

# The Provisions of the Turkish Code of Obligations Entering into Force in 2020

## TBK Kapsamında 2020’de Yürürlüğe Girecek Hükümler

### **ABSTRACT**

The enforcement of the rental agreement related provisions of the Turkish Code of Obligations numbered 6098 which entered into force on 01.07.2012, has been postponed for 8 years, in regard to the commercial rentals whose lessee is a tradesman or a legal entity. It is important to determine under which conditions these provisions containing a lot of uncertainties will be postponed as well as which provisions will be subject to postponement and after that which provisions will be applied to the legal gap occurred, in case of the related provision’s postponement.

**KEYWORDS:** Code of Obligations, Turkish Commercial Code, Code numbered 6217, Code numbered 6353, postponed provisions, tradesman, legal entity of private law, legal entity of public law

### **ÖZET**

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinin yürürlüğü, kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından sekiz yıl süreyle ertelenmiştir. Pek çok belirsizlik içeren bu hükümlerin hangi koşullar gerçekleştiğinde erteleme kapsamına gireceği ve hangi hükümlerin ertelemeye tabi olacağı, sonrasında ise ilgili hükmün ertelenmesi durumunda meydana gelen hukuki boşluğa hangi hükümlerin uygulanacağına belirlenmesi önem arz eder.

**ANAHTAR KELİMELER:** Borçlar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, 6217 sayılı Kanun, 6353 sayılı Kanun, ertelenen hükümler, tacir, özel hukuk tüzel kişisi, kamu hukuku tüzel kişisi

## I. INTRODUCTION

**A**FTER THE APPROVAL OF THE TURKISH CODE OF Obligations numbered 6098 (“TCO”) by the legislator and its publication in the Official Gazette on 04.02.2011, it has been decided that the provisional article 2 of the Code Related to the Amendments for Accelerating the Judicial Services (“**Code numbered 6217**”) and the articles 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 and 353 of the TCO will not be applied for 5 years starting from 01.07.2012 and, in rental agreements, the provisions of the relevant agreement will be applied as part of the freedom of contract concerning the subjects mentioned in the given articles. The said provisional article of the Code numbered 6217 has been found incorrect because of the fact that it has been regulated considering the draft version of the references made to TCO. In order to correct that error, the article 53 of Code Related to the Amendments About Some Codes and Statutory Decrees (“**Code numbered 6353**”) has been enacted by the legislator and the mentioned provision of amendment has entered into force by being published in the Official Gazette numbered 28351.

The final version of the provisional article 2 of the Code numbered 6217 after the amendment made by the Code numbered 6353 is as follows:

*PROVISIONAL ARTICLE 2- In office rentals where the lessee is considered as a tradesman, within the Turkish Commercial Code or a legal entity of civil law or public law, the articles 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 and 354 of the Turkish Code of Obligations numbered 6098 and dated 11/01/2011 will not be applied for 8 years starting from 01/07/2012. In this case, in rental agreements, the provisions of the concerning agreement will be applied as part of the freedom of contract concerning the subjects mentioned in the given articles. In cases where there is not any provision in the rental agreement, the provisions of the abrogated Code of Obligations will be applied.*

As a result of the amendment, some postponed provisions of the Code numbered 6217 have been removed and replaced by new provisions (the articles 323, 325, 331, 340, 344 and 354) and the duration of postponement has been increased from 5 years to 8 years. Also, it is mentioned that in case there isn't any provision in the agreement, the abrogated Code of Commerce (“**Code numbered 818**”) will be applied.<sup>1</sup>

## I. GİRİŞ

**6**098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN (“TBK”) KANUN KUYUCU TARAFINDAN KABUL EDİLİP 4 ŞUBAT 2011 TARİHİNDE RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANMASININ ARDINDAN, EKONOMİK GÜCÜ ELİNDE BULUNDURAN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNİN VE GAYRİMENKUL YATIRIMCILARININ BASKILARI VE TALEPLERİ DOĞRULTUSUNDA 6217 SAYILI YARGI HİZMETLERİNİN HIZLANDIRILMASI AMACIYLA BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN'A (“**6217 sayılı Kanun**”) eklenen geçici 2. maddede ile TBK'nın 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353'üncü maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmayacağı ve kira sözleşmelerinde ilgili maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak, sözleşme serbestisi gereği, ilgili kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik edileceği hükme bağlanmıştır. 6217 sayılı Kanun'un söz konusu geçici maddesi, TBK'ya yapılan atıfların ilgili kanunun tasarı aşamasındaki hali dikkate alınarak düzenlendiğinden hatalı bulunmuştur. Anılan hatanın giderilmesi amacıyla 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesi kanun koyucu tarafından kabul edilmiş ve söz konusu değişiklik hükmü 28351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi, 6353 sayılı Kanun ile yapılan düzeltme sonrası şu şekildedir:

*GEÇİCİ MADDE 2 – Kiracının 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 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.*

Değişiklik sonucunda 6217 sayılı Kanun ile ertelenen maddelerin bazıları çıkartılıp yerine yeni maddeler (323, 325, 331, 340, 344 ve 354'üncü maddeler) eklenmiş ve erteleme süresi beş yıldan sekiz yıla çıkartılmıştır. Ayrıca, sözleşmede hüküm bulunmadığı hallerde 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun (“**818 sayılı Kanun**”) uygulama alanı bulacağı belirtilmiştir.<sup>1</sup>



In the first part of our article, the conditions in which the postponement will take place have been stated. In our work, afterwards the provisions which are subject to postponement have been separately examined and our review about the concerning provision has been included. In the conclusion part, the general review regarding the concerning provisions has been summarized in total.

## II. CONDITIONS OF POSTPONEMENT

It is an important issue to determine for whom the postponed provisions of TCO will be applicable. For this reason, the conditions of postponement should be well understood.

The provisions which have been postponed until 2020 will be subject to postponement in case the lessee is a tradesman as described in the Turkish Commercial Code numbered 6102 (“TCC”) or a legal entity of private law or public law and the subject of the rental contract is an office. The meaning of these terms are explained below.

Çalışmamızda ilk olarak ertelemenin hangi şartlarda gerçekleşeceği ele alınmış, daha sonra ertelemeye tabi hükümler ayrı ayrı incelenmiş ve ilgili hükme ilişkin değerlendirmelerimize yer verilmiştir. Sonuç kısmında ise ilgili hükümlere ilişkin durum değerlendirmesi bir bütün olarak özetlenmiştir.

## II. ERTELEME KOŞULLARI

TBK'nın ertelenen hükümlerinin kimler açısından uygulama alanı bulacağı çok önemli ve doğru tespit edilmesi gereken bir husustur. Bu nedenle erteleme koşullarının neler olduğunun iyi anlaşılması gerekmektedir.

2020 yılına kadar yürürlüğü ertelenen hükümler, kiracının 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) uyarınca tacir sayılan kişilerden ya da özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişilerinden olması ve işyeri kirasının söz konusu olması halinde ertelemeye tabi olacaktır. Bu kavramlardan ne anlaşılması gerektiği aşağıda açıklanmıştır.



### A. Lessee Being a Tradesman or a Legal Entity

In order to be able to postpone the postponed provisions of the TCO, firstly the lessee is required to be a tradesman as described in the TCC or a private or public legal entity. In this context, legal entities of private law (joint stock companies, limited liability companies, commodity companies, cooperatives, associations, foundations) and legal entities of public law (public administrations and public institutions) will be a part of the postponement.

The provisions regarding the tradesman are regulated between the articles 12 and 16 of the TCC. According to Art. 12, “*Any person managing a commercial business, even partly, on his own behalf is called tradesman.*” It is clear that those who can be considered as tradesmen according to this description will be within the scope of the

### A. Kiracının Tacir veya Tüzel Kişi Olması

TBK'nın ertelenen kira hükümlerine ilişkin olarak erteleme mümkün olabilmesi için öncelikle kiracının TTK hükümleri gereğince tacir sayılan kişilerden ya da özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişilerinden olması gereklidir. Bu bakımdan, özel hukuk tüzel kişileri (anonim şirketler, limited şirketler, komandit şirketler, kolektif şirketler, kooperatifler dernekler, vakıflar) ile kamu hukuku tüzel kişilerinin (kamu idareleri ve kamu kurumları) erteleme kapsamına gireceği söylenebilecektir.

TTK'da tacire ilişkin hükümler 12 ila 16. maddeler arasında düzenlenmiştir. İlgili kanunda yer alan tacir tanımını şu şekildedir: “*Bir ticari işletmeyi, kısmen de olsa, kendi adına işleten kişiye tacir denir.*” Bahsi geçen tanım uyarınca tacir sayılabileceklerin erteleme kapsamına

postponement. On the other hand, according to the second clause of the Art. 12, “A person who has declared to the public by circulars, newspapers, radio, television and other means of publication that he established and opened a commercial business, or has declared the situation by registering his business to the Trade Registry, will still be considered as a tradesman even if he has not actually started running the business yet.” According to Inceoglu, the people mentioned in the second clause should also be considered within the scope of the postponement.<sup>2</sup>

Additionally, it is mentioned in the third clause of the same article that, “A person who has opened a commercial business and who is acting on his own behalf, on behalf of an ordinary company or another company which is not considered legally valid for any reason will be liable to third parties as if he is a tradesman.” The people mentioned in this clause are liable to third parties as if they are tradesmen but they are not considered as tradesmen, as understood from the wording of the clause. For this reason, they are not subject to the postponement.

On the other hand, the postponed provisions related to the office rentals where the lessee is an artisan will not be taken into consideration since the artisans are not considered as tradesmen according to the description in the Art. 15 of the TCC.

The tradesman can be a real person as well as a legal entity. It is stated in the Art. 16 of the TCC titled legal entities that “Commercial companies and foundations and associations which are managing a commercial business in order to fulfill their mission and the Government as to be governed by civil law provisions according to its founding legislation or to be managed commercially, private provincial administration, municipality, village and other institutions and foundations established by public legal entities are also considered as a tradesman.” Legal entities including commercial companies and foundations and associations which are managing a commercial business for fulfilling their mission are considered as tradesmen and are subject to the postponement if the subject of the rental is office rental.

## B. Contract Being Related to Office Rental

Another condition of the postponement is the subject of the rental being an office rental. Office rental is not described in the TCO. The common opinion in the doctrine defines the office as the place where the people con-

girdiği şüphesizdir. Öte yandan aynı kanunun 12. maddesinin ikinci fıkrasına göre, “Bir ticari işletmeyi kurup açtığını, sirküler, gazete, radyo, televizyon ve diğer ilan araçlarıyla halka bildirmiş veya işletmesini ticaret siciline tescil ettirerek durumu ilan etmiş olan kimse, fiilen işletmeye başlamamış olsa bile tacir sayılır”. Inceoğlu’na göre ikinci fıkrada belirtilen kişiler de erteleme kapsamında kabul edilmelidir.<sup>2</sup>

Bununla beraber, aynı hükmün üçüncü fıkrasında, “Bir ticari işletme açmış gibi, ister kendi adına, ister adi bir şirket veya her ne suretle olursa olsun hukuken var sayılmayan diğer bir şirket adına ortak sıfatıyla işlemlerde bulunan kimse, iyiniyetli üçüncü kişilere karşı tacir gibi sorumlu olur.” ifadesi yer almaktadır. İlgili fıkranın lafzından da anlaşılacağı üzere, bu fıkrada belirtilen kişiler iyi niyetli üçüncü kişilere karşı tacir gibi sorumlu olmakta, ancak tacir sayılmamakta ve bu bakımdan erteleme kapsamına girmemektedir.

Öte yandan, esnafın TTK m. 15’te yer alan tanım uyarınca tacir sayılmadıklarından, esnafın kiracı olduğu işyeri kiralari bakımından erteleme hükümleri dikkate alınmayacaktır.

Tacir, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir. Yine TTK’nın tüzel kişiler başlıklı 16. maddesi, “Ticaret şirketleriyle, amacına varmak için ticari bir işletme işleten vakıflar, dernekler ve kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşlar da tacir sayılırlar.” hükmünü haizdir. Tüzel kişilerden ticaret şirketleri ve amacına ulaşmak için ticari işletme işleten dernek ve vakıflar tacir sayılırlar ve kiranın konusu işyeri kirası ise ertelemeye tabidirler.

## B. Sözleşmenin İşyeri Kirasına İlişkin Olması

Ertelemenin bir diğer koşulu ise kira sözleşmesinin konusunun işyeri kirası olmasıdır. Kanun işyeri kirasını tanımlamamıştır. Ancak öğretide baskın görüş, işyerini, kişinin ticari, sınai, ekonomik ve mesleki faaliyetlerini yürüttüğü yer olarak tanımlamaktadır.<sup>3</sup> Bir başka deyişle, kiralanan yerin kiracının mesleki veya ekonomik faaliyeti ile ilintili olması şarttır. İşyeri kirasının erteleme tabi olabilmesi bakımından çatılı veya çatısız olması önem taşımamaktadır. Çatılı ifadesi ile yerin üstünün örtülü olması ve duvarlarının bulunması kast edilmektedir.<sup>4</sup> Belirtmek isteriz ki, inceleme konusu düzenleme

duct commercial, industrial, economic and professional activities.<sup>3</sup> In other words, the place rented should be related to the lessee's professional and economic activities. There is not any difference between being roofed or not in order for the office rental to be within the scope of the postponement. The meaning implied by the expression "roofed" is that the floors are covered and surrounded by walls.<sup>4</sup> We would like to mention that the enforcement of not all provisions related to house and office rentals are postponed within this regulation. The postponed provisions related to house and office rentals are the following: TCO artc. 340, TCO artc. 342, TCO artc. 343, TCO artc. 344, TCO artc. 346 and TCO artc. 354. The provisions other than the mentioned ones will be applied by the agreements within the scope of the postponement.<sup>5</sup> Therefore, regarding to the provisions subjected to postponement, the determination that the rented place has the quality of roofed office is important.

### III. POSTPONED PROVISIONS

#### A. Provision Related to the Transfer of the Rental Agreement

The article regulated in the article 323 of the TCO and which is about the transfer of the rental agreement is a part of the postponed provisions. The content of the article is the following:

*ARTICLE 323- The lessee cannot transfer the rental agreement to anyone without the written permission of the lessor. The lessor cannot refuse to give this permission unless there is valid ground in the office rentals.*

*The person to whom the rental agreement has been transferred with the lessor's written consent, replaces the lessee in the rental agreement and the transferrer lessee becomes free of his debts towards the lessor.*

*The transferrer in the office rentals is jointly liable with the transferee until the termination of the rental agreement and for a maximum duration of 2 years.*

According to the related article, the lessor can only avoid giving consent in case of the existence of a valid ground. However, because of the fact that the mentioned provision will enter into force on 01.07.2020, until this date the lessor can avoid giving consent to the transfer of the rental agreement without the existence of a valid

ile konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin tamamının yürürlüğü ertelenmemektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin ertelenen hükümler şunlardan ibarettir: TBK m. 340, TBK m. 342, TBK m. 343, TBK m. 344, TBK m. 346 ve TBK m. 354. Bunlar dışındaki hükümler ise erteleme kapsamına giren sözleşmeler bakımından uygulanacaktır.<sup>5</sup> Dolayısıyla erteleme söz konusu olan hükümler bakımından, kiralanan yerin çatılı işyeri niteliğine sahip olduğunun tespiti önem arz etmektedir.

### III. ERTELENEN HÜKÜMLER

#### A. Kira Sözleşmesinin Devrine İlişkin Hüküm

TBK m. 323'te düzenlenen ve kira ilişkisinin devrini konu alan aşağıda içeriğine yer verilen madde ertelenen hükümler arasındadır.

*MADDE 323- Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz.*

*Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur.*

*İşyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsil sorumlu olur.*

İlgili hüküm gereği, kiraya veren ancak haklı sebeplerin varlığı halinde kira ilişkisinin başkasına devredilmesine rıza vermektan kaçınabilecektir. Ancak bahsi geçen hüküm 01.07.2020 tarihi itibarıyla yürürlük kazandıktan itibaren, bu tarihe kadar kiraya veren herhangi bir sebep göstermeksizin kira ilişkisinin devrine onay vermektan kaçınabilir. Aynı şekilde, erteleme süresinin sonuna kadar kira ilişkisinin devrine ilişkin uygulanacak hükümler açısından Türkmen'e göre, bu maddedeki düzenlemeler hakkında, kanunların emredici kurallarına aykırı olmamak kaydıyla (818 sayılı BK m. 19-20, TBK m. 27-28) sözleşme serbestisi gereğince kira sözleşmesi hükümleri uygulama alanı bulacak ve erteleme süresi boyunca da kiracının sözleşme ilişkisini devretmesi için yeni kanunda öngörülen yazılı rıza şartı aranmayacaktır.<sup>6</sup> Dolayısıyla, kiraya verenin, ertelenen bu süre zarfında, rıza verme hususunda gerekçe göstermeksizin se-



ground. Turkmen believes that regarding the provisions about the rental agreement's transfer that will be applied until the duration of postpone, the provisions of the rental agreement will continue to be applied only if they are not against the imperative provisions of the legislation (artc.19-20 of the CO numbered 818, artc. 27-28 of the TCO). As a result of the freedom of contract and during the postpone duration, the written consent condition provided in the new code will not be necessary for the transfer of the rental agreement.<sup>6</sup> For this reason, the lessor has the right to decide about giving consent without giving any justification during the postpone duration. The lessor cannot be forced into making a transfer agreement.

çim hakkı bulunmaktadır. Kiraya veren devir sözleşmesi akdetmeye zorlanamamaktadır.

Erteleme süresi zarfında, sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, (i) 818 sayılı Kanun'un 259. maddesi ile (ii) GKHK'nın 12.maddesi uygulama alanı bulmaktadır. İlgili maddelere açıklamaları ile birlikte aşağıda yer verilmektedir:



During the postpone duration, in case of non-existence of a provision in the contract, (i) article 259 of the Code numbered 818 and (ii) article 12 of the Real Estate Rental Code are applied. These articles and their explications are given below:

(i) Article 259 of the Code numbered 818;

#### H) The Lessee of the Lessee

*The lessee can fully or partly rent the thing which is subject to rental to third parties or he can transfer the rental agreement to third parties if the lessee doesn't require a change which is harmful for the lessor.*

*If the following lessee uses another rental than the one which was allowed to the previous lessee, the following lessee becomes liable towards the lessor.*

*The lessor is authorised for ensuring that the second lessee obeys these rules.*

(i) 818 sayılı Kanun'un 259. maddesi;

#### H) Müstecirin Müsteciri

*Müstecir, mucire zarar verecek bir tebeddülü mucip olmamak şartıyla, mecuru tamamen yahut kısmen ahara icar yahut icarı bir üçüncü şahsa ferağ edebilir.*

*İkinci müstecir, birinci müstecire müsaade edilenden başka bir tarzda kullandığı takdirde, birinci müstecir, bundan dolayı mucire karşı mesul olur.*

*Mucir, ikinci müsteciri bu hususa riayet ettirmeğe selahiyettardır.*

818 sayılı Kanun'un bu hükmü uyarınca; kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişimi gerektirmemek şartıyla, kira konusu şeyi tamamen yahut kısmen üçüncü kişilere kiralayabilir veya aralarındaki kira ilişkisini üçüncü kişilere devredebilir. Sonraki kiracı, ilk kiracıya müsaade edilenden başka kiralananı kullandığı takdirde ilk kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olmaktadır. Kiraya veren, ikinci kiracının bu hususlara uymasını sağlama-



According to this provision of the Code numbered 818, the lessee can fully or partly rent the thing which is subject to rental to third parties or he can transfer the rental agreement between them to third parties under the condition of not requiring a change which will damage the lessor. If the following lessee uses another rental than the one which was allowed to the previous lessee, the following lessee becomes liable towards the lessor. The lessor is authorised for ensuring that the second lessee obeys these rules. During the postpone duration, the parties can apply this provision in the Code numbered 818 in their internal relationship, as a result of the freedom of contract.

(ii) Article 12 of the Real Estate Rental Code numbered 6570 (“**RERC**”);

*The lessee cannot fully or partly rent the rented place to anyone or cannot transfer the right of use or the agreement to anyone or cannot fully or partly get this place occupied even though he left the property, unless there is a contrary precision in the agreement.*

During this postpone duration, if the parties wish, they can apply the article 12 of the RERC when there isn't any provision in the agreement. According to this provision, the lessee cannot partly or totally rent the place rented to another person or cannot transfer the right of use or the agreement to another person.

### **B. Regulation of the Return of the Rented Place Before the Termination of the Agreement (Early Evacuation)**

Another provision which has been postponed is the article 325 of the TCO. This provision regulates the situation related to all house and roofed office rentals about the return of the rented place before the termination of the agreement because of the reasons such as the case that the lessee needs to evacuate early the rented place for a reason beyond his controll or that the lessee can't obtain the expected profit from the office rentals. The content of this provision is as following:

Return of the rented place before the termination of the agreement

*ARTICLE 325- In case that the lessee returns the rented place without conforming to the duration of contract or the rescission period, his debts arising*

ya yetkilidir. Erteleme süresi zarfında taraflar 818 sayılı Kanun'da yer alan bu hükmü sözleşme serbestisi gereği kendi iç ilişkilerinde uygulayabilmektedirler.

(ii) 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un (“**GKHK**”) 12.maddesi;

*Kiracı, mukavelede hıfına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez veyahut kendisi gayrimenkulü bırakmış olduğu halde hiç bir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez.*

Taraflar dilerlerse bu erteleme süresi boyunca, sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde GKHK madde 12 hükmünü uygulayabilirler. Bu madde uyarınca; kiracı, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut kullanım hakkını veya sözleşmeyi başkasına devredemez.

### **B. Kiralananın Sözleşme Bitiminden Önce Geri Verilmesi (Erken Tahliye) Düzenlemesi**

Ertelenen bir diğer hüküm ise TBK madde 325'tir. Bu hüküm konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından gerek kiracının elinde olmayan sebeplerden ötürü kiralananı erken tahliye etmesi gerekse de işyeri kiraları bakımından kiracının elde etmesi beklenen karı elde edememesi gibi durumlar sebebiyle kiralananın sözleşme bitiminden önce geri verilmesi halini düzenlemektedir. Bu hükmün içeriği şöyledir:

*Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi*

*MADDE 325- Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.*

*Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.*

*from the rental agreement continues for a reasonable period of time that the rented place can be rented with the similar conditions. In case that the lessee finds a new lessee who has the ability to pay and who is ready to take over the rental agreement and whom the lessor is expected to approve, the lessee's debts arising from the rental agreement terminate.*

*The lessor is liable for deducting the expenses he got rid of making and the profit he earned from using differently the rented place or the profit he deliberately avoided.*

The provision of this article is not included in the Code numbered 818. The Code numbered 6353 which postponed this provision states also that the parties can make regulations between them by the agreement, as a result of the freedom of contract and without being against the imperative provisions by saying that; "In rental agreements, in the subjects mentioned in these articles, the provisions of the agreement are applied, as a result of the freedom of contract. In cases where there is no provision in the agreement, the provisions of the abrogated Code of Obligations are applied."

In case of early evacuation of the rented place, an opinion in the doctrine says that the rental agreement doesn't terminate by early evacuation and for this reason, the rental price that the lessee should pay for a reasonable duration is still existent. The opinion of the Court of Cassation in case of early evacuation is that the indemnity that the lessee will pay is limited to the reasonable period of time that the rented place can be rented with the same conditions. This provision is regulated in the TCC as "renting with the similar conditions".<sup>7</sup> This provision gives the possibility to the lessee to defaecate the debts arising from the agreement in case that he finds a new lessee who has the ability to pay and who is ready to take over the rental agreement and whom the lessor is expected to approve. So this provision is essentially contributed to the lessee's benefit. On the other hand, because of the fact that this provision is subject to postponement, the lessee will not be able to get rid of the debts arising from the agreement even if the lessee finds a reasonable lessee that can be approved by the lessor and the lessee will continue to be liable within the reasonable period of time that the rented place can be rented with the same conditions, according to the principal accepted by the jurisprudence of the Court of Casation.<sup>8</sup> However, because of the fact that it is regulated in the

Bu madde hükmünün karşılığı 818 sayılı Kanun'da bulunmamaktadır. Bu maddeyi erteleleyen 6353 sayılı Kanun aynı zamanda ertelenen bu hükümler için; "Kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan halde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır" demek suretiyle, tarafların ertelenen bu maddeye ilişkin olarak aralarında sözleşme serbestisi gereği emredici hükümlere aykırı olmamak koşuluyla sözleşme ile bu hususa ilişkin düzenleme yapabileceklerini belirtmektedir.

Kiralananın erken tahliyesi durumunda, doktrindeki görüşlerden biri, kira sözleşmesinin erken tahliye ile sona ermediği ve bu nedenle kiracının makul süre boyunca ödemesi gereken kira bedellerinin mevcut olduğu yönündedir. Erken tahliye durumunda Yargıtay'ın sergilediği tutum; kiracıların ödeyeceği tazminat, kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verebileceği makul süre ile sınırlı olacağı yönündedir.<sup>7</sup> Bu hüküm TBK kapsamında "benzer koşullarla kiraya vermek" olarak düzenlenmiştir.

Bu hüküm kiracıya, kiraya verenden kabul etmesi beklenilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde sözleşmeden doğan borçlarından kurtulma imkânı tanımıştır. Dolayısıyla bu hüküm temelde kiracı yararına hizmet etmektedir. Öte yandan, bu hüküm ertelemeye tabi olduğu için kiracı, kiraya veren tarafından kabul edilebilecek makul bir kiracı dahi bulsa sözleşmeden doğan borçlarından kurtulamayacak ve Yargıtay içtihatlarıyla kabul edilen esasa göre kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süreyle sorumlu olmaya devam edecektir.<sup>8</sup> Ancak ilgini maddenin ikinci fıkrasında düzenlenen kiracının, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirme hakkı, 818 sayılı Kanun'un 43. ve 44'üncü maddelerinin bir yansıması olarak değerlendirilebileceğinden, uygulamada ilgili fıkraya ilişkin erteleme ile bir değişiklik yaratılmamış olacaktır.<sup>9</sup>

### C. Olağanüstü Feshi Düzenleyen Hüküm

Yürürlüğü ertelenen bir diğer hüküm ise Olağanüstü Feshi başlıklı TBK madde 331'dir. Bu hükme göre,

*Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı*



second paragraph of the article that the lessor is liable for deducting the expenses he got rid of making and the profit he earned from using differently the rented place or the profit he deliberately avoided, the lessee's right of deducting these expenses won't be subject to any changes with the postponement, as it is considered as a reflection of the articles 43 and 44 of the Code numbered 818.<sup>9</sup>

### **C. The Extraordinary Termination Provision**

Another provision which has been postponed is the article 331 of the TCO titled "Extraordinary Termination". According to this provision; *"Each party, which make the rental relation unattractive to itself because of important causes, can terminate the contract at any time by following the condition of termination."*

The judgment offers the opportunity to terminate the agreement awfully instead of the usual condition of termination, so that the contracting party can terminate the agreement prematurely. Since the conditions of the agreement have changed after attesting, the prosecution has become unbearable.<sup>10</sup> If so the party can terminate the agreement, under the terms of contract. The agreement may be terminated in due time. This provision

*durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir.*

Söz konusu hüküm kiracıya veya kiraya verene olağan fesih imkânı yerine olağanüstü mahiyette bir fesih imkânı vermekte, böylece sözleşme tarafı erkenden sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. Zira kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kira sözleşmesinin temelini oluşturan şartlar önceden öngörülemeyen tarzda değişmiş, bu haliyle sözleşmenin devamı çekilmez hal almıştır.<sup>10</sup> Bu durumda, taraflar için çekilmez hale gelen durumlar bakımından yasal fesih sürelerine uyararak sözleşmeyi olağanüstü fesih yoluyla bitirmek söz konusu olabilecektir. Bu hüküm 818 sayılı Kanun'da 264. maddeye tekabül etmektedir. İlgili hükme göre fesheden taraf diğerine tam tazminatla yükümlü olup kira süresinin bir yıldan fazla olması halinde bu tazminat bedeli altı aylık kira bedelinden az olmamalıdır. TBK'da ise fesih halinde hükmedilecek tazminatı belirleme yetkisi mahkemeye bırakılmıştır. Buna ek olarak, mahkeme olağanüstü fesih söz konusu olduğu durumlarda önemli sebebin belirlenmesinde takdir yetkisine sahiptir. Dolayısıyla, ilgili hüküm ertelenmiş olsa da, bu süre zarfında 818 sayılı Kanun'un 264. maddesi uygulama alanı bulacaktır.

correlate with the article 264 of the Code numbered 818. According to this provision, the compensation may not be less than 6 rents, if the rental agreement amounted 1 year. The compensation has to be taken over by the party who has terminated the agreement. In the TCO, the compensation which was accrued is allocated to the justice. Furthermore, the justice is entitled to determine the important reason in case of extraordinary termination. The article 264 of the Code numbered 818 is to be used, although the provision is postponed.

#### D. Regulation Related to the Connected Agreement

One of the postponed provisions of the article 340 of the TCO will order a ban for protecting the lessees. The ban should keep the lessees to assume a second contract beside the rental agreement. According to this provision; *“In the house and office rental agreements, the lessee cannot incur a debt with the connected agreement of correct usage, but with something, which is irrelevant with the correct usage.”*

Because of the postponement, this provision do not enter into force until 01.07.2020. If after this date a contract is signed in connection with connected agreements and if they are incompatible with each other, they apply as invalid. However the rental agreement stays valid. Each party has the chance to make a connected agreement until 01.07.2020 because either the Code numbered 818 nor the Real Estate Rent Code “RERC” do not ban it. Moreover, the connected agreement ban goes with the TCO for the first time into the law system. Certainly there exists uncertainty about the implementation because of the postponed period. The reflection of the thoughts from the legal provision in practice will

#### D. Bağlantılı Sözleşme Hakkında Düzenleme

Ertelenen hükümler arasında yer alan TBK madde 340, kiracıyı koruma amacıyla çatılı işyeri kira sözleşmelerine özel olarak bağlantılı sözleşme yapma yasağını düzenlemektedir. Bu hükme göre; *“Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanırsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.”*

Bu hüküm, ertelenmiş olması sebebiyle 01.07.2020 tarihine kadar uygulama alanı bulamayacaktır. Bu tarihten sonra bağlantılı sözleşme yapma yasağı kapsamına giren bir sözleşmenin imzalanması halinde, imzalanan sözleşme, herhangi bir uyuşmazlık durumunda geçersiz sayılacak ve bunun yanında kira sözleşmesi ayakta kalmaya devam edecektir.

Gerek 818 sayılı Kanun gerekse de GKHK uyarınca da bağlantı sözleşme düzenleme yasağı öngörülmediğinden tarafların 01.07.2020 tarihine kadar bağlantılı sözleşme yapabilmeleri mümkündür. Ancak bağlantılı sözleşme yapma yasağı hukuk sistemimize ilk defa TBK ile birlikte girdiğinden erteleme süresi bitimi sonrası ortaya çıkacak uygulama konusunda belirsizlik mevcuttur. Kanuni düzenlemenin uygulamadaki yansımaları ancak erteleme süresi bitiminde mahkemelerin vereceği kararlar doğrultusunda ortaya çıkacaktır. Bağlantılı sözleşme yasağının uygulanabilmesi için aşağıdaki şu şartların gerçekleşmesi gerekmektedir:

- i. Kiracı, bağlantılı sözleşme ile kiralananın doğrudan kullanımı ile ilişkili olmayan bir borç altına girmeli,

#### FOOTNOTE

**1 Kardelen Ateşçi**, Türk Borçlar Kanunu'nun Kiraya İlişkin Ertelenen Hükümleri, İstanbul Barosu Dergisi, (İstanbul Bar Journal), November - December 2017, p.131.

**2 Murat İncoğlu**, Kira Hukuku, Vol. 2, İstanbul 2014, p.575.

**3 Aydın Zevkliler/Emre Gökyayla**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 14th Ed, Ankara 2014, p.202; **Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen**, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 12th Ed, İstanbul 2013, p.289-290; **Murat Aydoğdu**

**Nalan Kahveci**, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2014, p.596.

**4 Nihat Yavuz**, Kira Hukuku, 6th Edition, Ankara 2018, p.453.

**5 Emre Gökyayla**, İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler, TAAD, July 2013, p.156.

**6 Ahmet Türkmen**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Bar Journal, No.1, 2015, p.341.

**7** Supreme Court 6th Chamber numbered E. 2010/12070, K. 2011/230, dated 2.3.2011; Supreme Court 6th Chamber numbered E. 2012/5538, K. 2012/10456, dated 11.7.2012; Supreme Court 6th Chamber numbered E. 2013/2864, K. 2013/14793, dated 4.11.2013.

**8 Alper Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2013, p. 292; İncoğlu, p.5.

**9 Türkmen**, p.353.

**10 Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ed. 10, İstanbul November 2014, p.582.

turn out with the decision of justice. Thereby the connected agreement ban can be disposed when the following conditions are fulfilled:

- i. The lessee cannot incur a debt with the connected agreement of correct usage, but with something, which is irrelevant with the correct usage,
- ii. The prosecution of the rental agreement must be bonded with the signed up contract between the lessee and the third person,
- iii. The connected agreement has to be in favour of the lessee.

If these conditions attract interest in the connected agreements they become invalid and just the rental agreement stays valid. That the condition for a rental agreement is to connect with an other contract means, that the prosecution of the rental agreement is the result for wanting to connect with a connected agreement. It is understood from the article 340 of the TCO that it is possible to infer that the ban for closing a contract do not include just the contracting party but also the third person.

If the lessee makes the process with unfavourable conditions, although he do not have shortage, he cannot have advantages. In this case the contract will be invalid in case of the connected agreement.<sup>11</sup>

### E. Provision Related to the Assurance Provided by the Lessee

Another postponed provision is the article 342 of the TCO. According to the related provision;

ii. Kira sözleşmesinin yapılması veya devamı, kiracı ile kiraya veren arasında veya kiracı ile üçüncü kişi arasında imzalanacak sözleşmeye bağlanmak istenmeli,

iii. Bağlantılı sözleşme kiracının yararına olmamalıdır.

Bu şartları ihtiva eden bağlantılı sözleşmeler geçersiz sayılarak, hüküm ve sonuçlarını doğurmayacak ve yalnızca kira sözleşmesi geçerli olarak ayakta kalmaya devam edecektir. Kiracının kira sözleşmesini yapması için bağlı sözleşmenin yapılmasının şart koşulması halinde, kira sözleşmesinin yapılması veya devam etmesinin bağlantılı sözleşmeye bağlanmak istendiği sonucuna ulaşılabilecektir. TBK madde 340'ın gerekçesinden anlaşılmaktadır ki, bağlantılı sözleşme yapma yasağı yalnızca kira sözleşmesinin taraflarını değil üçüncü kişileri de kapsamaktadır.

Kiracı ihtiyacı yokken veya ihtiyacı olmasına rağmen önemli ölçüde elverişsiz koşullar ile işlemi yapmış ise kiracının yararı bulunmadığından söz edilebilir. Bu durumda bağlı sözleşme, bağlantılı sözleşme yapma yasağı kapsamında değerlendirilerek geçersiz kabul edilecektir.<sup>11</sup>

### E. Kiracının Güvence Vermesine İlişkin Hüküm

Ertelenen bir diğer hüküm TBK madde 342 olup, ilgili hükme göre;

*Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.*

*Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi*

## DİPNOT

**1 Kardelen Ateşçi**, Türk Borçlar Kanunu'nun Kiraya İlişkin Ertelenen Hükümleri, İstanbul Barosu Dergisi, Kasım-Aralık 2017, s.131.

**2 Murat Inceoğlu**, Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul 2014, s.575.

**3 Aydın Zevkililer/Emre Gökyayla**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Ankara 2014, s. 202; **Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen**, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 12. Bası, İstanbul 2013, s. 289-290; **Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci**, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç

İlişkileri, 2. Bası, Ankara 2014, s.596.

**4 Nihat Yavuz**, Kira Hukuku, 6. Bası, Ankara 2018, s.453.

**5 Emre Gökyayla**, İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler, TAAD, Temmuz 2013, s.156.

**6 Ahmet Türkmen**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, 2015, s.341.

**7** Yargıtay 6. HD. E. 2010/12070, K. 2011/230, T. 2.3.2011; Yargıtay 6. HD. E. 2012/5538, K. 2012/10456, T. 11.7.2012; Yargıtay 6. HD. E. 2013/2864, K. 2013/14793, T. 4.11.2013.

**8 Alper Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2013, 3. Bası, s. 292; Inceoğlu, s.5.

**9 Türkmen**, s.353.

**10 Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, İstanbul Kasım 2014, s.582.



*Within commercial and residential rental agreements, if the lessee had to give an assurance in accordance with the agreement, this assurance cannot exceed three months' rental fee.*

*If the lessee and the lessor have agreed on that money or negotiable instruments may be given as assurance, the lessee has to transfer money into a deposit account and store the negotiable instrument in a bank so as not to be withdrawn without the lessor's approval. The bank may give back the assurance only with the acceptance of both the lessee and the lessor or with the finalized executive proceedings or with the final court decision.*

*If the lessor does not notify the bank in writing that he takes an action against the lessee about the rental agreement or that he initiates an executive or bankruptcy proceedings at latest within 3 (three) months following the date on which the rental agreement has been terminated, the bank is obliged to give the assurance back upon the demand of the Lessee.*

By the article 342 of the TCO, within commercial and residential rental agreements, the opportunity to demand assurance from the Lessee is accepted.<sup>12</sup> With the

*kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır; kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.*

*Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da ias yoluyla takibe girdiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.*

Konut ve çatılı iş yeri kiralalarında TBK madde 342 ile kiracıdan güvence istenilmesi imkânı kabul edilmiştir.<sup>12</sup> TBK madde 342 ile güvence (depozito) miktarı 3 (üç) aylık kira bedeli ile sınırlandırılmıştır. Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılabilmektedir. Bu durumda, bunların para veya kıymetli evrak olması halinde bankaya yatırılması zorunlu hale getirilmiştir. Bankanın güvenceleri geri vermesi ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak mümkün olabilecektir. Bununla birlikte uygulamada güvence parası

same article, the amount of assurance (security deposit) is limited to three months' rental fee. It may be decided that the assurance is accepted as money or negotiable instruments. In this situation, in the condition that these have been provided as money or as negotiable instruments, it has become obligatory for them to be stored in a bank. The bank may give back the assurance only with the common consent of the two parties or with the finalized executive proceedings or depending on a final court decision. Together with this, it has been desired to prevent the difficulties arisen by the security deposit in practice. There was no similar restriction or obligation in the Code numbered 818 and the RERC.<sup>13</sup> As we have already mentioned before on the related parts of our study, about the topic subjected to postpone, first the provisions of the rental agreement; if there was no related provision in the rental agreement; the earlier Code of Obligation numbered 818 or RERC shall be implemented.<sup>14</sup> According to another opinion in doctrine which we have not been agreed on, it is not appropriate to refer to the provisions of the abrogated Code number 818.<sup>15</sup>

#### **F. The Rental Fee and the Regulation of the Fee Determination**

The TCO article 344 includes the rental fee. This provision is composed of 4 clauses. According to workplaces which are rented by a lessee or private or public legal entity, under TCC, related provision has been postponed for 8 years. And meanwhile which provisions will be used is not determined. There are some problems for ordering the rental fee in the persecution. The decisions of the Court of Cassation shows changes in the rental fee. According the provision of the article 344, relating to increasing level of rental purchases, there are some restrictor regulations about lessee. But after this 8 years of procrastination this regulation won't be in use. But which regulation the contracting party has to follow? First of all, we can say that, each parties have right to specify the contracts' provisions under the princible which is freedom of contract. In case that the parties don't reveal their intention regarding the determination of the rental fee, parties won't be able to apply the provisions which are numbered 818 and 6570. Because these provisions are not contained in the law, the parties won't be able to apply these provisions. The dispensation of justice of the Court of Cassation is in this case important. According to the decision dated 19.02.2015 numbered E.1601 1637, made by the Court of Cassation, the determination of the rental fee about the lessee and also a tradesmans' workplace is as below;

nın yarattığı güçlükler önlenmek istenmiştir. 818 sayılı Kanun'da ve GKHK'da bu yönde bir sınırlama ve zorunluluk bulunmamaktaydı.<sup>13</sup> Daha önce çalışmamızın ilgili yerlerinde belirttiğimiz üzere, ertelemeye tabi konuya ilişkin önce kira sözleşmesi hükümleri; kira sözleşmesinde hüküm yok ise, 818 sayılı eski Borçlar Kanunu ya da Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uygulanır.<sup>14</sup> Bizim katılmadığımız fakat doktrinde yer alan diğer bir görüşe göre ise, yürürlükten kaldırılmış olan 818 sayılı Kanun hükümlerine atıf yapmak yerinde değildir.<sup>15</sup>

#### **F. Kira Bedeli ve Bedelin Belirlenmesi Düzenlemesi**

Kira bedelinin belirlenmesi hususu TBK madde 344'te ele alınmıştır. Bu hüküm dört fıkradan oluşmaktadır. Kiracısı, TTK uyarınca tacir olan veya özel hukuk ya da kamu hukuku tüzel kişisi olan işyerleri bakımından bu hüküm 8 yıl ertelenmiştir ve ertelenen bu süre boyunca, kira bedelinin belirlenmesinde hangi hükümlerin uygulama alanı bulacağı sorusuna kesin bir cevap verilememektedir. Uygulamada kira bedelinin belirlenmesine ilişkin sorunlar ortaya çıkmaktadır. Yargıtay'ın kira bedeline ilişkin verdiği kararlar ise değişiklik göstermektedir. Madde 344 hükmü esas itibarıyla, kira bedelinin arttırılmasına ilişkin olarak kiracı lehine kısıtlayıcı birtakım kistaslar öngörmüştür. Ancak 8 yıllık ertelemeye birlikte kiracı lehine düzenleme getiren bu hüküm uygulanamayacaktır. Peki, kira bedelinin düzenlenmesi bakımından taraflar hangi düzenlemeye gidebileceklerdir? İlk olarak şunu diyebiliriz ki, taraflar kira bedelinin belirlenmesinde sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca aralarında imzaladıkları kira sözleşmesinde bu hususa ilişkin iradelerini ortaya koyabilirler. Kira bedelinin tespitine ilişkin iradelerini sözleşmede ortaya koymadıkları takdirde, taraflar ne 818 sayılı Kanun'a ne de 6570 sayılı GKHK'ya, bu hususa ilişkin hükümler ilgili kanunlarda mevcut olmadığından, gidemeyeceklerdir. Bununla birlikte, bağlayıcı olmamakla birlikte, Yargıtay'ın bu konuya ilişkin içtihatları önem taşımaktadır. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 19.02.2015 tarihli E. 6101, K. 1637 sayılı, tacir olan kiracının işyeri kiralarında kira bedelinin tespitine ilişkin kararı şu şekildedir:

Davacı vekili dava dilekçesinde, davaya konu taşınmazı satın aldığını, taşınmazın önceki malikinin davaya konu yeri davalıya 900 TL'ye kiraya verdiğini, civardaki işletmelerin aylık kira bedelinin 15.000 TL olduğunu belirterek kira bedelinin tespitine karar verilmesini istediğini belirtmiştir. Mahkemece, mahalde yapılan keşif sonucu

The petitioner in his lawsuit; that he buy the property and lease the property for 900 TL. The other managements lease the property for 15.000 TL and that he wants that the rental fee should be determined that amount. According to the expertise which is decided by the Court, monthly rental fee is determined by the rule of right and excellence. The defendants' counsel asserted that, the fee which was determined by the rules of rights and excellences was not right because of the special terms in the contract. And after that the counsel took an appeal about this issue.

By the Court,

*According to the article 53 of the Code numbered 6353 which makes an amendment in the Provisional Article 2 of the Code numbered 6217; in office rentals that the lessee in one of the people stated in the Turkish Commercial Code as a trader and a legal entity of civil law or public law, taking into consideration that the article 344 of the Turkish Code of Obligations numbered 6098 will not be applied for 8 years starting from 01.07.2012 because of the tradesman attribution of the defendant, it was not deemed correct to determine the rent amount according to the principle of right and excellences according to the increase rate of the wholesale price decided in the contract.*

The court did not approve the rental price determined in accordance with the principle of right and excellences and dismissed the judgment on the grounds that the parties are bound with the provisions that they agreed by their will in the contract instead of the postponed provision regarding the office rentals in which the lessee had the title of "tradesman".

### **G. Regulation Ban Against the Lessee**

According to the article 346 of the TCO which is another provision that has been postponed;

*Besides the rental fee and other expenses there is no other payment that the lessee has to pay. In particular, if the rental price is not paid on time, the agreement to pay the penalty fee or to pay the next rental fee is invalid.*

The provision for a tradesman or a lessee is with the article 53 of the Code numbered 6353 postponed until 01.07.2020. Until that date, the cost to tenants in rental

alınan bilirkişi raporuna göre hak ve nefaset kuralları uyarınca aylık kira bedeli tespit edilmiştir. Davalı vekili ise sözleşmenin özel şartlar bölümünde kira bedel artırımının nasıl yapılacağına ilişkin hususun mevcudiyetinden bahisle hak ve nefaset kuralları uyarınca belirlenen ücretin doğru olmadığını ileri sürerek kararı temyiz etmiştir.

*Mahkemece,*

*"6217 sayılı Yasa'nın Geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 sayılı Yasa'nın 53. maddesine göre; kiracının TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 6098 s. TBK'nın 344. maddesinin tacir olan davalının sıfatı gereğince 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı da dikkate alınarak sözleşmede kararlaştırılan toptan eşya fiyatındaki artış oranı uyarınca kira parasının tespiti gerekirken hak ve nefaset ilkesine göre kira parasının tespitine karar verilmesi doğru görülmemiştir."*

Mahkeme burada kiracının "tacir" sıfatına sahip olduğu işyeri kiralari bakımından ertelenen hükmün yerine tarafların iradesiyle sözleşmede kararlaştırdıkları hususla bağlı oldukları gerekçesiyle hak ve nefaset ilkesi uyarınca belirlenen kira bedelini doğru görmemiş ve kararı bozmuştur.

### **G. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasası**

Ertelenen hükümler arasında yer alan TBK madde 346'da düzenlenen hükme göre, "Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir."

Kiracısı tacir ya da tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından bu hükmün yürürlüğü 6353 sayılı Kanun'un 53. maddesi ile 1 Temmuz 2020 tarihine kadar ertelenmiştir. Bu tarihe kadar kira sözleşmelerinde kiracılara kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğünün getirilmiş olması halinde hangi düzenlemelerin geçerli olacağı hususu doktrinde tartışmalıdır.

Ertelenen TBK madde 346 hükmünün yerine neyin uygulanacağı noktasında çeşitli seçenekler söz konusudur. Bunlardan ilki bu maddeyi erteleyen 6353 sayılı Kanun'da yer alan;





and lease contracts which would apply if the regulations have been brought to another payment obligations goes well beyond issues are controversial in doctrine.

There are various provisions, which can be insert for the postponed article 346 of the TCO. The first provision is in the Code numbered 6353;

*The terms of the lease agreement for the freedom of contract are applicable for the matters specified in these articles in the lease contracts. In cases where there is no provision in the lease contracts, the provisions of the Law of Obligations apply.*

This article says that; the provisions of the lease contract which are not in contradiction to the mandatory provisions and which the parties have concluded with their free will apply primarily; the Law No. 818 shall apply to the matters not included in the lease contract. Turkmen states that it is a negligent gap to make references only to the Code numbered 818, so the aim of the legislator is the conservation of the previous situation before the enter in force of the legislation and the RERC will find a field of application regarding the postponed provi-

*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 hükmüdür.*

Bu madde öncelikli olarak taraflar arasında mevcut olan emredici hükümlere aykırı olmayan tarafların serbest iradeleriyle akdettikleri kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağını; kira sözleşmesinde yer almayan hususlar bakımından ise 818 sayılı Kanun'un uygulanacağını söylemektedir. Her ne kadar 818 sayılı Kanun'a atıfta bulunulmuş olsa da ertelemeye tabi olan birçok konu 6570 sayılı GKHK'da düzenlenmiş bulunduğundan GKHK hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağını da tartışmak gerekir. Türkmen; yalnızca 818 sayılı Kanun'a gönderme yapılmasının ihmali bir boşluk olduğunu, dolayısıyla kanun koyucunun amacının da kanunun yürürlüğe girmeden önceki mevcut durumunu muhafazası olduğunu ve GKHK'nın da ertelenen hükümler bakımından uygulama alanı bulacağını ifade etmektedir.<sup>16</sup> Gökyayla ise bunun tam tersi görüşü savunarak yürürlükten kaldırılmış ve kendisine atıf yapılmamış bir kanunun uy-

sions.<sup>16</sup> Gokyayla advocated the opposite view and stated that it would not be appropriate to adopt a law which has been abolished and has not been referenced.<sup>17</sup> In our opinion; where no provisions are contained in the lease agreement and no provision in the Law no 818, the provisions of the RERC numbered 6570 shall be applicable.

Despite the regulation above which is found in the Code numbered 6353 which postpones the article 346 of the TCO, the most accepted opinion in the doctrine which we are for states that the imperative regulations of the Code numbered 818 or the RERC should be applied within the postponed duration until 01.07.2020 but not the provisions of the contract. The equivalent of the article 346 of the TCO in the RERC is the article 16. According to the article 16;

*Those who receive more money than the lease fee determined in accordance with this law in the name of the nuisance value or in any name, those who act on behalf of them, or those who act against them in contradiction with the provisions of Article 15, shall be sentenced to six months to one year imprisonment and charged for heavy fine for three years rent.*

Even though the penal sanction mentioned in this imperative provision are not applied, it is mentioned in the doctrine and the decisions of the Court of Cassation that the contracts related to getting more money than the rental fee named as key money or whatever it is, the contracts need to be considered as invalid.<sup>18</sup> Thus, we believe that during the postpone duration it is not possible to impose additional payment obligation to the lessees except for the sub-expenses. However, because of the fact that there isn't any provision in the Code numbered 818 and the RERC, the parties can agree on the penal clause and the clause of maturity in the contract.

gulanmasını benimsemenin uygun olmayacağını ifade etmiştir.<sup>17</sup> Kanaatimizce sözleşmede yer almayan ve 818 sayılı Kanun'da hüküm bulunmayan hallerde 6570 sayılı GKHK hükümleri uygulama alanı bulabilecektir. TBK madde 346'yı erteleyen 6353 sayılı Kanun'da yer alan yukarıdaki düzenlemeye rağmen bizim de katıldığımız doktrindeki ağırlıklı görüş 1 Temmuz 2020'ye kadarki dönemde sözleşme hükümlerinin değil, 818 sayılı Kanun'un ya da GKHK'nın emredici düzenlemelerinin uygulanması gerektiği yönündedir. TBK'nın 346. maddesinin, GKHK'daki karşılığı madde 16'dır. Söz konusu 16. maddeye göre; *"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."* Her ne kadar bu emredici hükümde bahsi geçen cezai yaptırımlar uygulanmasa da doktrinde ve Yargıtay içtihatlarında hava parası ve her ne isim altında olursa olsun kira bedelinden fazla para almaya dair anlaşmaların kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olması gerektiği belirtilmektedir.<sup>18</sup> Dolayısıyla ertelenen bu süre zarfında kira bedeli ve yan giderler dışında kiracılara her ne nam altında olursa olsun ek ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği ancak 818 sayılı Kanun'da ve GKHK'da hüküm olmaması sebebiyle tarafların anlaşarak cezai şart ve muacceliyet kaydını sözleşmede kararlaştırabileceği görüşünü savunmaktayız.

#### H. Dava Sebeplerinin Sınırlılığına Dair Hüküm

Dava sebeplerinin sınırlılığı, TBK madde 354'te düzenlenmiştir. Buna göre, *"Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez."*

#### FOOTNOTE

**11** Inceoğlu, p.41.

**12** Abdulkemir Yıldırım, Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi, Ankara University Faculty of Law Journal, Cover 64, nr. 1, Year 2015, p.237.

**13** Turgut Öz, Yargıtay'ın Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Bazı İctihatlarının Eleştirisi, Fascicule Law Journal, p.5.

**14** Gökayla, İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler, p.149.

**15** Murat Aydoğu, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342), Dokuz Eylül University Faculty of Law Journal, Cover 14, nr. 1, 2012, p.28.

**16** Türkmen, p.350.

**17** Emre Gökayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Yaşar University Elektronic Journal, Exclusive number, 2013, p.1238.

**18** Inceoğlu, p. 103.

**19** Türkmen, p.341; Inceoğlu, p.585.

**20** Haluk Burcuoğlu, Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri, İzmir Bar Journal, May 2012, Year 77, p.2., Exclusive Volume, p.72.

**21** Gökayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, p.1234.

## H. Provision Regarding the Limitedness of the Ground of Action

The limitedness of the grounds of action is regulated in the 354 of the TCO. According to this, *Provisions regarding the termination of the rental agreement cannot be changed against the lessee by bringing an action.*

It is stated in this provision that it is not possible to change the reasons for terminating the contract against the lessee, even by bringing an action. This provision is also postponed for 8 years. Turkmen and Inceoglu said that the postponed provisions will not have any consequences.<sup>19</sup> Burcuoglu criticized the postponed provision.<sup>20</sup> Moreover, it is clearly stated in the RERC numbered 6570 that the reasons for evacuation are limited and the contracts against this are invalid. Gokyayla alleged that the lessor can benefit from the reasons for termination stated in the legislation as well as integrate with the contract the reasons for termination which are not specified in the legislation.<sup>21</sup> Thus, during the postpone duration, this provision which protects the lessee from the reasons of termination which are not mentioned in the legislation will not be applied. However, as we mentioned above, in the article 8 of the RERC numbered 6570, the reasons for evacuation are listed limitedly (*numerus clausus*) and it is invalid to evacuate the lessee apart from these reasons. The opinion in the doctrine that we agree on is that due to the fact that the regulations of the RERC which are imperative will take over the contractual regulations, the postponement of this provision will not have any effect in practice because of the fact that there is an imperative regulation regarding this subject in the RERC numbered 6570.

Bu hüküm dava yoluyla dahi kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sebeplerinin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğini söylemektedir. Bu maddenin yürürlüğü de 8 yıl boyunca ertelenmiştir. Türkmen ve İnceoğlu, bu hükmün ertelenmesinin bir etkisi olmayacağını vurgulamışlardır.<sup>19</sup> Keza Burcuoğlu da söz konusu erteleme hükmünü eleştirmiştir.<sup>20</sup> Zira 6570 sayılı GKHK'da tahliye sebeplerinin sınırlı tutulduğu, aksine sözleşmelerin geçersiz olduğu açıkça belirtilmiştir. Gökayla, bu erteleme ile kiraya verenin hem kanunda yazılı sona erme sebeplerinden yararlanabileceğini hem de sözleşmeyle, kanunda belirtilmeyen sona erme sebeplerini dâhil edebileceğini ileri sürmüştür.<sup>21</sup> Dolayısıyla bu görüşe göre, erteleme süresi boyunca, kiracıyı kanunda öngörülme-yen tahliye sebeplerinden koruyan bu hüküm uygulama alanı bulamayacaktır. Ancak yukarıda da belirttiğimiz üzere, 6570 sayılı GKHK madde 8'de tahliye sebepleri sınırlı sayıda (*numerus clausus*) olarak sayılmış ve bu sebepler dışında kiracıyı tahliye etmek geçersiz kabul edilmiştir. Öğretideki bizim de katıldığımız görüş ise, emredici nitelikteki GKHK hükümlerinin sözleşmesel düzenlemelerin önüne geçeceğini kabul etmekte olduğundan, bu hükmün ertelenmesinin, 6570 sayılı GKHK'da bu hususa ilişkin olarak emredici nitelikte düzenleme bulunduğundan bahisle uygulamada pek bir etkisi olmamaktadır.

## IV. SONUÇ

Tüm bu değerlendirmeler ışığında ertelenen hükümlere öncelikli olarak 818 sayılı Kanun'un ve 6570 sayılı GKHK'nın emredici hükümlerine aykırı olmayan taraflar arasında akdedilecek kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağını söyleyebiliriz. Bir başka deyişle, sözleşme serbestisi ilkesinin geçerli olması mülga kanunların emredici hükümlerinin göz ardı edileceği anlamına gelmemektedir. Sözleşme serbestisi ancak mülga kanunla-

## DİPNOT

**11 İnceoğlu**, s.41.

**12 Abdülkerim Yıldırım**, Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 64, Sayı 1, 2015, s.237.

**13 Turgut Öz**, Yargıtay'ın Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Bazı İçtihatlarının Eleştirisi, Fasıkül Hukuk Dergisi, s.5.

**14 Gökayla**, İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler, s.149.

**15 Murat Aydoğu**, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342), Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 14, Sayı 1, 2012, s.28.

**16 Ahmet Türkmen**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi, Sayı:1, 2015, s.350.

**17 Emre Gökayla**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Yasar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Özel Sayı, 2013, s.1238.

**18 İnceoğlu**, s.103.

**19 Türkmen**, s.341, İnceoğlu, s.585.

**20 Haluk Burcuoğlu**, Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl 77, s.2., Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s.72.

**21 Gökayla**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, s.1234.

#### IV. CONCLUSION

In the light of these, we can say that the Code numbered 818 and the provisions of rental agreements concluded between the parties which are not against the imperative provisions of the RERC numbered 6570 will be applied in the place of the postponed provisions. In other words, the existence of the principle of freedom of contract doesn't mean that the imperative provisions of the abrogated code won't be taken into consideration. The freedom of contract is only possible when it isn't against the imperative provisions of the abrogated code. The legislator's purpose by this postponement is not to make the lessees suffer from the provisions of the agreements which have been imposed to them by the lessors. How the postponed provisions protecting the lessee will be applied will be clarified with the decisions of the Court of Cassation after 2020. However, it is possible that the harmonization period of the provisions take a considerable time. ■

rın emredici hükümlerine aykırılık teşkil etmediği sürece mümkündür. Kanun koyucu bu ertelemeyle birlikte kiracıların kiraya verenler karşısında dayatılan sözleşme hükümleriyle mağdur edilmesini amaçlamamaktadır. Kiracıyı koruyucu nitelikteki ertelenen hükümlerin ne şekilde uygulama alanı bulacağı 2020 sonrasında Yargıtay Kararları ile şekillenecek ve netleşecektir. Ancak, ilgili hükümlerin uygulamaya uyum sürecinin zaman alması muhtemeldir. ■

#### BIBLIOGRAPHY

- Abdulkerim Yıldırım**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi, Ankara University Faculty of Law Journal, Cover 64, nr. 1, Year 2015
- Ahmet Türkmen**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Bar Journal, No:1, 2015
- Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ed. 10, İstanbul November 2014
- Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen**, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Ed. 12, İstanbul 2013
- Emre Gökyayla**, İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler, TAAD, July 2013
- Emre Gökyayla**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Prof. Dr. Aydın Zevkiler'e Armağan, Volume II, Yaşar University Elektronik Journal, Volume 8, Exclusive number İzmir 2013
- Haluk Burcuoğlu**, Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri, İzmir Bar Journal, May 2012, Year 77, The Code of Obligations Exclusive number
- Murat Aydoğu**, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342), Dokuz Eylül University Faculty of Law Journal, Volume 14, number 1, 2012
- Murat Aydoğu/Nalan Kahveci**, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2nd Edition, Adalet Press, Ankara 2014
- Murat İnceoğlu**, Kira Hukuku, Volume 2, İstanbul 201
- Mustafa Alper Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Volume 1, İstanbul 2013
- Kardelen Ateşçi**, Türk Borçlar Kanunu'nun Kiraya İlişkin Ertelenen Hükümleri, İstanbul Bar Journal, November-December 2017
- Turgut Öz**, Yargıtay'ın Kat Karşılığı İnaat Sözleşmelerine İlişkin Bazı İçtihatlarının Eleştirisi, Fascicule Law Journal
- Aydın Zevkiler/Emre Gökyayla**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14th Edition, Ankara 2014

#### KAYNAKÇA

- Abdulkerim Yıldırım**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 64, Sayı 1, 2015
- Ahmet Türkmen**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi, Sayı 1, 2015
- Cevdet Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Bası 10, İstanbul 2014
- Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen**, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 12. Bası, İstanbul 2013
- Emre Gökyayla**, İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler, TAAD, Temmuz 2013
- Emre Gökyayla**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Prof. Dr. Aydın Zevkiler'e Armağan, Cilt II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 1203-1251 (Kısaltma: Uygulama Alanı)
- Haluk Burcuoğlu**, Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı
- Murat Aydoğu**, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342), Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt: 14, Sayı: 1, 2012
- Murat Aydoğu/Nalan Kahveci**, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2014
- Murat İnceoğlu**, Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul 2014
- Mustafa Alper Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2013
- Kardelen Ateşçi**, Türk Borçlar Kanunu'nun Kiraya İlişkin Ertelenen Hükümleri, İstanbul Barosu Dergisi, Kasım-Aralık 2017
- Turgut Öz**, Yargıtay'ın Kat Karşılığı İnaat Sözleşmelerine İlişkin Bazı İçtihatlarının Eleştirisi, Fasikül Hukuk Dergisi
- Aydın Zevkiler/Emre Gökyayla**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2014