

Ali Haydar BEKTAŞ

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ
KİRA SÖZLEŞMELERİNDE
ALT KİRA**



**FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2026**



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Genel Yayın No | General Publication Number: 1265
Sertifika no | Certificate Number: 77398

Filiz Kitabevi

Yayın No | Publication Number: 2026/14

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk Yüksek Lisans Tezleri Dizisi No:103

Kitap Adı: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Alt Kira
Book Title: Sublease In Residential And Commercial Lease Agreements
ISBN: 978-625-8585-10-0
DOI: doi.org/10.64161/filiz.9786258585100

Yazar(lar) | Author(s): Ali Haydar BEKTAŞ | orcid.org/0009-0001-6145-2022
Kurum | Institution: T.C. İstanbul Üniversitesi

Yayın Türü | Publication Type: Kitap | Book - Monograph
Yayın Dili | Language: Türkçe | Turkish
Ebat | Dimensions: 16 x 23 cm
Baskı Sayısı | Edition: 1
Sayfa Sayısı | Pages: 193

Yayın Tarihi | Publication Date: Şubat 2026 | February 2026
Yayın Yeri | Place of Publication: İstanbul, Türkiye
Mizanpaj ve Kapak | Layout and Cover Design: Vildan YAVUZ / Özge DANE
Baskı ve Cilt | Printing and Binding: Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
(Sertifika no: 77398)

Konu Kategorisi | Subject Categories: Alt Kira

© All rights reserved | Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri
San. ve Tic. Ltd. Şti.



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Mollahüsrev Mah. Cemalyener Toshi Cad. No: 57A
Vefa-Fatih / İstanbul • Tel: +90 (212) 527 07 18
www.filizkitabevi.com • bilgi@filizkitabevi.com

Önsöz

Kira hukuku son yıllarda uygulamada ve akademide sıklıkla yönelinen ve hakkında yazılan bir alan olmuştur. Böyle olsa da çalışmamızın konusunu oluşturan “alt kira” hususunda özellikle 2012 yılında yürürlüğe giren TBK’dan sonra güncel bir çalışmaya ihtiyaç olduğu düşünülerek hazırlanan bu tezi değerli hukuk dünyasının takdirine sunarım.

Çalışmanın başından sonuna her aşamada gösterdiği inanılmaz özveri, sabır ve destek ile ortaya çıkmasında büyük emeği olan danışmanım, Prof. Dr. Arzu Genç Arıdemir hocama sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum. Sayın hocamın virgüllere kadar detaylandırarak yaptığı didaktik düzeltmeler ile aynı anda gösterdiği “akademik şefkat” olmasaydı bu çalışmayı ortaya çıkartamazdım.

Tez konumun kira alanında olmasında kendisinden lisans eğitimimde ders almanın büyük etkisi olan kıymetli hocam Prof. Dr. Mehmet Murat İnceoğlu’na, çalışma sürecime olan desteği yanında, jürimde olması ile kıymetli yorum ve eleştirilerini esirgememesinden dolayı şükranlarımı sunarım. Ayrıca, tezimde çalışmalarından çokça istifade ettiğim ve yine jürimde yer alarak değerli görüş ve eleştirilerini paylaşan değerli hocam Dr. Mustafa Cahit Günel’e teşekkür ederim.

Sevgili aileme sabırları ve bana olan inançları için teşekkür ediyorum. Bu çalışmanın hasıl olmasında katkısı tarifsiz olan kıymetli eşim Fatıma Zehra Hanım’a maddi ve manevi tüm desteği için ayrıca teşekkür ederim.

Son olarak; bu çalışma da dahil olmak üzere gösterdiğim tüm gayretlerin ilham kaynağı, kanaatimin mimarı, rahmetli dedem ve üstadım Prof. Dr. Haydar Baş’a, öğrettikleri ve öğretmeye devam ettikleri için teşekkür ediyorum. Bu çalışmayı kendisinin ölümsüz izine armağan etmekten onur duyarım.

Ali Haydar Bektaş

İstanbul-2025

İçindekiler

ÖNSÖZ	III
İÇİNDEKİLER.....	V
KISALTMALAR LİSTESİ	XI
ÖZET.....	XIII
ABSTRACT	XIV
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

ALT SÖZLEŞME KAVRAMI ÇERÇEVESİNDE ALT KİRA SÖZLEŞMESİ

I. Alt Sözleşme Kavramı	5
A. Tanımı	5
B. Unsurları	5
C. Alt Sözleşmenin Hukuki Niteliği	7
D. Benzer Sözleşmeler ile Karşılaştırılması.....	9
1. Ön Sözleşmeler	9
2. Ardışık Sözleşmeler	10
II. Alt Kira Sözleşmesi	10
A. Genel Olarak Kira Sözleşmesi	10
B. Alt Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Amacı.....	15
C. Unsurları	17
1. Asıl Kira Sözleşmesinin Varlığı.....	17
a. Genel Olarak.....	17

b. Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Durumu (Alt Kira Sözleşmesi Bakımından İfa İmkansızlığı)	18
2. İvaz.....	21
3. Alt Kiranın Yasaklanmamış Olması (Kural Olarak Alt Kira Serbestisi).....	23
D. Hukuki Niteliği	26
E. Asıl Kira Sözleşmesi ile İlişkisi	27
F. Türk Hukukunda Alt Kiranın Tarihçesi	29
1. Genel Olarak	29
2. Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye.....	30
3. 818 Sayılı Eski Borçlar Kanunu	32
4. 6570 Sayılı Gayrimenkullerin Kiralanması Hakkında Kanun	33
5. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu	34
G. Benzer Kurumlarla Karşılaştırılması.....	35
1. Genel Olarak	35
2. Kullanım Hakkının Devri	35
a. Genel Olarak.....	35
b. Hukuki Niteliği	36
c. Şartları	38
(1) Devrine Engel Olmayan Bir Hakkın Devri Konusunda Tarafların Anlaşması.....	38
(2) Devir Sözleşmesinin Yazılı Şekilde Yapılması.....	38
(3) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri Bakımından Kiraya Verenin Yazılı Rızasının Alınması	39
d. Alt Kira ile Farklılıkları	39
e. Alt Kira ile Benzerlikleri	42
f. Kullanım Hakkının Devri Halinde Alt Kiracının Durumu	44
3. Kira Sözleşmesinin Devri.....	45
a. Genel Olarak.....	45
b. Hukuki Niteliği	46
c. Şartları	47
(1) Devir Anlaşması.....	47
(2) Kiraya Verenin Rızası	48
(a) Genel Olarak	48

(b) İşyeri Kira Sözleşmelerinin Devrinde Kiraya Veren Onayı ve Haklı Sebep Kavramı	49
d. Sonuçları.....	51
e. Alt Kira ile Farklılıkları	52
f. Alt Kira ile Benzerlikleri	54
H. Ürün Kirasında Alt Kira.....	54

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERLERİNDE ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ

I. Genel Olarak.....	57
II. KURULMASI.....	58
A. Genel Olarak	58
B. Unsurları	58
1. Esaslı Unsurlar	58
2. Tamamlayıcı Unsur: Kiraya Veren Rızası (TBK m. 322/2).....	60
a. Genel Olarak.....	60
b. Amacı	62
c. Verilme Zamanı	62
d. Şekli.....	63
e. Kapsamı ve Yorumlanması.....	66
f. Sınırlandırılması	66
g. Geri Alınmaması.....	67
h. Aile Konutunda Eşin Rızası.....	67
C. Alt Kira Kapsamında Olan Kişiler	69
D. İşyeri Kiralarında Ortak Alınması	70
III. Tarafların İlişkisi	71
A. Asıl Kiracının Hak ve Borçları.....	71
1. Genel Olarak	71
2. Kira Bedelinin Ödenmesini Talep Etme Hakkı	72
3. Hapis Hakkı (TBK m. 336)	72
4. Teslim Borcu	73

VIII

5. Sözleşmeye Uygun Bulundurma Borcu (Ayıba Karşı Tekeffül Borcu)	74
6. Zapta Karşı Tekeffül Borcu.....	78
7. Bilgi Verme Yükümlülüğü	80
8. Yan Yükümlülükler	80
B. Alt Kiracının Hak ve Borçları	81
1. Genel Olarak	81
2. Kiralanamı Kullanım Hakkı	81
3. Kiralanamı Yeniden Alt Kiraya Verme Hakkı	82
4. Kira Bedelini Ödeme Borcu	83
5. Tahliye ve Kiralanamı İade Borcu.....	83
6. Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu.....	84
7. İzin Verme ve Katlanma Borcu	85
8. Yükümlülüklerini İhlal Halinde Tazminat Ödeme Borcu	85
IV. Tarafların Asıl Kiraya Veren ile İlişkileri.....	86
A. Asıl Kiraya Veren ile Asıl Kiracının İlişkisi	86
1. Genel Olarak	86
2. Asıl Kiraya Veren'in Hak ve Borçları	87
a. Hakları	87
b. Borçları	87
3. Asıl Kiracının Hak ve Borçları.....	87
a. Hakları	87
b. Borçları	88
B. Asıl Kiraya Veren ile Alt Kiracının İlişkisi.....	90
1. Asıl Kiraya Veren'in Hak ve Borçları	90
a. Genel Olarak.....	90
b. Sözleşmeye Uygun Davranılmasını Talep Hakkı	91
c. Hapis Hakkı	93
d. Kiralanamın Kullanılmasına Katlanma Borcu	99
e. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu (Üçüncü Kişiyi Korumaya Etkili Sözleşme Teorisi)	99
2. Alt Kiracının Hak ve Borçları	101
a. Hakları	101

b. Borçları.....	102
------------------	-----

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERLERİNDE ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

I. Genel Olarak.....	103
II. Nedenleri	104
A. Genel Hükümlere Göre	104
1. Sona Erdirme Anlaşması (İkale)	104
2. İrade Sakatlığı Olan Tarafın Sözleşme ile Bağlı Olmaması	104
3. Olağanüstü Fesih ile	107
a. Genel Olarak.....	107
b. Önemli Neden	107
c. Kiracının İflası	109
d. Kiracının Ölümü.....	111
4. Kira Bedelinin Ödenmemesi	112
5. Sözleşmeye Aykırı Kullanım	113
6. Kiralananın Ayıplı Olması	115
B. Konut ve Çatılı İşyerlerine Özgü Hükümlere Göre.....	117
1. Bildirim Yolu ile	117
a. Genel Olarak.....	117
b. Belirli Süreli Sözleşmelerde	117
c. Belirsiz Süreli Sözleşmelerde	121
2. Dava Yolu ile	122
a. Genel Olarak.....	122
b. Kiraya Verenden Kaynaklanan	122
(1) İhtiyaç Nedeni ile.....	122
(2) Yeniden İnşa ve İmar Nedeni ile.....	126
(3) Yeni Malikin İhtiyacı Nedeni ile.....	127
c. Kiracıdan Kaynaklanan	130
(1) Yazılı Tahliye Taahhütnamesi Nedeni ile	130

(2) İki Haklı İhtar Nedeni ile	134
(3) Kiracı yahut Eşinin Mevcut Konutu Nedeni ile	139
C. Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi.....	141
1. Genel Olarak	141
2. Asıl Kira Sözleşmesinin Muvazaalı Olarak Sona Ermesi	142
3. Asıl Kira Sözleşmesinin Mahkeme Kararı ile Sona Ermesi	144
4. Asıl Kiracının Alt Kiracıya Karşı Sorumluluğu	145
III. Sonuçları.....	147
A. Genel Olarak	147
B. Caiz Olan Alt Kirada.....	147
1. Genel Olarak	147
2. Kiralananın İadesi	148
3. Tazminat Talebi.....	150
C. Caiz Olmayan Alt Kirada.....	151
1. Genel Olarak	151
2. Asıl Kiraya Veren Taraf(lar)ın Yöneltebileceği Hak ve İmkanlar	151
a. Asıl Kiracıya Karşı	151
b. Haksız İşgalciye (Alt Kiracıya) Karşı.....	154
3. Asıl Kiracının Alt Kiracıya Karşı Tazminat Sorumluluğu	158
SONUÇ	159
KAYNAKÇA.....	167
ÖZGEÇMİŞ	177

Kısaltmalar Listesi

AB	: Avrupa Birlięi
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
Art.	: Article/Artikel
AYM	: Anayasa Mahkemesi
BGE	: Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes (İsviçre Federal Mahkemesi Kararları)
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
CGK	: Yargıtay Ceza Genel Kurulu
Der.	: Derleyen
dn.	: dipnot
eBK	: 818 sayılı Eski Borçlar Kanunu
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkullerin Kiralanmaları Hakkında Kanun
H.D.	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBBGK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
m.	: Madde
Mecelle	: Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye
N.	: Kenar Numarası
No	: Numara
OR	: Obligationenrecht (İsviçre Borçlar Kanunu)

R.G. : Resmi Gazete

s. : Sayfa

T. : Tarihli

TBK : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

TMK : 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

vb. : Ve benzeri

vd. : Ve devamı