AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

Kiracının Yaptığı Masraflar ve Tadilat: TBK 321/3 Değer Artışı Yasağı, Faydalı Masraflar ve Eski Hale Getirme Borcu

MAKALE ÖZETİ

Kiracının yaptığı tadilatlarda en büyük yanılgı değer artışının otomatikman talep edilebileceğidir. TBK m. 321/3 uyarınca kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, ev sahibinin rızasıyla yaptığı masrafların karşılığını isteyemez. Ancak yazılı rıza varsa ev sahibi eski hale getirme de isteyemez. Erken haksız tahliyede sebepsiz zenginleşme (imalat artık değeri) istisnası ve Yargıtay uygulaması.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiracı, kiraya verenin **yazılı rızası olmadan** kiralananda esaslı yenilik ve değişiklik yapamaz (TBK m. 321/1). Kiraya veren tadilata yazılı rıza göstermişse, tahliyede taşınmazın **eski hale getirilmesini kural olarak isteyemez** (TBK m. 321/2). Ancak uygulamada en sık düşülen vahim yanılgı şudur: Türk Borçlar Kanunu'nun 321/3. maddesinin açık ve emredici hükmü gereğince; **kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını İSTEYEMEZ**. Yani yazılı rıza tek başına bedel talep etme hakkı vermez; kiracının yaptığı faydalı masrafı ev sahibinden geri alabilmesi için taraflar arasında masrafların ödeneceğine dair **açık ve yazılı bir anlaşma** bulunması şarttır. Bu kuralın tek büyük yargısal istisnası, kiracının büyük masraf yaptıktan sonra sözleşme süresi dolmadan ev sahibince **haksız veya ihtiyaç sebebiyle erken tahliye edilmesidir** (TBK m. 77 sebepsiz zenginleşme / artık değer).

Özellikle çatılı işyeri ve uzun süreli konut kiralarında kiracılar taşınmaza on binlerce lira harcayarak dekorasyon, tesisat yenilemesi, kombi takılması, zemin döşemesi ve yalıtım yaptırmaktadır. Kira ilişkisi sona erdiğinde ise şu iki soru büyük bir yargısal ihtilafa yol açar: *"Kiracı harcadığı tadilat*

parasını ev sahibinden geri alabilir mi?" ve *"Ev sahibi taşınmazı ilk günkü haline geri döndürmesini kiracıdan talep edebilir mi?"*

Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Kuralı (TBK m. 321)

Türk Borçlar Kanunu'nun 321. maddesi bu uyuşmazlığı üç kademeli bir hukuki dengeye bağlamıştır:

1. **Yazılı Rıza Şartı (m. 321/1):** Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmaksızın taşınmazda fiziki ve kalıcı değişiklikler yapamaz.
2. **Eski Hale Getirme Yasağı (m. 321/2):** Yenilik ve değişikliklere yazılı olarak rıza gösteren kiraya veren, aralarında ayrıca ve açıkça kararlaştırılmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.
3. **Değer Artışının Talep Edilememesi Kuralı (m. 321/3):** Kanun metni açıktır: *"Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez."* Kanun koyucu, kiracının kullanım konforunu artırmak için yaptığı harcamaları, aksine açık bir sözleşme hükmü yoksa mülk sahibine bağışlanmış sayar.

Masraf Türleri: Hangileri Talep Edilebilir?

Doktrinde ve Yargıtay uygulamasında kiralanana yapılan masraflar üç grupta incelenir:

Masraf Türü	Niteliği ve Örnekler	Kanuni Dayanak	Bedeli İstenebilir mi?	Eski Hale Getirme İstenir mi?
Zorunlu Masraflar	Taşınmazın korunması ve yok olmasını önleyen giderler (ana tesisat patlaması, çatı akması, kolon onarımı)	TBK m. 306 & m. 526 (Vekaletsiz İş Görme)	**EVET** (Rıza olmasa dahi derhal ev sahibinden tahsil edilir)	**HAYIR**
Faydalı Masraflar	Taşınmazın değerini ve kullanım konforunu artıran imalatlar (kombi, çift cam, zemin kaplama, banyo yenileme)	TBK m. 321 & TBK m. 77 (Sebepsiz Zenginleşme)	**Aksine yazılı anlaşma varsa EVET**; yoksa kural olarak **HAYIR** (Erken tahliye istisnası saklıdır)	Rıza varsa **HAYIR**, rıza yoksa **EVET**
Lüks (Süfli) Masraflar	Tamamen kiracının şahsi zevkine yönelik eklemeler (özel duvar çıtaları, dekoratif nişler, jakuzi, tabela)	Genel Hükümler	**HAYIR** (Yalnızca sökülüp götürülebilir - İntiza hakkı)	**EVET** (Kiracı eski hale getirmek zorundadır)

1. Zorunlu Masraflar

Taşınmazın sözleşmeye uygun kullanılabilmesi ve fiziki bütünlüğünü koruması için yapılması kaçınılmaz olan masraflardır. Örneğin kış ortasında çatının akması veya ana kanalizasyon borusunun

patlaması halinde, kiracı kiraya verene durumu bildirip sonuç alamazsa masrafı bizzat yapabilir ve vekâletsiz iş görme (TBK m. 526 vd.) hükümleri uyarınca bedelini kiraya verenden derhal ve tamamen talep edebilir.

2. Faydalı Masraflar ve Erken Tahliye İstisnası (Yargıtay İçtihatları)

Kural olarak TBK m. 321/3 gereğince aksine yazılı sözleşme yoksa kiracı faydalı masrafların değer artışını isteyemez. Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve 3. Hukuk Dairesi'nin yerleşik içtihatlarına göre bu kuralın **hakkaniyet ve sebepsiz zenginleşmeye dayalı çok önemli bir istisnası** vardır:

- Eğer kiracı taşınmaza ciddi bir yatırım yapmış (örneğin dükkâna sıfırdan tesisat ve sabit zemin döşetmiş) ve taraflar uzun süreli bir kira ilişkisi öngörmüşse; fakat kiraya veren sözleşmeyi süresinden önce **haksız bir şekilde feshetmiş veya ihtiyaç sebebiyle kiracıyı erkenden tahliye etmişse**, kiracı yaptığı masraflardan yararlanamamış olur.
- Bu durumda sözleşmedeki *"Tadilatlar ev sahibine kalır, kiracı hiçbir bedel isteyemez"* şeklindeki matbu feragat kayıtları dürüstlük kuralına (TMK m. 2) aykırı sayılır.
- Kiracı, tahliye tarihi itibarıyla taşınmazda kalan **yıpranma payı düşülmüş imalat artık değerini** (faydalı masraf karşılığını) TBK m. 77 uyarınca sebepsiz zenginleşme davasıyla ev sahibinden tahsil edebilir.

Yazısız ve Rızasız Yapılan Tadilatlarda Ev Sahibinin Hakları

Kiracı, mülk sahibinin yazılı onayı olmaksızın taşıyıcı unsurlara dokunamaz, oda bölme duvarlarını yıkamaz veya projeye aykırı yapısal değişiklik yapamaz. Kiracının izinsiz tadilat yapması durumunda:

- Kiraya veren, TBK m. 316 uyarınca kiracıya **en az 30 günlük süre vererek** taşınmazın eski hale getirilmesini noter ihtarıyla talep edebilir.
- Verilen süre içinde aykırılık giderilmezse kiraya veren sözleşmeyi feshedip Sulh Hukuk Mahkemesinde **akde aykırılık sebebiyle tahliye ve eski hale getirme tazminatı davası** açma hakkına kavuşur.

Kiracının Eşyaları ve İmalatları Söküp Götürme Hakkı (İntiza Hakkı)

Kiracı, değer artış bedelini talep edemediği faydalı veya lüks imalatları (örneğin kombi, klima, aydınlatma armatürleri, vitrin camları vb.), **taşınmazın özüne ve yapısına zarar vermemek koşuluyla** söküp götürme hakkına (intiza hakkı) sahiptir. Ancak söküm sebebiyle duvarda, tavanda veya tesisatta bir tahribat veya delik meydana gelirse kiracı bu hasarı onarmak veya bedelini karşılamak zorundadır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2013 tarihli 62. cilt, 1. sayısında (s. 219-252) yayımlanan “Kiracı Tarafından Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması (TBK m. 321)” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.