

# KİRA HUKUKUNDA BAĞLANTILI SÖZLEŞME YAPMA YASAĞI\*

Doç. Dr. M. Murat İnceoğlu\*\*

Araş. Gör. Ece Baş\*\*\*

## 1. Giriş

Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesi uyarınca, “Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir”. Hukukumuz açısından yeni olan emredici nitelikteki bu hüküm<sup>1</sup>, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 254. maddesi esas alınarak düzenlenmiştir. Ancak belirli noktalarda söz konusu hükümden ayrıldığı da görülmektedir<sup>2</sup>.

Hükümün amacı, kira ilişkisinde genel olarak üstün durumda olan kiraya verenin, kiralananın kullanımı ile ilgili olmayan bir borcu dayatmasının önüne geçmek suretiyle zayıf tarafın korunmasıdır<sup>3</sup>. Uygulamada da sıklıkla özellikle

---

\* Bu makale öğrencileri olmaktan her zaman gurur duyduğumuz Sayın Hocamız Prof. Dr. Özer Seliçi'ye ithaf edilmiştir.

\*\* İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

\*\*\* İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

<sup>1</sup> Higi, Peter, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht, Teilband V2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art.253-265 OR, (Hrsg. Gauch, Peter), 3. Auflage, Zürich 1994, Art.254, N.5; Permann, Richard, Kommentar zum Mietrecht, 2. Auflage, 2007, Art.254, N.1; Lachat, David/ Wytttenbach, Markus, Das Mietrecht für die Praxis (Hrsg. Lachat, David), 8. Auflage, Zürich 2009, N.22/2.8; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 3. Auflage, Zürich - Basel - Genf 2008, Art.254, N.7; Gümüş, Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011, s.49; Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 9. bası, İstanbul 2011, s.261; Aydemir, Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara 2012, s.65.

<sup>2</sup> İsviçre Borçlar Kanunu'nun söz konusu hükmüne göre, “Konut veya işyeri kirası sözleşmesinin kurulması ya da devam etmesi, kiracının, kiraya verene veya bir üçüncü kişiye karşı kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili olmayan bir borç altına girmesine bağlanmış ise, bağlantılı işlem geçersizdir”. Görüldüğü üzere İsviçre Borçlar Kanunu'nun hükmü, kiracının yararı olmaksızın ifadesini içermediği gibi, bağlantılı sözleşmenin alacaklının kiraya veren veya bir üçüncü kişi olabileceğini açıkça vurgulamıştır. Bunun yanı sıra İsviçre Borçlar Kanunu'nda Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesinden farklı olarak bağlantılı sözleşme değil, bağlantılı işlem ifadesine yer verilmiştir.

<sup>3</sup> Zihlmann Peter, Das Mietrecht, 2. Auflage, Zürich 1995, Art.254, s.47; Lachat/ Wytttenbach, N.22/2.4; Permann, Art.254, N.2; Aydemir, s.64; Gümüş, s.48;

alış veriş merkezlerindeki kiralamalarda ya da iş merkezlerindeki ofis kiralamalarında, kiraya verenlerin, kiracılara bu tür dayatmalarda buldukları görülmektedir. Bu nedenle, uygulamayı da meşgul eden bir hukuki sorunun yeni Türk Borçlar Kanunu kapsamında düzenlenmesi isabetli olmuştur<sup>4</sup>.

## 2. Yasağın Şartları

### a. Konut veya Çatılı İşyeri Kirası

Söz konusu yasağın uygulanması için aranan ilk şart, kiralanın yerin konut veya çatılı işyeri olmasıdır<sup>5</sup>. Diğer bir ifade ile taşınır kirasında veya arazi kirasında bu hüküm uygulama alanı bulmayacaktır<sup>6</sup>. Bu noktada Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümlerinin uygulama alanının 6570 sayılı Kanun'a göre genişlemiş olduğuna, özellikle Belediye sınırları içinde olma unsurunun artık mevcut olmadığına dikkat çekmek gerekir<sup>7</sup>.

### b. Bağlantılı Sözleşme

Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesi gereği, yasağın devreye girmesi için gereken ikinci şart, kira sözleşmesinin yanı sıra ayrı bir sözleşmenin yapılması ve kira sözleşmesinin kurulmasının ya da sürdürülmesinin bu sözleşmeye bağlanmış olmasıdır. Başka bir deyişle bağlantılı sözleşme yapmak, kira sözleşmesinin olmazsa olmazdır<sup>8</sup>.

Mehaz kanuna bakıldığında, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 254. maddesinin, bağlantılı sözleşme kavramı yerine, daha geniş bir ifadeyle, bağlantılı işlemlerden bahsettiği görülmektedir. Türk doktrininde de, mehaz düzenlemenin

---

Burcuoğlu, Halük, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul 2008, s. 28; Yavuz/ Acar/ Özen, s.261.

<sup>4</sup> Başaran, Ece, "Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?", Terazi Hukuk Dergisi, Ekim 2009, Yıl 4, S.38, s.64; Yavuz/ Acar/ Özen, s.261. Bu düzenlemenin yerinde olmadığı yönünde, Kılıçoğlu, Ahmet M., Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Ankara 2008, s. 72; Acar, Faruk, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi Sempozyumu - Kira Sözleşmesi", Legal Hukuk Dergisi, C.3, S.34, Yıl 2005, s.3686; Ruhi, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, C.I, Ankara 2011, s.716.

<sup>5</sup> Hükümde bu husus açıkça ifade edilmiş ise de, bu ifadeye yer verilmeseydi dahi, hükümün konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin ikinci ayırmada yer almasından dolayı, aynı sonuca ulaşmak mümkündür. Hükümde bu hususun özel olarak belirtilmesinin muhtemel nedeni, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 254. maddesinde de bu ifadenin yer almasıdır.

<sup>6</sup> Yavuz/ Acar/ Özen, s.261; Gümüş, Kira, s.49.

<sup>7</sup> Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesi uyarınca, "Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır". Söz konusu hükme ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Acar, s.3686. Gümüş, Kira, s.21 vd., Yavuz/ Acar/ Özen, s.258.

<sup>8</sup> Higi, Art.254, N.17; Zihlmann, Art. 254, s.47; SVIT-Kommentar, Art.254, N.15; Yavuz/ Acar/ Özen, s.262.

esas alınarak, “bağlantılı sözleşme” ifadesinin, “her türlü hukuki işlem” olarak anlaşılması daha uygun görülmektedir<sup>9</sup>. Bu tür genişletici bir yorumun, hükmün kiracıyı koruyucu amacı ile de bağdaştığı düşünülebilirse de, kanaatimizce pratik olarak önemli bir fark ortaya çıkmayacaktır. Zira bir sözleşme niteliğinde olmayan vasiyetname gibi borç doğurucu hukuki işlemlerin kira sözleşmesinin geçerliliğine bağlanmasına çok nadir olarak rastlanır. Bununla birlikte bağlantılı işlem bir birleşik sözleşme veya karma sözleşme biçiminde karşımıza çıkabilir<sup>10</sup>. Önemli olan, kira sözleşmesi ile hukuki işlem arasındaki bağlantının sıkı olmasıdır<sup>11</sup>. Başka bir deyişle, kira sözleşmesinin varlığı veya devamı için diğer bir hukuki işlemin varlığı şart kılınmış olmalıdır.

Bağlantılı olan husus, ayrı bir sözleşme olabileceği gibi<sup>12</sup> kira sözleşmesinin içinde bir yan edim yükümü de olabilir<sup>13</sup>. Her ne kadar hükmün başlığı “bağlantılı sözleşme” olsa da ve hükümde “bağlantılı sözleşmenin” geçersiz olacağından söz edilse de, gerek hükümde kira sözleşmesinin kurulmasının ya da sürdürülmesinin, kiracının bir borç altına girmesine bağlanmış olması karşısında, gerekse de hükmün koruma amacının sağlanabilmesi açısından bu hususun kabul edilmesi zaruridir.

Bu konuda üzerinde durulması gereken bir diğer husus, bu bağlantının ne zaman var sayılacağıdır. Hüküm, bu konuda kira sözleşmesinin *kurulmasının ya da sürdürülmesinin*, kiracının bir borç altına girmesine bağlanmış olmasından bahsetmektedir. Kira sözleşmesinin sürdürülmesinin bir başka sözleşmenin varlığına bağlanması nispeten kolay tespit edilebilecek olan bir husustur. Zira bu gibi durumlarda ya bağlantılı sözleşme kira sözleşmesinin bir bozucu şartı olarak öngörülmekte ya da kiraya verene bir fesih hakkı tanınmaktadır<sup>14</sup>. Örneğin kiraya verenin, kiracıya lisans vermesi ve sahip olduğu taşınmazı ancak bu lisans sözleşmesi varlığını sürdürdüğü müddetçe kiralaması, lisans sözleşmesinin sona ermesi halinde kira sözleşmesinin de sona ereceğini öngörmesi halinde bu bağlantı açıktır.

Buna karşılık kira sözleşmesinin kurulmasının kiracının borç altına girmesine bağlanması halinde bu hususun tespiti çok güçtür. Zira kiraya veren, taraflar arasında bir diğer sözleşme yapılmadığı sürece kira sözleşmesini imza-

<sup>9</sup> Gümüş, Kira, s.48; Yavuz/ Acar/ Özen, s.261.

<sup>10</sup> SVIT-Kommentar, Art.254, N.11; Weber, Roger, Basler Kommentar, Obligationenrecht I (Honsell/ Vogt/ Wiegand), Art.1-529 OR, 4. Auflage, Basel 2007, Art.254, N.2; Gümüş, Kira, s.49, 50; Yavuz/ Acar/ Özen, s.262. “Bir imalathanenin kiracısının kiralanana belli dönemlerde imal ettiği mallardan satmayı borçlanması” örneği, doktrinde bileşik sözleşmeler için verilmekte olup (Yavuz/ Acar/ Özen, s.11) bu borç TBK m. 340 bakımından da, hükmün diğer şartlarını da sağlamak kaydıyla, bağlantılı sözleşme sayılabilir.

<sup>11</sup> Yavuz/ Acar/ Özen, s.262. Ancak bileşik sözleşmelerde bu bağlantının daha zor kurulacağı ifade edilmektedir. SVIT-Kommentar, Art.254, N.12.

<sup>12</sup> Kira sözleşmesine bağlanan sözleşme ayrı bir metinde düzenlenmiş olabileceği gibi, kira sözleşmesinin içinde de yer alabilir. Lachat/ Wytttenbach, N.22/2.1; SVIT-Kommentar, Art.254, N.13. Ortada tek veya birden fazla metnin bulunması nitelendirilmede önem taşımaz.

<sup>13</sup> SVIT-Kommentar, Art.254, N.13; Gümüş, Kira, s.50; Yavuz/ Özen/ Acar, s.261.

<sup>14</sup> Higi, Art.254, N.20.

lamayacağını çoğu zaman sözlü olarak ifade edecek ve bu husus kira sözleşmesinin kendisine veya bağlantılı sözleşmeye yansımayacaktır. Kanaatimizce bu konuda iki hususu farklı değerlendirmek gerekir. Söz konusu borcun kira sözleşmesinde yer alması halinde bu bağlantının var olduğu karine olarak kabul edilmelidir. Buna karşılık taraflar diğer sözleşmeyi kira sözleşmesinden ayrı olarak yapmışlar ise ilk bakılması gereken husus sözleşmelerin tarihidir. Her iki sözleşmenin de tarihinin aynı olması halinde bu bağlantının varlığı kabul edilebilir. Buna karşılık tarihlerin farklı olması halinde tespit güçleşmektedir<sup>15</sup>.

Bu durumda İsviçre Federal Mahkemesi'nin bağlantılı sözleşme yasağı kapsamında başka bir husus için kabul ettiği kriter burada da kullanılabilir<sup>16</sup>. Buna göre bağlantılı sözleşmenin edimleri arasında önemli ölçüde bir oransızlık varsa, bu durumda bir dayatmanın varlığı kabul edilebilir. Zira kiracı normal şartlar altında böyle bir sözleşmeyi imzalamayacaktır. Eğer kiracı edimler arasındaki önemli ölçüde oransızlığa rağmen sözleşmeyi imzaladıysa, bu sözleşmeyi, kira sözleşmesini kurabilmek uğruna imzalamak zorunda kaldığı söylenebilir. Tarihlerin farklı olması bu hususta bir değişiklik yaratmamalıdır, zira kiraya verenlerin bağlantılı sözleşmeye önceki bir tarih yazmak suretiyle söz konusu bağlantıyı koparmak istemeleri başvuracakları en kolay dolanma yöntemidir.

### **c. Kiralananın Kullanımıyla Doğrudan İlişkili Olmama**

#### **aa. Genel Olarak**

Kiracı, bağlantılı sözleşme ile kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkili olmayan borç altına girmiş olmalıdır. Başka bir deyişle, kiracının üstlendiği borç, kiralananın doğrudan kullanımına ilişkin ise, TBK md. 340 uygulama alanı bulamayacaktır. Kanun koyucu İsviçre Borçlar Kanunu'nun 254. maddesinde olduğu gibi, kiralananın kullanımı ile herhangi bir ilgiyi yeterli görmemiş, bağlantılı sözleşmenin mutlaka kiralanan yerin kullanımının doğal bir sonucu olmasını aramıştır. Ancak bu unsurun oldukça muğlak olduğu tartışmasızdır<sup>17</sup>. Özellikle kira sözleşmesine yabancı unsurların bulunması halinde, doğrudan ilginin varlığına tereddütle yaklaşmak gerekir<sup>18</sup>. Bunun yanı sıra doktrinde, bağlantılı sözleşmenin kiralananın kullanımı ile doğrudan bağlantılı olup olmadığının şüpheli olduğu hallerde, doğrudan bağlantının varlığı kabul edilmektedir<sup>19</sup>. Konunun muğlaklığı nedeniyle açıklamaların örnekler üzerinden yapılması faydalı olacaktır.

<sup>15</sup> Tarihlerin aynı olmasının zorunlu olmadığı, ama iki sözleşme arasında zamansal bir ilişkinin bulunması gerektiği yönünde, Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.4 dipnot 19.

<sup>16</sup> Söz konusu karar için bkz. dipnot 33.

<sup>17</sup> Bu nedenle hükmün ifadesi isabetsiz bulunmaktadır. Bkz. Higi, Art.254, N.13.

<sup>18</sup> Higi ise, kirayla doğrudan ilgili olmama unsurunu kira sözleşmesine yabancı işlem olarak anlamaktadır. Higi, Art.254, N.13.

<sup>19</sup> Weber, Art.254, N.3a; Gümüş, Kira, s.50; Yavuz/ Acar/ Özen, s.262.

### bb. Örnekler

Öncelikle ifade etmek gerekir ki yan giderlerin bu yasağın kapsamına girmeyeceği açıktır<sup>20</sup>. Bunun dışında alış veriş merkezi kiralamalarına ilişkin uygulamada sıklıkla görülen, genel giderlere katılma borcu, alış veriş merkezinin açık olduğu saatler arasında işyerinin açık olması zorunluluğu<sup>21</sup>, işyerinin dekorasyonu konusunda alışveriş merkezi yönetiminden önceden onay alma zorunluluğu, işyerinin açılışını belli bir tarihten önce gerçekleştirme yükümlülüğü kiralananın doğrudan kullanımınıyla ilişkilendirilebilir. Sayılan bu hallerde bağlantılı sözleşme veya bağlantılı borç geçerli sayılır<sup>22</sup>. Rekabet yasağı da kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili kabul edilmelidir<sup>23</sup>.

Bu bağlamda kiralanan yerin sigortalanması zorunluluğu da kiralanan yerin kullanımı ile doğrudan ilgili kabul edilebilir<sup>24</sup>. Ancak ifade etmek gerekir ki geçerli olduğunu kabul etmiş olduğumuz bağlantılı sözleşme, kiracının kendi kiraladığı yeri sigortalamasına ilişkin sözleşmedir. Burada hem kiracının, hem de dolaylı olarak kiraya verenin riskleri sigortalanmış olmaktadır. Buna karşılık, sadece kiraya verenin risklerine yönelik bir sigorta sözleşmesinin yapılması, Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesinde öngörülmüş olan yasağın kapsamında değerlendirilmesi gerekir<sup>25</sup>. Alış veriş merkezleri, uygulamada bir yandan kiracılara kendi kiraladıkları yerleri sigortalatma zorunluluğu getirmekte, ama öte yandan alış veriş merkezinin bütünü de, meydana gelebilecek olan doğal afetlere karşı, kendileri sigortalatmakta, bunun primlerini ise genel giderler adı altında tüm kiracılara yansıtmaktadırlar. Alış veriş merkezinin bütünü sigortalanmasında teminat altına alınan riskin tamamen kiraya verene ait olduğu açıktır. Zira alış veriş merkezinin zarar görmesi halinde burayı eski hale getirmek yükümlülüğü kiraya verendedir. İşte sigorta, kiraya verenin bu nedenle uğrayacağı zararları temin etmeye yöneliktir. Üstelik sigorta poliçesinin de lehtarı kiraya veren olduğuna göre, kiracıların bu sigorta sözleşmesi dolayısıyla bir talepte bulunmaları mümkün değildir. Bu nedenle de kira sözleşmelerinde yer alan bu gibi kayıtların geçersiz kabul edilmesi gerekir<sup>26</sup>.

<sup>20</sup> Higi, Art.254, N.16; Permman, Art.254, N.5; Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.4.

<sup>21</sup> Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.4 dipnot 29.

<sup>22</sup> Bundan başka, kiracı kira sözleşmesiyle birlikte kiralananı satın almayı da üstlenmiş ise, burada da kiralananın doğrudan kullanımına ilişkin olmayan bir borç söz konusu olacağından, bağlantılı sözleşme var sayılmalıdır. Ancak doktrinde haklı olarak ifade edildiği üzere, asıl amaçlanan işlem satım ise ve bu uğurda bir süre kira sözleşmesi yapılmış ise, bu bağlamda yapılan satım sözleşmesinin bağlantılı işlem olmadığını ve geçerli olduğunu kabul etmek gerekir. Yavuz/ Acar/ Özen, s.262.

<sup>23</sup> Permman, Art.254, N.5; Weber, Art.254, N.4; Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.4; Gümüş, Kira, s.50; Yavuz/ Acar/ Özen, s.262.

<sup>24</sup> Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.5; SVIT-Kommentar, Art.254, N.22; Higi, Art.254, N.16. Aksi görüşte Zihlmann, s.46. Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesinin gerekçesinde de bu tür kayıtların geçersiz olacağı ifade edilmiştir.

<sup>25</sup> Aynı doğrultuda, Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.5.

<sup>26</sup> Ancak bu hükmün yürürlüğünün, kiracı tarafı bir tacirin ya da tüzel kişinin teşkil ettiği işyeri kiralaları açısından 2020 yılına kadar ertelenmiş olduğu gözden uzak tutulmamalıdır. Bkz. bölüm "5. Uygulama Kanunu".

Bir diğer örneği alışveriş merkezi ya da iş merkezi kiralamalarında görülen kiracıya ücret karşılığı otoparkta yer tahsisine ilişkin sözleşmeler teşkil etmektedir. Bu sözleşmelerin de kural olarak bağlantılı sözleşme yasağına ta-kılmamaları gerekir<sup>27</sup>. Ancak bu noktada akla kiracının motorlu aracının bulunmaması nedeniyle otoparka ihtiyacı olmaması halinde durumun ne ola-cağı sorusu gelmektedir. Zira burada bir dayatma olduğu söylenebilir. Öte yan-dan örneğin iş merkezi kiralamalarında mevzuat gereği belli sayıda otopark alanı ayırmak zorunda olan iş merkezi sahibinin, bu otopark alanlarını da söz konusu işyerleri ile birlikte kiralamak konusunda haklı bir menfaatinin bulun-duğu ortadadır<sup>28</sup>. Esasen burada temel soru, bağlantılı sözleşmenin kiralana-nın kullanımı ile doğrudan ilgili olup olmadığının, objektif bir değerlendirmeye mi tabi tutulacağı, yoksa kiracının subjektif ihtiyaçlarına göre mi belirleneceği-dir. Kanaatimizce söz konusu tespit objektif olmalıdır. Zira aksi takdirde ha-vuzu kullanmak istemeyen bir kiracının aibat borcunun bir kısmını ödemek istememesi gibi sonuçlar ortaya çıkacaktır. Kaldı ki, kiralananın kullanımı ile doğrudan ilişkili olduğunu yukarıda tespit ettiğimiz sigorta yapma zorunluluğu veya rekabet etmeme yükümlülüğü örneklerinde olduğu gibi bazı hallerde ba-ğlantılı sözleşme, doğrudan doğruya kiraya verenin haklı menfaatlerini koru-maya yöneliktir. Bu örneklerde kiracının ihtiyaçlarının en azından ilk planda gözetilmediği açıktır. Sonuç olarak otopark örneğinde veya benzer diğer du-rumlarda, kiracının ihtiyacının bulunup bulunmadığından bağımsız olarak, bağlantılı sözleşmenin kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili olup olmadığı, objektif olarak tespit edilmeli ve bu şekilde bir ilişki kurulabiliyorsa, kiracının subjektif olarak ihtiyacı olmasa bile bu sözleşmeler geçerli sayılmalıdır.

Bu konuda tereddüt yaratabilecek olan hususlardan biri de reklamlara katkı payına ilişkindir. Alışveriş merkezi kiralamalarında, kiraya veren doğru-dan kiracının reklamını yapmayı üstlenmemekte, ancak alışveriş merkezi için yaptığı genel reklamı kiracılarından yan gider adı altında talep etmektedir. Bu-nunla birlikte, Türk Borçlar Kanunu'nun 341. maddesinde yan giderlerin neler olduğunun sayılmış olması ve 346. maddenin "*kiracıya kira bedeli ve yan gi-derler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez*" hükmüne yer vermiş olması karşısında, reklam giderlerinin kiracıdan yan gider veya diğer bir ad altında talep edilmesi güç gözükmemektedir. Bu durumda akla söz konusu rek-lamların bağlantılı sözleşme kapsamında talep edilmesinin mümkün olup ol-madığı sorusu gelmektedir. Doktrinde hâkim görüş, bir alışveriş merkezinden yer kiralayan kiracının, bunu yapmakla alışveriş merkezinin reklamının ya-pılmasını ve böylece kendisine daha çok müşteri gelmesini de arzuladığını ifade etmekte ve söz konusu edimleri geçerli saymaktadır<sup>29</sup>. Kanaatimizce alışveriş merkezinin reklamının yapılmasına ilişkin olarak katkı payının alınması, kira-lananın kullanımı ile doğrudan ilgili olarak kabul edilmese dahi, bu sözleşme-nin kiracının yararına olduğu gerekçesiyle geçerli sayılması gerekir. Diğer bir ifade ile bu gibi edimler doğrudan ilgili olma unsuru açısından sıkıntılı olsalar

<sup>27</sup> Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.4.

<sup>28</sup> Bu doğrultuda Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.4 dipnot 22.

<sup>29</sup> Permann, Art.254, N.5; SVIT-Kommentar, Art.254, N.16. Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesinin gerekçesinde de bu tür kayıtların geçersiz olacağı açıkça ifade edil-miştir.

dahi, kiracının yararına oldukları için yasağın kapsamına dâhil olmayacaklardır<sup>30</sup>.

Kiracının, önceki kiracının bıraktığı şeyleri satın almaya zorlanması genel olarak kiralanan yerin kullanımı ile doğrudan ilgili kabul edilmemektedir<sup>31</sup>. Buna karşılık özellikle işyeri kiralamalarında istisnai durumlar söz konusu olabilir. Örneğin eskiden berber dükkânı olan bir yeri, yeni kiracı da berber dükkânı olarak kullanmak isterse, burada satım sözleşmesinin kiralanan yerin kullanımı ile doğrudan ilişkili olduğu ifade edilebilecektir<sup>32</sup>. Ancak bu durumda da çeşitli dayatmalar söz konusu olabilir. İşte bu noktada aşağıda incelenecek olan istisna devreye girecektir. Aynı şekilde kiraya veren tarafından kiralanan yerin iç temizliğinin veya faks ya da internet hizmetlerinin üstlenilmesi, kiralanan yere ilişkin teknik hizmet sözleşmesinin yapılması da kiralanan yerin kullanımı ile aslında doğrudan ilişkilidir. Ancak doğrudan ilgi olmasına rağmen dayatmanın olduğu durumlarda farklı bir değerlendirmenin yapılması gerekir.

### **cc. İstisna: Doğrudan İlginin Varlığına Rağmen Bir Dayatmanın Varlığı**

#### **aaa. Genel Olarak**

Her ne kadar hükmün ifadesine göre, kiracının borcunun kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili olduğu hallerde söz konusu yasağın uygulama alanı bulmaması gerekir ise de, bu hallerde dahi bazen kiraya veren tarafından kiracıya bir dayatmanın gerçekleştirilmesi mümkündür. Dayatmanın mevcut olduğu hallerde ise hükmün amaca göre yorumlanması ve doğrudan ilginin varlığına rağmen bağlantılı sözleşmenin geçersizliği kabul edilmelidir. Ancak bu dayatmanın ne zaman mevcut olduğu kolay tespit edilebilecek bir husus değildir. Bu noktada iki karineden yararlanılması mümkündür. Bunlar; edimler arasında önemli ölçüde bir dengesizlik olması ile bir hizmetin veya malın belirli bir kişiden, özellikle de kiraya verenden alınmasının zorunlu kılınmasıdır. Hiç şüphesiz karinelerin aksinin ispatı mümkündür. Ancak bu karinelere ikisinin birden aynı anda mevcut olması halinde dayatmanın varlığı konusunda çok da tereddüt etmemek gerekir.

#### **bbb. Edimler Arasında Aşırı Dengesizlik**

İsviçre Federal Mahkemesine göre, bağlantılı sözleşmede yer alan edimlerin arasında önemli ölçüdeki dengesizliğin bulunması halinde doğrudan ilgi bulursa dahi bağlantılı sözleşmenin geçersizliği sonucuna ulaşılmalıdır<sup>33</sup>. Örneğin, alışveriş merkezinde kiralanan yere belli sayı ve aralıklarla yangın söndürme sistemi konulması kiraya veren açısından özel bir öneme sahiptir. Bu nedenle alışveriş merkezi yönetimleri kira sözleşmesinden önce bu yangın söndürme sistemlerini kendileri takmakta ve bunları kira sözleşmesi ile birlikte kiracıya satmaktadırlar. Her ne kadar bu satım sözleşmesinin kiralananın

<sup>30</sup> Söz konusu unsur için bkz. aşağıda bölüm 2/ d.

<sup>31</sup> Higi, Art.254, N.15; Zihlmann, s.46; Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.5. Aksi görüşte Permann, Art.254, N.5.

<sup>32</sup> SVIT-Kommentar, Art.254, N.21.

<sup>33</sup> Bger4C.207/1998; 13.1.1998. Söz konusu karar için bkz. Weber, Art.254, N.3a; Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.4.

kullanımıyla doğrudan bağlantılı olduğunu kabul etmek mümkün olsa dahi; bu sistem fahiş fiyat üzerinden satılıyorsa, başka bir deyişle edimler arasında aşırı bir dengesizlik oluşuyorsa, İsviçre Federal Mahkemesi'nin kabul ettiği kritere göre, bağlantılı sözleşmenin geçersiz olması gerekir<sup>34</sup>.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, doğrudan ilginin bulunduğu durumlarda dahi eğer bir dayatma var ise, bağlantılı sözleşmenin geçersiz sayılması isabetli olacaktır. Zira hükmün amacı esas olarak dayatmaların önüne geçmektir. İşte İsviçre Federal Mahkemesi'nin kabul etmiş olduğu edimler arasındaki aşırı dengesizlik kriteri de bu şekilde anlaşılmalı ve bu dayatmanın varlığına ilişkin bir karine olarak kabul edilmelidir. Diğer bir ifade ile sadece edimler arasında aşırı bir dengesizliğin bulunması nedeniyle bağlantılı sözleşmenin mutlak olarak geçersiz olduğu kabul edilemez. Böyle bir yaklaşım edim dengesinin hâkim tarafından kurulması anlamına gelecektir ki, gabinin şartları gerçekleşmediği sürece, böyle bir müdahalenin yapılması Türk Borçlar Kanunumuzun karakteri ile bağdaşmayacaktır. Ancak edimler arasında aşırı dengesizliğin bulunması dayatmanın varlığına işaret edecektir ve dayatmanın bulunmadığı ispat edilmediği sürece bu husus bağlantılı sözleşmenin geçersizliğine yol açabilecektir<sup>35</sup>.

### **ccc. Mal ya da Hizmetin Belli Kişiden Alınmasının Zorunlu Kılınması**

Bu bağlamda üzerinde durulması gereken bir diğer husus, kiraya verenin, belirli bir malın ya da hizmetin belirli bir kişiden ya da kendisinden alınmasını zorunlu kılmasıdır. Örneğin yukarıda da ifade edildiği üzere, işyeri kiralarında sigorta yapma zorunluluğu kural olarak bağlantılı sözleşme yapma yasağına aykırılık teşkil etmeyecektir<sup>36</sup>. Ancak bu sigortanın mutlaka belli bir sigorta şirketinden yaptırılması zorunlu kılınmiş ise, bu husus dayatmanın varlığına işaret edecektir<sup>37</sup>. Yangın söndürme örneğine geri dönülecek olursa, eğer kiraya veren sistemin belli bir şirketten ya da belli bir marka olarak alınmasını zorunlu kılmiş ise ya da kendi taktırdığı yangın söndürme sistemini satmak istiyor ise<sup>38</sup>, bu durumda kural olarak dayatmanın var olduğu kabul edilebilir.

<sup>34</sup> Bu bağlamda, Yavuz/Acar/Özen'e göre, kiracının rekabet yasağı, kiralananın doğrudan kullanımı ile ilgili olarak kabul edilse de, edimler arasında önemli ölçüde dengesizlik oluşuyor ise, rekabet yasağı bağlantılı işlem sayılacaktır. Yavuz/Acar/Özen, s.262.

<sup>35</sup> Benzer bir şekilde, edimler arasındaki dengesizliğin mutlaka bağlantılı sözleşmenin geçersizliğine yol açmayacağı, sadece bu konuda bir kıstas teşkil edeceği yönünde bkz. SVIT-Kommentar, Art.254, N.21.

<sup>36</sup> Weber, Art.254, N.4.

<sup>37</sup> SVIT-Kommentar, Art.254, N.22; Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.5; Weber, Art.254, N.4.

<sup>38</sup> Alış veriş merkezi uygulamasında kiraya verenler, özellikle yangın söndürme sistemlerini ya da duman detektörlerini tedarikçisinden temin edip, öngördükleri projeye göre kapasitesini belirleyip, kiralanın yerde montajlarını yaptırmakta, bunun bedelini de "alt yapı bedeli" olarak kiracıya yansıtılmaktadırlar. İfade etmek gerekir ki, tüm alış veriş merkezinin güvenliği açısından kiraya verenlerin yangın söndürme sistemlerini veya duman detektörlerini kendileri istedikleri marka olarak temin edip, öngördükleri projeye göre montajını yapmakta haklı bir menfaatleri vardır. Ama bunun da kiracılar



Bunun dışında yine alış veriş merkezi kiralamalarında sıklıkla görülen dekorasyonun kiraya verenin onayına tabi olmasına ya da dekorasyonun alış veriş merkezinin konseptine uygun olmasına ilişkin kayıtlar geçerliken, kiracının alış veriş merkezinin belirleyeceği mimarla çalışması zorunluluğu, Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesinde öngörülen yasağın kapsamına girecektir<sup>39</sup>.

Yukarıda ele alınmış olan kiracının, önceki kiracının bıraktığı eşyayı satın almaya zorlanması veya kiraya veren tarafından kiralanana yerin iç temizliğinin, faks veya internet hizmetlerinin üstlenilmesi, kiralanana yere ilişkin teknik hizmet sözleşmesinin yapılması örneklerinde de durum benzerdir. Yine İsviçre doktrininde tartışılan, örneğin bir lokantanın ya da barın kiralanması halinde, biranın ya da şarabın mutlaka kiraya verenden veya belli bir üçüncü kişiden alınacağına ilişkin sözleşmeler de bu anlamda anlaşılmalıdır<sup>40</sup>.

Kanaatimizce bu gibi hallerde dayatmanın varlığı karine olarak kabul edilmelidir. Kiraya veren eğer dayatmanın olmadığını iddia ediyorsa aksini ispatlamalıdır. Kuşkusuz bu ispat kolay olmayacaktır. Ancak burada da Federal Mahkeme'nin kriterinden - ancak bu sefer tam aksine - yararlanabilir. Kiraya veren edimler arasında aşırı bir dengesizlik olmadığını kendisi ortaya koymak zorundadır. Eğer bunu ortaya koyabiliyorsa dayatmanın olmadığı kabul edilebilecektir.

#### **d. Kiracının Yararının Bulunmaması**

Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesi gereği, bağlantılı sözleşmenin geçersiz olması için, kiracının yararının bulunmaması gerekir. Diğer bir ifade ile yapılan bağlantılı sözleşme kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili olmasa bile, eğer kiracının yararı da bir var ise bu durumda yasağa takılmayacak ve geçerli olacaktır<sup>41</sup>. Söz konusu unsur İsviçre Borçlar Kanunu'nun 340. madde-

---

açısında bir risk taşıdığı ve kiraya verenlerin haksız kazançlar sağlamalarına yol açabileceği açıktır. İşte burada Federal Mahkeme'nin edimler arasında aşırı dengesizlik kriteri devreye girmeli ve edimler arasında denge varsa bu gibi borçlar geçerli sayılmalı, eğer denge bozursa bağlantılı sözleşmenin geçersiz olduğu kabul edilmelidir.

<sup>39</sup> Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.5.

<sup>40</sup> Bu sözleşmelerin geçerli olduğu yönünde bkz. SVIT-Kommentar, Art.254, N.16.

<sup>41</sup> Aksi görüşte Gümüş, s.52. Yazara göre, "kiracı, akdettiği konut kirası sözleşmesinin kiralayandan, başka bir yerde yaptırmakta olduğu inşaatta kullanmak üzere ihtiyacı olan çimentoyu satın almayı borçlanmışsa yapılan işlemle kiracı bir yarar sağlasa da kiracı kiralananın doğrudan kullanımı ile bağlantılı olmayan bir borç altına girmiş olduğundan, yapılan satım sözleşmesi geçersizdir". Kanaatimizce Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesi, "kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanılmışsa" demek suretiyle, kiracının yararının bulunmamasını ve kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili olmamayı ayrı unsurlar olarak ele almıştır. Diğer bir ifade ile bu hüküm anlamında geçersizliğin söz konusu olabilmesi için, her iki unsurun birlikte gerçekleşmesi gerekir. Eğer bağlantılı sözleşme kiracının yararına ise, artık ister kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili olsun, ister olmasın, bağlantılı sözleşmenin geçerli olduğu kabul edilmelidir. Aynı doğrultuda, Yavuz/ Acar/ Özen, s.262, 263. Bu nedenle Gümüş'ün söz konusu görüşüne katılmamaktayız.

sinde aranmamıştır<sup>42</sup>. Bununla birlikte İsviçre doktrininde de bu husustan bahseden yazarlara rastlanmaktadır<sup>43</sup>.

Kiracının yararının bulunmaması kavramı, ihtiyacı olmadığı halde o sözleşmeyi yapmak durumunda kalmak şeklinde ifade edilebilir<sup>44</sup>. Önemli olan kiracının ihtiyaçları ve hangi sözleşmeyi veya sözleşmeleri kurma arzusunda olduğudur<sup>45</sup>. Hiç şüphesiz bu ihtiyacın varlığının tespit edilmesi güçtür. Nitekim bu ifade içerdiği belirsizlik nedeniyle doktrinde eleştirilmiştir<sup>46</sup>. Ancak bağlantılı sözleşme yapma talebinin kiracıdan geldiği durumlarda kiracının ihtiyacının - diğer bir ifade ile bağlantılı sözleşmeyi yapmakta kiracının yararının - bulunduğu açıktır<sup>47</sup>. Esasen bağlantılı sözleşme yapma talebinin kiracıdan geldiği hallerde bağlantılı sözleşmenin geçerli olması gerektiği, benzer bir unsur mevcut olmamasına rağmen, İsviçre’de de kabul edilmektedir<sup>48</sup>. Bu görüş hükmün amacı ile de uyumludur<sup>49</sup>. Zira yukarıda da açıklandığı üzere, hükmün amacı güçlü durumda olduğu kabul edilen kiraya verenin, kiracıya dayatmada bulunmasını önlemektir. Kiracının isteğiyle yapılan bir sözleşmede ise dayatma olmadığı açıktır.

Ancak sorun, böyle bir talebin gerçekten kiracıdan gelip gelmediğinin tespitindeki güçlüktür. Zira bağlantılı sözleşme yapma yasağından kurtulmak isteyen kiracıların kira sözleşmesini imzalamadan önce, kiracılarından böyle bir talebin varlığına ilişkin yazı almaları muhtemeldir. Uygulamada ortaya çıkabilecek olan bu gibi ispat sorunlarının çözümü güç gözükmektedir. Kanaatimizce bu konuda ispat yükünün kiraya verenin üstünde olduğu kabul edilmeli<sup>50</sup>, ayrıca özellikle kira sözleşmesinin kurulmasından önce alınmış olan bu tür yazılara da mutlak bir ispat gücü tanınmamalıdır. Özellikle alışveriş merkezleri

<sup>42</sup> Düzenleme tasarı halindeyken, kiracının yararına aykırı olma şartının düzenlemeden çıkartılması gerektiği ileri sürülmüştür. Zira kiracı yararına bile olsa, kiraya verenin bir borç dayatması yerinde bulunmamıştır. Kuntalp, Erden/ Barlas, Nami/ Ayanoğlu Morali, Ahu/ Çavuşoğlu Işıntan, Pelin/ İpek, Mehtap/ Yaşar, Mert/ Koç, Sedef, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul 2005, s.183.

<sup>43</sup> Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.4.

<sup>44</sup> Yavuz/ Acar/ Özen, s.263.

<sup>45</sup> SVIT-Kommentar, Art.254, N.16.

<sup>46</sup> Bkz. Yavuz/ Acar/ Özen, s.263.

<sup>47</sup> Aynı görüşte İnceoğlu, M. Murat, “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, (Derleyen, İnceoğlu, M. Murat), İstanbul 2012, s.249; Gümüş, Kira, s.49.

<sup>48</sup> Weber, Art.254, N.3; Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.4; Higi, Art.254, N.23.

<sup>49</sup> İnceoğlu, s.249.

<sup>50</sup> Aynı doğrultuda, Gümüş, Kira, s.49. Weber ise, İsviçre Borçlar Kanunu’nun 254. maddesinin şartlarının gerçekleştiğinin kiracı tarafından ispatlanması gerektiğini, zira burada sözleşme özgürlüğüne getirilmiş bir sınırlamanın mevcut olduğunu savunmaktadır. Weber, Art.254, N.8. Öncelikle ifade etmek gerekir ki, İsviçre Borçlar Kanunu’nda “kiracının yararına olmama” şartı mevcut değildir. Bu nedenle yazar, görüşünü diğer şartlar açısından ifade etmiştir. Kaldı ki kanaatimizce hükmün korumak istediği menfaatler göz önüne alındığı zaman diğer unsurlar açısından dahi bu görüşe tereddütle yaklaşmak gerekir. Yazarın bu görüşünün katı bir şekilde uygulanması, hükmün içinin boşaltılması anlamına gelebilecektir.

veya iş merkezleri örneklerinde olduğu gibi, kiraya verenin, çoğu kiracısı ile benzer nitelikte bağlantılı sözleşmeler yapmış olması durumunda, kiracıların hepsinin birden yararının bulunması için olağanüstü bir sebep mevcut olmadıkça, bağlantılı sözleşmenin kurulmasında kiracının yararı bulunduğu noktasına son derece tereddütle yaklaşmak gerekir.

Bağlantılı sözleşmesinin kurulmasına yönelik talebin kiracıdan gelmesi ihtimali dışında, kiracının yararının bulunup bulunmaması konusunda edimler arasında bir denge değerlendirmesinin de yapılması faydalıdır. Edimler arasında aşırı bir oransızlığın bulunduğu durumlarda kiracının yararının bulunmadığı açıktır<sup>51</sup>. Ancak tersi geçerli değildir. Edimler arasında dengenin bulunması mutlaka kiracının yararı bulunduğu anlamına gelmez. Zira en başta da ifade edildiği üzere önemli olan kiracının bu sözleşmeyi yapmaya ihtiyacının bulunup bulunmamasıdır. Kiracının söz konusu mal ya da hizmete ihtiyacı bulunmuyorsa, edimler arasında denge olsa da, kiracının bağlantılı sözleşmeyi yapma konusunda bir yararının bulunduğundan da hiç şüphesiz söz edilmeyecektir.

### 3. Bağlantılı Sözleşmenin Tarafları

Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesi, bağlantılı sözleşmenin tarafları hakkında bir açıklık getirmemektedir. Bu konuda İsviçre Borçlar Kanunu'nun 254. maddesi ise, kiracının kiraya veren veya üçüncü kişi ile yaptığı sözleşmelerin batıl olduğundan bahsetmektedir. Türk hukukunda yer alan düzenlemenin de bu şekilde anlaşılması gerekir<sup>52</sup>. Hükmün lafzı buna engel olmadığı gibi maddenin gerekçesi de üçüncü kişiyle yapılan bağlantılı sözleşmelerin kapsama dâhil olduğunu açıkça ifade etmektedir. Diğer bir deyişle, bağlantılı sözleşme kiracı ile kiraya veren veya kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılabilir. Esasen uygulamada da kiraya verenin, kendisinin ortak olduğu bir şirket ile ya da kendi grup şirketlerinden biri ile sözleşme yapmaya kiracıları yönlendirdikleri görülmektedir.

Doktrinde bir görüş, üçüncü kişi ile kiracı arasındaki sözleşmenin bağlantılı sözleşme sayılabilmesi için kiralayanın, kiracı ile üçüncü kişi arasındaki sözleşmeye kuruluş aşamasında ya da ifa aşamasında katılmasını aramaktadır<sup>53</sup>. Kanaatimizce önemli olan kira sözleşmesinin kurulmasının, bağlantılı sözleşmenin yapılmasına bağlanmış olmasıdır. Bu unsur gerçekleştiikten sonra kiraya verenin bağlantılı sözleşmenin kurulmasına katılmış olup olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Örneğin, kiraya veren kira sözleşmesine koyduğu bir hükümle, üçüncü kişiyle bir hizmet sözleşmesi yapılması zorunluluğu öngörmüş ise, artık kiraya verenin, söz konusu hizmet sözleşmesinin kurulmasına

<sup>51</sup> Örneğin kiracının, kiralanan yeri kafe olarak kullanacağı ve içecekleri kiralayandan satın alacağı bir ihtimalde, zaten ihtiyacı olan meşrubatları alıyor olması, yararı olduğu anlamına gelmemelidir. Kiracı, ancak meşrubatları piyasadan alacağı fiyata veya bu fiyatın altında alıyor ise bağlantılı sözleşmede bir yararı olduğu söylenebilir.

<sup>52</sup> İnceoğlu, s.249; Yavuz/ Acar/ Özen, s.263; Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Morali/ Çavuşoğlu Işıntan/ İpek/ Yaşar/ Koç, s.183; Gümtüş, Kira, s.48.

<sup>53</sup> Weber, Art.254, N.5; Yavuz/ Acar/ Özen, s.263. Yazarlara göre, bağlantılı sözleşmenin kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılması halinde, bağlantılı sözleşmenin geçersiz olabilmesi için, kiraya verenin baskısı sonucu yapılmış olması gerekir.

ya da ifası aşamasına katılmasını aramak, hükmün korumasını gereksiz yere daraltmak ve böylece de dolanılmasını kolaylaştırmak anlamına gelecektir<sup>54</sup>.

Bu konuda üzerinde durulması gereken bir diğer husus ise, bağlantılı sözleşmenin taraflarından birini kiracı dışında bir üçüncü kişinin teşkil etmesinin mümkün olup olmadığıdır. Hükmün lafzı buna engel gözükmemektedir. Zira hükümde açıkça, kiracının borç altına girmesi öngörölmüştür. Ancak hükmün kiraya verenler tarafından dolanılmaya açık olduğu ortadadır. Örneğin kiraya veren, bağlantılı sözleşmeyi kiracı ile yapmak yerine, kiracının eşi ya da oğlu ile bir başka sözleşmenin yapılmasını şart koşabilir ve bu bağlantılı sözleşme yapılmadığı sürece kira sözleşmesini yapmaktan kaçınabilir. Fakat bu tehlikeye rağmen, bağlantılı sözleşmenin tarafının kiracı dışında bir üçüncü kişi olabileceğini kabul etmek kanaatimizce isabetli olmayacaktır. Zira bu durumda kiracı ile kiraya veren arasında yapılmış olan bir kira sözleşmesi dolayısıyla, kira sözleşmesinin taraflarından tamamen farklı kişiler arasında yapılmış bir diğer sözleşmenin geçersiz olması gibi sonuçlar ortaya çıkabilecektir. Bu ise sözleşmelerin nisbiliği ilkesini benimsemiş olan hukuk sistemimiz açısından kolay kabul edilemeyecek olan bir çözümdür. Bu nedenle bağlantılı sözleşme yasağının devreye girebilmesi için bağlantılı sözleşme ile mutlaka kiracının borç altına girmesi gerekir. Yukarıda örneğini verdiğimiz şekilde kural dolanılmaları ise hakkın kötüye kullanılması yasağı kapsamında çözümlenmelidir.

İsviçre doktrinde, kira sözleşmesini devreden kiracının, yeni kiracıdan devir karşılığı talep ettiği hava paralarının da bu hükmün kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği tartışılmıştır<sup>55</sup>. Esasen işyeri kirasının devrinde haklı bir sebep olmaksızın kiraya verenin devre izin vermesi gerektiğini öngören ve bu nedenle eski kiracıların yeni kiracılardan hava parası almasına adeta zemin hazırlayan Türk Borçlar Kanunu'nun 323. maddesi karşısında<sup>56</sup> bu konu Türk Hukuku açısından da önem arz etmektedir. Ancak İsviçre doktrinde hâkim görüş, kiraya verenler söz konusu hava parasının alınmasına onay vermedikleri ya da bu paradan bir pay almadıkları sürece, eski ve yeni kiracı arasında yapılan söz konusu anlaşmaları bağlantılı sözleşme yapma yasağını öngören İsviçre Borçlar Kanunu'nun 254. maddesinin kapsamına sokmamak yönündedir<sup>57</sup>.

<sup>54</sup> Ancak bağlantılı sözleşmenin tarafının üçüncü kişi olduğu hallerde bağlantının kurulmasını kolay olmayacağı doktrinde haklı olarak ifade edilmektedir. SVIT-Kommentar, Art.254, N.25.

<sup>55</sup> Higi, Art.254, N.29.

<sup>56</sup> Bilindiği üzere, alışveriş merkezinin değerinin zaman içinde artması ile birlikte kirala-nan yerler de değerlenmekte ve bu nedenle bu alışveriş merkezine girmek isteyen bazı kişi veya şirketler, mevcut kiracılara yüksek bedeller teklif etmektedirler. Hava parası olarak adlandırılan bu gibi ödemelerin eski kiracıya yapılmasının hiçbir haklı gerekçesi olmadığı açıktır. Zira özellikle reklam faaliyetleri ile söz konusu yerin değerinin artmasını kiraya verenler sağladığı halde, bundan haksız yere kazanç elde edenler eski kiracılar olmaktadır.

<sup>57</sup> SVIT-Kommentar, Art.254, N.25a; Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.2. Farklı bir gerekçeyle aynı görüşte Higi, Art.254, N.29. Yazara göre, bu anlaşmalar, ancak eski kiracının, kira sözleşmesinin devamını bu paranın verilmesine bağlama imkânı varsa geçersiz olacaktır. Bunun da pek çok halde eski kiracı ile kiraya verenin birlikte hareket etmesini zorunlu kılacağı açıktır. Sonuçta Higi de, dolaylı olarak benzer bir sonuca

#### 4. Yaptırım

Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesi gereği bağlantılı sözleşmeler geçersizdir. Kanun'un gerekçesinde bu geçersizliğin türünün kesin hükümsüzlük olduğu belirtilmiştir. Buna göre bağlantılı sözleşme geçmişe etkili olarak geçersiz olur ve bu geçersizlik hâkim tarafından resen dikkate alınır. Doktrinde de hâkim görüş bu yöndedir<sup>58</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesi açıkça "kirayla bağlantılı sözleşmenin" geçersizliğinden bahsetmektedir. Başka bir deyişle buradaki hükümsüzlük zorunlu kısmi butlandır<sup>59</sup>. Bağlantılı işlem geçersiz olurken, kira sözleşmesi geçerliliğini koruyacaktır. Hükümün koruma amacına uygun olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 27. maddesinin ikinci fıkrasının son cümlesi uygulama alanı dışında bırakılmıştır. Diğer bir ifadeyle, kiraya verenin, bağlantılı sözleşmenin geçersiz olduğunu bilmesi halinde, kira sözleşmesini de yapmayacağı yönünde bir savunması dinlenmeyecektir<sup>60</sup>. Bağlantılı sözleşme ile kira sözleşmesinin bir bileşik sözleşme şeklinde bir araya getirilmeleri halinde ise, bileşik sözleşmelerin birinin geçersizliğinin diğer sözleşmeyi de etkilemesi ilkesi<sup>61</sup> burada uygulama alanı bulamayacaktır<sup>62</sup>.

Hükümde her ne kadar sadece bağlantılı sözleşmenin geçersiz olacağı ifade edilmiş ise de, kira sözleşmesinin içerisinde yer alan ve bağlantılı sözleşme yapma zorunluluğu öngören hükümlerin de geçersiz olduğunu kabul etmek gerekir. Örneğin kira sözleşmesinde temizlik hizmetinin belirli bir firmadan alınacağına yönelik bir hükümün bulunması halinde, sadece söz konusu firma ile yapılan temizlik sözleşmesi geçersiz olmayacak, kira sözleşmesinin içinde yer alan söz konusu yükümlülük de geçersiz kabul edilecektir. Aksine bir yorum, bu yükümlülüğe aykırı davranan kiracının tazminat ve hatta söz-

---

ulaşmış olmaktadır. Türk Hukuku bakımından da eski kiracı ile yeni kiracı arasındaki bu anlaşmaların geçerli olduğu yönünde, bkz. Gümüş, Kira, s.227.

<sup>58</sup> Higi, Art.254, N.36; Weber, Art.254, N.6; SVIT-Kommentar, Art.254, N.26; Lachat/Wytenbach, N.22/2.4; Permann, Art.254, N.7; Yavuz/ Acar/ Özen, s.263; Aydemir, s.64; Acar, s.3686; Başaran, s.63; Öz, Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, İstanbul 2012, s.71; Ruhi, s.716. Buna karşılık olması gereken hukuk bakımından iptal edilebilirliğin daha uygun olduğunu ifade edilmektedir. Permann, Art.254, N.8; Weber, Art.254, N.7. Gümüş de, gabine benzeyen bu durumun yaptırımının iptal edilebilirlik olmasının daha yerinde olacağı görüşündedir. Gümüş, Kira, s.54. Kesin hükümsüzlüğün daha isabetli bir çözüm olduğu yönünde SVIT-Kommentar, Art.254, N.3.

<sup>59</sup> Permann, Art.254, N.7; SVIT-Kommentar, Art.254, N.26; Weber, Art.254, N.6; Lachat/Wytenbach, N.22/2.6; İnceoğlu, s.248. Aksi görüşte Higi, Art.254, N.38. Yazara göre, birbirine bağlanmış iki sözleşmeden biri geçersiz olduğuna göre, burada kısmi butlandan söz etmek isabetli değildir. Kanaatimizce yazar, bağlantılı işlemin, kira sözleşmesinin bir parçası, hatta sadece bir yan edimi olabileceğini gözden kaçırmaktadır. Bu gibi durumlarda kısmi butlanın söz konusu olacağı açıktır.

<sup>60</sup> Weber, Art.254, N.6.

<sup>61</sup> Anılan ilke için bkz. Başpınar, Veysel, Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı, Ankara 1998, s.69; Gümüş, Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, İstanbul 2008, s.10-11.

<sup>62</sup> Lachat/ Wytenbach, N.22/2.6; Gümüş, Kira, s.53.

leşmede öngörölmüşse cezai şart ödenmesi zorunluluğuna yol açar ki, bunun da hükümün koruma amacı ile bağdaşmayacağı açıktır.

Doktrinde bir görüş, hâkimin, edimler arasında dengeyi sağlayacak şekilde karşı edimde indirim gitmesinin de mümkün olduğunu ileri sürmektedir<sup>63</sup>. İsviçre Federal Mahkemesi de, yukarıda ele almış olduğumuz, doğrudan ilginin bulunduğu hallerde dahi, edimler arasında aşırı bir dengesizliğin bulunması halinde, yine de yasağın devreye girmesi gerektiğine ilişkin içtihadında, hâkimin edimde indirim gidebileceğini kabul etmiştir<sup>64</sup>. Kanaatimizce bu görüş, ancak kiracının söz konusu sözleşmeyi gerçekten kurmak istediği, ancak kiraya verenin dayatması neticesinde, aslında istediğinden daha yüksek bir bedel üzerinden kurmak zorunda kaldığı hallerde kabul edilebilir. Buna karşılık, kiracının bağlantılı sözleşme konusu mal ya da hizmete hiç ihtiyacı olmadığı halde, sırf kira sözleşmesini imzalayabilmek adına, bağlantılı sözleşmeyi kurmak zorunda kaldığı hallerde, edimler arasındaki oransızlığın giderilmesinin anlamlı olmayacağı açıktır.

Doktrinde de ifade edildiği üzere, kiracının bağlantılı sözleşme konusu mal ya da hizmeti uzun süre kullandıktan sonra bağlantılı sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilecektir<sup>65</sup>. Esasen böyle durumlarda bir dayatmanın da bulunmadığı, diğer bir ifade ile bağlantılı sözleşmenin kurulmasında kiracının da yararının bulunduğu - en azından karine olarak - kabul edilebilir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, her ne kadar Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesinin yaptırımı kesin hükümsüzlük ise de, kiraya verenin bu geçersizliği ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması teşkil eder ve dinlenilmez<sup>66</sup>. Zira söz konusu hüküm kiracıların kiraya verilere karşı korunmasını amaçlamaktadır. Esasen bu gibi durumlarda Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesine başvurmayla çoğu zaman ihtiyaç bulunmayacaktır. Zira düzenleme gereği, kiracının yararı varsa, doğrudan ilgi olmamasına rağmen bağlantılı sözleşme geçerli sayılmaktadır. Kiraya verenin geçersizliğini iddia ettiği, ama kiracının sürdürmek istediği bir bağlantılı sözleşmede çoğu zaman kiracının yararının bulunacağı açıktır. Bu nedenle de kiraya verenin geçersizlik iddiası yerinde olmayacaktır.

Sözleşmenin geçersizliği nedeniyle özellikle kiraya verenin kiracıdan bir tazminat isteyemeyeceği açıktır. Bu yöndeki anlaşmalar hükmün amacına aykırı olacaktır. Buna karşılık doktrinde, bağlantılı sözleşmenin geçersizliği nedeniyle kiracının, kiraya verenden culpa in contrahendo esasına dayalı bir tazminat istemesinin mümkün olabileceği ifade edilmektedir<sup>67</sup>.

<sup>63</sup> SVIT-Kommentar, Art.254, N.26; Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.6.

<sup>64</sup> Karar için bkz. Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.6 dipnot 53.

<sup>65</sup> Lachat/ Wyttenbach, N.22/2.6.

<sup>66</sup> Permann, Art.254, N.7. Karş. SVIT-Kommentar, Art.254, N.27. Yazarlar, kiraya verenin geçersizliği ileri sürmesinin her zaman hakkın kötüye kullanılması teşkil etmeyeceği görüşündedirler.

<sup>67</sup> Higi, Art.254, N.41.

## 5. Uygulama Kanunu

Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 1. maddesi uyarınca, “*Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır.*” Görüldüğü üzere esas olan geçmişe etkili olmama kuralıdır.

Bununla birlikte aynı Kanun'un 2. maddesinde bu kurala bir istisna getirilmektedir. Buna göre, “*Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır*”. Ancak bu kuralın sözleşmelerin bağlayıcı olup olmadıklarına ilişkin değerlendirmede uygulanması mümkün değildir<sup>68</sup>. Yeni bir Kanun'un eski Kanun zamanında geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmeyi geçersiz hale getirmesi - bu konuda açık bir düzenleme mevcut olmadığı sürece - mümkün olmamalıdır. Bu nedenle, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarih olan 1 Temmuz 2012'den önce yapılmış olan bağlantılı işlemler geçerliliklerini koruyacaklardır.

Öte yandan özellikle alış veriş merkezlerini yöneten şirketler ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yoğun lobi faaliyetlerinin sonucu olarak önce 31 Mart 2011 tarihinde 6217 sayılı ve 31.3.2011 tarihli Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesi kabul edilmiş, ardından söz konusu hüküm, 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>69</sup> ile şu şekilde değiştirmiştir<sup>70</sup>:

<sup>68</sup> Kamu düzeni istisnasının geçerlilik şartları konusunda uygulama alanı bulamayacağına ilişkin olarak bkz. İnceoğlu, M. Murat/ Baş, Ece, “Türk Borçlar Kanunu'na Göre Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Mart 2012, C.XXVIII, S.1, s.149; Baysal, Başak, “Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü”, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, Ankara 2004, s.494.

<sup>69</sup> 12 Temmuz 2012 tarihli ve 28351 sayılı Resmî Gazete.

<sup>70</sup> 6217 sayılı ve 31.3.2011 tarihli Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca, “Kira-cının Türk Ticaret Kanununda 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 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”. Ancak hükümde sayılan maddeler incelendiğinde bir aksaklık göze çarpmaktadır. Örneğin sayılan hükümlerden 322. madde, alt kiraya ilişkin olup, zaten bir değişiklik öngörmeyen bu hükmün ertelenmesi son derece anlamsızdır. Aynı husus, 324, 330, 339, 341, 345, 353. maddeler açısından da söz konusudur. Esasen sorunun 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi düzenlenirken, Türk Borçlar Kanunu'nun tasarı halinin göz önüne alınmış olmasından kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Oysa tasarıya, Meclis alt komisyonunda bir maddenin eklenmesi ile tüm maddeler birer madde kaymış durumdadır. Söz konusu aksaklık, 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesi ile giderilmiştir.

*“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 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”.*

Böylece söz konusu hükme göre, iki şartın gerçekleşmesi halinde bağlantılı işleme ilişkin Türk Borçlar Kanunu’nun 340. maddesi, Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 8 yıl boyunca uygulanmayacaktır. İlk şart uyarınca, kiracının tacir ya da bir tüzel kişi olması gerekir. İkinci şart ise bir işyeri kirasının mevcut olmasıdır. Bu şartların gerçekleşmesi halinde bağlantılı işleme ilişkin söz konusu hüküm uygulama alanı bulmayacak, diğer bir ifade ile kiraya verenler, 2020 yılının Temmuz ayına kadar kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgisi olmasa ve kiracının yararı bulunmasa da bağlantılı sözleşme yapabileceklerdir.

Ancak söz konusu erteleme hükmünün 12 Temmuz 2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanmış olması, 1-12 Temmuz 2012 tarihleri arasında yapılmış olan kira sözleşmelerindeki bağlantılı sözleşmelerin geçerliliğinin ne olacağı sorunu beraberinde getirmektedir. Kanaatimizce bir hükmün yürürlüğünün geçmişte gerçekleşen olgulara da uygulanması, ancak bu konuda açık bir hükmün mevcudiyeti halinde mümkündür. Böyle açık bir düzenleme söz konusu olmadığına göre, bahsedilen ara dönemde kurulan kira sözleşmelerinde yer alan bağlantılı sözleşmelerin - 340. maddede öngörülen şartları içermeleri halinde - geçersiz oldukları sonucuna ulaşılmalıdır.

## **6. Sonuç**

Her ne kadar Türk Borçlar Kanunu’nun 340. maddesi, kiraya veren tarafından kiracılara yapılacak olan dayatmaların önüne geçmeyi hedeflemesi nedeniyle isabetli bir hüküm ise de, rahatlıkla dolanılmaya müsaittir. Özellikle kiraya verenin, sadece tek bir kiracı ile sözleşme yapmış olduğu hallerde bu bağlantının tespiti oldukça güçtür. Bağlantılı sözleşmeye, kira sözleşmesinden farklı bir tarihin yazılmak suretiyle bu bağlantının koparılacak istenmesi, hükmün dolanılmasına ilişkin olarak akla gelen ilk örnektir. Bunun yanı sıra sözleşmenin kurulması aşamasında, bağlantılı sözleşme yapmak konusunda talebin kiracıdan geldiğine dair bir yazı alınması da uygulamada gündeme gelmesi mümkün olan yöntemlerdendir. Ne yazık ki, hüküm iyiniyetli olarak kaleme alınmış ise de, bu gibi uygulamalar ile etkisiz hale getirilmek istenmesi muhtemeldir. Bu nedenle söz konusu hükme ilişkin ihtilaflarda hâkimin geniş bir takdir yetkisinin bulunduğu kabul edilmesi gerekir. Esasen yukarıda da ele aldığımız üzere Türk Borçlar Kanunu’nun 340. maddesinin şartları da oldukça yoruma açıktır. Uygulamada birçok uyuşmazlıkta yasağın şartlarının oluşup oluşmadığı tereddüt yaratacak niteliktedir. Kanaatimizce bu konuda yapılacak değerlendirmede hâkim her zaman hükmün amacını göz önünde bulundurmalı ve her şeyden önce kiraya veren tarafından kiracıya bir dayatmanın söz konusu



olup olmadığını araştırmalıdır<sup>71</sup>. Bu da hiç şüphesiz yukarıda da ifade edildiği üzere, hâkime geniş takdir yetkisi tanınması zorunluluğunu beraberinde getirecektir<sup>72</sup>.

Bunun yanı sıra kiracının tacir ya da bir tüzel kişi olduğu işyeri kiralalarında hükmün uygulanmasının sekiz yıl boyunca ertelenmiş olması da isabetsiz olmuştur. Her ne kadar kiracının tacir olduğu işyeri kiralalarında, kiracıların korunma ihtiyaçlarının konut kiralalarında olduğu kadar yoğun olmadığı, bu nedenle de konut kiralaları ile işyeri kiralalarında farklı koruma yöntemlerinin öngörülmesinin isabetli olacağı söylenebilir ise de, 340. madde açısından bu ayrımın yapılması anlamlı gözükmemektedir. Zira Türk Borçlar Kanunu'nun 340. maddesi kiracıya yapılan dayatmaların önlenmesine yöneliktir. Diğer bir ifade ile hükümde öngörülen korumanın devreye girmesi, ancak kiracıya bir dayatmanın mevcut olduğu hallerde söz konusu olacaktır. Dayatmanın olduğu bir durumda da kiracının tacir veya tüzel kişi olmasının ya da kiralanan yerin bir işyeri olmasının önemi olmasa gerekir. Bu nedenle de söz konusu hükmün yürürlüğünün ertelenmiş olması, esasen kiraya verenler tarafından yapılacak olan dayatmalara sekiz yıl daha göz yumulacağı anlamına gelmektedir.

### KAYNAKÇA

Acar, Faruk, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Değerlendirilmesi Sempozyumu - Kira Sözleşmesi", Legal Hukuk Dergisi, C.3, S.34, Yıl 2005, s.3685-3691

Aydemir, Efrail, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara 2012

Başaran, Ece, "Borçlar Kanunu Tasarısı: Türk Kira Hukukunun İkili Yapısının Sonu mu?", Terazi Hukuk Dergisi, Ekim 2009, Yıl 4, S.38, s.64 vd.

Başpınar, Veysel, Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı, Ankara 1998

Baysal, Başak, "Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü", Prof. Dr. Necip Kocayusufoğlu İçin Armağan, Ankara 2004, s. s.475-503

Burcuoğlu, Halûk, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul 2008, s.17-46.

Gümüş Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2011 (Kira)

Gümüş, Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, İstanbul 2008

Higi, Peter, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Obligationenrecht, Teilband V2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art.253-265 OR, (Hrsg. Gauch, Peter), 3. Auflage, Zürich 1994

<sup>71</sup> Aynı doğrultuda SVIT-Kommentar, Art.254, N.18. Hatta kötüye kullanmanın ve dayatmanın ayrı bir unsur olarak aranması gerektiği dahi ileri sürülmüştür. Higi, Art.254, N.13 ve 35.

<sup>72</sup> Hükmün niteliği gereği hâkimin geniş bir takdir yetkisi kullanması zorunlu ise de, bu hususun hukuk güvenliği tartışmalarını beraberinde getireceği açıktır.

İnceoğlu, M. Murat, "Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi", Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, (Derleyen, İnceoğlu, M. Murat), İstanbul 2012, s.245-260

İnceoğlu, M. Murat/ Baş, Ece, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu", Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Mart 2012, C.XXVIII, S.1, s.111-154

Kılıçoğlu, Ahmet M., Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Ankara 2008

Kuntalp, Erden/ Barlas, Nami/ Ayanoğlu Moralı, Ahu/ Çavuşoğlu Işıntan, Pelin/ İpek, Mehtap/ Yaşar, Mert/ Koç, Sedef, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul 2005

Lachat, David/ Wyttenbach, Markus, Das Mietrecht für die Praxis (Hrsg. Lachat, David), 8. Auflage, Zürich 2009

Öz, Turgut, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, İstanbul 2012

Permann, Richard, Kommentar zum Mietrecht, 2. Auflage, 2007

Ruhi, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, C.I, Ankara 2011

SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 3. Auflage, Zürich - Basel - Genf 2008

Weber, Roger, Basler Kommentar, Obligationenrecht I (Honsell/ Vogt/ Wiegand), Art.1-529 OR, 4. Auflage, Basel 2007

Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 9. bası, İstanbul 2011

Zihlmann Peter, Das Mietrecht, 2. Auflage, Zürich 1995