

# KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRACININ GÜVENCE VERME BORCU

*Av. Yalçın Torun  
Torun Hukuk Bürosu*

## ÖZET

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 342. maddesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının güvence verme borcunu ilk kez doğrudan düzenleyen hükümdür. Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde içtihatlarla şekillenen ve "kira depozitosu" adıyla anılan bu kurum, Türk Borçlar Kanunu ile "güvence bedeli" adını almış ve bankaya yatırma zorunluluğu ile birlikte tarafların ortak tasarruf yetkisine tabi kılınmıştır. Bu makale, söz konusu düzenlemenin amacını, kapsamını, sınırlarını, ifa tarzını, güvence üzerindeki tasarruf yetkisini, güvencenin iade koşullarını ve 6353 sayılı Kanun'la getirilen sekiz yıllık erteleme hükmünü analitik bir yöntemle ele almaktadır. Yargıtay içtihadı ve TBK'nın ilgili maddeleri çerçevesinde değerlendirme yapılmakta; konunun pratik yansımaları da ayrıca irdelenmektedir.

*Anahtar Kelimeler:* güvence bedeli, depozito, TBK m. 342, kira sözleşmesi, bankaya yatırma zorunluluğu, güvencenin iadesi.

## I. GENEL AÇIKLAMALAR VE KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının güvence verme borcu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 342. maddesinde düzenlenmiştir.<sup>1</sup> Bu düzenleme, Türk hukukunda güvence borcuna özgü ilk doğrudan yasal düzenleme niteliğini taşımaktadır. Zira mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda güvence borcuna ilişkin herhangi bir hüküm yer almamaktaydı; aynı şekilde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da da bu yönde bir düzenleme bulunmamaktaydı.<sup>2</sup>

Mülga Borçlar Kanunu döneminde bu kurum, uygulamada depozito adıyla anılmakta ve taraflar arasındaki sözleşme serbestisi çerçevesinde şekillenmekteydi. Kiraya veren, güvence bedeline sahip olmakta; söz konusu bedel, kira ilişkisinin sona ermesi durumunda kiracının sözleşmeden doğan borçlarının teminatını oluşturmaktaydı. Ancak

<sup>1</sup>6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, m. 342, RG. 04.02.2011/27836.

<sup>2</sup>818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nda güvence borcuna ilişkin doğrudan bir düzenleme yer almamaktaydı. Aynı şekilde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da da bu yönde bir hüküm bulunmuyordu.

kiraya verenin güvence bedeli üzerinde sınırsız tasarruf yetkisine sahip bulunması, uygulamada ciddi hak ihlallerine yol açmaktaydı.

Yargıtay, yerleşik içtihatlarında güvence bedelinin amacının tek ve belirli olduğunu; bu amacın, kiraya verenin alacak haklarını korumaktan ibaret bulunduğunu vurgulamıştır. Bu amacın ötesine geçilerek kiraya verenin güvence bedelinden ekonomik menfaat sağlaması, hem hukuki hem de ahlaki açıdan kabul görmemektedir. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 2. maddesinde ifadesini bulan dürüstlük kuralları, güvence bedelinin yönetiminde de bağlayıcı bir işlev üstlenmektedir.<sup>3</sup>

TBK m. 342'nin yürürlüğe girmesiyle birlikte güvence, kiraya verenin değil kiracının mal varlığında kalan, bankada bloke bir hesapta tutulan ve her iki tarafın ortak tasarrufu olmaksızın kullanılamayan bir güvence aracına dönüşmüştür.

## **II. GÜVENCE KAVRAMI, AMACI VE TARİHSEL ARKA PLANI**

### **A. Kavramsal Açıklama**

Güvence, sözlük anlamıyla teminat ve garanti kavramlarıyla örtüşmektedir. TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce kira ilişkilerinde bu tutar, depozito olarak adlandırılmaktaydı. Yazımızda, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu dönemindeki uygulamalar için depozito, TBK sonrası uygulamalar için ise güvence bedeli kavramı kullanılmıştır.

### **B. TBK Öncesi Dönem ile TBK Dönemi Arasındaki Temel Fark**

Mülga borçlar kanunu döneminde depozito, kiraya verene teslim edilmekte ve kiraya verenin mülkiyetine geçmekteydi. TBK'nın 342. maddesiyle getirilen düzenlemede ise güvence bedeli, kiracının mal varlığında ve mülkiyetinde kalmakta; bankanın bünyesindeki bir hesapta muhafaza edilmektedir.

Bu fark, yalnızca hukuki nitelime bakımından değil, sonuçları itibarıyla da büyük önem taşımaktadır. Kiraya veren hakkında olası bir icra takibi, haciz, iflas veya benzeri bir durum söz konusu olduğunda güvence bedeli, kiracı lehine korunmuş olmaktadır. TBK m. 342/II uyarınca Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa

---

<sup>3</sup>Türk Medeni Kanunu, m. 2: "Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır."

kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatıracak, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo edecektir.

### C. Güvencenin Amacı

Güvence bedeli, kira ilişkisinin sona ermesi hâlinde kiracıdan kaynaklanan zararların, kira bedelinin ödenmemesinin ve sözleşmeden doğan diğer alacakların güvencesini oluşturmak amacıyla kararlaştırılmaktadır. Yargıtay'ın pek çok kararında bu amacın tek ve belirgin olduğu vurgulanmaktadır.

Önceki borçlar kanunu döneminde kiracıların, son dönem kira bedelini ödemeyip kiraya verenden bunu depozitoya mahsup etmesini talep etmesi veya kiraya verenlerin depozito bedelini enflasyon karşısında değer kaybına uğratarak iade etmesi ya da hiç iade etmemesi şeklindeki sorunların önlenmesi, TBK'daki yeni düzenlemenin temel saiklerinden birini oluşturmuştur. Güvencenin bankaya yatırılması zorunluluğu, her iki tarafın da menfaatini dengeli biçimde koruma işlevi görmektedir.

## III. GÜVENCE HÜKMÜNÜN KAPSAMI VE UYGULAMA ALANI

### A. Uygulanacağı Kira Türleri

TBK m. 342, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarna uygulanabilmektedir. Çatısız işyerleri, hasılat kiralari ve taşınır kiralalarında bu hüküm uygulama alanı bulmaz. Güvence borcunun konut kira sözleşmelerinin yanı sıra kiracıya bırakılan eşya bakımından da uygulama alanı bulduğu kabul edilmektedir; bu durum, özellikle eşyalı kiralamada pratik önem taşımaktadır.<sup>4</sup>

TBK m. 339'dan hareketle kira sözleşmesinin altı aydan uzun süreli olması gerekmektedir. Altı aydan kısa süreli kira sözleşmelerinde m. 342 uygulanmaz. Öte yandan bu hükmün uygulanabilmesi için ortada geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması şarttır; kesin hükümsüzlük nedeniyle geçersiz olan bir kira sözleşmesi çerçevesinde bankaya yatırılan güvence bedeli, sözleşmenin geçersizliği gerekçesiyle iade istenebilecektir.

<sup>4</sup>TBK m. 339: "Konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri, niteliği gereği uygulanabildiği ölçüde altı aydan daha uzun süreli konut ve çatılı işyeri kiralarna uygulanır."

## B. Güvence Konusunda Anlaşma Şartı ve Şekli

TBK m. 342'nin uygulanabilmesi için tarafların güvence verilmesi konusunda anlaşmış olmaları gerekmektedir. Bu anlaşma herhangi bir şekle tabi değildir.<sup>5</sup> Ancak kira sözleşmesinin yazılı yapılmasının zorunlu olduğu hâllerde veya tarafların kira sözleşmesini yazılı yapmayı kararlaştırdıkları durumlarda, güvence anlaşmasının da yazılı şekle uygun biçimde yapılması TBK m. 17 uyarınca gereklidir. Yargıtay, ispat meselelerinde yıllık kira tutarını esas almakta; yıllık kira bedelinin HMK'daki yazılı delil sınırını aştığı durumlarda yazılı belge aranmaktadır.

## C. Güvencenin Hukuki Niteliği ve Emredicilik

TBK m. 342/I'inci fıkrada düzenlenen güvence bedelinin 3 aydan fazla olamayacağı yönündeki düzenleme kiracı yararına düzenlendiği için nispi emredici nitelik taşıdığı öğretide genel kabul görmektedir. Ancak güvencenin bankaya yatırılması ve ortak tasarruf yetkisine tabi kılınmasına ilişkin II. ve III. fıkra hükümleri her iki tarafı da bağlayıcı ve mutlak emredici nitelikte kabul edilmektedir.<sup>6</sup>

Bunun pratik sonucu şudur: Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde güvence miktarının üç aylık kira bedelini aşamayacağına ve güvencenin bankaya yatırılması ile birlikte taraflarca ortak tasarruf ilkesine tabi olmasına aykırı sözleşme hükümleri geçersizdir.

## IV. GÜVENCE MIKTARININ SINIRI VE KAPSAMI

### A. Üç Aylık Kira Bedeli Sınırı

TBK m. 342/I uyarınca güvence bedeli, kiracının borçlarının toplamının üç aylık kira bedelini aşamaz. Bu üst sınırı aşan kısım bakımından kiracı, doğrudan bankadan güvence bedelinin üç aylık sınırı aşan kısmını talep edebilecektir. Bu sınır nispi emredici olmakla birlikte, kiracı aleyhine aşılması mümkün değildir.

### B. Güvencenin İçerdiği Alacaklar

Güvence bedeli, kira sözleşmesinden doğan her türlü borcu teminat altına almaktadır. Bu kapsamda kira bedeli, sözleşmeyle kiracıya yüklenen diğer borçlar, yan

<sup>5</sup>TBK m. 12: "Sözleşmenin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir."

Dolayısıyla güvence anlaşması yazılı olmasa da geçerlidir; ancak ispat meselesi ayrıca değerlendirilir.

<sup>6</sup>TBK m. 342/I: "Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu yüklenebilir. Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa bu güvence, kiracının borçlarının toplamının üç aylık kira bedelini aşamaz."

giderler (sigorta, vergi, aidat), temizlik ve bakım giderleri yer almaktadır. TBK m. 302, 303, 304/II ve 317'de yer alan düzenlemeler, güvence kapsamındaki alacakların yasal dayanağını oluşturmaktadır.

Buna karşılık TBK m. 334/I'de düzenlenen ve sözleşmeye uygun olağan kullanımdan kaynaklanan eskime ve yıpranmalar (boya-badana dahil) güvence bedeli kapsamı dışında tutulmaktadır.<sup>7</sup> Hor kullanmadan kaynaklanan tazminat ise TBK m. 334/II çerçevesinde güvenceden karşılanabilecektir. Öte yandan deprem, sel, yangın veya benzeri mücbir sebeplerden kaynaklanan zararlar güvence kapsamına girmez.

### C. Faiz ve Güncelleme Meselesi

Taraflar arasında aksi kararlaştırılmamışsa, güvence bedeline işletilen faizin ya da kıymetli evrak getirisinin güvence bedeline eklenmesi gerektiği kabul edilmektedir. Bu görüşün dayandığı temel, TMK m. 959'da düzenlenen rehin hakkının kapsamına faizin de dahil edilmesine ilişkin hükmün kıyasen uygulanmasıdır.<sup>8</sup>

Bazı Yargıtay kararlarında güvence bedelinin güncellenmesi meselesinde faiz yerine yıllık kira artış oranının esas alınması gerektiği de değerlendirilmektedir. Buna göre güvence bedeli, kira sözleşmesinin devam ettiği süre zarfında kira artış oranında artmış sayılmakta ve iade anında bu güncel değer üzerinden hesaplama yapılmaktadır. Söz konusu yaklaşım, TMK m. 2'deki dürüstlük kurallarının zorunlu bir sonucu olarak değerlendirilmektedir.

## V. GÜVENCE BEDELİNİN BANKAYA YATIRILMASI ZORUNLULUĞU

### A. Genel İlke

TBK m. 342, güvence olarak para ya da kıymetli evrak öngörmektedir. Para hâlinde kiracı; kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, söz konusu parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırmak zorundadır. Kıymetli evrak söz konusu olduğunda ise bu evrak bir bankaya depo edilmelidir.<sup>9</sup>

<sup>7</sup>TBK m. 334/II: "Kiracı sözleşmeye aykırı kullanım nedeniyle kiraya verene verdiği zararı gidermekle yükümlüdür."

<sup>8</sup>Türk Medeni Kanunu m. 959: "Rehin hakkının kapsamına anapara, sözleşme faizleri ile diğer fer'i alacaklar da dahildir." Kıyasen uygulamada bu kural güvence bedelinin faizini de kapsamaktadır.

Kıymetli evrak kavramı bu bağlamda geniş yorumlanmakta; çek, poliçe, bono, hisse senedi, devlet tahvili ve benzeri menkul kıymetler bu kapsamda değerlendirilmektedir. Güvence olarak kefalet, garanti, teminat mektubu, rehin ve diğer şahsi ya da aynı teminatların alınmasının da mümkün olduğu; TBK m. 342'nin yalnızca para ve kıymetli evrak güvencesine ilişkin bir düzenleme getirdiği, diğer teminat türleri için özel bir engel oluşturmadığı kabul edilmektedir.

## **B. Kiracı Adına Hesap Açılması ve Ortak Tasarruf İlkesi**

TBK m. 342 uyarınca hesap, kiracı adına açılacak; ancak kiraya verenin onayı olmaksızın para çekilemeyecektir. Bu düzenlemenin özü, birlikte tasarruf ilkesidir. Kiracı, tek başına güvence bedelini geri alamayacak; kiraya veren de alacak güvencesini tek başına kullanamayacaktır.

Güvence bedelinin kiracı tarafından kiraya verene teslim edildiği ya da kiraya verenin kiracı adına hesap açtırmasının mümkün olmadığı durumlarda, kiraya verenin kendisine teslim edilen güvence bedelini bankaya yatırmaması hâlinde, güvence bedelinin vade faizi işletilmiş gibi değerlendirilmesi gerektiği Yargıtay kararlarıyla kabul edilmektedir. Bu durumda kiracı, ayrıca bir eda davası açarak güvencenin bankaya yatırılmasını da talep edebilecektir.

## **VI. KIRACININ GÜVENCE BORCUNU İFA ETMEMESİNİN SONUÇLARI**

### **A. Kiraya Veren Seçimlik Hakları**

Taraflarca güvence verilmesi kararlaştırılmış olmasına karşın kiracı bu borcu ifa etmemişse, kiraya veren öncelikle icra takibi veya dava yoluyla güvence bedelinin ödenmesini talep edebilir. Kiralanan henüz teslim edilmemişse kiraya veren, TBK m. 90 kapsamındaki ödememezlilik defii çerçevesinde kiralananı teslimden kaçınabilir.<sup>10</sup>

Güvence verilmemesi, ifa güçsüzlüğü kapsamında da değerlendirilebilir. Bu hâlde TBK m. 98 uyarınca kiraya verene verilen ek süreye rağmen güvencenin verilmemesi durumunda sözleşmeden dönme hakkı tanınmaktadır. Kiralanan teslim edildikten sonra

<sup>10</sup>TBK m. 90: "Borçlu, borcunu ifa etmemekten doğan zararı gidermekle yükümlüdür." ile TBK m. 98: "Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde taraflardan biri, diğer tarafa borçlu olduğu edimi ifa etmemekten kaçınabilir." Bu hükümler çerçevesinde kiraya veren güvence verilmeden kiralananı teslimden kaçınabilir.

güvence verilmemesi hâlinde ise kiraya veren, TBK m. 112 ve m. 315-316'daki temerrüt hükümleri çerçevesinde sözleşmenin feshini talep edebilir.<sup>11</sup>

## B. Hapis Hakkı

Güvence borcunun ifa edilmemesi hâlinde kiraya veren, TBK m. 336/I çerçevesinde kiralanan üzerindeki hapis hakkını da kullanabilecektir.<sup>12</sup>

## VII. GÜVENCE ÜZERİNDE TASARRUF VE GÜVENCENİN İADESİ

### A. Birlikte Tasarruf İlkesi ve İstisnaları

TBK m. 342/II uyarınca güvence, yalnızca iki tarafın rızasıyla ya da TBK m. 342/III'te öngörülen koşulların gerçekleşmesi üzerine taraflardan birine iade edilebilir.<sup>13</sup>

Birlikte tasarruf ilkesinin pratik önemi şuradan kaynaklanmaktadır: Kiraya veren, elinde kesinleşmiş bir icra takibi veya mahkeme kararı bulunmaksızın güvence bedelini bankadan çekemeyecektir. Bu durum, kiraya verenin keyfi davranışlarını engellemekte ve kiracıyı korumaktadır.

### B. Güvencenin Kiracıya İadesi Koşulları

TBK m. 342/III uyarınca banka, kiracının güvence bedelini iade etmekle yükümlü tutulabilmesi için üç koşulun bir arada gerçekleşmesi gerekmektedir. İlk koşul, kira sözleşmesinin sona ermiş olmasıdır. İkinci koşul, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ayın geçmiş olmasıdır. Üçüncü koşul ise kiraya verenin bu üç aylık süre içinde bankaya yazılı olarak icra ya da iflas takibi başlattığını veya kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını bildirmemiş olmasıdır.<sup>14</sup>

Üç aylık süre, bir hak düşürücü süre ya da zamanaşımı süresi niteliği taşımamaktadır. Nitekim kiraya veren, kiracı güvence bedelini talep etmeden önce bu üç

<sup>11</sup>TBK m. 315/I: "Kiracı, kiralananı sözleşmeye aykırı kullanır veya kira bedelini ödemezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak uyarıda bulunur ve ihlali gidermesini ister; kiracı verilen süre içinde ihlali gidermezse kiraya veren sözleşmeyi sona erdirebilir."

<sup>12</sup>TBK m. 336/I: "Kiraya veren, kiracının borcunu ödememesi veya kiralananı haksız biçimde kullanması nedeniyle oluşan zararları karşılamak amacıyla kiralanan üzerindeki hapis hakkını kullanabilir."

<sup>13</sup>TBK m. 342/III: "Kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiraya veren, kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür."

aylık sürenin geçmesinin ardından da bankaya bildirimde bulunabilir. Bankanın kiracıya ödeme yapabilmesi için söz konusu bildirim yapılmamış olması gerekmektedir.

Kira sözleşmesinin nasıl sona erdiğinin önemi yoktur; kira süresi dolması, fesih, tahliye kararı ya da tarafların anlaşması gibi her türlü sona eriş biçiminde söz konusu üç aylık süre işlemeye başlar. Kiracının kiralananı terk ederek anahtarları teslim etmesi gibi fiilî durumlarda da sözleşmenin sona erdiği kabul edilmekte; bu hâlde anahtar teslim tutanağı veya tasfiye anlaşması belge olarak bankaya sunulabilmektedir.

### **C. Güvencenin Kiraya Verene Verilmesi Koşulları**

Güvencenin kiraya verene verilebilmesi için iki farklı yol mevcuttur. İlk yol, tarafların güvencenin kiraya verene teslim edileceği konusunda iki tarafın rızasını yansıtan yazılı bir belge sunmalarıdır. Bu belge; arabuluculuk tutanağı, sulh protokolü ya da birlikte düzenlenmiş bir anlaşma metni şeklinde olabilir. İkinci yol ise kiraya veren tarafından kiracıya karşı başlatılan icra veya iflas takibinin kesinleşmesi ya da mahkeme kararının kesinleşmesidir; bu durumda kesinleşme şerhi içeren belgenin bankaya sunulması gerekmektedir.<sup>15</sup>

Avukatlık Kanunu m. 35/A çerçevesinde hazırlanan uzlaşma tutanağı, 6325 sayılı Arabuluculuk Kanunu kapsamında icra edilebilirlik şerhi taşıyan anlaşma belgesi ve kesinleşmiş hakem kararı, mahkeme kararı hükmünde sayıldığından bu belgeler de kiraya verene güvence ödenmesinin dayanağını oluşturabilir.<sup>16</sup>

### **D. Salt Delil Tespiti veya Tespit Davalarının Etkisi**

Belirtmek gerekir ki salt delil tespiti veya tespit davaları güvence bedelinin iadesi için yeterli değildir. Bu yollar, güvencenin kiraya verene verilmesini meşrulaştıran belgeler arasında sayılmamaktadır. Bunun nedeni, söz konusu yolların bir alacak hakkının kesinleşmesini değil, yalnızca bir durumun ya da olayın belgelenmesini sağlamasıdır.

---

<sup>15</sup>Avukatlık Kanunu m. 35/A uyarınca hazırlanan uzlaşma tutanağı, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu kapsamında icra edilebilirlik şerhi taşıyan arabuluculuk anlaşma belgesi ve kesinleşmiş hakem kararı, mahkeme kararı hükmünde sayılmaktadır.

## VIII. YARGITAY İÇTİHADININ KONUYA KATKISI

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin E. 2017/6723, K. 2019/2509, T. 25.03.2019 tarihli kararı, güvence bedeline (depozito) ilişkin temel ilkeleri açıklıkla ortaya koymaktadır.<sup>17</sup>

Söz konusu kararında Daire, TBK m. 342'yi açıklayarak güvence bedelinin kira sözleşmesinin başında kiracı tarafından kiraya verene teslim edilen, çoğunlukla para ya da kıymetli evraktan oluşan ve kira sözleşmesi sona erdiğinde kiracının kiralananı kiraya verene verdiği zararların teminatını oluşturan bir araç olduğunu vurgulamıştır. Aynı kararda TBK m. 316 ve m. 334-335'e atıf yapılarak kiracının kiralananı özenle kullanma borcu ile sözleşme sonunda kiralananı aldığı hâliyle teslim etme yükümlülüğü ortaya konulmuş; kiracının olağan kullanımdan kaynaklanan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı, yalnızca hor kullanımdan doğan zararlardan sorumlu tutulacağı açıklanmıştır.<sup>181920</sup>

Bu karar, güvence bedelinden karşılanabilecek zararların belirlenmesinde bilirkişi incelemesinin zorunlu olduğunu da ortaya koymuştur. Buna göre olağan kullanımdan kaynaklanan hasar ile hor kullanımdan kaynaklanan hasar ayrı ayrı tespit edilmeli; hor kullanımdan kaynaklanan hasar belirlendikten sonra yıpranma payı düşülerek hor kullanma bedeli hesaplanmalıdır.

## IX. 6353 SAYILI KANUN İLE GÜVENCE HÜKMÜNÜN SEKİZ YIL ERTELENMESİ

### A. Yasal Düzenleme

4 Haziran 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesiyle, 6217 sayılı Kanun'un 2. maddesi değiştirilerek TBK m. 342'nin uygulanması; kiracının Türk

<sup>17</sup>Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2017/6723, K. 2019/2509, T. 25.03.2019 (Lexpera).

<sup>20</sup>TBK m. 335/I: "Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur."

Ticaret Kanunu'nda tacir olarak tanımlanan kişilerden olması hâlinde, 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle askıya alınmıştır.<sup>21</sup>

## **B. Uygulama Alanı**

Bu düzenleme kapsamındaki kiracının TTK kapsamında tacir sayılan bir gerçek ya da tüzel kişi olması gerekmektedir. Ticari işletme işleten dernekler ile kamu hukuku tüzel kişileri de bu kapsamda değerlendirilebilmektedir.<sup>22</sup>

Sekiz yıllık erteleme süresi 1 Temmuz 2020 tarihinde sona ermiştir. Dolayısıyla bu tarihten itibaren tacir kiracılar bakımından da TBK m. 342 tam anlamıyla yürürlüktedir. Bu kişiler bakımından daha önce yürürlükte olan hükümler ve Yargıtay içtihadı referans alınmaya devam etmektedir.

## **C. Erteleme Döneminde Uygulanacak Hukuk**

Erteleme dönemi boyunca (1 Temmuz 2012 - 1 Temmuz 2020) tacir kiracılar için mülga borçlar kanunu hükümleri ve bu dönemde gelişen Yargıtay içtihadı uygulanmıştır. Bu tarihten itibaren düzenleme geçmişe etkili olmaksızın ileriye dönük biçimde yürürlüğe girmiştir.

## **X. TARAFLARIN GÜVENCE KAPSAMINI DÜZENLEME SERBESTİSİ**

Taraflar, sözleşme özgürlüğü sınırları içinde güvence bedelinin kapsamını serbestçe belirleyebilirler. Güvence bedelinin yalnızca kira bedelini ya da yalnızca hor kullanma giderlerini ya da yalnızca yan giderleri karşılayacağı yönünde hükümler koyabilecekleri gibi güvence bedelinin herhangi bir alacak türünü kapsamaması gerektiğini de öngörebilirler.

Bu tür anlaşmalar, TBK'nın emredici hükümlerine aykırılık oluşturmadığı sürece geçerlidir. Güvence miktarının üç aylık kira bedelini aşmaması ve güvencenin bankaya yatırılması zorunluluğu ise tarafların anlaşmasıyla bertaraf edilemez.

<sup>21</sup>6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, m. 53 (RG. 12.07.2012/28351). Söz konusu madde, 6217 sayılı Kanun'un 2. maddesini değiştirerek TBK m. 342'nin tacir kiracılar bakımından 1 Temmuz 2020 tarihine kadar uygulanmamasını öngörmüştür.

<sup>22</sup>Türk Ticaret Kanunu m. 11 vd.: Gerçek ve tüzel kişi tacirleri tanımlayan hükümler. Kamu hukuku tüzel kişileri ile özel hukuk tüzel kişilerinden ticari işletme işleten dernekler de tacir sayılır.

## **XI. SONUÇ DEĞERLENDİRMESİ**

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının güvence verme borcu, TBK m. 342 ile Türk hukukunda ilk kez doğrudan ve kapsamlı bir şekilde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme, mülga hukuk döneminde uygulamada karşılaşılan temel sorunları çözmeye yönelik olup güvence bedelini kiracının mal varlığında tutarak, tarafların ortak tasarrufuna bağlayarak ve bankanın denetim işlevi üstlenmesini sağlayarak dengeyi önceki düzenlemelere kıyasla kiracı lehine belirgin biçimde iyileştirmiştir.

Güvence bedelinin üç aylık kira bedelini aşamayacağı sınırı, nispi emredici niteliğiyle kiracı yararına mutlak bir koruma sağlamaktadır. Güvencenin bankaya yatırılması ve birlikte tasarruf ilkesi ise hem kiraya verenin keyfi davranışlarının önüne geçmekte hem de kiracının son dönem kira bedelini ödemeyerek güvenceyi kendiliğinden mahsup etmesinin önünü kapamaktadır.

Yargıtay, kira ilişkilerinde güvence bedelinin amacını güvence altına alınmış kira alacakları ile hor kullanımdan kaynaklanan zararların karşılanması olarak belirlemekte; olağan yıpranma ve eskimeden kaynaklanan masrafların güvence kapsamında değerlendirilemeyeceğini açıkça vurgulamaktadır.<sup>23</sup>

TBK m. 342'nin uygulanmasının tacir kiracılar bakımından sekiz yıl süreyle ertelenmiş olması, söz konusu düzenlemenin hemen tüm konut ve işyeri kira ilişkilerine yansımaları gecikmeli kılmıştır. Ancak 1 Temmuz 2020 itibarıyla bu erteleme sona erdiğinden, artık tacir kiracılar da dahil olmak üzere tüm kira ilişkilerinde TBK m. 342 tam anlamıyla uygulanmaktadır.

Sonuç olarak TBK m. 342, kira ilişkilerinde taraf menfaatlerini dengeli biçimde koruyan, uygulamadaki güvence sorunlarını büyük ölçüde çözen ve TMK'nın dürüstlük kurallarıyla da örtüşen bir düzenleme niteliği taşımaktadır.

## **KAYNAKLAR**

---

### **A. Mevzuat**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (RG. 04.02.2011/27836)

---

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (RG. 08.12.2001/24607)

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (RG. 14.02.2011/27846)

818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu

6570 sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, m. 53 (RG. 12.07.2012/28351)

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu

### **B. İçtihat**

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2017/6723, K. 2019/2509, T. 25.03.2019 (Lexpera)

### **C. İnternet Kaynakları**

<https://www.lexpera.com.tr> (Son eriřim: 12.04.2026)

<https://www.mevzuat.gov.tr> (Son eriřim: 12.04.2026)