehine sebepsiz zenginleşme teşkil eder ve TBK m. 310 kapsamında sözleşmenin tarafı olan yeni malike intikal etmez. Bu nedenle de kiracı söz konusu bedeli önceki malikten talep etmelidir. Kiracının sözleşme kapsamındaki herhangi bir borcuna aykırı davranması durumunda kiraya verenin hiçbir şekilde yararlanamayacağı bu tutarın iadesinden de sorumlu tutulmaması gerekir⁵². Bu kapsamda kiracı sebepsiz zenginleşme

⁴⁹ İnceoğlu/Baş, s. 132.

⁵⁰ Reudt, Art. 257e, n. 16; İnceoğlu/Baş, s. 132.

⁵¹ Sarı Fidan, Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliğinin Mevcut Teminatlara Etkisi, s. 358.

⁵² Sarı Fidan, Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliğinin Mevcut Teminatlara Etkisi, s. 358.

hükümlerine dayanarak kira sözleşmesini devreden kiracıya başvuracaktır. Kiracının kiraya veren ilk malike yönelteceği talep TBK m. 82 uyarınca sebepsiz zenginleşme zamanaşımına tabidir. Bu kapsamda kiracı uzun yıllar kira konusunu edinen ile kira ilişkisini sürdürmüştü hükümde yer alan zamanaşımının üst sınırı olan 10 yıllık süreyi de kaçırmış olabilecektir. Zira 10 yıllık süre sebepsiz zenginleşmenin gerçekleşme anı olan güvence bedeli olarak belirlenen tutarın kiraya verenin malvarlığına geçtiği anda başlayacaktır.

Yukarıda yer verdiğimiz görüşün karşısında ise TBK m. 342'nin karşılığı olan mehz İsviçre Borçlar Kanunu m. 257e'ye uygun olmadan verilen güvence bedelinin dahi yeni malik önceki kiraya verenin halefi olarak sözleşmeyi tüm hak ve borçlarıyla devraldığı için taşınmazı devralan yeni kiraya verenden talep edilmesi gerektiği öne sürülmektedir⁵³. Zira taşınmazı devralmasıyla birlikte kira sözleşmesi onun taraf olduğu zamanda sona erdiği için iade borcunun muhatabı da yeni malik olmalıdır. Bununla birlikte İsviçre Federal Mahkemesi aksi görüşte olup yukarıda ifade ettiğimiz birinci görüşü savunmaktadır. İsviçre Federal Mahkemesi, önüne gelen bir uyuşmazlıkta⁵⁴ kiraya veren tarafından hukuka uygun şekilde tutulmayan bir güvence bedelinin iadesinin taşınmazın devriyle birlikte yeni malikten istenemeyeceği, kiracının iade talebini taşınmazın önceki maliki olan taşınmazı devredene karşı ileri sürmesi gerektiğini belirtmiştir.

Federal Mahkeme'ye göre taşınmazı devralan üçüncü kişi, kiracıya karşı, kiraya veren tarafından İsviçre Borçlar Kanunu m. 257e hükmüne aykırı olarak bankaya yatırılmayan depozitonun kiracıya iadesinden sorumlu değildir. Zira kiraya verene güvence veren kiracı, bu paranın kiraya veren tarafından kanuna uygun olarak saklandığını denetlemekle yükümlüdür. Bankadan uygun bir süre içinden güvence bedelinin kanuna uygun şekilde saklandığına ilişkin bir teyit almazsa bu durumda o kiraya verenden vermiş olduğu güvenceyi kendisine

⁵³ Markus Wyttenbach, "Zur Auswirkung der Spaltungstheorie auf die Ansprüche des Mieters (Art. 261 OR)", *Mietrechtspraxis*, 2011, 1-36, s. 10.

⁵⁴ BGE 127 III 273 (Swisslex) Erişim Tarihi: 25.11.2025

vermesini talep etmeli veya muaccel kira borçlarıyla bu alacağını takas etmelidir⁵⁵.

Hukuki gerekçesini açıkça ortaya koymasa da Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bu hususta vermiş olduğu iki kararında⁵⁶ da kira sözleşmesinin TBK m. 310 kapsamında taşınmazı devralana geçtiği durumlarda, kiracıdan TBK m. 342'ye aykırı olarak doğrudan teslim almış olduğu güvence bedelini yeni malike teslim ettiğini kanıtlamadığı müddetçe depozitonun iadesinden taşınmazı ilk kiraya verenin sorumlu olacağına hükmetmektedir. Diğer bir ifadeyle Yargıtay, eski kiraya verenin güvence bedelini iade borcundan kurtulabilmesi için borcun yeni malik tarafından üstlenilmesini aramaktadır. Bununla birlikte yine Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2013 tarihli bir kararında⁵⁷ ise yeni kiraya verene söz konusu güvence bedeli önceki malik tarafından devredilmemiş olsa dahi yeni kiraya verenin önceki kiraya verenin halefi olduğu gerekçesiyle depozitoyu iade etmekle yükümlü olduğuna hükmetmiştir.

Kanaatimizce birinci görüşe üstünlük tanınmalıdır. TBK m. 342 hükmünün emredici niteliği karşısında konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde doğrudan kiraya verene teslim edilen güvence bedeli, kira hukuku kapsamında onun alacakları için bir teminat oluşturmayacak; kiraya veren lehine sebepsiz zenginleşme teşkil edecektir. Bu nedenle kira sözleşmesi TBK m. 310, 311 hükümleri kapsamında aynı hak sahibine geçse dahi, kiracı tarafından önceki kiraya verene ödenmiş olan söz konusu tutarlar yeni kiraya verenden talep edilemeyecek; önceki kiraya verenden sebepsiz zenginleşme kapsamında istenebilecektir.

Sonuç

Kiralananın el değiştirmesi durumunda, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında güvence bedelinin (depozito) kimden talep edileceği hususu hem teorik hem de pratik açıdan önemli bir hukuki sorun teşkil

⁵⁵ Wyttenbach, s. 11.

⁵⁶ Y. 6 HD. E. 2014/2092, K. 2014/12561, T. 18.11.2014; Y. 6. HD. E. 2014/9248 K. 2014/13342 T. 2.12.2014. (Lexpera) Erişim Tarihi: 25.11.2025;

⁵⁷ Y. 6. HD. 2012/15914 E., 2013/9504 K. T. 29.5.2023. (Lexpera) Erişim Tarihi: 25.11.2025

etmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde, güvence bedelinin akıbetinin, tarafların TBK m. 342’de öngörülen emredici düzenleme kapsamında güvence bedelinin kiracı adına açılacak ve kiraya verenin onayı olmaksızın üzerinde tasarruf edilemeyecek vadeli tasarruf hesabına yatırılması zorunluluğuna uyup uymadıklarına göre belirlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Eğer taraflar TBK m. 342 hükmüne uygun hareket ederek güvence bedelini bir banka hesabına bloke etmişlerse, kira sözleşmesinin yasal devri ile birlikte bu bedel üzerindeki rehin hakkı da fer’i bir hak olarak kendiliğinden yeni malike geçer. Bu senaryoda yeni malik, sözleşmenin tarafı haline gelerek güvence hesabı üzerinde hak sahibi olur. Bu kapsamda yapılması gereken yalnızca bankaya bildirimde bulunarak yeni maliki kiraya veren olarak banka nezdinde tanıtılmasıdır.

Ancak uygulamada sıklıkla görüldüğü üzere, güvence bedelinin TBK m. 342’nin emredici hükmüne aykırı olarak doğrudan kiraya veren eski malike nakden ödendiği durumlarda hukuki nitelendirme değişmektedir. Kanaatimizce, kanuna aykırı olarak elden teslim edilen bu bedel, hukuken geçersiz bir anlaşmaya dayandığından kira sözleşmesinin yasal devri kapsamında yeni malike intikal etmez. Eski malikin malvarlığına giren bu tutar, onun açısından bir sebepsiz zenginleşme teşkil eder.

Yargıtay’ın bu konuda farklı yönde kararları bulunmakla birlikte; hukuka aykırı işlemin sonuçlarından, bu işlemde hiçbir menfaat sağlamayan ve parayı fiilen teslim almayan yeni malikin sorumlu tutulması hakkaniyete aykırıdır. Bu nedenle, elden ödenen ve yeni malike devredildiği ispatlanamayan güvence bedelleri için kiracının muhatabı yeni malik değil, parayı tahsil eden önceki malik olmalıdır. Kiracı, iade talebini sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde taşınmazı devreden önceki kiraya verene yöneltmelidir.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.

Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Peer-review: Externally peer-reviewed.

Conflict of Interest: The author has no conflict of interest to declare.

Grant Support: The author declared that this study has received no financial support.

Peer-Review: Externes Peer-Review-Verfahren.

Interessenkonflikt: Der/die Autorinnen unterliegt/unterliegen keinem Interessenkonflikt.

Finanzielle Unterstützung: Der/die Autorinnen erklärt/en, dass diese Studie keine finanzielle Unterstützung erhalten hat.

ZUSAMMENFASSUNG

Im Falle der Veräußerung der Mietsache geht das Mietverhältnis gemäß Art. 310 tOR (türkisches Obligationenrecht) auf den neuen Eigentümer über, der die Mietsache erwirbt. Infolgedessen wird der Mietvertrag über die Mietsache zwischen dem neuen Eigentümer der Immobilie und dem Mieter fortgesetzt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses stellt sich die Frage der Rückerstattung der Sicherheitsleistung – in der Praxis als Kautions bezeichnet –, die der Mieter dem früheren Eigentümer aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung der Parteien geleistet hat. Die Pflicht zur Rückerstattung der Sicherheitsleistung liegt grundsätzlich beim Vermieter. Es ist jedoch zu beobachten, dass der neue Vermieter (Erwerber) mit Rückforderungsansprüchen bezüglich einer Sicherheitsleistung konfrontiert wird, von der er nicht profitiert hat, sofern der frühere Vermieter diese Sicherheitsleistung nicht gesondert an den Erwerber der Immobilie übertragen hat.

In diesem Zusammenhang gibt es zahlreiche Entscheidungen des Kassationshofs (Yargıtay), wonach der Adressat des Rückforderungsanspruchs der frühere Eigentümer ist, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass die betreffende Kautions gesondert an den Erwerber übertragen wurde. Es besteht kein Zweifel daran, dass diese Entscheidungen im Hinblick auf die Einzelfallgerechtigkeit – sowie aus Gründen der Prozessökonomie – getroffen wurden. Dennoch birgt die Forderung der Sicherheitsleistung vom früheren Eigentümer, insbesondere bei Mietverhältnissen, die nach dem Eigentümerwechsel noch viele Jahre andauern, verschiedene Schwierigkeiten. Da dies oft aus Gründen wie Adressänderungen nicht möglich ist, erleidet der Mieter Nachteile, da er die Sicherheitsleistung nicht zurückerlangen kann.

Die Sicherheitsleistung, die vom Mieter in Bezug auf Wohn- und Geschäftsräume verlangt werden kann, ist in Art. 342 tOR gesondert geregelt. Gemäß Art. 342 Abs. 2 tOR muss die Sicherheit bei einer Bank hinterlegt werden, wenn die Parteien vereinbart haben, dass für die gemieteten Wohn- oder Geschäftsräume ein Geldbetrag oder Wertpapiere als Sicherheitsleistung erbracht werden. In der Praxis ist jedoch weit verbreitet, dass diese zwingende Rechtsvorschrift nicht befolgt wird und nach wie vor ein Geldbetrag vom Mieter direkt an den Vermieter als

Sicherheitsleistung übergeben wird. In Fällen, in denen die Sicherheitsleistung entgegen Art. 342 Abs. 2 tOR direkt an den Vermieter übergeben wurde, stellt das Schicksal der Sicherheitsleistung bei einem späteren Eigentümerwechsel der Mietsache ein gesondertes Problem dar; da eine Übertragung der gesetzeswidrig an den Vermieter übergebenen Sicherheitsleistung auf den neuen Eigentümer nicht in Frage kommt, stellt sich das Problem, von wem diese zurückzufordern ist.

In unserer Arbeit wird zunächst auf die Rechtsnatur der Sicherheitsleistung eingegangen. Im Anschluss wird die Frage behandelt, an wen sich der Rückforderungsanspruch des Mieters bezüglich der Sicherheitsleistung richten muss, wenn Wohn- und Geschäftsraummietverträge sowie andere Mietverträge nach dem Übergang der Mietsache auf den Erwerber im Rahmen von Art. 310 tOR enden.

Die Frage, von wem die Sicherheitsleistung (Kautions) im Falle eines Eigentümerwechsels an der Mietsache, insbesondere bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, zurückgefordert werden kann, stellt sowohl theoretisch als auch praktisch ein wichtiges Rechtsproblem dar. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Schicksal der Sicherheitsleistung davon abhängt, ob die Parteien die zwingende Vorschrift des Art. 342 tOR eingehalten haben. Diese schreibt vor, dass die Sicherheitsleistung auf ein auf den Namen des Mieters lautendes Termineinlagekonto einzuzahlen ist, über das ohne Zustimmung des Vermieters nicht verfügt werden darf.

Haben die Parteien gemäß Art. 342 tOR gehandelt und die Sicherheitsleistung auf einem Bankkonto blockiert, geht mit dem gesetzlichen Übergang des Mietvertrags auch das Pfandrecht an diesem Betrag als Nebenrecht automatisch auf den neuen Eigentümer über. In diesem Szenario wird der neue Eigentümer Vertragspartei und erlangt die Berechtigung am Kautionskonto. In diesem Rahmen ist es lediglich erforderlich, die Bank zu benachrichtigen und den neuen Eigentümer gegenüber der Bank als Vermieter bekannt zu machen.

Wie in der Praxis jedoch häufig zu beobachten ist, ändert sich die rechtliche Beurteilung, wenn die Sicherheitsleistung entgegen der zwingenden Vorschrift des Art. 342 tOR direkt an den alten Vermieter (den früheren Eigentümer) in bar gezahlt wurde. Unserer Ansicht nach geht dieser

gesetzeswidrig von Hand zu Hand übergebene Betrag im Rahmen des gesetzlichen Übergangs des Mietvertrags nicht auf den neuen Eigentümer über, da er auf einer rechtlich unwirksamen Vereinbarung beruht. Dieser Betrag, der in das Vermögen des alten Eigentümers gelangt ist, stellt für diesen eine ungerechtfertigte Bereicherung dar.

Zwar liegen hierzu unterschiedliche Entscheidungen des Kassationshofs vor; es widerspricht jedoch der Billigkeit, den neuen Eigentümer, der aus diesem Vorgang keinen Nutzen gezogen und das Geld nicht tatsächlich erhalten hat, für die Folgen des rechtswidrigen Geschäfts haftbar zu machen. Aus diesem Grund sollte bei bar gezahlten Sicherheitsleistungen, deren Übertragung auf den neuen Eigentümer nicht nachgewiesen werden kann, nicht der neue Eigentümer, sondern der frühere Eigentümer, der das Geld vereinnahmt hat, der Anspruchsgegner des Mieters sein. Der Mieter muss seinen Rückforderungsanspruch im Rahmen der Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung gegen den alten Vermieter richten.

KAYNAKÇA

- ACAR Faruk, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Bakımından Güvence Olarak Kararlaştırılan Paranın Bankaya Yatırılması Zorunluluğu (TBK. m. 342/2)”, *Mustafa Dural’a Armağan*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, s. 1-20. (kısaca “6098 sayılı TBK Bakımından Güvencenin Bankaya Yatırılması Zorunluluğu”)
- ACAR Faruk, “Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, S. 9, C. 103-104, s. 163-170.
- ACAR Faruk, *Kira Hukuku Şerhi*, 4. Baskı, Beta Yayıncılık, 2017.
- ACAR, Faruk “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Değerlendirilmesi Sempozyumu – Kira Sözleşmesi”, *Legal Hukuk Dergisi*, C. 3, S. 34, Y. 2005, 3685-3691, s. 3687
- AKKIŞLA Hasibe Sena, *Kira İlişkisinden Doğan Yan Edim Yükümlülükleri ve İhlalinin Sonuçları*, Ankara, Yetkin Yayınları, 2023.
- ALTIN Hayrünnisa, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi*, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2017.
- ALTINOK ORMANCI Pınar, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Y. 12, S.24, 2013/2, s. 125-141.
- AYDIN ÜNVER Tülay, *Müşterek Hesap*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- AYDOĞDU Murat, “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu”, *DEÜHFD*, 14/1, s. 1-53.
- AYDOĞDU Murat/ KAHVECİ Nalan, *Türk Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- ÇABRİ Sezer, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, *MÜHF – HAD*, C. 18, S. 3, s. 163-199.

ÇELEBİ Özgün, “Düzensiz Rehin İlişisine Teslime Bağlı Taşınır Rehni Hükümlerinin Kıyasen Uygulanmasına Dair Bazı Sorunlar”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, S. 218, Ocak-Şubat 2024, s. 119-171.

GİGER, Hans Berner *Kommentar Die Miete, Art. 253-273c*, Regina Aebi-Müller, Christoph Müller (Hrsg.), Stämpfli Verlag AG, 2020, Art. 257e.

GÜMÜŞ Mustafa Alper, *Kira Hukuku*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

HERRLEIN Jürgen/KNOPS Kai-Oliver/Spiegelberg Lea (Hrsg.), *Kommentar zum Mietrecht*, 5. Auflage, Springer Verlag, 2021.

HIGI Peter / BÜHLMANN Anton / WILDISEN Christoph, Zürcher Kommentar, Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel ((Art. 253 - 273c OR), Art. 253 - 265 OR), Jörg Schmid (Hrsg), 5. Neubearbeitete Auflage, Schulthess, 2019.

İNCEOĞLU M. Murat, “Kira Sözleşmesine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler”, *Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu*, Derleyen: Prof. Dr. Çiğdem Kırca, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 173-212.

İNCEOĞLU M. Murat, *Kira Hukuku C. I*, 3. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.

İNCEOĞLU M. Murat, *Kira Hukuku, C. II*, 3. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.

İNCEOĞLU M. Murat/BAŞ Ece, “Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu”, *BATİDER*, C. 28, S. 1, 2012, s. 111-154.

KOUMBARAKİS Zinon, “Sicherheitsleistungen in der Mietpraxis”, *MRA* 2/21 S. 55-77.

ÖKTEM ÇEVİK Seda, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

PERMANN Richard, *OFK-Mietrecht Kommentar*, Orell Füssli Verlag AG, 2007

REUDT Daniel, *SVIT Kommentar*, 5. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, 2025, Art. 257e, n. 8.

SARI FİDAN Özlem, “Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliğinin Mevcut Teminatlara Etkisi”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XXVI, S. 3, 2022, s. 325-366.

TAŞKIN Zeynep Damla, *Mevduat Rehni Özelinde Alacak Rehni*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023.

TEK Gülen Sinem, “Bağlantılı Sözleşme, Kullanma Giderleri, Güvence, TBK m.340-342”. *İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu, Yürürlük Kanunu C. 2*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 2007–2044.

WYTTEBACH, Markus “Zur Auswirkung der Spaltungstheorie auf die Ansprüche des Mieters (Art. 261 OR)”, *Mietrechtspraxis*, 2011, 1-36

YAVUZ Cevdet/ ACAR Faruk/ ÖZEN Burak, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 19. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2024.

YAVUZ Nihat, *Kira Hukuku*, 5. Bası, Adalet Kitabevi, Ankara, 2017.

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

Çevrimiçi Kaynakça

<https://sozluk.gov.tr/> Erişim tarihi: 25.11.2025

