



**T.C.
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**YÜKSEK
LİSANS
TEZİ**

**KİRA SÖZLEŞMELERİNDE
TARAF DEĞİŞİKLİĞİ HÂLLERİ VE
BUNLARA BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR**

AZİM ÖNCÜ

**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
MEDENİ HUKUK BİLİM DALI**

EYLÜL 2016



**KİRA SÖZLEŞMELERİNDE TARAF DEĞİŞİKLİĞİ HÂLLERİ VE
BUNLARA BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR**

Azim ÖNCÜ

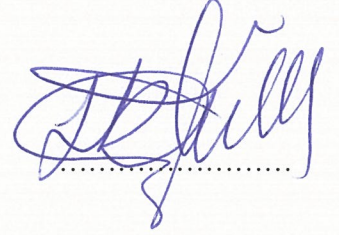
**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
MEDENİ HUKUK BİLİM DALI**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

EYLÜL 2016

Azim ÖNCÜ tarafından hazırlanan “Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Hâlleri ve Bunlara Bağlı Hukuki Sonuçlar” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Gazi Üniversitesi Medenî Hukuk Anabilim Dalında Özel Hukuk Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

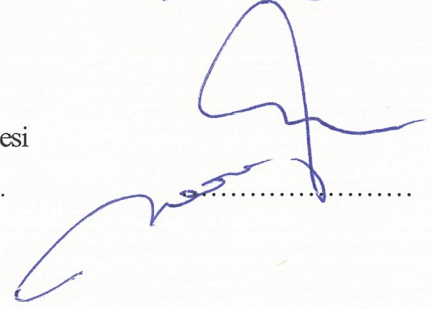
Danışman: Yard. Doç. Dr. H. Reyhan DEMİRCİOĞLU
Medenî Hukuk Anabilim Dalı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.



Başkan: Prof. Dr. Mustafa Fadıl YILDIRIM
Medenî Hukuk Anabilim Dalı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.



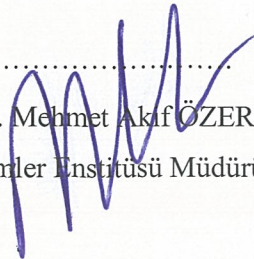
Üye: Prof. Dr. Hasan AYRANCI
Medenî Hukuk Anabilim Dalı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.



Tez Savunma Tarihi: 21/09/2016

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

.....
Prof. Dr. Mehmet Akif ÖZER
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü V.



ETİK BEYAN

Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,

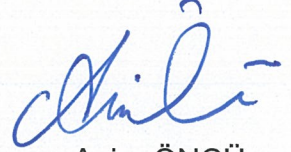
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,

- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,

- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,

- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.



Azim ÖNCÜ
21.09.2016

KİRA SÖZLEŞMELERİNDE TARAF DEĞİŞİKLİĞİ HÂLLERİ VE BUNLARA
BAĞLANAN HUKUKİ SONUÇLAR
(Yüksek Lisans Tezi)

Azim ÖNCÜ

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
Eylül 2016

ÖZET

Kira sözleşmesinde taraf değişikliği hâlleri, kiraya veren veya kiracı tarafın değişmesi olarak ayrı ayrı değerlendirilebilir. Bu hâller, taraf iradelerinden doğan hukukî bir işlemde meydana gelebildiği gibi, kanunun öngördüğü bir olayın gerçekleşmesiyle de meydana gelebilir. İlk durumda, kira sözleşmesindeki taraf değişikliği iradî bir devir anlaşmasına dayanmaktadır. Kiraya veren tarafın iradî devir işlemiyle değişmesinin hukukî dayanağı esasen TBK m. 205 hükmünde düzenlenmiş olan sözleşmenin devri müessesedir. Kiracı tarafın iradî devir işlemiyle değişmesi ise, kira sözleşmelerine ilişkin özel bir sözleşmenin devri durumu olarak TBK m. 323 hükmünde düzenlenmiştir. İkinci durum ise, kira sözleşmesindeki tarafların kanunda öngörülen bir olayın gerçekleşmesiyle taraf iradeleri gerekmeksizin değişmesidir. Bu durumda, kiraya veren tarafın kanunen değişmesi TBK m. 310 ve 311 hükmünde kiralananın el değiştirmesi veya üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı aynî hak kazanması sonuçlarına bağlanmıştır. Diğer taraftan, kiracı tarafın kanun gereği değişmesi; TTK çerçevesinde ticari işletmelerin devredilmesi, ticaret şirketlerinin devri, birleşmesi, bölünmesi gibi işlemler neticesinde mümkün olmaktadır. Bununla beraber, taraf değişikliği gibi görünmesine rağmen farklı bir hukukî durum ortaya çıkaran alt kira ve kullanım hakkının devri müesseseleri de TBK'da düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinde taraf değişikliği hâllerinde, asıl kira sözleşmesinin taraflarından biri sözleşme ilişkisinden ayrıldığı hâlde, alt kirada ve kullanım hakkı devredilmesinde, asıl kira sözleşmesinin taraflarında bir değişiklik meydana gelmemektedir. Dolayısıyla, alt kira ve kullanım hakkının devredilmesi durumları taraf değişikliği hâllerinin dışında kalmaktadır.

Bilim Kodu : 501.2.086

Anahtar Kelimeler : Kira sözleşmesi, kiraya veren, kiracı, taraf değişikliği, kiralananın el değiştirmesi, kira ilişkisinin devri, alt kira, kullanım hakkının devredilmesi

Sayfa Adedi : 203

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Huriye Reyhan DEMİRCİOĞLU

Party Change In Tenancy Contract And Their Legal Results
(M.S. Thesis)

Azim ÖNCÜ

GAZİ UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF EDUCATIONAL SCIENCES
September, 2016

ABSTRACT

Party changes appeared in the tenancy contract, the tenant or the landlord as a change be considered separately. Party changes in the contract, such as may occur from one of the legal actions arising will, in the execution of the event envisaged by the law may occur. In the first case, the parties change in the lease agreement is based on a voluntary transfer agreement. Essentially, the legal basis of the change in the landlord party by voluntary transfer, transfer of the contracts is regulated in Article 205 of the Turkish Code of Obligations. The change to the voluntary transfer of the tenant, as a special transfer of contract concerning the lease/tenancy contracts is regulated in Article 323 of the Turkish Code of Obligations. In the second case, the occurrence of an event provided by law, without having side will, is the change in the tenancy contract of the parties. In this case, the law did not change the party lessor in Article 310 and 311 of the Turkish Code of Obligations changing hands on the provision of leased or rented from third parties are bound to result in winning limited real rights. The change in the law requires the tenant, transfer of commercial enterprises in the framework of the Turkish Commercial Code, the transfer of the trading company, merger, it is possible as a result of the operations division. However, party change speed and institutions of the sub-lease the right to use a different legal situation despite revealing look like is arranged in Turkish Code of Obligations. Changes in the party still on the lease, which he separated from one of the original lease agreement of the parties contractual relationship, a change in the lower side of the original lease agreement and rent transferred usage rights are occurring. Thus, the transfer of tenancy right and sub-lease are outside of the changes state parties.

Science Code : 501.2.086

Keywords : Tenancy contract, landlord, tenant, party change in contract, change of ownership, alienation of tenancy contract, sub-lease, transfer of tenancy right

Page Number : 203

Supervisor : Assist. Prof. Dr. Huriye Reyhan DEMİRCİOĞLU

TEŞEKKÜR

Konunun seçimi ve çalışmanın ana hatlarının oluşturulması esnasında, engin birikimi ve analitik görüşleriyle tezime çok mühim katkılarda bulunan saygıdeğer meslek rehberim ve hocam Sayın Prof. Dr. M. Fadıl YILDIRIM'a,

Çalışmamı yönlendirme hususunda büyük bir gayret ve titizlik göstererek akademik gelişimime ışık tutan ve birlikte çalışmaktan büyük onur duyduğum, saygıdeğer danışmanım Sayın Yrd. Doç. Dr. Huriye Reyhan DEMİRCİOĞLU'na,

Tez savunması sırasında yapıcı eleştirileriyle tezime çok değerli katkılarda bulunan Prof. Dr. Hasan AYRANCI'ya,

Çalışmam boyunca manevî desteklerini daima yanımda hissettiğim kıymetli dostlarım ve meslektaşlarım Arş. Gör. M. Yavuz ÇETİN, Arş. Gör. Bayram ASLAN, Arş Gör. Ali TUNCER ile diğer bütün kürsü arkadaşlarıma,

Bu güne kadar niyetlendiğim her bir adımda, içinde bulunduğum ve yaptığım her işte arkamda durmaya gayret ederek başarıya ulaşmam için hiç bir fedakarlıktan kaçınmayan biricik eşime ve bugünlere ulaşmamda şüphesiz çok büyük paya sahip olan değerli aileme en içten teşekkürlerimi sunarım.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR.....	xii
GİRİŞ.....	1

1. BÖLÜM**ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN YER ALDIĞI BORÇLAR HUKUKU MÜESSESELERİ**

1.1. Terminoloji.....	5
1.2. Sözleşmelerde Taraf Unsuru ve Nisbilik İlkesi.....	6
1.3. Alacağın Devri, Borcun Üstlenilmesi ve Borca Katılma.....	9
1.3.1. Genel olarak.....	9
1.3.2. Alacağın devri.....	11
1.3.3. Borcun üstlenilmesi ve borca katılma.....	17
1.4. Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma.....	22
1.4.1. Genel olarak.....	22
1.4.2. Sözleşmenin devri.....	23
1.4.2.1. Genel olarak.....	23
1.4.2.2. Hukukî niteliği.....	24
1.4.2.3. Şartları.....	27
1.4.2.4. Hukukî sonuçları.....	31
1.4.3. Sözleşmeye katılma.....	32
1.4.3.1. Genel olarak.....	32
1.4.3.2. Özellikleri.....	33
1.4.3.3. Şartları.....	34
1.4.3.4. Hukukî sonuçları.....	35
1.5. Alt Sözleşme.....	36
1.6. Halefiyet Kavramı.....	38

2. BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI VE KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN DEĞİŞMESİ

	Sayfa
2.1. Kira Sözleşmesinin Tarafları.....	41
2.1.1. Genel olarak.....	41
2.1.2. Kiraya veren.....	42
2.1.3. Kiracı.....	47
2.2. Kira Sözleşmesinde Tarafların Değişmesi.....	49
2.2.1. Kiraya veren tarafın değişmesi.....	49
2.2.1.1. Genel olarak	49
2.2.1.2. İradi devir işlemiyle kiraya verenin değişmesi.....	51
2.2.1.3. Kanunda öngörülen hâllerde kiraya verenin değişmesi.....	57
2.2.1.3.1. Genel olarak.....	57
2.2.1.3.2. Kiralananın el değiştirmesi.....	57
2.2.1.3.2.1. Genel olarak.....	57
2.2.1.3.2.2. Roma hukukunda durum.....	58
2.2.1.3.2.3. İsviçre ve Alman hukukunda durum.....	59
2.2.1.3.2.4. Türk hukukunda durum.....	61
2.2.1.3.2.4.1. eBK'da durum.....	61
2.2.1.3.2.4.2. 6098 sayılı TBK'ya göre kiralananın el değiştirmesi:	
m. 310.....	64
2.2.1.3.2.4.2.1. Düzenlemenin hukukî niteliği.....	64
2.2.1.3.2.4.2.2. Şartları.....	66
2.2.1.3.2.4.2.2.1. Kira sözleşmesinin kurulmuş olması.....	66
2.2.1.3.2.4.2.2.2. Kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması....	69
2.2.1.3.2.4.2.2.3. Mülkiyetin üçüncü kişiye devredilmesi.....	70
2.2.1.3.2.4.2.2.4. İyiniyetin bir etkisinin bulunmaması.....	75
2.2.1.3.2.4.2.3. Kiralananın el değiştirmesinin hukukî sonuçları...75	
2.2.1.3.2.4.2.3.1. Taraf değişikliği.....	75
2.2.1.3.2.4.2.3.2. Yeni malikin sona erdirme imkânı.....	79
2.2.1.3.2.4.2.3.3. Önceki kiraya verenin sorumluluğu.....	82

	Sayfa
2.2.1.3.3. Üçüncü kişinin sınırlı aynî hak sahibi olması.....	84
2.2.1.3.3.1. Genel olarak.....	84
2.2.1.3.3.2. Şartları.....	85
2.2.1.3.3.3. Hukukî sonuçları.....	89
2.2.1.3.4. Tapu siciline şerhin kira sözleşmesine etkisi.....	91
2.2.2. Kiracı Tarafın Değişmesi.....	97
2.2.2.1. Kiracının iradi işlemle değişmesi: TBK m. 323.....	97
2.2.2.1.1. Genel olarak.....	97
2.2.2.1.2. Hukukî niteliği.....	99
2.2.2.1.3. Şartları.....	102
2.2.2.1.3.1. Geçerli bir kira sözleşmesinin mevcudiyeti.....	102
2.2.2.1.3.2. Devir işlemi ve onay.....	102
2.2.2.1.3.3. İşyeri kiralari açısından sözleşmenin devrinin şartları.....	109
2.2.2.1.4. Hukukî sonuçları.....	116
2.2.2.1.4.1. Genel olarak.....	116
2.2.2.1.4.2. İşyeri kiralari bakımından devrin hukukî sonuçları.....	121
2.2.2.1.5. Kiracının yeni kiracı bulması.....	124
2.2.2.2. Kiracının kanun hükmü gereği değişmesi.....	126

3. BÖLÜM

TARAFLARA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR VE KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAF DEĞİŞİKLİĞİ TEŞKİL ETMEYEN HÂLLER

3.1. Taraflara İlişkin Özel Durumlar.....	133
3.1.1. Kira sözleşmesine katılma.....	133
3.1.1.1. Sözleşmeye iradi katılma.....	133
3.1.1.2. Sözleşmeye kanun gereği katılma: Aile konutu.....	137
3.1.1.2.1. Bildirim yoluyla katılma.....	137
3.1.1.2.2. Hâkim kararıyla katılma.....	140
3.1.2. Tarafların ölümü.....	142
3.1.3. Kiralananın kamulaştırılması.....	148

	Sayfa
3.2. Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği Teşkil Etmeyen Hâller.....	151
3.2.1. Alt kira ilişkisi.....	151
3.2.1.1. Genel olarak.....	151
3.2.1.2. Asıl kira ve alt kira sözleşmesi arasındaki ilişki.....	153
3.2.1.3. Alt kira ile asıl kira sözleşmesinin tarafları ve aralarındaki ilişkiler...	154
3.2.1.3.1. Alt kira sözleşmesinin tarafları arasındaki ilişki.....	155
3.2.1.3.2. Asıl kiraya veren ve alt kiracı arasındaki ilişki.....	158
3.2.1.3.3. Alt kira açısından asıl kiranın tarafları arasındaki ilişki.....	160
3.2.1.4. Alt kira sözleşmesinin sona ermesi.....	162
3.2.2. Kullanım hakkının devredilmesi.....	167
3.2.2.1. Genel olarak.....	167
3.2.2.2. Devir işleminin taraflarının birbirleri ile olan ilişkileri.....	168
3.2.2.3. Hukukî niteliği.....	169
3.2.2.4. Hukukî sonuçları.....	170
3.2.3. 6098 sayılı TBK'ya göre alt kira ve kullanım hakkının devredilmesi.....	172
3.2.3.1. Genel olarak.....	172
3.2.3.2. Sözleşme serbestisi.....	173
3.2.3.3. Alt kira ve kullanım hakkının devri yasağı.....	174
3.2.3.4. Kiraya verenin rızasının aranması.....	177
3.2.4. Alt kira ve kullanım hakkının devrinin taraf değişikliğinden farkları.....	179
SONUÇ.....	183
KAYNAKLAR.....	193
ÖZGEÇMİŞ.....	203

KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
ABD	Ankara Barosu Dergisi
Art.	Artikel
AÜEHFD	Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜHFD	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
bkz.	Bakınız
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BÜHFKHHD	Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
BTHAE	Bankacılık ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü
C.	cilt
dp.	Dipnot
DEÜHFD	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
eBK	818 Sayılı (Eski) Borçlar Kanunu
E.	Esas
Ed.	Editör
ET.	Erişim Tarihi
EÜHFD	Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
GKHK	6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
GÜHFD	Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	Hukuk Dairesi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
HMK	6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HÜHFD	Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İBD	İstanbul Barosu Dergisi
İBK	İsviçre Borçlar Kanunu
İMK	İsviçre Medenî Kanunu

İTÜSBD	İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
İÜHFMD	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	Karar
KK	Kamulaştırma Kanunu
m.	madde
MÜHFHAD	Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
s.	sayfa
S.	Sayı
SÜHFD	Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
T.	Tarih
TBBD	Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TST	Tapu Sicili Tüzüğü
TTK	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
vb.	ve benzeri
vd.	ve devamı
Yarg.	Yargıtay
YD	Yargıtay Dergisi
YHMİD	Yasa Hukuk Mevzuat ve İçtihat Dergisi
YKD	Yargıtay Kararları Dergisi
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

GİRİŞ

Bir sözleşmede taraf değişikliği; sözleşmenin öznesini oluşturan taraflardan birinin, sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini kısmen veya tamamen başka bir kişiye devrederek taraf olma sıfatını kaybetmesi; bunun karşılığında hak ve yükümlülükleri devralan üçüncü kişinin sözleşmeye taraf hâline gelmesidir. Yani taraf olma konumunun üçüncü kişiye intikalidir. Ayrıca; sözleşme kurulduktan sonra, taraflardan birinin yanında üçüncü bir kişinin taraf hâline gelmesi de taraf değişikliği kavramının içine dâhildir. Bu durum, sözleşmeye katılma olarak ifade edilmektedir. Nitekim 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "*Borç İlişkilerinde Taraf Değişikliği*" adlı Beşinci Bölümünde sözleşmeye katılma kurumu da düzenlenmiştir. Netice itibariyle; sözleşmelerde taraf değişikliği hâli, hem sözleşmenin bir tarafının aynı kalıp karşı tarafının tamamen değişmesini hem de üçüncü bir kişinin sözleşme taraflarından birinin yanında borç ilişkisine dâhil olmasını ifade etmektedir. Sözleşmelerde taraf değişmesi, sadece edimler yönünden olabileceği gibi sözleşmeye ilişkin tüm hak ve yükümlülükler yönünden de olabilir.

Kira sözleşmesinde taraf değişikliği hâlleri ise, kiraya veren veya kiracı tarafın değişmesi olarak ayrı ayrı değerlendirilebilir. Kira sözleşmelerinde taraf değişikliği denildiği zaman, yalnızca edimler yönünden değil; sözleşmeden doğan bütün hak ve yükümlülükler yönünden meydana gelen değişiklik anlaşılmalıdır. Çünkü, yalnızca böyle bir durumda üçüncü kişinin kira sözleşmesine taraf olması söz konusu olmaktadır. Kira sözleşmesinden doğan münferit bir alacağın, örneğin kira bedelinin üçüncü kişiye devredildiği bir durumda, devralan kira sözleşmesine taraf hâline gelmemektedir.

Kira sözleşmelerinde taraf değişikliği, taraf iradelerinden doğan hukukî bir işlemde meydana gelebildiği gibi, kanunun öngördüğü bir olayın gerçekleşmesiyle de meydana gelebilir. Kiraya veren tarafın iradî devir işlemiyle değişmesinin hukukî dayanağı esasen TBK m. 205 hükmünde düzenlenmiş olan sözleşmenin devri müessesesidir. Kiracı tarafın iradî devir işlemiyle değişmesi ise, kira sözleşmelerine ilişkin özel bir sözleşmenin devri durumu olarak TBK m. 323 hükmünde düzenlenmiştir. Kira sözleşmelerinde tarafların iradi bir devir işlemi olmadan, kanunda öngörülen bir durumun gerçekleşmesiyle değişmesi de mümkündür. Bu

durumda, kiraya veren tarafın kanunen değişmesi TBK m. 310 ve m. 311 hükmünde kiralananın el değiştirmesi veya üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı aynî hak kazanması sonucuna bağlanmıştır. Kiracı tarafın kanun gereği değişmesi ise, TTK çerçevesinde ticari işletmelerin devredilmesi, ticaret şirketlerinin devri, birleşmesi, bölünmesi gibi işlemler neticesinde mümkün olmaktadır. Bununla beraber, taraf değişikliği gibi görünmesine rağmen farklı bir hukukî durum ortaya çıkaran alt kira ve kullanım hakkının devri müesseseleri de TBK’da düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinde taraf değişikliği hâllerinde, asıl kira sözleşmesinin taraflarından biri sözleşme ilişkisinden ayrıldığı hâlde, alt kirada ve kullanım hakkı devredilmesinde asıl kira sözleşmesinin taraflarında bir değişiklik meydana gelmemektedir. Dolayısıyla, alt kira ve kullanım hakkının devredilmesi durumları taraf değişikliği hâllerinin dışında kalmaktadır.

Bu çalışmada, kira sözleşmesinde taraf değişikliği meydana getiren durumların hem kiracı hem de kiraya veren yönünden ayrı ayrı incelenmesi ve bu durumların tek bir çalışma içerisinde bir araya getirilmesi amaçlanmıştır. Zira, kira sözleşmesinde tarafların sözleşmenin karşı tarafıyla ağırlıklı olarak kişisel bir ilişki kurması muhatabın bilinmesi açısından önem arz etmektedir. Ayrıca, kira sözleşmelerinde taraf değişikliğinin hangi hâllerde meydana geldiğinin bilinmesi, tarafların taleplerini kime yöneltmeleri gerektiğini ve borçlarını kime ifa etmeleri gerektiğini bilmeleri yönünden de önemlidir.

Çalışmamız üç bölümden teşekkül etmektedir. Çalışmanın ilk bölümü, taraf değişikliğine ilişkin bütün sözleşmelerde geçerli olan genel kavramların incelenmesine, özellikle kira sözleşmesinin taraflarını etkileyen bir durum olarak alt sözleşme hakkındaki genel açıklamalara ve taraf değişikliği ile halefiyet kavramının karşılaştırılmasına ayrılmıştır. Bu bölümde, TBK’da m. 183-206 arasında yer alan ve “*Borç İlişkilerinde Taraf Değişikliği*” bölümünde düzenlenen “*Alacağın devri*”, “*Borcun üstlenilmesi*”, “*Sözleşmenin devri ve sözleşmeye katılma*” kurumları üzerinde durulmuştur. Ayrıca, kira sözleşmesinde uygulamasına sıklıkla rastlanılan alt sözleşmeye ilişkin genel açıklamalara yer verilmiştir. Son olarak, taraf değişikliği kavramı ile ilişkisi olan, esasen bir taraf değişikliği durumu ortaya çıkaran halefiyet kavramına değinilmiş ve iki kurumun karşılaştırılması yapılmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümü üç ana başlıkta incelenmiştir. Bu bölümde, öncelikle kira sözleşmesinin taraflarını oluşturan kiracı ve kiraya veren kavramları üzerinde durulmuştur. İkinci başlıkta, asıl konu olan kira sözleşmesinde taraf değişikliği hâlleri incelenmiştir. Kira sözleşmesinde taraf değişikliği sonucuna yol açan hâller, kiraya veren tarafın değişmesi ve kiracı tarafın değişmesi olarak ayrı ayrı inceleme konusu yapılmıştır. Kiraya veren tarafın iradî devir işlemi yapılarak değişmesi ve kanunda öngörülen hâllerde değişmesi ayrı ayrı ele alınmıştır. Kiraya veren tarafın kanunda öngörülen hâllerde değişmesi; kiralananın el değiştirmesi ve üçüncü kişinin sonradan kiralanan üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olması ele alınarak açıklanmıştır. Kiracı tarafın değiştiği hâller ise, kiracının iradi işlemle değişmesi ve kiracının kanun hükmü değişmesi şeklinde ele alınmıştır. Kiracının irade işlemle değiştiği ve TBK m. 323 hükmünde düzenlenen kira ilişkisinin devri üzerinde durulmuştur. İkinci bölümün üçüncü ve son başlığında kira sözleşmesinin taraflarına ilişkin bazı özel durumlar açıklanmıştır. Bu hususta, kira sözleşmesine katılma, tarafların ölümünün kira sözleşmesine etkisi ve kamulaştırmanın kira sözleşmesinin taraflarına etkisi incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, kira sözleşmesinde taraf değişikliği olarak algılanabilecek ancak nitelik itibariyle farklı olan kavramlar üzerinde durulmuştur. Özellikle alt kira kavramı ve kira sözleşmesinden kaynaklanan kullanım hakkının devredilmesi açıklanmış ve bunların taraf değişikliği hâllerinden farkları ortaya konulmuştur. Çalışma, ele alınan konunun incelenmesi ile elde edilen çıkarımları özetleyen bir sonuç bölümüyle nihayete erdirilmiştir.



1. BÖLÜM

ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN YER ALDIĞI BORÇLAR HUKUKU MÜESSESELERİ

1.1. Terminoloji

11 Ocak 2011 tarihinde kabul edilen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır¹. Bu tanıma göre; kira sözleşmesinin aslî edimleri; bir şeyin kullanılmasının veya ondan yararlanılmasının karşı tarafa bırakılması ve karşı tarafın kararlaştırılan kira bedelini ödemesidir. Hükümden anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesinde karşılıklı iki aslî edim söz konusudur.

Kira sözleşmesi, Roma Hukukunda "*Locatio conductio rei*" olarak ifade edilmekteydi². Bu kavram hem adî kira sözleşmesini hem de ürün kirası sözleşmesini kapsayan tek bir kira sözleşmesinin karşılığı olan genel bir kullanımdı³. Sözleşmenin konusu olan kiralanan şeyi ifade etmek için "*res locata*"; sözleşmenin taraflarını ifade etmek üzere ise kiraya veren karşılığında "*locator*", kiracı karşılığında ise "*conductor*" terimleri kullanılmaktaydı⁴.

Kira sözleşmesi, yürürlükten kaldırılan 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda, "*icar akdi*" olarak ifade edilmiş ve adî icar-hasılat icarı ayrımı yapılarak düzenlenmişti. Sözleşmenin taraflarını ifade etme açısından da TBK'dan farklı bir kullanım söz konusuydu. Bir şeyin kullanılmasını veya ondan yararlanılmasını karşı tarafa bırakan için "*müstecir*", bir şeyi kullanma veya ondan yararlanma karşılığında bedel ödeyen için de "*mucir*" terimleri kullanılmaktaydı. Yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı GKHK'da ise kiralayan ve kiracı terimleri kullanılmıştı. TBK'da ise "*kiralayan*" yerine "*kiraya veren*" tabiri tercih edilmiş ve "*kiracı*" terimi aynı şekilde kullanılmaya devam edilmiştir. Kanun koyucunun "*kiralayan-kiracı*" ayrımı yerine "*kiraya veren-kiracı*" ayrımını kullanması isabetli olmuştur. Zira 6570 Sayılı GKHK'da yer alan "*kiralayan*"

¹ Kanun'da yapılan bu tanım, hem adî kira sözleşmesini hem de ürün kirası sözleşmesini kapsamaktadır (Zevkliler, A., Gökyayla, E. (2015). *Borçlar hukuku özel borç ilişkileri*. Ankara: Turhan Kitabevi, 15. Baskı, s. 183).

² Karadeniz Çelebican, Ö. (1976). *Iustinianus zamanına kadar Roma'da iş ilişkileri*. Ankara, s. 121.

³ Karadeniz Çelebican, 1976, s. 121.

⁴ Umur, Z.(2010). *Roma hukuku ders notları*. İstanbul: Beta Basım Yayın: 3. Baskı, s. 367.

kavramı, bir yeri veya bir şeyi kullanmak üzere bir bedel karşılığında kiralamak isteyen kişi olarak anlaşılmaya da müsaittir. Dolayısıyla bu kavramın TBK’da; “*kiraya veren*” olarak değiştirilmesi, kiracı-kiralayan ayrımındaki terimsel karışıklığı ortadan kaldırmıştır. Biz de bu çalışmada TBK’da tercih edilen kullanımı esas alarak kiraya veren ve kiracı terimlerini kullanmayı tercih ediyoruz.

1.2. Sözleşmelerde Taraf Unsuru ve Nisbilik İlkesi

Sözleşme, belli bir hukukî sonuç ortaya çıkarmak amacıyla iki ya da daha çok tarafın bir araya gelerek karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile oluşturduğu hukukî işlem olarak tanımlanabilir⁵. Bu tanımdan hareketle bir sözleşme meydana gelebilmesi için; en az iki tarafın mevcut olması, bu tarafların iradelerinin belli bir hukukî sonucu meydana getirme amacına yönelmiş olması ve TBK m. 1/I uyarınca bu iradelerin “*karşılıklı ve birbirine uygun olarak*” açıklanması gerekmektedir⁶. O hâlde; sözleşmeyi meydana getiren ilk unsur, en az iki tarafın varlığıdır. Bir sözleşme yapma niyetiyle bir araya gelen ve yaptıkları sözleşme sonucunda ortaya çıkmış olan hak ve yükümlülükleri kendi iradeleri ile kabul eden bu kişilere taraf adı verilir⁷.

Doktrinde bazı görüşler, bir sözleşme meydana gelebilmesi bir tarafın varlığının yeterliği olduğunu ifade etmektedir⁸. Buna örnek olarak bağışlama vaadi ve kefalet sözleşmesi gösterilmektedir. Bu tür işlemlerde, karşılıklı olarak edim yüklenme söz konusu olmadığı için bir taraflı sözleşmenin varlığı kabul edilmektedir. Ancak belirtmek gerekir ki, bu tür sözleşmelerde dahi iki taraf bulunmaktadır⁹. Böyle sözleşmeleri iki tarafı bulunan ancak tek tarafa borç yükleyen sözleşme olarak değerlendirmek daha isabetli bir düşüncedir¹⁰. O hâlde, bir sözleşme meydana gelebilmesi için en az iki taraf bulunmalıdır¹¹; ancak sözleşme ile taraflardan

⁵ Oğuzman, M. K., Öz, M. T. (2015). *Borçlar hukuku genel hükümler*. C. I. İstanbul: Vedat Kitapçılık: 13. Baskı, s. 198.

⁶ Feyzioğlu, F. N. (1976). *Borçlar hukuku genel hükümler*. C. I. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2171: Fakülteler Matbaası, s. 65.

⁷ Eren, F. (2015). *Borçlar hukuku genel hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları: 19. Baskı, s. 227.

⁸ Bu görüşler konusunda bkz: Tekinay, S. S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A. (1993). *Borçlar hukuku genel hükümler*. İstanbul: Filiz Kitabevi: 7. Baskı, s. 54.

⁹ Feyzioğlu, 1976, Borçlar genel, C. I, s. 16.

¹⁰ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, 1993, s. 53-54; Feyzioğlu, 1976, Borçlar genel, C. I, s. 16.

¹¹ Eren, 2015, s. 227.

yalnızca birine borç yüklenebildiği gibi iki tarafa da borç yüklenebilir. Ayrıca, sözleşmede bulunan iki taraf yalnızca birer kişiden teşekkül etmeyebilir¹². Örneğin paylı mülkiyete sahip bir taşınmaz üzerinde başka bir kişiye geçit hakkı verilmesine yönelik bir sözleşme yapıldığında, geçit hakkı veren sözleşme tarafı birden fazla kişiden oluşabilir. Sözleşmelerin ikiden fazla tarafla akdedilebilmeleri de mümkün olmakla birlikte, bu durum istisnaidir. Buna örnek olarak ortaklık sözleşmeleri gösterilebilir¹³.

Sözleşmeler esas itibariyle, sözleşmeyi oluşturan iradelerin sahiplerinin her ikisini veya onlardan sadece birisini edim yükümlülüğü altına sokar. Sözleşme tarafları dışındaki üçüncü kişiler sözleşme borçlarından sorumlu değildir¹⁴. Zira asıl olan; sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerin sadece sözleşmenin taraflarına ait olmasıdır¹⁵. Bu durum sözleşmenin nisbiligi ilkesi olarak ifade edilmektedir¹⁶. Nisbilik ilkesi gereğince, alacaklı taraf sözleşmeden kaynaklanan alacağını yalnızca borçludan talep edebilir; borçlu taraf da sözleşmeden dolayı üstlendiği borçlardan yalnızca alacaklıya karşı sorumlu olur¹⁷. Başka bir deyişle sözleşmeden doğan alacak hakkı, hukukî niteliği itibariyle nisbi hak olarak değerlendirilir¹⁸.

Sözleşmelerde nisbilik ilkesinin bir diğer sonucu, alacak hakkının yalnızca borçlu tarafından ihlâlinin söz konusu olabilmesidir¹⁹. Sözleşmeye dayanan borç ilişkisinin sonuçları sadece alacaklı ve borçlu arasında doğduğu için üçüncü kişilerin sözleşmeye muhtemel bir harici etkisi, alacak hakkının ihlâli olarak değerlendirilmez.²⁰ Örneğin A'nın, B'ye taşınır kira sözleşmesi ile teslim ettiği halı

¹² Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, 1993, s. 54.

¹³ Eren, 2015, s. 228.

¹⁴ İnan, A. N., Yücel, Ö. (2014). *Borçlar hukuku genel hükümler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık: 4. Baskı, s. 79.

¹⁵ Feyzioğlu, F. N. (1977). *Borçlar hukuku genel hükümler*. C. II. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2282, Fakülteler Matbaası, 2. Baskı, s. 268.

¹⁶ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, 1993, s. 14.

¹⁷ Tunçomağ, K. (1976). *Türk borçlar hukuku genel hükümler*. C. I. İstanbul: Sermet Matbaası: 6. Baskı, s. 31.

¹⁸ Eren, 2015, s. 18.

¹⁹ Feyzioğlu, C. II, 1977, s. 23. Ancak doktrinde bir görüş nisbi hakların üçüncü kişiler tarafından da ihlal edilebilmesini mümkün görmekte ve bu ihlalin TBK m. 49 (eBK m. 41) hükmüne göre hukuka aykırılık teşkil ettiğini ifade etmektedir. (Yavuz, N. (1997). Kiraya verilen taşınmazın bir başkasına (üçüncü kişiye) devredilmesi halinde kiracının hakları. *YD.*, 23(1-2), s. 86).

²⁰ Cansel, E., Özel, Ç. (2014). *Borçlar hukuku genel hükümler*. C. I. Ankara: Seçkin Yayınları, s. 49.

yıkama makinesini B kendisi kullanmak yerine yardıma gelen komşusu Ü'ye kullandırmış ve Ü tarafından makinenin hortumu koparılmıştır. A, makinesine zarar verdiği için kira sözleşmesine dayanarak Ü'ye karşı bir talep hakkına sahip olmaz. A'nın talep hakkı yalnızca B'ye karşıdır. Zira Ü kira sözleşmesinin tarafı olmadığı için, sözleşmeden doğan borcun ihlali sebebiyle A'ya karşı sorumluluk taşımamaktadır. A'nın Ü'ye karşı sahip olduğu tek imkân tazminat davası açmaktır. Bu tazminat davasının sebebi ise kira sözleşmesi değil, mülkiyetin ihlâl edilmesidir²¹.

Nisbi bir hak olarak kural, alacak hakkının yalnızca sözleşme borçlusundan talep edilebilmesidir. Bu kurala göre de sözleşme ilişkisi dışındaki üçüncü kişilerden bu alacak hakkına riayet etmeleri istenemez. Ancak bazı istisnai durumlar vardır ki, nisbi hak niteliğini muhafaza etmesine rağmen alacak hakkına riayet edilmesi üçüncü kişilerden de talep edilebilir. Bu türden alacak haklarına etkisi kuvvetlendirilmiş kişisel haklar da denilmektedir²². Nisbi hakların etkisinin kuvvetlendirilmesi, yani sadece hakkın muhatabına değil üçüncü kişilere de ileri sürülebilmesi şerh denilen işlem ile mümkün olur²³. Bunun uygulaması özellikle taşınmaz üzerindeki bazı nisbi hakların tapuya şerh ettirilmesinde görülür²⁴. Örneğin kira sözleşmesinde, kiracının sözleşmenin devamını sağlama hakkını tapuya şerh ettirmesinde durum böyledir. Kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan, kiraya verenin sözleşmeye uymasını talep etme hakkı kural olarak kişisel haktır ve nisbilik ilkesinin kapsamındadır. Bundan dolayı, kiracı bu hakkını yalnızca kiraya verene karşı ileri sürebilir²⁵. Ancak, tapuya bu hakkın şerh ettirilmesi ile kiracının kiracılık hakkı üçüncü kişiler tarafından da uyulması gereken bir hak durumuna gelir. Nisbi

²¹ Eren, 2015, s. 55.

²² Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, 1993, s. 15.

²³ Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 33.

²⁴ Eren, 2015, s. 59.

²⁵ TBK kiralananın el değiştirmesi durumunda kira sözleşmesinin akıbeti konusunda eBK'dan farklı bir düzenleme getirmiştir. Buna göre m. 310 hükmüne göre kiralanan el değiştirirse kira sözleşmesi sona ermeyecek ve yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Burada bir nevi kanun kendiliğinden kiracılık hakkının etkisini kuvvetlendirmiştir. Bu hükme göre kiracılık hakkı şerh ettirilme bile, nisbi hak olmasına rağmen kanun hükmü gereği, kiracı hakkını sözleşmeye önceden taraf olmayan yeni malike karşı da ileri sürebilir. Konu, çalışmanın devamında ayrıntıları ile açıklanmıştır.

hakların istisnai olarak sözleşme dışındaki kişilere de etkili olabilmesinin TBK'da ve TMK'da başka örnekleri de bulunmaktadır²⁶.

Sözleşmelerde nisbilik ilkesine getirilen istisnalar, yalnızca alacak hakkının etkisini kuvvetlendirmekten ibaret değildir. Bazı durumlarda, sözleşmeden doğan alacak hakları sadece sözleşmenin tarafları için değil, borç ilişkisi dışındaki üçüncü kişiler için de etkili olabilir. Bu durumlara üçüncü kişi yararına sözleşmeler (TBK m. 129) örnek olarak gösterilebilir.²⁷

1.3. Alacağın Devri, Borcun Üstlenilmesi ve Borca Katılma

1.3.1. Genel olarak

Alacağın devri ve borcun üstlenilmesi kavramlarını, net olarak ortaya koyabilmek için öncelikle “borç” kavramı ile “borç ilişkisi” kavramlarının ayırımı yapmak gerekmektedir. Bu ayırımın yapılması, alacağın devri ve borcun üstlenilmesinin kapsamının anlaşılabilmesi ve ne gibi hukukî sonuçlar ortaya çıkardığının açık olarak anlaşılması açısından önemlidir.

“Borç” kavramı hukuk literatüründe, eskiden beri birden fazla durumun karşılığı olacak şekilde kullanılmıştır. Buna göre “borç” kavramı, doktrinde “geniş anlamda borç”, “dar anlamda borç” ve “en dar anlamda borç” olmak üzere üç ayrı anlamda kullanılmaktadır.

“En dar anlamda borç” olarak ifade edilen borç kavramı; bu kelimeyle herkesin ilk olarak aklına gelen ve halk arasında yoğun şekilde kullanılan, para borcunu karşılayan kullanımdır²⁸.

“Dar anlamda borç” kavramı; bir borç ilişkisinde, tarafların birbirlerine karşı yerine getirmesi gereken tek bir yükümlüğü kasteder şekilde kullanılmaktadır²⁹. Burada bir borç ilişkisinin içeriğine dâhil olan münferit bir borç ifade edilmek

²⁶ TBK 49/II, 83, 127, 129/II, 509/I, TMK 1009/II. (Eren, 2015, s. 59-60).

²⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, 1993, s. 16; Eren, 2015, s. 59.

²⁸ İnan, Yücel, 2014, s. 66.

²⁹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, 1993, s. 6.

istenmektedir. Bu borç bir şeyi verme, yapma veya yapmama yükümlülüğü şeklinde tezahür eder³⁰. Tüm bu yükümlülükler kısaca edim olarak adlandırılır³¹. Örneğin kira sözleşmesinde, kiracının bir aylık kira borcu, satış sözleşmesinde satıcının teslim borcu gibi edimler dar anlamda borçtur³². Borç kavramı esas olarak dar anlamda borcu karşılar şeklinde anlaşılmalıdır.

“Geniş anlamda borç” ifadesinden, iki taraflı bir hukukî ilişkide tarafların birbirlerine karşı sahip olduğu talep haklarının tümü anlaşılmalıdır³³. Yani bu anlamda kullanılan borç, tek bir edim yükümünden daha geniş bir ilişkiyi anlatmakta ve alacaklı ile borçlu arasındaki hukukî bağın tamamını ifade etmektedir³⁴. Bu anlamdaki borcun diğer kullanımlarından farkının ortaya konulması açısından “borç ilişkisi” kavramının tercih edilmesi daha isabetlidir³⁵.

Borç ilişkisi kavramı ile kastedilen esasen alacaklı ile borçlu arasındaki hukukî bağın tamamıdır³⁶. TBK’ya göre borç ilişkileri sözleşmelerden, haksız fiillerden ve sebepsiz zenginleşmeden doğabilir. Bu ilişkinin içeriğine -dar anlamda borç olarak ifade edilen münferit her bir borç dâhil olduğu gibi, başka yükümlülükler ve talep hakları da dâhildir. Örneğin faiz, cezası koşulu, rehin hakkı, hapis hakkı, gecikme tazminatı gibi bir takım haklar ve aslî edimlerden ayrı olan iyi niyet kurallarından kaynaklanan bazı yükümlülükler de borç ilişkisinin kapsamında değerlendirilir³⁷. Netice itibarıyla borç ilişkisi; asıl alacak ile yan alacak haklarını, tali haklar niteliğindeki yenilik doğuran haklar ile defileri, aslî ve tali edim yükümlülüklerini ve son olarak bir takım yan yükümlülükleri kapsamaktadır³⁸.

Borç ilişkisi, içeriğindeki haklar ve yükümlülüklerin her birinden bağımsız bir

³⁰ FeYZioğlu, 1976, Borçlar genel, C.I, s.18.

³¹ FeYZioğlu, 1977, Borçlar genel, C. II, s. 15.

³² Eren, 2015, s. 22.

³³ FeYZioğlu, 1977, Borçlar genel, C. II, s. 15.

³⁴ Cansel, Özel, 2014, s. 41.

³⁵ Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 27. Nitekim, eBK’da kanun koyucu, alacaklı ile borçlu arasındaki en geniş hukukî bağı düzenlediği bölüm başlığını “Borçların teşekkülü” olarak seçmişti. Ancak açıklandığı üzere görülüyor ki borç kavramı ile borç ilişkisi kavramı birbirinden farklıdır. TBK’da ise kanun koyucu, birden fazla yükümlülük içeren hukukî ilişkileri düzenlediği bölüm başlığında daha doğru bir kullanım olan “Borç ilişkisinin kaynakları” ifadesini tercih etmiştir.

³⁶ FeYZioğlu, 1976, Borçlar genel, C. I, s. 16.

³⁷ Cansel, Özel, 2014, s. 41.

³⁸ Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 28; Eren, 2015, s. 23.

varlığı ifade etmektedir. Dolayısıyla, içeriğindeki borçlardan bir kısmı ifa suretiyle sona erdirilse³⁹ veya yenilik doğuran haklardan birisi kullanılsa dahi borç ilişkisinin tamamının o anda sona erdiği söylenemez⁴⁰. Borç ilişkisinden doğan alacaklardan veya borçlardan birinin üçüncü kişiye devredilmesinde de borç ilişkisi sona ermez. Asıl borç ilişkisi, ilk alacaklı ve borçlu arasında varlığını devam ettirir. Böyle durumlarda, hukukî bir işlemle, borç ilişkisi kapsamındaki alacak veya borçlardan birisi veya bir kaç borç ilişkisi dışındaki üçüncü bir kişiye devredilmektedir⁴¹. Başka bir deyişle alacağı veya borcu devralan üçüncü kişi, asıl borç ilişkisinin tamamına taraf olmuş sayılmaz. Onun hakkı veya sorumluluğu sadece devraldığı alacak veya borç için söz konusu olmaktadır. Söz konusu hukukî işlemler TBK'nın m. 183 vd. ile m. 195 vd. hükümlerinde alacağın devri ve borcun üstlenilmesi olarak düzenlenmiştir.

1.3.2. Alacağın devri

Bir borç ilişkisinde, edim yüklenimine göre alacaklı ve borçlu olmak üzere iki taraf vardır. Alacak hakkına sahip olan taraf, borç ilişkisinden doğan bu hakkını borçludan bizzat talep etme yetkisine sahiptir⁴². Ancak alacaklı taraf, sahip olduğu bu yetkiyi –borç ilişkisi dışında başka bir şekilde- ekonomik olarak değerlendirmek isteyebilir⁴³. Bu suretle; sahip olduğu alacak hakkını üçüncü bir kişiye devrederek kendisine belirli bir menfaat sağlamayı düşünebilir. Nitekim TBK'nın 183. maddesinde: *“Kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça alacaklı, borçlunun rızasını aramaksızın alacağını üçüncü bir kişiye devredebilir.”* hükmü yer almaktadır. Bu hükümden hareketle alacağın devri; borç ilişkisinde alacak hakkı sahibinin, bu hakkını borçlunun rızasına gerek olmadan, bir sözleşme yoluyla üçüncü bir kişiye devretmesi olarak tanımlanabilir⁴⁴. Bu şekilde TBK hükümleri

³⁹ Örneğin sürekli edim ihtiva eden sözleşmelerde edimlerden birinin ifa edilmesi borç ilişkisinin tamamına etki etmez. Sonra erdirilen yalnızca borçlardan bir kısmıdır. Borç ilişkisinin devamı ile yeni edimler doğacağı için bir tek ifa ile alacaklı ile borçlar arasındaki hukukî bağın sona erdiği söylenemez. Bu duruma en iyi örnek kira sözleşmeleridir. Kira sözleşmelerinde doğan aylık kira borçları ifa edilse dahi kira sözleşmesi varlığını sürdürür.

⁴⁰ Eren, 2015, s. 23.

⁴¹ Cansel, Özel, 2014, s. 44.

⁴² Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, 1993, s. 7.

⁴³ Oğuzman, M. K., Öz, M. T. (2015). *Borçlar hukuku genel hükümler*. C. II. İstanbul: Vedat Kitapçılık: 13. Baskı, s. 544.

⁴⁴ Eren, 2015, s. 1224; Dayınlarlı, K. (2010). *Borçlar Kanununa göre alacağın temliki*. Ankara: Dayınlarlı Yayıncılık, s. 57; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, 1993, s. 240-241; Franko, N. (1994). Alacağın temliki.

doğrultusunda alacak devredildiğinde, borç ilişkisi ve borçlu aynı kalmakta, değişen tek durum yalnızca alacaklı olan tarafın şahsı olmaktadır⁴⁵.

TBK'nın alacağın devrini düzenleyen m. 183-194 hükümleri, kişilerin iradeleriyle bir alacağı devretmesi hâli düşünülerek hazırlanmıştır. Ancak alacağın bir kişiden başka bir kişiye intikalinin tek yolu taraf iradeleri değildir⁴⁶. TBK m. 185 hükmüne göre alacağın kanun veya mahkeme kararı doğrultusunda üçüncü kişilere intikali de mümkündür. Bu durumları da göz önüne alırsak alacağın devrinin “iradî devir”, “kanunî devir” ve “mahkeme kararı ile devir” olmak üzere üç görünüm şekli ortaya çıkmaktadır.

Alacağın devri işlemi bir sözleşme şeklinde yapılmakta olup, bu sözleşmenin tarafları alacağı devreden ile devralandır⁴⁷. TBK m. 183 hükmüne göre, alacağın devri işleminde borçlunun rızasını aramaya ihtiyaç yoktur. Dolayısıyla alacağın devri işleminin geçerli olması için işleme borçlunun katılmasına veya işlemde haberdar olmasına dahi lüzum yoktur⁴⁸. Ancak; alacağın devri sözleşmesi, artık borçlu da münferit borcunu başka bir alacaklıya ödemek durumunda olduğundan üç tarafı etkileyen bir hukukî işlemidir⁴⁹. Alacağın devri işleminde devredeninin karşısında, alacak hakkını devralan kişi bulunmaktadır. Alacak sözleşmeyle bu kişiye devredildiği takdirde, asıl borç ilişkisinden kaynaklanan borcun yeni alacaklısı artık o olacaktır⁵⁰. Sözleşme iradî bir işlem olduğu için böyle bir durumda karşımızda iradî

AÜSBFD, 49 (1), s. 178; Kılıçoğlu, A. M. (2015). *Borçlar hukuku genel hükümler*, Ankara: Seçkin Yayınevi: 19. Baskı, s. 790; Hatemi, H., Gökyayla, E. (2015). *Borçlar hukuku genel bölüm*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 3. Baskı, s. 357; Reisoğlu, S. (2014). *Türk borçlar hukuku genel hükümler*. İstanbul: Beta Basım Yayın: 25. Baskı, s. 462; Aral, F. (1991). Topyekün temlik. *AÜHFD*, 42 (1-4), s. 93; Şahiniz, S. (2006). Alacağın temlikinde sözleşme ile kararlaştırılan temlik sınırlama (kısıtlama) ve yasakları, *EÜHFD*, 10 (3-4), s. 495; Ayrıca bkz. Yarg. 13. HD, 13.06.2013 Tarih, 2013/15343 E., 2013/16249 K. sayılı kararında alacağın temlikini şu şekilde ifade etmiştir: “Görülüyor ki, alacağın temliki hayatın ihtiyaçlarından ortaya çıkan bir hukuk kurumudur. Bir tanımlama yapmak gerekirse; alacağın temliki alacaklı ile onu devralan üçüncü kişi arasında borçlunun rızasına ihtiyaç olmaksızın yapılabilen ve sadece kazandırıcı bir tasarruf işlemi niteliğini taşıyan şekle bağlı bir akiddir.” Erişim: Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı, ET. 04.07.2015.

⁴⁵ Eren, 2015, s. 1225.

⁴⁶ Reisoğlu, 2014, s. 464

⁴⁷ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 240; Günergök, Ö. (2014). *Alacağın devrinde borçlunun hukukî durumu*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 53; Oğuzman, Öz, 2015, *Borçlar genel*, C. II, s. 547.

⁴⁸ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 241.

⁴⁹ Baklacı Çakıroğlu, E. (2010). *Roma hukuku'nda ve Türk borçlar hukuku'nda alacağın temliki*. Ankara: Basılmamış YL Tezi, Erişim: <https://tez.yok.gov.tr>, ET. 10.04.2015.

⁵⁰ Aral, 1991, Topyekün temlik, s. 95.

devir çıkmaktadır.

İradî devir, bir alacağı devretmek isteyen kişi ile devralmak isteyen kişinin karşılıklı ve birbirine uygun iradelerini beyan etmeleriyle kurdukları bir hukukî işlemdir⁵¹. İradî devir TBK m. 184 gereğince mutlaka yazılı şekilde yapılmalıdır ve alacak için asıl sözleşmeyle devir yasağı getirilmemiş olmalıdır. İradî devirde alacak hakkı, devreden kişinin iradesine göre ivazlı veya ivazsız olarak başka bir kişiye devredilebilir⁵². Devreden kişi alacak hakkını belirli bir menfaat karşılığında devrederse ivazlı devir, her hangi bir karşılık sağlamadan devrederse ivazsız devir söz konusu olur⁵³. Devrin ivazlı ya da ivazsız olmasının önemi bilhassa TBK m. 191/I bakımındandır. Alacaklı; alacak hakkını ivaz karşılığında devrederse devralana karşı alacağın varlığını ve borçlunun ödeme gücünü garanti sorumluluğu altına girer⁵⁴; ancak devir ivazsız yapılırsa TBK m. 191/II hükmüne göre alacağın varlığından veya borçlunun ödeme gücünden sorumlu tutulmaz⁵⁵.

Kanunî devir durumunda ise bir alacak, alacak hakkına sahip kişinin iradesi aranmadan bir kanun hükmü gereğince ve şekle tâbi olmaksızın üçüncü bir kişiye geçmektedir⁵⁶. Kanunî devrin en sık rastlanılan hâlini TBK'nın çeşitli maddelerinde⁵⁷ düzenlenen halefiyet oluşturmaktadır. TBK m. 185'e göre, bir alacağın mahkeme kararı doğrultusunda bir kişiden başka bir kişiye geçmesi de mümkündür. Bu çeşit devirde de kanunî devirde olduğu gibi alacaklının iradesi ve yazılı şekil şartı aranmaz⁵⁸. Bir mahkeme kararı ile alacak başka bir kişiye devredilmiş olur. Buna örnek olarak TMK m. 198 hükmü gösterilebilir. Buna göre; *“Eşlerden biri, birliğin giderlerine katılma yükümlülüğünü yerine getirmezse, hakim onun borçlularına, ödemeyi tamamen veya kısmen diğer eşe yapmalarını emredebilir.”* Burada verilecek mahkeme kararı ile eşlerden birinin alacağı diğer eşe geçmektedir. Kanun

⁵¹ Eren, 2015, s. 1227.

⁵² Dayınlarlı, 2010, s. 127.

⁵³ Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 617; Dayınlarlı, 2010, s. 127.

⁵⁴ Bu konuda doktrinde bazı yazarlar, kanun tarafından alacağı temlik edenin garanti sorumluluğu altına sokulmasını isabetsiz bulmaktadır. Konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz: Aksoy, H. C. (2012). Alacağı temlik edenin kanundan doğan garanti sorumluluğunun ekonomi hukuku prensipleri ışığında değerlendirilmesi. *ABD*, S. 1, s. 141-160.

⁵⁵ Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 618.

⁵⁶ Arsebük, E. (1954). Alacağın temlik ve borcun nakli. *AÜHFD*, 11 (1-2), s. 9; Eren, 2015, s. 1226.

⁵⁷ Örnek olarak TBK 127, 168, 596 hükümleri gösterilebilir.

⁵⁸ Dayınlarlı, 2010, s. 126.

hükmü gereği ya da mahkeme kararıyla bir alacağın başka bir kişiye geçmesi durumlarında alacağın devri hükümleri uygulanmaz; bu hükümlerden ancak niteliğine uygun düştüğü ölçüde kıyasen faydalanılabilir⁵⁹.

Alacağı devreden kişi bu alacağı devretmekle, sahip olduğu alacak hakkına doğrudan etkide bulunmaktadır⁶⁰. Bu etki sonucunda alacak hakkı onun hukuk alanından çıkıp devralanın malvarlığına geçmektedir⁶¹. Bundan dolayı alacağın devri tasarruf işlemi niteliğindedir⁶². Dolayısıyla işlemin geçerliliği, alacak hakkı üzerinde tasarruf eden kişinin, tasarruf yetkisine sahip olmasını gerektirir⁶³. Böyle bir yetki olmadan alacak devredilmişse, devir işlemi hüküm ve sonuç ifade etmez⁶⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 184/I hükmüne göre alacağın devri işleminin geçerli olması açısından, yazılı şekilde yapılması zorunluluğu vardır. Bu şekilde akdedilecek anlaşmada yalnızca alacağı devredeninin beyanının ve imzasının bulunması yeterlidir; ayrıca devralanın da yazılı sözleşmede imzasının bulunması gerekmez⁶⁵. Sözleşmede devir sebebinin belirtilmesine de gerek yoktur. Hüküm emredici nitelikte olduğu için, taraflar bunun aksini kararlaştırarak yazıllık şartını ortadan kaldıramazlar⁶⁶. Kanun yazıllığı ispat şartı olarak değil; geçerlilik şartı olarak aramaktadır⁶⁷. Buna karşılık TBK m. 184/II hükmüne göre alacağın devri vaadi şekil şartına bağlı değildir.

Bazı durumlarda kanun, bir alacağın devredilemeyeceğini düzenlemiş olabilir⁶⁸. Bu durumda devri yasaklayan kanun hükmüne rağmen yapılacak olan devir işlemi geçersiz olur⁶⁹. Bazı hâllerde ise alacağın devredilmesini yasaklayan bir kanun hükmü olmamasına rağmen işin niteliği de buna engel olabilir. İşin niteliği

⁵⁹ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 584.

⁶⁰ Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 1090.

⁶¹ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 241.

⁶² Eren, 2015, s. 1228.

⁶³ Feyzioğlu, 1977, Borçlar genel, C. II, s. 614.

⁶⁴ Eren, 2015, s. 1228.

⁶⁵ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 243.

⁶⁶ Kılıçoğlu, 2015, s. 798.

⁶⁷ Eren, 2015, s. 1233.

⁶⁸ TBK m. 366/I hükmüne göre ürün kirasında kiracı, kiraya verenin rızası olmadan kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. TBK m. 380/II hükmüne göre ödünç alan ödünç konusunu başkasına kullandıramaz. TBK m. 619/I hükmüne göre ölünceye kadar bakma sözleşmesinde, bakım alacaklısı hakkını başkasına devredemez.

⁶⁹ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 560.

kavramı, devredilmek istenen alacak ile alacaklının şahsı arasında sıkı bir bağ olması hâlini ifade etmektedir⁷⁰. Alacak ile alacaklının arasında böyle bir bağ olması hâlinde, alacağın devredilmesi, alacağın konusunda bir değişiklik meydana getirdiği için alacaklının değiştirilmesi işin niteliğine uygun düşmemektedir⁷¹. Bir alacağın kısmen veya tamamen devredilmesi yasağı, açık veya örtülü şekilde sözleşme ile de kararlaştırılmış olabilir. Bir borç ilişkisinde taraflarca kararlaştırılmış böyle bir yasağa rağmen, alacaklı alacağı devretmişse, borçlu tarafından devir sözleşmesinin geçersizliği ileri sürülebilir⁷². Alacağın devri sözleşmesinin tarafı olan devralanın bu yasaktan haberinin olmaması devrin ortadan kaldırılmasına da engel teşkil etmez. Zira burada iyiniyetin bir önemi yoktur. Ancak belirtmek gerekir ki alacağın senede bağlı olduğu durumlarda tarafların devir yasağını yazılı olarak kararlaştırmış olması gerekir⁷³. Aksi takdirde TBK m. 183/II hükmüne göre, borçlu alacağı devralan üçüncü kişiye karşı, alacağın devredilmesi yasağı kararlaştırıldığını ileri süremez.

Alacağın devrinin tasarruf işlemi niteliğinde olmasının sonucu olarak sözleşmeyle birlikte alacak devralana geçer ve alacak üzerinde tasarruf yetkisi bundan böyle devralana ait olur⁷⁴. TBK m. 189/I hükmü doğrultusunda, alacağa bağlı öncelik hakları ve bağlı haklar da devralana geçer. Örneğin o alacağa ilişkin bir davanın artık yalnızca devralan tarafından açılabilmesi bu durumun bir sonucudur⁷⁵. Alacağın devri ile birlikte devralana geçen öncelik ve bağlı hakların istisnası ise devredenin kişiliğine özgü olan haklardır. Devredenin kişiliği ile sıkı bağ içinde olan öncelik ve bağlı haklar devralana geçmez⁷⁶. Alacakla ilgili bağlı haklar ise devralana geçer. Örneğin devir anından itibaren varsa rehin veya teminatlara ilişkin talep hakkının alacakla birlikte devralana geçmesi böyledir⁷⁷. Ayrıca TBK m. 189/II hükmüne göre alacağa bağlı işlemiş faizler de alacakla birlikte devralana

⁷⁰ Eren, 2015, s. 1237.

⁷¹ Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 1084.

⁷² Dayınlarlı, 2010, s. 188.

⁷³ Hatemi, Gökyayla, 2015, s. 361.

⁷⁴ Hatemi, Gökyayla, 2015, s. 362.

⁷⁵ Yarg. 11. HD, E. 2013/16965, K. 2014/2257, T. 10.02.2014 kararında; “*Dava dışı sigortalı hasar bedelini davacı sigorta şirketinden tahsil ederken üçüncü şahıslara karşı haiz olduğu alacak hakkını da davacıya devir ve temlik etmiştir. Bu durumda alacağın temlikli hükümleri uyarınca davacı sigorta şirketinin aktif dava ehliyetinin bulunduğu kabulü gerekir.*” ifadelerine yer verilerek suretiyle durum açıklanmıştır. Bkz. Erişim: Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı, ET. 18.04.2015.

⁷⁶ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 251.

⁷⁷ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 251.

geçer.

Alacağın devrinin devreden bakımından en önemli sonucu onun artık alacak üzerinde tasarruf yetkisi kalmaması ve ifayı talep edememesidir⁷⁸. Alacağın devri ivazlı ise devreden devir suretiyle alacağı kaybetmesi karşılığında bir menfaat elde eder. Ancak devir ivazsız ise devreden alacağını kaybetmesinin karşılığında başka bir menfaat elde etmemiş olur. Kanun koyucu tarafından, alacağın devrinin ivazlı olması durumunda, devredene, bir garanti sorumluluğu yüklenmiştir⁷⁹. TBK m. 191/I hükmünde, “Alacak bir edim karşılığında devredilmişse devreden, devir sırasında alacağın varlığını ve borçlunun ödeme gücüne sahip olduğunu garanti etmiş olur” ifadeleriyle, devreden bu sorumluluğu net bir şekilde açıklanmıştır. Bu doğrultuda, devreden devralana hem alacağın varlığını hem de borçlunun ödeme gücünü garanti etmektedir. Garanti sorumluluğu kapsamında devralan; faizi ile birlikte ifa edilen karşı edimi, devrin sebep olduğu giderleri, borçluya karşı devraldığı alacağı elde etmek için yaptığı ve sonuçsuz girişimlerin yol açtığı giderleri, devreden kusursuzluğunu ispat etmedikçe uğradığı diğer zararlarını talep edebilir (TBK m. 191).

Alacağın devredilmesiyle birlikte borçlu borcunu artık yeni alacaklıya ifa etmek durumundadır⁸⁰. Ancak alacağın devri borçluya bildirilmemişse, önceki alacaklıya iyiniyetle yaptığı ifa ile borcundan kurtulabilir (TBK m. 186). Görüldüğü üzere kanun koyucu; devir için borçlunun rızasını aramamasına rağmen, onun devir ile tamamen zorda bırakılmasını da istememiştir. Devrin borçluya bildirilmesi meselesi, devrin kurucu unsuru değildir; geçerliliği şekil şartına bağlı olmayan bir ihbardır⁸¹. Kanun borçluya alacağın devri işlemine ilişkin başka imkânlar da tanımıştır. Bunlardan biri; alacağın çekişmeli olduğu durumlarda, borçlunun ifadan kaçınabilmesi veya alacağı hâkimin belirlediği yere tevdi edebilmesi imkânıdır (TBK m. 187/I). Ancak alacağın çekişmeli olması durumu mahkeme tarafından henüz tespit edilmemişse alacağı devralan borçluyu ifaya zorlayabilir (TBK m. 187/II). TBK m. 188’de de borçluya ait savunmalar düzenlenmiştir. Buna göre borçlu, alacağın

⁷⁸ Franko, 1994, s. 188.

⁷⁹ Eren, 2015, s. 1238.

⁸⁰ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 567.

⁸¹ Eren, 2015, s. 1241.

devredildiğini öğrendiği anda devredene karşı ileri sürebildiği savunmaları devralana karşı da ileri sürebilme imkânına sahiptir⁸². Ayrıca alacağın devredildiği anda doğmamış olan alacağını, devre konu edilen alacaktan önce veya aynı anda doğması koşuluyla kendi borcu ile takas etme imkânına da sahip olur⁸³.

1.3.3. Borcun üstlenilmesi ve borca katılma

Borcun üstlenilmesi, borç ilişkisindeki borçlu tarafın ilişkiden ayrılarak onun yerine üçüncü bir kişinin borçlu duruma getirilmesini ifade eden bir kavramdır⁸⁴. Borcun üstlenilmesi ile borç ilişkisinin tümünde bir değişiklik meydana gelmez. Borç ilişkisi aynen varlığını devam ettirir. Borç ilişkisi bakımından değişen tek husus borçlunun şahsıdır⁸⁵. Bunun dışında borç ilişkisi kapsamındaki alacaklı taraf, edim, ifa yeri gibi hususlar geçerliliğini korur.⁸⁶ Borcun üstlenilmesi işlemi; borçlunun borcunu devretme konusunda üçüncü kişi ile anlaşması ve alacaklının da bu anlaşma doğrultusunda aynı üçüncü kişi ile borcun kendisine ifa edilmesi konusunda anlaşması ile olur⁸⁷. TBK'da m. 195 vd. hükümlerde ilk durum için borcun iç üstlenilmesi, ikinci durum için de borcun dış üstlenilmesi kavramları kullanılmaktadır. Dolayısıyla denilebilir ki borcun üstlenilmesi kavramı, borç ilişkisinde borçlunun şahsında değişiklik yapan birden fazla hukukî işlemi ifade etmek için kullanılan kapsamlı bir ifadedir⁸⁸.

Borcun üçüncü bir kişi tarafından üstlenilerek borçlunun değişmesi, iki ayrı hukukî işlem şeklinde tezahür edebilir. Burada farklı ihtimaller söz konusudur. Dış üstlenme sözleşmesi; borçluya iç üstlenme sözleşmesi ile onu borçtan kurtarma taahhüdünde bulunan kişinin bu taahhüdünü yerine getirmesi amacıyla yapılabilir. Ancak doktrindeki çoğunluk görüşüne göre, iç üstlenme sözleşmesi yapılmadan da dış üstlenme sözleşmesi yapılabilmesi mümkündür⁸⁹. Aksi yöndeki görüşlere göre ise

⁸² Reisoğlu, 2014, s. 469.

⁸³ Reisoğlu, 2014, s. 470.

⁸⁴ Eren, 2015, s. 1243; Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 585.

⁸⁵ Hatemi, Gökyayla, 2015, s. 365; Feyzioğlu, 1977, Borçlar genel, C. II, s. 685; Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 1123.

⁸⁶ Reisoğlu, 2014, s. 474; Kılıçoğlu, 2015, s. 810.

⁸⁷ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 269.

⁸⁸ Paket, S. (2014). *Borcun dış üstlenilmesi*. Ankara: Yetkin Yayınları, s. 21.

⁸⁹ Paket, 2014, s. 50.

iç üstlenme sözleşmesi, dış üstlenme sözleşmesinin ilk aşamasıdır. Dış üstlenme sözleşmesi ise esasen, alacaklının iç üstlenme sözleşmesini kabul etmesinden ibarettir⁹⁰.

İç üstlenme sözleşmesinin yapılması şekil şartına bağlı değildir⁹¹. Ancak ivazsız olarak borcun üstlenilmesi söz konusu olduğunda, böyle bir üstlenme bağışlama taahhüdü sayılacağından TBK m. 288/I⁹² gereğince adi yazılı şekil şartı aranır⁹³. İç üstlenme sözleşmesinin ivaz karşılığında veya ivazsız şekilde yapılması mümkündür⁹⁴. Eğer ivaz karşılığında yapılmışsa bu takdirde sözleşme iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme hâline gelir⁹⁵. İvaz karşılığında yapılan iç üstlenme sözleşmesinde borçlunun edimi kararlaştırılan ivazı ödemek, borcu üstlenmeyi taahhüt eden kişinin edimi ise sözleşmedeki taahhüdünü yerine getirmektir⁹⁶.

Borçluyu borçtan kurtarma yükümlüğü altına giren kişi buna ilişkin taahhüdünü iki şekilde yerine getirebilir⁹⁷. TBK m. 195' e göre; bu kişi isterse alacaklıya karşı borcu kendisi ifa eder, isterse alacaklı ile anlaşarak borçlandırıcı işlem tesis etmek suretiyle borcu ödemeyi taahhüt eder. Burada seçim hakkı iç üstlenme sözleşmesinde üstlenme taahhüdü altına giren kişiye aittir⁹⁸. İç üstlenme sözleşmesi yapılmasına rağmen borçluyu borçtan kurtarma taahhüdünde bulunan taraf bu taahhüdünü yerine getiremeyebilir. Örneğin alacaklı borcun üçüncü bir kişi tarafından üstlenilmesine rıza göstermemiş olabilir. TBK m. 195/III bu durumlar karşısında da borçluya iç üstlenme sözleşmesinin diğer tarafından teminat isteyebilme yetkisi tanımıştır.

Borcun dış üstlenilmesi kavramı için doktrinde değişik ifadeler kullanılmaktadır. Bu kavram için borcun gerçek anlamda yüklenilmesi bunlardan en

⁹⁰ Kılıçoğlu, 2015, s. 816.

⁹¹ Kılıçoğlu, 2015, s. 814.

⁹² TBK m 288/I hükmünde bağışlama sözü vermenin geçerliliğinin yazılı şekilde yapılmasına bağlı olduğu düzenlenmiştir.

⁹³ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 588; Eren, 2015, s. 1245.

⁹⁴ Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 1125.

⁹⁵ Eren, 2015, s. 1145.

⁹⁶ Kılıç, M. (2014), *Türk hukukunda borcun üstlenilmesi*. Ankara: Yetkin Yayınları, s. 104.

⁹⁷ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 588.

⁹⁸ Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 1126.

sık kullanılanıdır⁹⁹. Bunun sebebi ise borcun dış üstlenilmesinin doğrudan borçlunun değişmesini sağlayan bir işlem olmasıdır¹⁰⁰. Nitekim asıl olarak borcun üstlenilmesi borcun dış üstlenilmesinden başka bir şey değildir¹⁰¹. Dış üstlenmenin gerçekleştiği andan itibaren borç yükümlülüğü artık borçlu haricinde bir kişiye ait olmaktadır¹⁰². Bunun sonucu olarak alacaklı da artık alacağını kural olarak borçludan değil, borcu üstlenen bu kişiden talep edebilir hâle gelmektedir.

Doktrinde daha farklı görüşler olmasına rağmen ağırlıklı olan görüşe göre borcun dış üstlenilmesi çift etki doğuran bir sözleşmedir¹⁰³. Dış üstlenme sözleşmesi yapıldıktan sonra borçlu borcundan kurtarıldığı için alacaklının o alacakla ilgili tasarruf yetkisinin bulunması gerekir¹⁰⁴. Çünkü alacaklı, borcun borçlusunu değiştirmek suretiyle alacağı üzerinde tasarruf etmiş olmaktadır. Bu yüzden dış üstlenme sözleşmesi alacaklı yönünden bir tasarruf işlemidir¹⁰⁵. Dış üstlenme sözleşmesinin diğer tarafını oluşturan devralan açısından ise borçlandırıcı bir işlem söz konusu olmaktadır¹⁰⁶.

Dış üstlenme sözleşmesi çeşitli nedenlerle yapılabilir. Bu nedenlerin en başında, iç üstlenme sözleşmesinde borçluya borcu üstlenmeyi taahhüt eden kişinin bu edimini ifa etme amacı gelmektedir¹⁰⁷. Ancak daha önce de ifade edildiği gibi, dış üstlenme sözleşmesinin borcun iç üstlenilme sözleşmesinin sonucu olması gerekmez¹⁰⁸. TBK m. 199/III' te; iç üstlenme sözleşmesi ile borcu devreden kişinin, bu sözleşmeye dayanarak alacaklıya karşı bir hakkının olmadığı ifade edilmiştir. Buradan anlaşıldığı üzere; iç üstlenme sözleşmesinin, dış üstlenme sözleşmesinin hukukî nedeni olmadığı kanun tarafından ortaya konulmuştur¹⁰⁹. Borcun dış üstlenilmesi, borcu üstlenmek isteyen kişinin borçluya yaptığı bir bağış neticesi

⁹⁹ Eren, 2015, s. 1247.

¹⁰⁰ Kahraman, Z. (2013). *Karşılaştırmalı hukukta borcun dış üstlenilmesi (Borcun nakli)*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 24.

¹⁰¹ Eren, 2015, s. 1247.

¹⁰² Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 276.

¹⁰³ Konu hakkında daha ayrıntılı bilgiler için bkz: Kahraman, 2013, s. 95-102.

¹⁰⁴ Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 1132; Feyzioğlu, 1977, Borçlar genel, C. II, s. 678; Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 597.

¹⁰⁵ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 596.

¹⁰⁶ Eren, 2015, s. 1248.

¹⁰⁷ Kılıçoğlu, 2015, s. 816.

¹⁰⁸ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 273.

¹⁰⁹ Paket, 2014, s. 38.

olarak da söz konusu olabilir¹¹⁰. Bu hâlde de, borçlunun bağışı reddetmiş olması, dış üstlenme sözleşmesinin geçerliliğini etkilemez. Zira dış üstlenme sözleşmesinin kurulması ve geçerli olması için borçlunun rızası gerekmez¹¹¹. Tüm bu hususlar göz önüne alınırsa; dış üstlenme sözleşmesinin sebebe bağlı olmayan bir hukukî işlem¹¹² olduğu söylenebilir¹¹³. Dış üstlenme sözleşmesinin şekli konusunda kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla, taraflar dış üstlenme sözleşmesini diledikleri şekilde yapabilirler.

Borçlunun değişmesi, borca bağlı olan ve borçlunun kişiliğine özgü olmayan yan hakları etkilemez; alacaklının yeni borçluya karşı da borca bağlı hakları ileri sürme hakkı devam eder (TBK m. 198/I). Buna göre; alacaklı, borca ilişkin olan işlemiş faizler, cezai şart varsa buna ilişkin talep hakkı veya önceki borçlunun göstermiş olduğu kendine ait rehinleri de üstlenene karşı ileri sürebilir¹¹⁴. Ancak istisnai olarak, borca teminat teşkil etmek üzere üçüncü kişilerin vermiş olduğu rehinler ve kefalete ilişkin haklar borçla birlikte doğrudan alacaklıya geçmez (TBK m. 198/II). Bu hakların üstlenme sözleşmesiyle alacaklıya geçmesinin şartı, rehin veren veya kefil olan üçüncü kişilerin borcun üstlenilmesine yazılı olarak rıza göstermeleridir. Borcun başkası tarafından üstlenilmesi borç ilişkisinin bütün hâlinde değiştirmedeği için, bu ilişkiden dolayı eski borçlunun sahip olduğu itiraz ve defiler artık yeni borçluya ait olur¹¹⁵. Örneğin zamanaşımı definin ileri sürülebilmesi bu şekildedir. TBK m. 199/I bu hususu ifade etmektedir: “*üstlenilen borca ilişkin savunmaları ileri sürme hakkı, yeni borçluya geçer*”. Ancak aynı maddede, eski borçlunun ileri sürebildiği kişisel savunmaların yeni borçlu tarafından alacaklıya karşı ileri sürülmesinin mümkün olmadığı da düzenlenmiştir.

Borcun üstlenilmesi ile benzerliği dolayısıyla “borca katılma” müessesesinin üzerinde durmakta da yarar vardır. Borca katılma; üçüncü kişinin alacaklı ile

¹¹⁰ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 593.

¹¹¹ Arsebük, 1954, s. 11; Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 592-593.

¹¹² Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 593; Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 1123; Paket, 2014, s. 38.

¹¹³ Burada belirtmek gerekir ki; alacaklı ile üstlenen dış üstlenme sözleşmesinin iç üstlenme sözleşmesinin kurulması şartına bağlamışlarsa o takdirde dış üstlenme sözleşmesi sebebe bağlı bir hukukî işlem sayılabilir (Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 593).

¹¹⁴ Eren, 2015, s. 1251.

¹¹⁵ Eren, 2015, s. 1251; Hatemi, Gökyayla, 2015, s. 369.

anlaşarak, borçlu ile beraber aynı borçtan sorumlu olma iradesini ortaya koyması suretiyle yapılan bir sözleşmedir (TBK m. 201/I). Mevcut borçlu ve borca katılan kişinin alacaklıya karşı sorumluluğu müteselsil sorumluluktur (TBK m. 201/II). Bu durumda alacaklı seçim hakkına sahip olacağı için, alacağının tamamını dilediği borçludan talep edebilir veya ikisinden aynı anda talepte bulunabilir¹¹⁶.

Borca katılma sözleşmesi, TBK'da taraf değişikliği hâli olarak düzenlenmektedir. Buna rağmen borca katılmanın taraf değişikliği sayılmadığı yönünde görüşler de bulunmaktadır¹¹⁷. Çünkü üçüncü bir kişinin borca katılması mevcut borçlunun borçtan kurtulması anlamına gelmez. Dolayısıyla değişen bir taraftan da bahsedilemez. Ancak borca katılma ile birlikte, tarafların sahip olduğu talep hakkının veya savunma imkânının etkilenmesi veya genişlemesi, borç ilişkisinin taraflarını etkileyen bir durum olarak değerlendirilebilir. Alacaklının alacağını elde etme imkânı, karşısında iki borçlu olacağı için artmıştır; borçlunun da sorumluluğu başka bir kişiyle paylaşma imkânı doğmuştur. Borçlulardan birinin yapacağı ödeme oranında borç sona ereceği için diğer borçlunun bundan menfaat elde ettiği de muhakkaktır. Netice itibariyle borca katılma kurumu tam bir taraf değişikliği ve borç ilişkisinin tamamını değiştiren bir işlem değildir. Yalnızca, tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini etkileyen, katılanın da sözleşmeden doğan münferit bir borca ilişkin ifa yükümlülüğü üstlendiği durumdur.¹¹⁸

Borca katılma işlemi, TBK m. 201'e göre borca katılan ile alacaklı arasında sözleşme şeklinde yapılır¹¹⁹. Borca katılma sözleşmesinin geçerliliği açısından Kanun her hangi bir şart öngörmemiştir. Ancak doktrindeki ağırlıklı görüşe göre, TBK m. 603 doğrultusunda borca katılma sözleşmesi kefalet sözleşmesinin şekline tâbi

¹¹⁶ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 285.

¹¹⁷ Engin, B. İ. (2012). Alacağın temlik ve borcun nakli. *Türk Borçlar Kanunu sempozyumu: Makaleler-Tebliğler*. İstanbul: XII Levha Yayıncılık, s.160.

¹¹⁸ Turan Başara, G. (2014). Türk Borçlar Kanunuyla getirilen yeni bir müessese: borca katılma. *AÜHFD*, 63(2), s. 423.

¹¹⁹ Ancak doktrinde borca katılmanın asıl borçlu ile borca katılan arasında yapılan bir sözleşme ile meydana gelmesi de mümkün görülmektedir. Bu durumda, borca katılan ile asıl borçlu arasında alacaklı yararına yapılan sözleşme, tam üçüncü kişi yararına sözleşme sayılır. Bkz. Turan Başara, 2014, s. 427, dp. 20.

olmalıdır¹²⁰. Alacaklı ile borca katılan arasında yapılan borca katılma sözleşmesinde asıl borçlunun rızasının aranıp aranmaması konusunda ise görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre¹²¹, borca katılma sözleşmesinde borçlunun durumunu ağırlaştırıcı bir durum olmadığı için onun rızasının aranmasına lüzum yoktur. Buna göre, borçlunun borca katılmadan etkilenmesi ve borca katılana karşı sorumlu olması ancak borca katılanın alacaklıya borcu ifa etmesi durumunda söz konusudur. Bu durumda ortaya çıkan hukukî durum, alacaklının değişmesine benzemektedir ki; alacağın devrinde Kanun borçlunun rızasını aramamaktadır. Ancak doktrindeki başka bir görüşe göre borca katılma sözleşmesinde borçlunun rızasının aranmaması isabetli değildir¹²². Zira, borçlunun rızası olmadan borç ilişkisine üçüncü bir kişinin dâhil edilerek onun sorumluluğuna etki edilmesi sözleşmelerin nisbiliği ilkesine uygun düşmemektedir. Bu iki görüş birlikte değerlendirildiğinde, borca katılma sözleşmesinde borçlunun rızasını aramanın gerek olmadığını savunan görüşe ağırlık vermek daha uygun görünmektedir. Gerçekten de borçlunun sorumluluğu, yanında başka bir borçlunun yer almasıyla genişlememektedir. Ayrıca Kanunun, alacağın devrinde borçlunun rızasının gerek olmadığını ifade eden düzenlemesi doğrultusunda, borca katılmada da aynı çözüm tarzını benimsemek daha isabetli görünmektedir.

1.4. Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma

1.4.1. Genel Olarak

Sözleşme ilişkisinden kaynaklanan yalnızca alacak veya borç kalemlerinin münferit olarak devredilebilmesinin yanında, o sözleşme ilişkisinin tamamının da üçüncü kişiye devri mümkündür¹²³. TBK m. 205 hükmünde buna imkân tanınmaktadır. Bu hükme göre, sözleşme taraflarından birisi sözleşmeden

¹²⁰ Hatemi, Gökyayla, 2015, s. 377; Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 609; Özen, B. (2014). *Kefalet sözleşmesi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 3. Baskı, s. 48. Aksi yöndeki görüşler için bkz. Eren, 2015, s. 1255; Yavuz, N. (2012). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun getirdiği değişiklikler ve yenilikler*. Ankara, s. 268.

¹²¹ Şener, O. H. (2009). Sözleşmeyle yapılan teminat amaçlı borca katılma, *DEÜHFD*. 11(Özel S.), s. 1290; Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 610; Yavuz, 2012, Yenilik ve değişiklik, s. 267.

¹²² Kılıçoğlu, 2015, s. 817.

¹²³ Ayrancı, H. (2003). *Sözleşmelerin yüklenilmesi (devri)*. Ankara: Yetkin Yayınları, s. 45; Tosun, Y. (2012). Sözleşmenin devri. *Türk Borçlar Kanunu sempozyumu: Makaleler-tebliğler*, İnceoğlu, M. M. (Ed.). İstanbul: On İki Levha, s. 170.

kaynaklanan tüm hak ve borçlarını üçüncü bir kişiye devredebilir. Tüm hak ve borçların –dolayısıyla borç ilişkisinin- üçüncü kişiye devredilmesi ise aynı zamanda sözleşmeden doğan taraf olma sıfatının devri anlamına gelmektedir¹²⁴.

TBK'nın “*Borç İlişkilerinde Taraf Değişiklikleri*” bölümünde Üçüncü Ayrımda sözleşmenin devri ile birlikte düzenlenen ve sözleşmelerin nisbiliği ilkesine istisna getiren bir başka kurum daha vardır. Bu kurum Kanunda “*sözleşmeye katılma*” olarak adlandırılmıştır. Sözleşmeye katılma hâlinde, sözleşmenin mevcut taraflarının sahip olduğu hak ve taleplerin kapsamında değişiklik olabilmekte ve bundan dolayı tarafların sözleşmeden doğan hukukî durumları etkilenebilmektedir. Örneğin bir kişi sözleşmeye borçlu yanında katılmışsa, alacaklının alacağını elde etmek için sahip olduğu imkânlar genişler. Üçüncü kişinin hukukî bir işlemle, bir sözleşmeye katılması durumunda üstlendiği sorumluluk münferit ve tek bir borca yönelik değildir. Bu kişi tıpkı sözleşmenin mevcut tarafları gibi, sözleşmenin tamamından sorumlu olur; dolayısıyla borç ilişkisinin kapsamındaki diğer bütün haklardan da onlardan bir farkı olmaksızın yararlanabilir.

1.4.2. Sözleşmenin devri

1.4.2.1. Genel olarak

Sözleşme esas olarak, önceden mevcut olmayan bir hukukî ilişkinin meydana gelmesini sağlar. Ancak, yeni ve ayrı bir sözleşme ile mevcut bir sözleşmede çeşitli bakımlardan değişiklik yapmak da mümkündür¹²⁵. Sözleşmeden doğan bazı edimlerin, üçüncü bir kişiye devredilmesi için yeni bir sözleşme yapılması bu durumlardan ikincisine dâhildir¹²⁶.

Bir sözleşmede başka bir hukukî işlem ile borç ilişkisinde kısmen değişiklik yapılabildiği gibi, sözleşmenin tamamını etkileyen değişiklik yapılması da mümkündür¹²⁷. Sözleşme taraflarından birinin, bütün hak ve yükümlülüklerini tek bir

¹²⁴ Ayrancı, 2003, s. 23.

¹²⁵ Ayrancı, 2003, s. 45; Tekinay, S. S. (1992). *Medenî hukukun genel esasları ve gerçek kişiler hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 6. Baskı., s. 105.

¹²⁶ Kılıçoğlu, 2015, s. 829.

¹²⁷ Hatemi, Gökyayla, 2015, s. 371.

işlemlerle üçüncü bir kişiye devretmesi, sözleşmenin tamamını etkileyen bir değişikliktir¹²⁸. İşte bu şekilde; sözleşme taraflarından birinin sözleşmeden kaynaklanan bütün hak ve yükümlülüklerini üçüncü kişiye devrederek o kişiyi sözleşme tarafı hâline getirmesini ve devreden mevcut hukukî ilişkinin tamamen dışında kalmasını sağlayan işlem sözleşmenin devri olarak ifade edilmektedir¹²⁹. Kısaca; sözleşmenin devri, sözleşmenin tamamının iradî olarak üçüncü kişiye devredilmesidir.

Sözleşmeden kaynaklanan bütün hak yükümlülüklerin devri suretiyle sözleşmenin tamamının üçüncü kişiye devredilmesini ifade edebilmek için doktrinde farklı kavramlar da kullanılmaktadır. Sözleşmenin devri, sözleşmenin yüklenilmesi ve sözleşmede taraf değişikliği bunlardan bazılarıdır¹³⁰. Kanun koyucu ise TBK m. 205' de sözleşmenin devri¹³¹ kavramını kullanmayı tercih etmiştir. Buna göre, *“Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır.”*

1.4.2.2. Hukukî niteliği

Sözleşmenin devri işlemini açıklamak için doktrinde değişik teoriler savunulmuştur. Bu teoriler esas itibarıyla kombinasyon teorisi ve birlik teorisidir¹³²:

Kombinasyon teorisine göre sözleşmenin devrinin tek bir işlemle yapılması mümkün değildir. Bu teori bir borç ilişkisinin alacaklar ve borçlardan oluştuğunu, bu alacak kalemlerinin ve borç unsurlarının ayrı ayrı devir işlemine konu yapılmasının uygun olduğunu ifade etmektedir. Alacak kalemlerinin, alacağın devri işlemine konu edilmesi ve borç unsurlarının da ayrıca bir borcun üstlenilmesi işlemine konu

¹²⁸ Demelius'a göre; sözleşmede taraf değişikliği yapmak, sözleşme ilişkisinin içeriğinde bir değişiklik yapıldığı anlamına gelmez. Burada değişen tek husus sözleşme taraflarının şahsıdır; taraf sıfatı sözleşmenin içeriğine dâhil olmayan bir husustur. Bu konuda ayrıntılı bilgi için: Ayrancı, 2003, s. 45.

¹²⁹ Eren, 2015, s. 1255; Ayrancı, 2003, s. 33.

¹³⁰ Ayrancı, 2003, s. 31.

¹³¹ Sözleşmenin devri kavramı eski BK'da düzenlenmemiştir. Ancak buna rağmen uygulamada, doktrinde ve Yargıtay kararlarında yer bulmaktaydı. 6098 Sayılı TBK 205. Maddesinde sözleşmenin devri kurumunu düzenlenerek kanunî bir kurum hâline gelmiştir (Meral, N. (2014). Türk Borçlar Kanunu ve Ole Lando İlkeleri'nde sözleşmenin devri. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5 (1), s. 328).

¹³² Ayrancı, 2003, s.39.

edilmesi suretiyle sözleşmenin devrinin mümkün olduğu belirtilmektedir. Kısaca bu teori taraftarlarına göre; alacağın devri ve borcun üstlenilmesi işlemlerinin birbirinden ayrılarak yapılması sözleşmenin devrini sağlar¹³³.

Birlik teorisine göre ise tek bir hukukî işlemle sözleşmenin devri mümkün olmalıdır¹³⁴. Çünkü alacakların ve borçların ayrı ayrı devredilmesi, sözleşme içeriğine dâhil olan alacak ve borçlar dışındaki unsurların devrini sağlamayabilir. Örneğin, fesih hakkı veya sözleşmenin tamamına etkili olan yenilik doğuran haklar, alacakla veya borçla birlikte kendiliğinden devralana geçmediği için bunların ayrı ayrı devri suretiyle sözleşmenin tamamının devredilmiş sayıldığı da söylenemez¹³⁵.

Türk Hukukunda ise TBK m. 205'e göre sözleşmenin tamamının devredilmesi, bir sözleşme ile mümkün olmaktadır. Dolayısıyla Türk Hukuku açısından sözleşmenin devri işlemi açıklamak için birlik teorisinin esas alındığı söylenebilir¹³⁶.

Aynı hükme göre, sözleşmenin devri iradî bir işlemdir. Çünkü kanun hükmünde, üç tarafın katıldığı bir sözleşmeden söz edilmektedir, "*Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır.*" Görüldüğü gibi sözleşmenin devredilmesine yol açan iradeyi devreden, devralan ve sözleşmede kalan kişilerin ortaya koyması gerekir. Buradan hareketle diyebiliriz ki; sözleşmenin devri işleminin tarafları, devreden, devralan ve sözleşmede kalan taraftır ve burada üç taraflı sui generis bir sözleşme söz konusudur¹³⁷.

¹³³ Aktaran Ayrancı, 2003, s. 41, dp. 45, 47 ve 48'deki yazarlar.

¹³⁴ Ayrancı, 2003, s. 50; Canarlan, G. (2013). Türk Borçlar Kanunu genel hükümleri çerçevesinde sözleşmenin devri. *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi*, 5 (14), s. 123-124.

¹³⁵ Ayrancı, 2003, s. 50 ve dp. 99'deki yazarlar.

¹³⁶ Tosun, 2012, s. 174.

¹³⁷ Eren, 2015, s. 1256; Ayrancı, 2003, s. 53; Meral, 2014, s. 342; Orak Çelikboya, L. (2013). TBK ile düzenlenen yeni taraf değişiklikleri: sözleşmenin devri ve sözleşmeye katılma. *Hukuk Postası* (Ed. Erdem, E.), Erişim:

<http://www.erdem-erdem.com/articles/tbk-ile-duzenlenen-yeni-taraf-degisiklikleri-sozlesmenindevri-ve-katilma>, ET. 08.06.2015, s. 221-225.

Türk Borçlar Kanunu m. 205 hükmünde ifade edilen sözleşmenin devri işlemi yalnızca iradî devirdir. Ancak, sözleşmenin devri kanun hükmüyle de mümkün olabilir¹³⁸. Bu hâlde, sözleşmede kalan tarafın sözleşmenin devri işleminin tarafı olduğu söylenemez¹³⁹. Aynı maddenin son fıkrasında, kanundan doğan halefiyet hâlleri ile ilgili özel hükümlerin saklı olduğu belirtilerek sözleşmenin kanunî devri ayrı tutulmuştur.

Sözleşmenin devri işlemi, hem devreden hem de sözleşmede kalan taraf açısından tasarruf işlemi niteliğindedir¹⁴⁰. Devreden açısından tasarruf işlemi olmasının sebebi; devreden sözleşmeden doğan haklarını ve yükümlülüklerini üçüncü kişiye devrederek malvarlığının aktifini etkilemesi ve sözleşme üzerinde doğrudan bir değişikliğe yol açmasıdır¹⁴¹. Zira tasarruf işlemleri, bir hakka doğrudan etki eder ve bu suretle yeni bir hukukî durum ortaya çıkarır¹⁴². Sözleşmeyi devreden taraf, üçüncü kişinin sözleşmeye katılmasını sağlayarak hem yeni bir hukukî durum yaratır hem de kendisini sözleşme dışı bırakarak kendisinin sözleşme üzerindeki hakkını tamamen ortadan kaldırmış olur. Bu sebeple onun tasarruf ehliyetine sahip olması gerekir¹⁴³. Sözleşmenin devri işlemi, sözleşmede kalan taraf açısından da bir tasarruf işlemidir. Sözleşmede kalan taraf, borç ilişkisinde muhatap olduğu tarafın değişmesine rıza göstererek borcun ifa edilmemesi durumunda başka bir borçlunun malvarlığına başvurmak durumunda kalır¹⁴⁴. Bu suretle sözleşmedeki taraf konumunun değişmesi işleminde bizzat rol oynadığı için, işlem onun açısından da tasarruf işlemi niteliği kazanmaktadır.

Sözleşmeyi devralan, devir sözleşmesi ile devreden borçlarını sözleşmede kalan tarafa karşı yerine getirmeyi taahhüt etmektedir. O, bu işlemle malvarlığına doğrudan etki etmemekte, ancak malvarlığının pasif kısmını arttırmaktadır.

¹³⁸ Öztürk, B. (2016). Sözleşmenin Devri. *TBB Dergisi*. 125, s. 266.

¹³⁹ Bahadır, Z. (2013). Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma, *GÜHFD*, 17 (3), s. 4.

¹⁴⁰ Ayrancı, 2003, s. 64 vd.

¹⁴¹ Canarlan, 2013, s. 124; Bahadır, 2013, s. 5.

¹⁴² Feyzioğlu, 1976, Borçlar genel, C. I, s. 40.

¹⁴³ Bahadır, 2013, s. 5.

¹⁴⁴ Ayrancı, 2003, s. 68.

Dolayısıyla sözleşmenin devri işleminin sözleşmeyi devralan açısından taahhüt işlemi olduğu söylenebilir.¹⁴⁵

Sözleşmenin devrinin, hem taahhüt hem de tasarruf işlemi olma niteliği, birbirinden ayrı düşünülemez. İşlem tek başına bir taahhüt işlemi olmadığı gibi, taahhüt işlemi olmadan tasarruf işleminin hüküm ifade ettiğinden de bahsedilemez¹⁴⁶. Yani sözleşmenin devrinin hüküm ifade edebilmesi için birbirine bağlı şekilde; devralan açısından taahhüt işlemi ve devreden ile sözleşmede kalan açısından da tasarruf işlemi ortaya konulmalıdır (TBK m. 205).

1.4.2.3. Şartları

Sözleşmenin üçüncü kişiye devrini amaçlayan sözleşmenin de, diğer bütün sözleşmeler gibi bir konusu vardır. Bu, sözleşmeye dayanan bir borç ilişkisindeki taraf konumunun, doğmuş ve ileride doğacak bütün hukukî etkileriyle birlikte devredilmesidir. Dolayısıyla esas olarak, devir sözleşmesinin meydana gelebilmesi, hukuken geçerli bir sözleşmeye dayanan borç ilişkisinin bulunmasına bağlıdır¹⁴⁷.

Bir sözleşmenin kurulabilmesi için, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterlidir (TBK m. 1). Sözleşmenin hukuken geçerli olabilmesi için ise; kanunun aradığı şekil şartına uyulması, tarafların fiil ehliyetine sahip olması, borç ilişkisinin konusunun hukuka ve ahlaka aykırı olmaması ve konusunun imkânsız olmaması gerekmektedir (TBK m. 12, TBK m. 27).

Devredilmek istenen asıl sözleşmenin, hukuken geçerli bir sözleşme olmasının yanında mevcudiyetini koruyan bir sözleşme olması da gerekmektedir. Bundan dolayı sözleşmenin süresi geçmemiş olmalı veya taraflar edimlerini karşılıklı ifa ederek sözleşmeyi sona erdirmemiş olmalıdır.¹⁴⁸ Örneğin kira sözleşmesinin süresi sona ermiş ve kiracı kiralananandan ayrılmışsa, bundan sonra kira sözleşmesinin başkasına devri söz konusu edilemez.

¹⁴⁵ Ayrancı, 2003, s. 68.

¹⁴⁶ Bahadır, 2013, s. 6; Ayrancı, 2003, s. 68-69.

¹⁴⁷ Ayrancı, 2003, s. 92.

¹⁴⁸ Ayrancı, 2003, s. 92.

Geçerli bir sözleşmenin devredilebilmesi için ayrıca sözleşmenin içerdiği haklar ve borçların devredilebilir nitelikte olması gerekir¹⁴⁹. Buna göre, eğer sözleşme içeriğindeki edimlerin ifasında tarafların şahıslarının önemi varsa, o takdirde sözleşmenin devredilebilir nitelikte olmadığı düşünülebilir. Ancak bu hâlde dâhi taraflar anlaşarak aksini kararlaştırabilirler ve sözleşmenin üçüncü bir kişiye devrini mümkün hâle getirilebilirler¹⁵⁰. Örneğin bir hukuk fakültesi binasının giriş duvarına adalet kavramını resmeden bir tablo çizme konusunda okul yönetimi ile ünlü bir ressam arasında eser sözleşmesi¹⁵¹ yapılmış olsa, akla gelen ilk husus; sözleşmedeki duvara tablo çizme edimin ifasının, o edimi üstlenen ressamın şahsı ile sıkı sıkıya bağlı olduğudur. Çünkü söz konusu ressam bu işin ustası olduğu için, okul yönetimi özellikle onunla sözleşme yapmayı tercih etmiştir¹⁵². Burada ressamın ediminin devredilebilir nitelikte olmadığı söylenebilir. Ancak; okul yönetimi ile ressam anlaşarak bu edime devredilebilir bir edim niteliği kazandırabilirler. Sözleşmede ressamın şahsı, üstlendiği edim konusunda özel yetenek taşıyan bir konumdur. Örneğin ressam tablo çizme işini başka bir ressama değil de alelade bir boya ustasına devrederse işin niteliği değişmiş olur. Burada okul yönetiminin devre rıza göstermesi de bu durumu değiştirmez. Dolayısıyla ressamın işi sanatçı olmayan bir boya ustasına devretmesi, sözleşmenin devri olarak sayılamayacağından mümkün olmamalıdır¹⁵³.

Bir sözleşmede taraflar sözleşmenin devrini yasaklamış da olabilirler. Bu hâlde sözleşme devredilebilir olma niteliğini kaybeder. Ancak taraflar yeniden anlaşarak devir yasağını kaldırırlarsa, sözleşme devredilebilir hâle gelmiş olduğu için taraf konumu üçüncü bir kişiye intikal ettirilebilir¹⁵⁴.

Devir sözleşmesinin kurulması değişik şekillerde vuku bulabilir. Bunlardan biri, TBK m. 205/1'de göze çarpmaktadır. Buna göre, sözleşmeyi devreden, devralan ve sözleşmede kalan taraf aynı anda, devre yönelik rızalarını beyan ettikleri üç

¹⁴⁹ Ayrancı, 2003, s. 97.

¹⁵⁰ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 245.

¹⁵¹ TBK m. 470: “Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.”

¹⁵² TBK m. 471/3: “Yüklenici, meydana getirilecek eseri doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yaptırmakla yükümlüdür.”

¹⁵³ Bahadır, 2013, s. 16.

¹⁵⁴ Ayrancı, 2003, s. 96.

tarafı bir anlaşma yaparlar. Burada, önerinin kimden geldiğinin bir önemi yoktur. Önemli olan, yapılmış olan tek bir anlaşma içerisinde ve aynı anda, üç tarafın da sözleşmenin devredildiğine yönelik rızalarını açıklamış olmalarıdır.

Sözleşmenin devredilebilmesinin bir diğer şekli ise TBK m. 205/II'de düzenlenmiştir. Buna göre; sözleşmeyi devreden ve devralan tarafın aralarında yapmış oldukları devir anlaşmasına, sözleşmede kalanın izin veya icazet vermek suretiyle katılması şeklinde de sözleşmenin devri sağlanabilir. Sözleşmeyi devreden ve devralmak isteyen, burada önceden devir konusunda anlaşmışlardır. Bu anlaşmanın bir tasarruf işlemi olarak geçerli olup sözleşmedeki taraf konumunu değiştirmesi için, sözleşmede kalanın bu anlaşmaya verdiği rıza kurucu bir unsurdur¹⁵⁵. Sözleşmede kalanın bu rızası, devir konusunda anlaşan tarafların bu anlaşmasından önce verilebileceği gibi anlaşmadan sonra da verilebilir. Şayet, sözleşmede kalan taraf, devre önceden rıza vermişse, sözleşmedeki taraf konumu devreden ve devralan arasındaki anlaşmanın tamamlanmasıyla devralana geçer. Ancak; devreden ile devralanın anlaşması esnasında sözleşmede kalanın rızası mevcut değilse, sözleşmenin devrinin hüküm ifade etmesi, tamamen sözleşmede kalanın rızasına muhtaç kalır¹⁵⁶. Sözleşmede kalan, devreden ile devralan arasında daha önce yapılmış olan devir anlaşmasına sonradan rıza gösterirse, bu rızanın alındığı anda sözleşmenin devri gerçekleşmiş olur¹⁵⁷. Zira üçlü bir anlaşma ile meydana gelen sözleşmenin devri işlemi, sözleşmede kalan tarafın devre rıza verdiği andan itibaren hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlamaktadır¹⁵⁸.

Bir sözleşmenin bütünüyle devredilmesi; sözleşme kurulduğu esnada, tarafların ileride muhtemel bir devir işlemine rıza gösterdiklerine yönelik beyanda bulunmalarıyla da mümkündür. Burada anlatılmak istenen; tarafların asıl sözleşme yapıldığı sırada, ilerideki bir devir işlemine o anda rıza göstermeleridir. Böyle bir rıza beyanının olması, sözleşmenin ileride mutlaka devredilmesi gerektiği anlamına gelmez. Verilen rıza yalnızca muhtemel bir devre yöneliktir. Bu şekilde bir rıza şarta bağlı olarak da verilebilir¹⁵⁹. Örneğin, asıl sözleşmede ileride yapılacak bir devre

¹⁵⁵ Bahadır, 2013, s. 17.

¹⁵⁶ Ayrancı, 2003, s. 100.

¹⁵⁷ Canarslan, 2013, s. 127; Tosun, 2012, s. 171.

¹⁵⁸ Tosun, 2012, s. 171.

¹⁵⁹ Ayrancı, 2003, s. 107.

önceden izin verdiğini belirten tarafın, bu devrin hüküm ifade edebilmesini, devir anlaşmasından sonra kendisine yapılacak bildirim şartına tâbi tutması mümkündür.

Sözleşmenin devrinin şekli konusunda TBK m. 205/III hükmünde bir düzenleme bulunmaktadır. Buna göre, “*sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır.*” Kanunun bu hükmüne göre; asıl sözleşme her hangi bir şekle tâbi değilse, sözleşmenin devri de şekle tâbi olmadan yapılabilir. Ancak örneğin asıl sözleşmenin kanunda adî yazılı şekilde yapılması aranıyorsa, bu sözleşmenin devrine ilişkin sözleşme de aynı şekilde yapılmalıdır.

Sözleşmenin devri; devreden, devralan ve sözleşmede kalanın katılımıyla üç taraflı şekilde tek bir sözleşme olarak yapılıyorsa, bu devir sözleşmesinin şekli aynen yukarıda belirttiğimiz gibidir. Yani asıl sözleşmenin kanunen hangi şekilde yapılması gerekiyorsa devir sözleşmesi de o şekilde yapılmalıdır. Taraflar asıl sözleşme için iradî bir şekil şartı öngörmüşse, yine aynı şekilde, devir sözleşmesi kararlaştırılan iradî şekil şartına uygun yapılmalıdır¹⁶⁰.

Sözleşmenin devrini konu alan bir sözleşme, devreden ve devralan arasındaki devir taahhüdü niteliğindeki anlaşmaya sözleşmede kalanın izin veya icazet vermesi şeklinde yapılıyorsa; şekil şartı, aynen üç taraflı bir devir sözleşmesinde aranılan şart gibidir. Yani asıl sözleşmede şekil şartı aranıyorsa, devreden ile devralan arasındaki devir taahhüdüne ilişkin anlaşma da o şekilde yapılmalıdır. Bu durum TBK m. 205/II hükmünde, devreden ile devralan arasındaki anlaşmanın, sözleşmenin devri hükümlerine tâbi olduğunun belirtilmesinden anlaşılmaktadır. Sözleşmede kalan tarafın rızasının şekle tâbi olup olmadığı konusu ise tartışmaya açık bir durumdur. Zira, Kanun’da buna yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. TBK m. 205 hükmü değerlendirildiğinde, devir taahhüdüne ilişkin anlaşmaya sözleşmede kalan tarafın rıza vermesi hâlinde bunun da sözleşmenin devri hükümlerine tâbi olduğu anlaşılmaktadır. Bundan dolayı, asıl sözleşme için şekil şartının söz konusu olmadığı durumlarda, sözleşmede kalan tarafından verilmesi gereken rızanın da bir şekil şartına bağlı olmadığı düşünülebilir. Asıl sözleşme şekle bağlı olduğu takdirde ise, sözleşmede kalanın rızasının da aynı

¹⁶⁰ Canarslan, 2013, s. 126.

şekle bağlı olarak verilmesi gerektiği sonucuna varılmaktadır.

Ancak, böyle bir sonucun bazen farklı sorunlar ortaya çıkarabileceği ifade edilmektedir¹⁶¹. Örneğin noterde düzenleme şeklinde yapılması gereken taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin devrinde, sözleşmede kalanın rızası Noterlik Kanunu'na göre bu türden işlemler arasında yer almamaktadır¹⁶². Dolayısıyla, ortada bir boşluk olduğunun değerlendirilmesi ve her durumda sözleşmede kalanın rızasının bir şekle bağlı olmadığı kabul edilmesi daha uygun bir çözüm tarzı olarak görünmektedir¹⁶³.

1.4.2.4. Hukukî sonuçları

Devir işlemi; asıl sözleşmenin içeriğinde, taraf konumundan başka bir değişiklik ortaya çıkarmaz. Devredilen sözleşme aynı şartlarla varlığını devam ettirir¹⁶⁴. Devirden sonra; devreden bütünü hakları, borçları ve yenilik doğuran hakları kullanma yetkisi sözleşmeye taraf sıfatıyla dâhil olan kişiye ait olur¹⁶⁵.

Sözleşmenin devri işleminde devralan açısından yanılma, aldatma gibi irade bozukluğu hâlleri söz konusu olursa, diğer sözleşmelerde olduğu gibi TBK'nın ilgili hükümleri uyarınca, devir sözleşmesinin iptali sağlanabilir. Bu iptal beyanı yalnızca sözleşmenin devredilmesiyle ilgilidir. Bu şekilde sözleşmenin devri iptal edildiğinde, devir hiç olmamış gibi değerlendirilir ve asıl sözleşme devirden önceki hâliyle aynı taraflar arasında varlığını devam ettirir. Yani üçüncü bir kişi sözleşmeye taraf sıfatıyla hiç girmemiş sayılır.¹⁶⁶

Sözleşmenin devredilmesi; sözleşmede kalana ait olan alacak haklarının, borçların ve yenilik doğuran hakların muhtevasında bir değişiklik ortaya çıkarmaz¹⁶⁷. Sözleşmede kalan açısından tek değişiklik, sözleşmeden doğan haklarını ve sözleşmeyle yükümlü olduğu hususları yönelttiği muhatabın değişmesidir.

¹⁶¹ Canarslan, 2013, s. 127.

¹⁶² Benzer bir örnek için bkz.; Canarslan, 2013, s. 127.

¹⁶³ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 600.

¹⁶⁴ Ayrancı, 2003, s. 115.

¹⁶⁵ Orak Çelikboya, 2013, s. 223.

¹⁶⁶ Bahadır, 2013, s. 20; Ayrancı, 2003, s. 115.

¹⁶⁷ Ayrancı, 2003, s. 115 vd.

Sözleşmeyi devreden artık sözleşme tarafı olmadığı için, devreden ve sözleşmede kalan taraf birbirlerine karşı, devirden sonraki döneme ilişkin her hangi bir hak veya borç iddiasında bulunamazlar. Sözleşmede kalan, sözleşmenin önceki tarafına karşı ne oranda hak sahibi ise sözleşmenin yeni tarafına karşı da aynı oranda hak sahibi olur.

Sözleşmeyi devreden taraf devir anından itibaren, artık sözleşme üzerinde hiçbir hak iddia edemez ve sözleşmeyle alakalı olarak ileriye yönelik bütün sorumlulukları sona erer. Zira o artık sözleşmenin tarafı değildir. Ancak, sözleşmenin devrinden önce doğmuş olan alacak ve borçlar açısından devreden durumunu muhafaza eder. Örneğin devreden, önceden doğmuş alacaklarını talep edebilir; muaccel borçları ise ifa ile yükümlüdür. Buna rağmen devreden sorumlu olduğu devirden önceki borçlarını, sözleşmenin yeni tarafı yerine getirirse, o, devredene karşı sebepsiz zenginleşmeye dayanan taleplerde bulunabilir.¹⁶⁸

Devrin hüküm ifade etmeye başlamasıyla birlikte, sözleşmeyi devralan artık sözleşmenin tarafı sıfatını kazanır¹⁶⁹. Bu andan itibaren sözleşmeye ilişkin bütün haklar, taraf sıfatıyla kendisine ait olur; borçları ise bizzat ifa etmesi gerekir (TBK m. 205/1). Bunun yanında sözleşmenin tamamı üzerinde etkili olan yenilik doğuran hakları da bizzat kullanabilir¹⁷⁰. Örneğin mümkün olduğu hâllerde, fesih hakkını kullanarak sözleşmeyi ileriye etkili şekilde ortadan kaldırabilir.

1.4.3. Sözleşmeye katılma

1.4.3.1. Genel olarak

Sözleşmeye katılma; tıpkı sözleşmenin devri kurumu gibi, 6098 Sayılı TBK ile ilk kez kanunî bir düzenlemeye kavuşmuştur. TBK'nın sistematüğinde sözleşmeye katılma; Genel Hükümler kısmının Taraf Değişikliği isimli Beşinci Bölümünde, sözleşmenin devri ile aynı ayırmda yer almaktadır. Sözleşmeye katılma bir anlaşma ile mümkün olmaktadır. TBK m. 206 hükmünde sözleşmeye katılma anlaşmasının tanımı yapılmıştır. Buna göre; *"Sözleşmeye katılma, mevcut bir sözleşmeye*

¹⁶⁸ Bahadır, 2013, s. 22.

¹⁶⁹ Ayrancı, 2003, s. 116-117.

¹⁷⁰ Ayrancı, 2003, s. 132.

tarafardan birinin yanında yer almak üzere, katılan ile bu sözleşmenin tarafları arasında yapılan ve katılanın, yanında yer aldığı tarafla birlikte, onun hak ve borçlarına sahip olması sonucunu doğuran bir anlaşmadır.”

Sözleşmeye katılmada; sözleşmenin devrinin aksine, bir tarafın sözleşmeden tamamen ayrılıp üçüncü bir kişinin onun yerine sözleşmenin tarafı olması durumu söz konusu değildir. Burada, sözleşme tarafları aynı kalmakta ve dışarıdan bir kişi, taraflardan birisinin yanında sözleşmenin tamamı açısından borç ilişkisine dâhil olmaktadır¹⁷¹. Örneğin kira sözleşmesinde, taraflar anlaşarak kiracının yanında bir üçüncü kişinin de sözleşmeye dâhil olmasını kararlaştırabilirler. Kiracı sayısının artması, kira sözleşmesini sona erdirerek yeni bir kira sözleşmesi doğmasına yol açmaz veya mevcut kiracının sözleşme dışı kalması anlamına gelmez. Sözleşmeye katılma, tam bir taraf değişikliğine yol açmadığı hâlde Kanunda bir taraf değişikliği hâli olarak düzenlenmiştir.

1.4.3.2. Özellikleri

Sözleşmeye katılma işlemi, mevcut ve geçerli bir sözleşme ilişkisine dâhil olmak amacıyla yapılır. Burada özellik arz eden husus; sözleşme ilişkisine sonradan üçüncü bir kişinin taraf sıfatıyla katılmasının, sözleşmenin mevcut taraflarının sözleşme ilişkisinden ayrılmasını gerektirmemesidir. Sözleşmeye sonradan katılan kişi, sözleşmenin taraflarından birinin yanında yer alır ve taraf sıfatının sağladığı haklardan yararlanabilir. Sözleşmede yanına üçüncü kişi katılan taraf ise sözleşme ilişkisinin kendisine verdiği hak ve yetkileri kullanmaya devam eder¹⁷².

Bir sözleşme ilişkisine dâhil olmak amacıyla yapılan sözleşmeye katılma, nihayetinde bir anlaşmadır¹⁷³. Bu anlaşma, üç taraflı kendine özgü bir anlaşma niteliğindedir¹⁷⁴. Bunun kimler arasında yapılabildiği TBK m. 206 hükmünde belirtilmiştir. Bu anlaşmanın tarafları; sözleşme ilişkisine sonradan dâhil olan taraf, yanına üçüncü kişinin katıldığı mevcut sözleşme tarafı ve mevcut sözleşmenin karşı

¹⁷¹ Çabri, S. (2011). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu uyarınca sözleşmeye katılma. *Legal Hukuk Dergisi*, 106, s. 3912.

¹⁷² Ayrancı, 2003, s. 75; Yavuz, N. (2015). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu şerhi*. C. I. Ankara: Adalet Yayınevi, 2. Baskı, s. 1031.

¹⁷³ Eren, 2015, s. 1256; Bahadır, 2013, s. 24.

¹⁷⁴ Eren, 2015, s. 1256; Çabri, Sözleşmeye katılma, 2011, s. 3912-3913.

tarafıdır.

Sözleşmeye katılmanın düzenlendiği TBK m. 206 hükmü, katılma anlaşmasında, yanına üçüncü kişinin katıldığı mevcut sözleşme tarafının da yer alması gerektiğini açıkça ifade etmektedir. Sözleşmeye katılma bu yönüyle borca katılmadan ayrılır. Çünkü borca katılmada katılan ile alacaklı tarafın anlaşması yeterli olmakta ve mevcut borçlunun rızasına ihtiyaç duyulmamaktadır. Ancak sözleşmeye katılma, borçlar dışında sözleşmenin sağladığı diğer haklardan ve yetkilerden yararlanmayı da kapsadığı için mevcut sözleşme tarafının hukukî durumunu doğrudan etkilemektedir. Yanına üçüncü kişinin katıldığı mevcut sözleşme tarafının sözleşmenin kendisine sağladığı hak ve yetkileri, başkasıyla beraber kullanmak suretiyle daraldığı için, onun rızası sözleşmeye katılma anlaşmasının varlığı açısından gereklidir. Aksi durumda mevcut sözleşme tarafı, istemediği bir hukukî ilişkiye zorlanmış olur ki, bu da sözleşme serbestisi ilkesi ile bağdaşmayan bir durumdur.¹⁷⁵

Sözleşmeye katılma, katılan açısından borçlandırıcı bir işlemdir¹⁷⁶. Çünkü katılan kişi, katılma sözleşmesi ile mevcut sözleşmeye bütün hukukî ilişki yönünden dâhil olmakta; alacaklarla beraber borçları da mevcut sözleşme tarafıyla müteselsilen üstlenmektedir. Katılma sözleşmesinin diğer tarafları açısından da bir borçlandırıcı işlem söz konusudur¹⁷⁷. Zira, mevcut sözleşmenin karşı tarafının ve yanına birisi katılan tarafın, malvarlıklarının aktifinde bir eksilme meydana gelmemektedir. Ayrıca, katılma sonucunda sözleşmedeki taraf sıfatına dâhil olunarak üstlenilmiş borçlar sebebiyle malvarlığının pasifinde artış meydana getiren borçlandırıcı işlemler gündeme gelmektedir¹⁷⁸.

1.4.3.3. Şartları

Sözleşmeye katılmanın düzenlendiği TBK m. 206'da, katılma sözleşmesinin şekline ilişkin bir hüküm yer almaktadır. Buna göre; anılan maddenin üçüncü fıkrasında, sözleşmeye katılma anlaşmasının geçerliliğinin katılma konusu

¹⁷⁵ Yavuz, 2015, Şerh, s. 1031.

¹⁷⁶ Çabri, 2011, Sözleşmeye katılma, s. 3913.

¹⁷⁷ Bahadır, 2013, s. 24.

¹⁷⁸ Bahadır, 2013, s. 24.

sözleşmenin şekline bağlı olduğu belirtilmektedir. Örneğin, asıl sözleşmenin yazılı şekilde yapılma zorunluluğu bulunuyorsa, katılma anlaşmasının da yazılı olması gerekir. Asıl sözleşme için şekil şartı öngörülmemişse katılma anlaşması da herhangi bir şekil şartına bağlı olmadan yapılabilir¹⁷⁹.

Sözleşmeye katılmanın söz konusu olabilmesi için her şeyden önce hukuken geçerli bir asıl sözleşme mevcut olmalıdır¹⁸⁰. Zaten katılma anlaşması yapılmasının amacı bu asıl sözleşme ilişkisine dâhil olmaktır. Eğer böyle bir asıl sözleşme mevcut değilse veya hukuken geçersizse, katılma anlaşmasının geçerliliğinden bahsedilemez¹⁸¹.

Hukuken geçerli sözleşme ilişkisine sonradan üçüncü bir kişinin dâhil olması için hukukî bir işleme ihtiyaç vardır. Bu hukukî işlemin ne olduğu TBK'nın 206. maddesinde belirtilmiştir. Buna göre; sözleşmeye katılmadan söz edilebilmesi için, sözleşmeye katılan üçüncü kişi ile katılma konusu mevcut sözleşmenin tarafları arasında bir sözleşme ilişkisi oluşturulmalıdır¹⁸². Katılma anlaşmasının yapılması sonucunda sözleşmeye taraf olan üçüncü kişi, aynı tarafta yer aldığı asıl sözleşme tarafına ait hak ve borçlara ortak hâline gelir¹⁸³.

1.4.3.4. Hukukî sonuçları

Türk Borçlar Kanunu m. 206/1 hükmüne göre sözleşmeye katılmanın ilk ve en önemli sonucu; sözleşmeye katılanın, yanında yer aldığı tarafın hak ve borçlarına onunla beraber sahip olmasıdır. Buna göre sözleşmeye katılma durumunda asıl sözleşmeden ayrılan bir taraf yoktur. Sözleşmeyi teşkil eden tarafların birinin sayısında artma söz konusudur.

Sözleşmeye katılma durumu tam anlamıyla bir taraf değişikliği olmamasına rağmen, sözleşmenin karşı tarafının hukukî konumunda değişiklikler meydana

¹⁷⁹ Bahadır, 2013, s. 32.

¹⁸⁰ Kılıçoğlu, 2015, s. 833; Çabri, 2011, Sözleşmeye katılma, s. 3916.

¹⁸¹ Bahadır, 2013, s. 29.

¹⁸² Bahadır, 2013, s. 23.

¹⁸³ Çabri, 2011, Sözleşmeye katılma, s. 3918.

getirmektedir¹⁸⁴. Çünkü onun sahip olduğu talepleri ileri sürebildiği sözleşme tarafının yapısı farklılaşmıştır. Bundan dolayı, sözleşmeye katılma taraf değişikliğinden ziyade, taraf yapısının değişmesi sonucunu ortaya çıkarır¹⁸⁵.

Sözleşmeye katılanın yanında katıldığı tarafın hak ve borçlarına sahip olmasının anlamı, her ikisinin sözleşmenin diğer tarafına karşı müteselsilen alacaklı ve borçlu konumuna gelmesidir. Bu husus m. TBK 206/II hükmünde belirtilmektedir. Ancak aynı hükümde; katılma anlaşmasına konulan bir kayıtla, müteselsil alacaklılık ve borçluluk durumlarına istisna getirilmesi imkânı da düzenlenmiştir.

1.5. Alt Sözleşme

Alt sözleşme durumunda, hukuken birbirine bağlı olmadan geçerli olan iki ayrı sözleşme söz konusu olur¹⁸⁶. Ancak varlıkları hukuken birbirine bağlı olmayan alt sözleşme ile asıl sözleşme arasında fiilî bir bağ da mevcuttur. Bu fiilî ilişki, iki sözleşmenin benzer edimler içeriyor olmasından kaynaklanmaktadır. Edimlerin benzer olmasının anlamı, bunların birebir aynı olmaları değildir; yalnızca edimlerin özelliklerinin birbirine benzer olmasıdır. Örneğin alt kira sözleşmesinde kiralananın yalnızca bir kısmının başkasına kiraya verilmesi, alt kiranın varlığından bahsedebilmek için yeterlidir; ayrıca sözleşme konusunun tamamının kiraya verilmesi şartı aranmaz.¹⁸⁷

Alt sözleşme, kural olarak sürekli edim ihtiva eden borç ilişkilerinde söz konusu olabilir¹⁸⁸. Alt sözleşmenin edimi aslında asıl sözleşmenin ediminden kaynaklanmaktadır. Ani edimli sözleşmelerin asli edimleri ifa edilmekle ortadan kalktığı için asıl sözleşmenin ediminin alt sözleşmeye yansımından bahsedilemez¹⁸⁹. Asıl sözleşme ilişkisi; devam etmesi ve zamana yayılması gereken bir edim içerirse, bu takdirde alt sözleşme ilişkisi kurmaya müsait bir durumdan bahsedilebilir¹⁹⁰. Örneğin bir malvarlığının yönetilmesini konu alan

¹⁸⁴ Ayrancı, 2003, s. 76.

¹⁸⁵ Yavuz, 2015, Şerh, s. 1031.

¹⁸⁶ Yalçınduran, T. (2000). *Alt istisna (taşeronluk) sözleşmeleri*. Ankara: Yetkin Yayınları, s. 32.

¹⁸⁷ Kahveci, N. (2005). *Alt kira ve kiranın devri*, İzmir: Güncel Yayınevi, s. 64.

¹⁸⁸ Kahveci, 2005, s. 64.

¹⁸⁹ Bahadır, 2013, s. 7.

¹⁹⁰ Akipek, Ş. (2003). *Alt vekalet*. Ankara: Yetkin Yayınları, s. 86.

vekâlet sözleşmesinde belirli süre devam etmesi gereken bir işgörme borcu bulunmaktadır¹⁹¹. Dolayısıyla bu borcun alt vekâlet sözleşmesiyle, bir başkasına devredilmesi mümkün olabilir¹⁹².

Alt sözleşme ve asıl sözleşme hukuken birbirinden bağımsız iki ayrı sözleşmedir¹⁹³. Bu sözleşmelerden asıl sözleşmenin taraflarını anlatım kolaylığı açısından “birinci sözleşen” ve “ikinci sözleşen” olarak; alt sözleşmenin taraflarını ise “ikinci sözleşen” ve “üçüncü sözleşen” olarak ifade ettiğimizde “ikinci sözleşen”, hem alt sözleşmeye hem de asıl sözleşmeye taraf olan kişidir. Dolayısıyla ikinci sözleşen alt sözleşmeye taraf olmasına rağmen asıl sözleşmenin tarafı olmaya da devam eder¹⁹⁴. Hem asıl sözleşme ile bağlı kalmaya devam eden, hem de yeni bir sözleşme olan alt sözleşmenin tarafı sıfatı taşıyan ikinci sözleşen, asıl sözleşmeden doğan bazı edimlerin başka bir sözleşme olan alt sözleşmenin edimleri hâline gelmesine aracılık etmektedir. Bu yüzden, alt sözleşme ile asıl sözleşmedeki edimlerin benzerliğinden söz edilir. İki sözleşme arasındaki edimler benzer olmasına rağmen, alt sözleşme asıl sözleşmeden konu açısından daha geniş tutulamaz; ayrıca alt sözleşmenin süresi de asıl sözleşmenin geçerli olduğu süreden daha uzun kararlaştırılmaz.¹⁹⁵

Asıl ve alt sözleşmenin meydana gelmesi, içerikleri ve sona ermeleri, birbirinden farklı sebeplere dayanır ve farklı sonuçlar yaratır. Buna rağmen bu iki sözleşme, dolaylı yoldan da olsa birbirlerini etkileyebilir. Ayrıca bu sözleşmelerin tarafları da anlaşarak, sözleşmelerin birbirinden bağımsız olması özelliğini esneten bazı hükümler öngörebilirler.¹⁹⁶ Örneğin alt kira sözleşmesinin taraflarının anlaşarak asıl kira sözleşmesinde meydana gelen kira artışının alt kira bakımından da aynen geçerli olmasını kararlaştırmaları hâlinde durum böyledir.

¹⁹¹ Seliçi, Ö. (1976). *Borçlar Kanununa göre sözleşmeden doğan borç ilişkilerinin sona ermesi*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, s. 27.

¹⁹² Akkanat, H. (2000). *Taşeronluk (alt müteahhitlik) sözleşmesi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 18.

¹⁹³ Yalçınduran, 2000, s. 32.

¹⁹⁴ Yalçınduran, 2000, s. 32.

¹⁹⁵ Akipek, 2003, s. 85.

¹⁹⁶ Kahveci, 2005, s. 65.

Alt sözleşmeden söz edilebilmesi için ilk akla gelen, bir asıl sözleşmenin mevcut olmasının gerektiğidir. Oysa doktrinde, alt sözleşme yapabilmek için, önceden kurulmuş bir asıl sözleşmenin var olmasının gerekliliği konusunda farklı görüşler de bulunmaktadır. Bir görüşe göre¹⁹⁷, alt sözleşme yapılabilmesi için mevcut bir asıl sözleşme bulunmalıdır. Bu görüş; alt sözleşmenin asıl sözleşmeden önce kurulmasının yalnızca, alt sözleşmenin geciktirici şarta bağlı olarak kurulduğu durumlarda mümkün olduğunu savunmaktadır. Ancak başka bir görüşe göre¹⁹⁸ alt sözleşme, asıl sözleşmenin kurulmuş olması şartı aranmadan da hukuken meydana getirilebilir. Uygulamada ise alt sözleşmenin zaman olarak asıl sözleşmenin ardından kurulması çoğunlukla görülen ve tercih edilen durumdur. Zira asıl sözleşme ihtiva yönünden alt sözleşmeye kaynaklık etmektedir.

1.6. Halefiyet Kavramı

Halefiyet kelime anlamı itibariyle ardıllık, birisinin yerine geçme, yani bir ilişkide bulunan kişilerin ilişki dışındaki kişilerle yer değiştirmesini ifade eder¹⁹⁹. Borçlar hukukundaki teknik anlamıyla halefiyet ise, yalnızca kanunda belirtilen durumlarda üçüncü kişinin, başkasının borcu için alacaklıya ifada bulunduğu oranda, alacaklının sahip olduğu hakları elde ederek onun yerine geçmesidir²⁰⁰. Halefiyet esas itibariyle borcun ifa ile sona ermesinin bir istisnasıdır. Türk hukuku yönünden teknik anlamıyla halefiyet söz konusu olduğu takdirde, alacaklıya ifada bulunmakla birlikte borç sona ermemekte ve alacakla ilgili haklar borcu ifa eden kişiye geçmektedir²⁰¹.

Halefiyeti genel bir hükümlerle düzenleyen TBK m. 127'ye göre,

“Alacaklıya ifada bulunan üçüncü kişi, aşağıdaki hâllerde ifası ölçüsünde alacaklının haklarına halef olur:

¹⁹⁷ Akkanat, 2000, s. 15 vd.

¹⁹⁸ Kahveci, 2005, s. 65.

¹⁹⁹ Erişim: <http://www.sozluk.adalet.gov.tr/> (T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü), ET. 10.06.2015.

²⁰⁰ Kılıçoğlu, A. (1979). *Türk borçlar hukukunda kanunî halefiyet*, Ankara: AÜHF Yayınları No:448, s. 7.

²⁰¹ Eren, 2015, s. 931.

1. Başkasının borcu için rehnedilen bir şeyi rehinden kurtardığı ve bu şey üzerinde mülkiyet veya başka bir aynı hakkı bulunduğu takdirde.

2. Alacaklıya ifada bulunan üçüncü kişinin ona halef olacağı, borçlu tarafından ifadan önce alacaklıya bildirildiği takdirde.

Diğer halefiyet hâllerine ilişkin kanun hükümleri saklıdır.”

Türk hukukunda TBK m. 85, m. 168/l ve m. 596 hükümleri, hükmün son fıkrasında ifade edilen özel kanun hükümlerine örnek teşkil etmektedir.

Aslında halefiyet genel anlamıyla, tıpkı taraf değişikliği kavramı gibi, bir ilişkide şahıslar yönünden yer değişikliğini ifade etmektedir. Bu yönden bakıldığında halefiyet ve taraf değişikliği kavramlarının birbirleri ile karıştırılması muhtemeldir. Ancak borçlar hukuku açısından bakılınca iki kurum arasında bazı teknik farklılıkların bulunduğu görülür.

Her şeyden önce iki kurumun kaynakları bakımından farklılıklar bulunmaktadır. Buna göre, taraf değişikliği olarak ifade edilen kavram borçlar hukukunda hem kanundan, hem de kişilerin iradelerinden kaynaklanabilmektedir²⁰². Teknik anlamdaki halefiyet ise, bir hukukî ilişkideki kişilerin yer değiştirme hâllerinin tamamını kapsamamaktadır. Zira, teknik anlamda halefiyet, kaynağını yalnızca kaynağını kanundan alan hâlleri ifade etmektedir. Teknik anlamdaki halefiyette ayrı olarak, taraf değişikliği hâllerinin taraf iradelerinden kaynaklanması da mümkündür. Bir borç ilişkisinde, tarafların anlaşarak yer değişikliği yönünde beyanda bulunmaları ve ilişkinin bir kısmı veya bütünü yönünden birisinin yerine bir başkasının geçmesini kararlaştırmaları mümkündür²⁰³. Örneğin bir taraf değişikliği hâli olan alacağın devri işleminin tarafların anlaşmasıyla meydana getirilmesi ve böylelikle bir alacağın üçüncü kişiye intikal ettirilmesi mümkündür. Teknik anlamdaki halefiyette ise, alacağın alacaklının rızası aranmadan ve herhangi bir şartı söz konusu olmadan, yalnızca üçüncü kişinin alacaklıya ifada bulunmasıyla kendiliğinden intikal ettirilmesi söz konusu olabilmektedir²⁰⁴.

²⁰² Ayrancı, 2003, s. 56.

²⁰³ Ayrancı, 2003, s. 56.

²⁰⁴ Franko, N. (1981). Borçlar Kanununun 109 ncu maddesine göre halefiyet halleri. *ABD*, 3, s. 204.

Taraf değişikliği, sözleşmenin devri suretiyle bir hukukî ilişkinin bütünü yönünden söz konusu olabileceği gibi yalnızca alacaklar veya borçlar yönünden de söz konusu olabilir. Teknik anlamdaki halefiyet ise, hukukî ifadesiyle taraf değişikliği hâllerinden yalnızca alacağın devrine karşılık gelmektedir. Gerçekten de üçüncü kişi alacaklıyı tatmin ederse alacak o oranda esas ilişkinin dışına çıkmakta ve alacak hakkı TBK'da öngörülen halefiyet kuralı gereğince borçludan üçüncü kişiye intikal etmiş olmaktadır²⁰⁵. Bununla birlikte, kanunda bir taraf değişikliği hâli olarak düzenlenmiş olan alacağın devri yalnızca iradî devirden ibaret değildir. Şöyle ki; alacağın taraflar arasında her hangi bir işlem söz konusu olmadan, kendiliğinden bir başkasına intikal etmesi mümkündür. Bu durumda alacağın devri işlemi kanundan kaynaklanmış olmaktadır. Bu açıdan bakıldığında teknik anlamdaki halefiyetin alacağın kanunî devri ile aynı anlama geldiği düşünülebilir. Ancak, teknik anlamdaki halefiyetin alacağın kanunî devrinin tek şekli olmadığını ve halefiyetten başka kanunî devir hâlleri bulunduğu göz ardı edilmemelidir²⁰⁶. Örneğin alacak haklarının mirasçılara intikal etmesi teknik anlamdaki halefiyet niteliğinde olmayan bir kanunî devir şeklidir. Dolayısıyla, teknik anlamdaki halefiyetin taraf değişikliği hâllerinden birisi olan alacağın kanunî devrini tam olarak karşılamadığını ve kanunî devrin yalnızca bir şeklini oluşturduğunu söyleyebiliriz. Bu durumda, taraf değişikliği kavramının teknik anlamdaki halefiyetten daha geniş kapsamlı olduğu ortaya çıkmaktadır.

²⁰⁵ Kılıçoğlu, 1979, Halefiyet, s. 9.

²⁰⁶ Kılıçoğlu, 1979, Halefiyet, s. 9.

2. BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI VE

KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN DEĞİŞMESİ

2.1. Kira Sözleşmesinin Tarafları

2.1.1. Genel olarak

Kullandırma amacını güden sözleşmeler, kira sözleşmeleri ve ödünç verme sözleşmeleridir²⁰⁷. Kira sözleşmesi, kullandırma amacını güden sözleşmelerin uygulamada en sık karşılaşılan şeklidir. Kira sözleşmesini diğer kullandırma amacını güden sözleşmelerden ayıran temel husus, kira sözleşmesinde kullandırmanın bir bedel karşılığında yapılıyor olmasıdır²⁰⁸. Kullandırma amacını güden bir sözleşme olarak kullanım ödünçü (ariyet) sözleşmesi, bir şeye ilişkin karşılıksız kullanma hakkı sağlamasına rağmen kira sözleşmesi ile bir şeyin kullanma hakkını elde eden kişi, bunun karşılığında mutlaka belli bir bedel ödeme yükümlülüğü altındadır²⁰⁹.

Kira sözleşmesi, TBK'da m. 299 vd. hükümlerinde ayrıntılı olarak düzenlenmektedir. Aynı zamanda, Kanun'da kira sözleşmesinin tanımına da yer verilmiştir. TBK m. 299 hükmüne göre; "*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*" Tanımda, kullanım hakkının bırakılmasının yanında, eşyanın kullanılmasının bırakılmasından da bahsedilmiş olması, tanımın kapsamını genişletmiştir. Buna göre Kanun'da yapılan tanım, hem adî kira sözleşmesini²¹⁰ hem

²⁰⁷ Tandoğan, H. (2008). *Borçlar hukuku özel borç ilişkileri, C. I/2*, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 4. Basım, s. 1.

²⁰⁸ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 1.

²⁰⁹ İnceoğlu, M. M. (2014). *Kira hukuku, C. I*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, s. 16.

²¹⁰ Adî kira sözleşmesinin kapsamına hem taşınır eşyalar hem de taşınmaz eşyalar girebilmektedir. TBK'da "adî kira sözleşmesi" ifadesi hiç geçmemektedir. Bu ifade yürürlükten kalkan Borçlar Kanunu'nda kullanılmaktaydı ve kira sözleşmesi adî kira sözleşmesi-ürün kirası sözleşmesi ayrımı yapılarak düzenlenmekteydi. Konut ve işyeri gibi taşınmazlar Borçlar Kanunundan ayrı olarak Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un konusunu teşkil etmekteydi. TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte Borçlar Kanunu ile beraber bu kanun da yürürlükten kaldırılmıştır. Şu an yürürlükte olan TBK'da ise kira sözleşmeleri; Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ve Ürün Kirası ayrımı yapılarak üç ana başlık altında düzenlenmektedir.

de ürün kirası sözleşmesini kapsamaktadır²¹¹.

Kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir²¹². Zira TBK m. 299 hükmünde yer alan tanımdan da bu husus anlaşılmaktadır. Tanıma göre, kira sözleşmelerinde taraflardan birisi bir şeyin kullanılmasını veya yararlanılmasını karşı tarafa bırakmakta; bu haklardan istifade eden diğer tarafın ise bunun karşılığında belirli bir bedel ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Böylece tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak karşımıza çıkan kira sözleşmelerinde, sözleşmenin tarafları kiraya veren ve kiracı olarak ifade edilmektedir.

Kira sözleşmesine taraf olabilmek, öncelikle fiil ehliyetine sahip olmayı gerektirir (TMK m. 9). Bir kimse ayırt etme gücüne sahip, kısıtlanmamış ve kanunen ergin ise tam fiil ehliyetine sahip sayılmakta ve kendi iradesiyle her zaman kira sözleşmesine taraf olabilmektedir (TMK m. 10). Ancak, bir kimse kanunen ergin değilse veya kısıtlanmış ise, ayırt etme gücüne sahip olsa bile, kira sözleşmesine taraf olabilmesi yasal temsilcisinin işleme katılması ile mümkün hâle gelmektedir (TMK m. 16/1). Ayrıca, sınırlı ehliyetsiz bir kimsenin, bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri yapması yasal temsilcisinin işleme katılması dışında vesayet makamının da iznini gerektirmektedir (TMK m. 462/b. 6). Son olarak belirtmek gerekir ki, ayırt etme gücüne sahip olmayan kimseler hiçbir durumda kendi fiilleri ile kira sözleşmesi akdedemezler. Bu durumda yasal temsil kuralları işletilir.

2.1.2. Kiraya Veren

Kiraya veren, kira sözleşmesinde kiralanan şeyin kullanımını veya kullanmanın yanında ondan yararlanılmasını karşı tarafa bırakmayı üstlenen kişidir (TBK m. 299). Fiil ehliyetine sahip gerçek veya tüzel kişiler, kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesini yapabilirler²¹³. Ancak, tam fiil ehliyetine sahip olmasa bile, hak

²¹¹ İnceoğlu, 2014, s. 7.

²¹² İnceoğlu, 2014, s. 32.

²¹³ İnceoğlu, 2014, s. 50.

ehliyetine sahip olan herkes yasal temsil kuralları işletilerek kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesine taraf olabilir.

Kiraya veren taraf eğer kiralanan şeyin maliki²¹⁴ ise, o şey üzerinde dilediği gibi kira sözleşmesi yapabilir. Burada akla gelen mesele, kiraya veren tarafın kira konusu şeyin mutlaka maliki olmasının gerekip gerekmediğidir. Bu konuda öncelikle belirtilmesi gereken husus kira sözleşmesinin hukukî niteliğidir. Kira sözleşmesi hukukî niteliği itibariyle, nisbi alacak hakkı sağlayan borç doğurucu bir sözleşme olduğu için tarafların kira konusu şey üzerinde tasarruf yetkisine sahip olmaması durumunda sözleşmenin geçersiz olduğu söylenemez²¹⁵. Bu durumda en geç ifa anında tasarruf yetkisine sahip olmayan kiraya veren açısından ifa ihlallerine ilişkin sonuçlar söz konusu olur. Buna göre, kiraya veren taraf kişisel veya aynî hakkı olmadan kira sözleşmesi yaparsa, kiralanan şeyi teslim edememesinden ya da sözleşme süresi boyunca kullanıma hazır hâlde bulundurmamasından dolayı kiracının müsbet zararını karşılamak ile sorumlu olur²¹⁶ (TBK m. 112, 136, 309). Buna karşılık, kiraya verenin, kira konusu şeyin maliki olmamakla birlikte kiralanan şeyin kullanılması veya yararlanılması hakkını üçüncü kişiye devretme yetkisi içeren bir hakka sahip olduğu durumlar bundan farklıdır²¹⁷. Örneğin kiralanan şey üzerinde kişiye sıkı sıkıya bağlı olmayan nitelikte bir intifa hakkı bulunan kimsenin, o şeyin maliki rıza göstermese bile, kiraya veren sıfatıyla dilediği gibi kira sözleşmesi yapması mümkündür. Nitekim TMK m. 806 hükmünde, “sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir” denilerek intifa hakkı sahibinin kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesinin tarafı olabilmesinin mümkün

²¹⁴ Şayet kişi kiralanan şey üzerinde yalnızca çıplak mülkiyet hakkı sahibi ise o takdirde kiralama yetkisi bulunmamaktadır. Zira o artık mülkiyet hakkının kendisine sağladığı kullanma ve yararlanma yetkilerini intifa hakkı sahibine devretmiştir (Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 185).

²¹⁵ Feyzioğlu, F. N. (1980). *Borçlar hukuku akdin muhtelif neveleri (özel borç ilişkileri)*, C. I. İstanbul: 4. Bası, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2779, Fakülteler Matbaası, s. 476; Acar, F. (2015). *Kira hukuku şerhi (TBK m. 299-321)*, İstanbul: Beta Yayıncılık, s. 413.

²¹⁶ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 105; Gümüş, M. A. (2012). *Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre kira sözleşmesi (TBK m. 299-356)*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, s. 37.

²¹⁷ Aral, F., Ayrancı, H. (2015). *Borçlar hukuku özel borç ilişkileri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 11. Baskı, s. 215.

olduğu ifade edilmiştir²¹⁸. Ancak, bir kişi kiralanın şey üzerinde yalnızca oturma hakkı sahibi ise, o şey üzerinde kira sözleşmesi yapma yetkisi bulunmamaktadır. Zira TMK m. 823/3 hükmünde, oturma hakkı sahibinin bu hakkını başkasına devretmesinin mümkün olmadığı belirtilmektedir.

Kiraya veren kişinin, temsilci aracılığı ile de kira sözleşmesi yapması mümkündür²¹⁹. Bir şeyin kiralanması konusunda açık veya örtülü şekilde üçüncü bir kişiye temsil yetkisi verilebilir²²⁰. Genel bir vekâletname ile yetki verilmiş temsilcinin kira sözleşmesi yapmasında bir engel yoktur²²¹. Ancak yıllık kira parası, HMK m. 200 hükmündeki parasal sınırı aşıyorsa, ispat yönünden yazılı bir şekilde kiralama yetkisinin verilmiş olması önemli hâle gelebilir²²².

Kira sözleşmesiyle bir şeyin kullanım hakkını elde eden kiracının dahi o şeyi daha sonradan kiraya verebilmesi mümkündür. Bu durumda; kiralanın şey için kiracı, başka bir kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatı kazanmaktadır. TBK, bu durumu alt kira olarak ifade etmektedir²²³.

Bir şey üzerinde, birden fazla kişi aynı anda mülkiyet hakkı sahibi olabilir. Paylı mülkiyet veya elbirliği halinde mülkiyetin söz konusu olduğu bu hâllerde; birden fazla maliki olan şeyin, malikler tarafından birlikte kiraya verilmesi de mümkündür (TMK m. 688, 701). Burada, kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında birden fazla kişi bulunmaktadır.

²¹⁸ Aksu'ya göre intifa hakkının kullanılmasının devri ile intifa hakkı sahibinin hakkın konusunu kiralaması farklı durumlardır. İntifa hakkının kullanılmasının devrinde, İntifa hakkının kullanılmasına dâhil olan her şey devredilmektedir. TMK m. 806 esasen intifa hakkının kullanılmasının devrini düzenlemekle birlikte, hak konusunu kiraya verme yetkisini de içermektedir (Aksu, M., *Yargıtay karar incelemesi*, Erişim: <http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm>, ET. 18.06.2015).

²¹⁹ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 105.

²²⁰ Feyzioğlu, 1980, Borçlar özel, s. 478.

²²¹ Genel vekilin yetki kapsamının düzenlendiği TBK m. 504/III hükmünde, ona hangi konularda özel yetki verilmesi gerektiği ayrıca belirtilmiştir. Bu hükümde, bir taşınmazın kiraya verilmesi açısından özel yetki gerektiğine yönelik bir düzenleme getirilmemiştir. Bu yüzden genel vekilin; bir taşınmazı, bu konuda özel olarak yetkilendirilmemiş olsa da kiraya verebilmesi mümkün görülmektedir (Aydoğdu, M., Kahveci, N. (2014). *Türk borçlar hukuku özel borç ilişkileri (sözleşmeler hukuku)*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2. Baskı, s. 393).

²²² Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 186.

²²³ Alt kira hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. 3.2.1.

Paylı mülkiyete tâbi bir şeyin kiraya verilmesi, TMK m. 691 uyarınca önemli yönetim işlerinden sayılmaktadır. Bu hükme göre; paylı mülkiyete tâbi eşyanın adı kira veya ürün kirasına ilişkin bir sözleşmeye konu edilmesi, yalnızca pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesine bağlıdır. Belirtilen çoğunluk sağlanarak o şey kiraya verilmişse, o takdirde TBK m. 85 gereğince bölünemeyen borç söz konusu olduğu için, paylı malikler kiraya veren olarak kiracıya karşı birlikte sorumlu olurlar²²⁴. Ancak, Kanun'da aranılan çoğunluk sağlanmadan, paydaşlardan biri veya birkaçı tarafından bütün paydaşlar adına kiraya verme söz konusu olursa, yetkisiz temsile ilişkin hükümler uygulanır²²⁵. Bu durumda, kira sözleşmesine katılmayan paydaşlar o sözleşme ile bağlı tutulamaz; yetkisiz şekilde kiraya veren paydaşların TBK m. 47 doğrultusunda kiracıya tazminat ödemeleri gündeme gelir²²⁶. Yargıtay'ın böyle bir durumda yapılan kira sözleşmesini geçersiz sayan bazı kararları bulunmaktadır²²⁷. Ancak, doktrinde, Yargıtay'ın paydaşların kiraya verirken taşıdıkları amaç yönünden bir ayırım yapmadan kira sözleşmesini geçersiz sayan bu kararlarının isabetli olmadığını savunan görüşler de bulunmaktadır²²⁸. Bu görüşü savunan yazarlar, sözleşmenin geçersizliğinden bahsedebilmek için paylı mülkiyete tâbi şeyin paydaşlarının o şeyi kiraya verirken hangi amaçla davrandıklarının araştırılması gerektiğini ifade etmektedirler. Şöyle ki; paydaşların şeyi kiraya verirken yalnızca kendi adına ve hesabına davranması durumunda yetkisiz temsilden bahsedilemeyeceği için kira sözleşmesinin geçersizliğinden de bahsedilemez. Ancak, pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmamasına rağmen, bir ve bir kaç paydaşın tüm paydaşlar adına hareket ederek şeyi kiraya vermeleri durumunda ise, yetkisiz temsil hâli ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, böyle bir durumda kira sözleşmesinin geçersiz olduğundan da bahsedilebilir²²⁹.

Şayet, gerekli çoğunluk olmadan paydaşlardan biri veya bir kaçı kendi adına paylı mülkiyete tâbi eşyayı kiraya verirse, o takdirde kira sözleşmesi geçerli sayılır²³⁰. İşleme katılmayan diğer paydaşlar o şeyi kiracının kullanmasına engel

²²⁴ Gümüş, 2012, Kira, s. 38.

²²⁵ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 186.

²²⁶ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 107.

²²⁷ Örneğin bkz. Yarg. 3. HD, E. 2010/15075, K. 2010/16868, T. 19.10.2010 ve Yarg. 1.HD, E. 1998/14361, K. 1998/14857, T. 24.12.1998, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 03.08.2015.

²²⁸ Gümüş, 2012, Kira, s. 38-39; İnceoğlu, 2014, s. 63.

²²⁹ İnceoğlu, 2014, s. 63.

²³⁰ Aral, Ayrancı, 2015, s. 215; Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 187; Gümüş, 2012, Kira, s. 39.

olurlarsa; kiraya veren paydaş, kira sözleşmesinden doğan kiralananı kiracının kullanımına bırakma borcuna aykırı davranmış olduğu için kiracıya karşı sorumlu olur²³¹ (TBK m. 112, 309). Pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan yapılan bir kira sözleşmesinde işleme katılmayan diğer paydaşlar kira sözleşmesine muvafakat gösterirlerse, o andan itibaren sözleşmenin geçersiz olduğunu ileri süremezler²³².

Birden fazla kişinin bir şey üzerindeki birlikte mülkiyeti elbirliği halinde mülkiyet de olabilir. Böyle bir taşınmazın kiraya verilmesi, TMK m. 702 hükmü doğrultusunda oy birliği ile karar alınmasına bağlıdır. Buna rağmen, bir şeyi kiraya verebilmek için malik olmak gerekmediği için Kanun'un aradığı bu şart gerçekleşmeden elbirliği ile malik olanlardan birisinin kendi adına o şeyi kiraya vermesi durumunda dahi, kira sözleşmesi geçerlidir²³³. Ancak, diğer malikler kiralananın kullanımına engel olurlarsa, kiraya veren malik ya da maliklerin kiracıya karşı sorumlu olmaları ve onun zararlarını tazmin etmeleri gerekmektedir²³⁴. Oy birliği sağlanmadan elbirliği halinde mülkiyete tâbi bir şeyi kiraya veren malikler, eğer ortaklık adına hareket etmişler ise, o takdirde yetkisiz temsile ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. Buna göre, diğer maliklerin sözleşmeye icazet vermemesi durumunda sözleşme geçersiz olur²³⁵ ve kiraya veren malikler kiracının uğradığı

²³¹ Gümüş, 2012, Kira, s. 38.

²³² İşleme sonradan muvafakat gösteren diğer paydaşlar, bu yöndeki iradelerini sözleşmeye katılma şeklinde sonradan bir sözleşmeyle açık olarak yapabilirler (Gümüş, M. A. (2013). *Borçlar hukuku özel hükümler. C. I. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 3. Baskı, s. 38*). Ancak bu muvafakatin zımnen verilmesi de mümkündür. Örneğin işlemin tarafı olmayan paydaşlar sonradan kira sözleşmesi çerçevesinde kiracıdan kira bedeli isterler veya bu bedeli tahsil ederlerse kira sözleşmesinin geçersiz olduğunu o andan sonra ileri süremezler. Nitekim Yargıtay da bir kararında (Yarg. 1. HD, E. 2002/6136, K. 2002/6705, T. 27.05.2002) bu durumu kabul etmektedir: "...Somut olayda, davacının bayiilerinin kiraya vermesinde pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadığı gibi, davacının kira sözleşmesine iştirak ettiği ve kira bedeli alındığına ilişkin bir savunma da yapılmamıştır. Esasen davacı taşınmazı kayden edindikten 14 gün sonra eldeki davayı açarak kira sözleşmesine muvafakat etmediği yönündeki iradesini de ortaya koymuştur. Bu nedenle müdahalenin men'i davasının kabulü gerekir." Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 06.08.2015.

²³³ Gümüş, 2012, Kira, s. 37. Ancak, Yargıtay elbirliği mülkiyetine tâbi bir taşınmazın oybirliği ile karar alınmadan paydaşlardan biri veya birkaçı tarafından kiraya verilmesinde kira sözleşmesinin geçersizliğinden bahsetmektedir. Buna ilişkin bir karar için bkz. Yarg. 1. HD. E. 2006/11387, K. 2006/13272, T. 28.12.2006: "*Taşınmazın miras bırakan adına kayıtlı payı, elbirliği mülkiyetine tabidir. Türk Medeni Kanunu'nun 702 vd. maddeleri uyarınca bu tür mülkiyette geçerli bir kira sözleşmesinden bahsedebilmek için tüm paydaşları sözleşmeye katılımı zorunludur. Tüm paydaşların katılmadığı kira sözleşmesinin hukukten geçerli olamayacağı tartışmasızdır.*", Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 10.08.2015.

²³⁴ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 105.

²³⁵ Yargıtay'ın bu doğrultuda verdiği bir karar için bkz. Yarg. 1. HD, E. 2004/2636, K. 2004/3322, T. 24.3.2004: "*Ortak mülkiyete tabi taşınmazlar bakımından geçerli bir kira sözleşmesinin oluşturulması pay ve paydaş çoğunluğunun bulunması koşuluna bağlıdır. Ancak, davacılar Saadet ve Zahide'nin taşınmazdaki ½ payda elbirliği halinde malik oldukları, bu pay yönünden geçerli bir icazetten söz edilebilmesi için tüm iştirakçilerin bu kabule katılmaları gerektiğinde kuşku yoktur. İştirakçilerin bir*

zararı tazminle yükümlü tutulurlar²³⁶.

Son olarak belirtelim ki, kamu kurumlarının da kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmelerine taraf olabilmeleri mümkündür. Kira sözleşmesine taraf olmak isteyen kamu kurumu, sözleşme yapılana kadar kamu hukuku kurallarına uygun olarak hareket etmek zorundadır²³⁷. Kurulmuş olan kira sözleşmesi ise özel hukuk kurallarına tâbidir.

2.1.3. Kiracı

Kiracı, kira sözleşmesi ile kiralanan şeyi kullanma veya kullanmayla birlikte yararlanma hakkına sahip olan ve bunun karşılığında kiraya verene belli bir bedel ödemekle yükümlü olan taraftır (TBK m. 299). Kira sözleşmesinin kiracı tarafında her gerçek veya tüzel kişinin yer alabilmesi mümkündür²³⁸. Kiraya verenin ehliyeti konusunda yapılan açıklamalar kiracının ehliyeti açısından geçerlidir²³⁹.

Kira sözleşmesinde kiracı olarak yalnızca bir kişi yer alabildiği gibi, birden fazla kişi birlikte de yer alabilir. Birden fazla kişinin kiracılığı durumunda, kiracılar arasındaki kira borcuna yönelik sorumluluğun tayini sorusu gündeme gelebilir. Doktrinde bu konuda farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, birden fazla kiracının söz konusu olduğu durumlarda, kiracılar arasında kısmi borçluluk esası geçerli olmalıdır²⁴⁰. Bu yüzden, kiracılar kira borcundan aralarındaki iç ilişkide belirlenen paylar oranında sorumlu olmalıdırlar. Doktrindeki başka bir görüşe göre ise, kiracılar arasında müteselsil sorumluluğa ilişkin esasların geçerli olması gerekmektedir²⁴¹. Bu görüşe göre, burada kanunî açıdan boşluk bulunmaktadır. Kanun boşluğunun doldurulması ise, TBK m. 382 ve m. 567 hükümlerinin kıyasen

*veya birkaçının icazetinin, tüm iştirak payını temsil ettiği söylenemez. Hal böyle olunca, **baştan geçersiz olarak kurulan sözleşmenin**, yine geçersiz icazetle, sözleşmeden kaynaklanan hak ve yetkileri kullanma olanağı veremeyeceği düşünülerek, elatmanın önlenmesi davasının kabulüne, alacak iddiası yönünden gerekli araştırmanın yapılarak hüküm kurulması gerekir.”* Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 12.08.2015.

²³⁶ Aral, Ayrancı, 2015, s. 216.

²³⁷ Acar, 2015, Şerh, s. 84.

²³⁸ Gümüş, 2012, Kira, s. 40.

²³⁹ Açıklama için bkz. s. 40.

²⁴⁰ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 109; Gümüş, 2012, Kira, s. 40.

²⁴¹ Aktaran Gümüş, 2012, Kira, s. 41.

uygulanması ile söz konusu olmalıdır²⁴². Bu görüşler arasında doktrinde ağırlıklı olarak taraftar bulanı, birden fazla kiracı arasında müteselsil borçluluğun olmadığı ve kısmi sorumluluk esasına göre sorumluluğun tayin edilmesi gerektiğine yönelik olan görüştür²⁴³. İfade edilen görüşler arasında kısmi sorumluluk esasını savunan görüş daha isabetli görünmektedir. Zira müteselsil borçluluktan bahsedebilmek için bu durumun sözleşmede açıkça veya zımnen kararlaştırılmış olması veya kanun hükmüne dayanıyor olması gerekmektedir (TBK m. 162). Eğer kira sözleşmesinde kiracıların sorumluluğunun müteselsil sorumluluk olduğu kararlaştırılmamışsa veya hâl ve şartlardan buna yönelik bir irade anlaşılamiyorsa müteselsil sorumluluktan bahsedilmemesi gerekir. Yargıtay da birden çok kiracı olması durumunda takibin hepsine karşı birlikte yapılması gerektiğini ve kiracı davalılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğunu belirterek kiracılar arasında müteselsil borçluluk bulunmadığını kabul etmiştir²⁴⁴. Kiracılar arasında müteselsil borçluluk esasını kabul edilmiş olması, birine karşı açılacak davanın hepsi açısından sonuç doğurması anlamına gelmektedir. Bu ise, savunma hakkını ortadan kaldırdığı için uygun bir çözüm tarzı olarak görünmemektedir²⁴⁵.

Kiracılar arasında özel olarak müteselsil sorumluluğun kararlaştırılmasına engel bir durum bulunmamaktadır. Ancak bu durumda dahi, kiracıların zorunlu dava arkadaşı kabul edilerek ihtarın hepsine birden yapılmasının ve tahliye davasının hepsine birlikte açılmasının isabetli olacağı belirtilmektedir²⁴⁶. Ayrıca, TTK m. 7/1 hükmündeki, “*İki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse müteselsilen sorumlu olurlar*” ifadesinden ticari kiralarda müteselsil sorumluluk esasının geçerli olduğu anlaşılmaktadır²⁴⁷. Buna göre, ticari işlere özgü bir yerin kiralınmasında kiracılar

²⁴² Aral, Ayrancı, 2015, s. 217.

²⁴³ İnceoğlu, 2014, s. 69.

²⁴⁴ Bu yönde bir karar için bkz Yarg. HGK, E. 1984/6-38, K. 1985/730, T. 25.9.1985: “...birden çok kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır ve davanın zorunlu dava arkadaşlarından hepsi hakkında açılması gerekir. Olayda kiracılardan dava dışında kalana husumet yöneltmesi için davacıya mehil verilmek icab ederken bu yapılmadan davanın kiracılardan biri hakkında açılmasının yeterli olduğu gerekçesiyle işin esasına girilerek yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Karar bozulmalıdır.” Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 13.08.2015.

²⁴⁵ İnceoğlu, 2014, s. 69.

²⁴⁶ İnceoğlu, 2014, s. 69.

²⁴⁷ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 108; Aral, Ayrancı, 2015, s. 218; Gümüş, 2012, Kira, s. 41.

arasında müteselsil sorumluluk esasının geçerli olduğu karine olarak kabul edilmiş bulunmaktadır²⁴⁸.

2.2. Kira Sözleşmesinde Tarafların Değişmesi

2.2.1. Kiraya veren tarafın değişmesi

2.2.1.1. Genel olarak

Türk Borçlar Kanunu m. 300'e göre, kira sözleşmesi belirli veya belirsiz süreli olarak kararlaştırılabilir. Bu hükme göre; kira sözleşmesinin belirli süreli olması, tarafların sözleşmeyi yaparken sözleşmenin bildirimde gerek olmadan sona erdiği anı kararlaştırmaları hâlinde söz konusu olur²⁴⁹. Belirsiz süreli kira sözleşmesi ise, sözleşmenin sona ereceği zamanın önceden belli olmaması anlamına gelmektedir²⁵⁰. Kural olarak taraflar; belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonuna kadar, konut ve çatılı işyeri kiralalarında yıllık kanunî uzama süreleri sonuna kadar; belirsiz süreli sözleşmelerde ise, sözleşme geçerliliğini koruduğu sürece ve kanundaki fesih bildirim süresine göre fesih hakkı kullanılmadığı sürece kira sözleşmesi ile bağlılıklarını sürdürmek zorundadırlar²⁵¹.

Kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklanan asli borcu, kiralanan şeyi kiracıya teslim etmek ve sözleşme devam ettiği sürece kiracının kullanmasına elverişli hâlde bulundurmak (TBK m. 299). Bu durum, kira sözleşmesini sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşme hâline getirmektedir²⁵². Ancak, kira sözleşmesinin

²⁴⁸ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 108.

²⁴⁹ TBK m. 347'ye göre belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında durum biraz daha farklıdır; "...kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez..." Bu hüküm doğrultusunda kira sözleşmesinin sona ermesi için sürenin bitimi tek başına yeterli olmamakta; ayrıca sürenin bitiminden en az on beş gün önce kiracının sözleşmenin sona ereceğini bildirmesi gerekmektedir. Kiracı bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı şartlarla uzatılmış sayılmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verene ise böyle bir hak tanınmamaktadır.

²⁵⁰ Ancak; kira sözleşmesinin sona ereceği sürenin kararlaştırılmasına gerek olmaması, kira sözleşmesinin sonsuz süre devam etmesine ilişkin şart konulmasını haklı çıkarmamaktadır. Bu doğrultuda, kira sözleşmesinde en azından feshi ihbar imkânının ortadan kaldırılmaması gerekmektedir (Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 13).

²⁵¹ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 461.

²⁵² Aral, Ayrancı, 2015, s. 208 vd.; Yavuz, N. (2015). *Yeni TBK ve HMK'ya göre kira hukuku*. Ankara: 4. Baskı, Adalet Yayınevi, s. 148 vd.

süreklilik gösteren bir borç ilişkisi olması, değişikliğe uğramadan ve kurulduğu hâliyle devam etmesi olarak anlaşılmamalıdır. Elbette, sözleşme devam ederken kira sözleşmesinin bazı unsurlarının birtakım değişikliklere uğraması mümkündür. Bu değişikliklerden bazıları, kira sözleşmesini sona erdirmeyip, kiraya veren tarafın sözleşmeden ayrılarak yerine üçüncü bir kişinin sözleşme ilişkisine dâhil olması sonucunu ortaya çıkarabilir²⁵³. Üçüncü bir kişinin kiraya veren sıfatı ile sözleşme ilişkisine dâhil olması, kira sözleşmesinin kapsamındaki kullandırma borcunun, artık ilk kiraya verenden farklı bir kişi tarafından yerine getirilmesi gerektiği anlamına gelmektedir²⁵⁴. Dolayısıyla, hangi hallerde kiraya veren tarafın değiştiğinin bilinmesi, kiracının sözleşmeden doğan hakkını kimden talep etmesi gerektiğini bilmesi yönünden önem taşımaktadır. Çünkü, kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan hakkı nisbi bir hak olup yalnızca sözleşmenin karşı tarafından talep edilebilir²⁵⁵.

Kiraya veren ile kiracı, bir şeyin kiralınması konusunda sözleşme yaptıkları andan itibaren borç ilişkilerinde nisbilik ilkesi gereğince sadece birbirlerine karşı sorumlu olurlar²⁵⁶. Nitekim TBK m. 205 hükmü, sözleşmelerin üçüncü kişilere devredilebilmesini mümkün kılmaktadır. Kira sözleşmesi bu şekilde kiraya veren tarafından üçüncü kişiye devredildiği takdirde sözleşmenin kiraya veren tarafının değişmesi söz konusu olmaktadır²⁵⁷. Kira sözleşmesinde kiraya veren taraf, iradi bir sözleşmenin devri işlemi ile değişebildiği gibi, TBK'nın öngördüğü bazı durumların vuku bulması hâlinde de değişebilir²⁵⁸. Böyle bir hâlde ise, kiraya veren tarafın kanunen değişmesinden bahsedilir.

Kira sözleşmesinin tamamının üçüncü kişiye devredilmesi mümkün olduğu gibi muhtelif bazı unsurlarının kısmî olarak devredilmesi de mümkündür. Buna örnek olarak, kira sözleşmesine ilişkin kira alacaklarının devri gösterilebilir. Kira sözleşmesinden doğan kira alacaklarının diğer alacaklar gibi, TBK m. 183 vd.

²⁵³ Aydemir, E. (2016). *Yeni Türk Borçlar Yasasına göre kira hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, s. 48.

²⁵⁴ Aydemir, 2016, s. 49.

²⁵⁵ Aral, Ayrancı, 2015, s. 212.

²⁵⁶ Uygur, T. (2013). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu şerhi, C. II*. Ankara: 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, s. 1699.

²⁵⁷ Acar, 2015, Şerh, s. 290.

²⁵⁸ Çabri, S. (2012). Kira sözleşmesinde kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesinin veya üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayrı hak sahibi olmasının sözleşmeye etkisi. *MÜHF-HAD*, 18 (3), s. 163.

hükümlerine göre alacağın devri işlemine konu edilmesi mümkündür²⁵⁹. Ancak, kira alacaklarının üçüncü kişilere devredilmesi, taraf olma statüsünün de devredildiği anlamına gelmemektedir²⁶⁰. Zira kira alacakları, kira sözleşmesinin yalnızca münferit bir kısmını oluşturur ve bunların devredilmesi, sözleşmenin tamamı açısından bir değişiklik ortaya çıkarmaz²⁶¹.

2.2.1.2. İradi devir işlemiyle kiraya veren tarafın değişmesi

Sözleşmenin devri işlemi TBK m. 205'te düzenlenmiştir. Bu hüküm, tüm sözleşmelerin devri bakımından kabul edilmiş genel bir düzenleme olduğu için²⁶² kira sözleşmesi bakımından da uygulama alanı bulur²⁶³. Ayrıca, kira sözleşmesinin devredilmesini mümkün görmek sözleşme serbestisi ilkesinin bir gereğidir²⁶⁴. Sözleşmenin kiraya veren tarafı, kira sözleşmesini devretme yönündeki iradesini beyan ettiği takdirde, kiracının bu işleme katılması ile devir işlemi hukuken geçerli hâle getirilebilir²⁶⁵. Sözleşmelerin devri konusunda doktrinde genel olarak kabul gören birlik teorisine göre, devir sözleşmesi bir bütün hâlinde kira sözleşmesinden doğan tüm hakları ve yükümlülükleri üçüncü bir kişiye intikal ettirerek devralan kişinin kira sözleşmesinin tarafı olmasını sağlamaktadır²⁶⁶. Kiraya veren taraf, kira sözleşmesini TBK m. 205 hükmü doğrultusunda üçüncü kişiye devrettiği takdirde sözleşme aynı şartlarla devam etmekte ve ortaya yeni bir sözleşme çıkmamaktadır²⁶⁷.

Kiraya veren tarafın iradi devir işlemi ile değiştiği ihtimaller ele alınırken dikkat edilmesi gereken husus, kiraya verenin kiralanan şey üzerindeki hak sahipliği

²⁵⁹ Aral, 1991, Topyekün temlik, s. 107.

²⁶⁰ Eren, 2015, s. 1225.

²⁶¹ Eren, 2015, s. 1234.

²⁶² Bahadır, 2013, s. 3.

²⁶³ Acar, 2015, Şerh, s. 290.

²⁶⁴ Sözleşme serbestisi ilkesine göre, bazı istisnaları bulunmak kaydıyla bir kişi bir sözleşmeyi yapıp yapmama ve bir sözleşmenin karşı tarafını seçme konusunda irade hürriyetine sahiptir (Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 24). Bu ilkeyi kira sözleşmesinin hem kiraya veren tarafı hem de kiracı tarafından düşündüğümüzde sözleşmenin sonradan üçüncü kişiye sınırlandırılması isabetli görünmemektedir.

²⁶⁵ Bahadır, 2013, s. 3.

²⁶⁶ Ayrancı, 2003, s. 50.

²⁶⁷ Acar, 2015, Şerh, s. 289. Ancak doktrinde kira sözleşmesinin TBK m. 205 hükmüne göre taraflarca devir işlemine konu edilmesinin mümkün olmadığını belirten görüşler de bulunmaktadır. Bu doğrultuda Yavuz, kira sözleşmesinde tarafların hukukî durumlarının başkasına devredilemeyeceğini savunmaktadır (bkz. Yavuz, 2015, Kira, s. 132).

durumudur. Buna göre, kiraya verenin kiralanan üzerinde her hangi bir hakkının bulunmaması veya kiraya verenin kiralanan üzerinde hak sahibi olması olmak üzere iki ihtimal söz konusu olabilir.

Birinci ihtimalde, kiraya veren kiralanan şey üzerinde hiçbir hak sahipliği sıfatı taşımamasına rağmen o şeyi kiraya vermektedir²⁶⁸. Böyle bir durumda kiraya veren kişi ile kiralanan şeyin maliki farklı kişiler olmaktadır²⁶⁹. Aslında, kira sözleşmesi yapmak ile kira sözleşmesinde üstlenilen kullandırma borcunu ifa etme yetkisine sahip olmak birbirinden farklı durumlardır²⁷⁰. Kira sözleşmesi, niteliği gereği borçlandırıcı bir işlem sayıldığı için sözleşmenin taraflarına aynî bir hak sağlamaz; bundan dolayı, bir kişinin başkasının mülkiyet hakkı kapsamındaki bir şeyi kiraya vermesi mümkündür²⁷¹. Başkasına ait bir şeyi kiraya veren kişinin yapmış olduğu kira sözleşmesi geçerli bir sözleşme olarak değerlendirilerek tarafların birbirlerine karşı sözleşmeden doğan sorumlulukları sona ermez²⁷². Ancak; kira sözleşmesinden doğan kullandırma ve kullanıma elverişli hâlde bulundurma borcunun ifa edilmesine, kiraya verenin bu konuda tasarruf yetkisi olmaması durumunda malik tarafından her zaman engel olunabilir²⁷³. Böyle bir durumda, kiraya veren taraf, kiralanan şey üzerinde zilyet olmadığı için kiracıya karşı sözleşmeden doğan kullandırma borcunu yerine getiremezse yalnızca geçerli bir sözleşmenin ifa edilmemesinden sorumlu tutulur²⁷⁴. Bu takdirde kiraya verenin

²⁶⁸ Yarg. 6. HD., E. 1999/7944, K. 1999/8029, T. 14.10.1999: “Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 1.10.1993 başlangıç tarihli 5 yıl sürelidir. **Kira sözleşmesi yapmak için kiralayanın malik olmasına gerek bulunmamaktadır. 3. şahsa ait taşınmaz bir başkası kiraya verebileceği gibi yasanın öngördüğü şekilde kendisinin, eşinin veya çocuklarının ihtiyacı için de tahliye davası açabilir. Olayımızda; davacı, müşterek mülkiyete konu olan kiralananın paydaşıdır ve sözleşmeyi davalı ile yapmıştır. Sözleşme feshedilmediği sürece geçerlidir. Diğer paydaşın kendi adına davalı kiracı ile yeni bir sözleşme yapması, davalı ile yapılan sözleşmeyi ortadan kaldırmaz. Mahkemenin sözleşmeyi geçersiz kabul etmesi görüşü doğru değildir.**” Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 09.14.2015.

²⁶⁹ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 104; Gümüş, 2012, Kira, s. 37.

²⁷⁰ Feyzioğlu, 1980, Borçlar özel, s. 413.

²⁷¹ Gümüş, 2012, Kira, s. 37; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 393.

²⁷² Yarg. 12. HD., E. 2002/399, K. 2002/1565, T. 29.1.2002: “Kira akdinin taşınmazın malik tarafından yapılmasının zorunluluğu bulunmamaktadır. Takibe dayanak yapılan kira sözleşmesi borçlu tarafından inkar edilmemiştir. Sözü edilen kira sözleşmesi iptal edilmediği sürece kiralayan sıfatını taşıyan kişinin şahsi haklarını istemesine engel teşkil etmez. Taşınmazın tapu kaydının Mahkemece iptaline karar verilmesi kendiliğinden akdin feshi sonucunu doğurmaz. Mercice alacaklının isteminin İİK'nun 269/c ve bunu izleyen maddelerine göre incelenmesi gerekirken kiracının taraf olmadığı tapu iptali davası sonundaki hükümle kira sözleşmesinin sona erdiği kabul edilip yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir.” Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 16.09.2015.

²⁷³ Gümüş, 2012, Kira, s. 37.

²⁷⁴ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 393.

kiracıya karşı tazminat sorumluluğu gündeme gelir²⁷⁵. Ayrıca, kiraya veren, sözleşmeden doğan kullandırma borcunu kiracıya karşı yerine getirmiş olsa bile, malik sonradan kiracıdan kiralananın iade edilmesini sağladığında kiracıya karşı zapta karşı tekeffül hükümlerinden de sorumlu olur (TBK m. 309).

Başkasına ait bir şeyi kiraya veren kişinin bu şeyin zilyetliğini kiracıya bıraktığı durumlarda, kira sözleşmesi kiraya veren tarafından TBK m. 205 hükümlerine göre üçüncü kişilere devredilebilir²⁷⁶. Bir kişinin başkasına ait bir şeyi kiraya vermesinin mümkün olduğu ve bu kira sözleşmesinin de geçerli olduğu söylediğine göre, bu sözleşmenin üçüncü kişilere devredilmesi konusunda da engel bir durum olmadığı açıktır. Kiraya veren taraf kiralanan şeyin zilyetliğini kiracıya bırakabilmişse, kira sözleşmesini devralmak suretiyle sözleşmenin yeni kiraya veren tarafı olan kişinin de kiracı ile sözleşmeye devam edebilmesi mümkün olur. Bunun anlamı da şudur; malik, sözleşme devredildikten sonra kiracıdan kiralananın iade edilmesini sağlarsa kiracıya karşı zapta karşı tekeffül hükümlerine göre o andan itibaren sözleşmeyi devralan sorumlu olur²⁷⁷.

Kiralanan şey üzerindeki hak sahipliği durumuna göre ikinci ihtimal, kiraya verenin hakkının mülkiyet hakkı, sınırlı aynî hak veya nisbi hak olmasıdır. Kiraya verenin kiralanan şey üzerindeki hakkının mülkiyet hakkı olması durumunda o şeyi kiraya verme yetkisinin bulunduğu açıktır. Bununla birlikte, kiraya veren malikin, mülkiyet hakkından vazgeçmeden kira sözleşmesini üçüncü kişilere devredebilmesinin mümkün olup olmadığı hususu da değerlendirilmelidir. Belirtmek gerekir ki, malik mülkiyet hakkının sağladığı yetkileri kendisi kullanabileceği gibi başkasına da devredebilir²⁷⁸. Bundan dolayı, malik henüz kendisi kiraya vermeden önce kiraya verme yetkisini başkasına devredebileceği gibi bu yetkisini kira sözleşmesini bizzat yaptıktan sonra da devredebilir²⁷⁹. Bu durumda dikkat edilmesi

²⁷⁵ Bu durumda kiraya verenin kiralanan şeyin kullanımını kiracıya bırakamaması dürüstlük kuralı ve somut olay çerçevesinde açık ise kiraya veren TBK m. 112 hükmü doğrultusunda kiracının müspet zararından sorumlu olur. Ancak kiraya verenin kusurunun bulunmaması durumunda sorumluluğu TBK m. 136 hükmü uyarınca tayin edilir (Gümüş, 2012, Kira,, s. 37).

²⁷⁶ Acar, 2015, Şerh, s. 289.

²⁷⁷ Inceoğlu, 2014, s. 52.

²⁷⁸ Özçelik, B. (2009). Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesi. *ABD*, 67 (2), s. 24.

²⁷⁹ Inceoğlu, 2014, s. 53.

gereken husus, malik ile onun kiraya verme yetkisini devrettiği kişi arasındaki hukukî ilişkinin mahiyetidir.

Malikin mülkiyetindeki şeye ilişkin bir kira sözleşmesi mevcut değil iken, kiraya verme yetkisini üçüncü kişilere verdiği veya bu yetkiyi devrettiği durumlarda, bu yetkiye sahip olan kişi ile arasındaki hukukî ilişki doğrudan temsilden²⁸⁰ veya vekâlet sözleşmesinden kaynaklanabildiği gibi, intifa hakkının devrini içeren bir işlemde de kaynaklanabilir. Bu durumda, malikin kendisine temsil yetkisi verdiği veya intifa hakkı tanımak suretiyle kiraya verme yetkisini devrettiği kişi de kira sözleşmesi yapabilir²⁸¹.

Temsil yetkisi tanınarak veya vekâlet sözleşmesi kapsamında kiraya verme yetkisi üçüncü kişiye verildiğinde kiracı, vekil veya temsilcinin malik adına hareket ettiğini biliyorsa, kiralanan şey malik tarafından kiraya verilmiş gibi sorumluluk malike ait olur²⁸². Bu durumda örneğin, vekil ya da temsilci sıfatıyla hareket eden kişinin kiracı aleyhine dava açabilmesi mümkündür. Malik ile onun kiraya verme yetkisi verdiği kişi arasındaki ilişkinin dolaylı temsil olduğu düşünüldüğünde ise, kira sözleşmesinin hukukî sonuçları ilk olarak temsil eden bakımından doğar²⁸³. Malik, bir kişiye dolaylı temsil yetkisi ile kiraya verme yetkisi tanıdığına, bu yetki kapsamında kira sözleşmesini kendi adına ve hesabına yapan temsil edenin sözleşme ile edindiği hakları malike intikal ettirme yükümlüğü bulunmaktadır²⁸⁴. Temsil eden sözleşme ile elde ettiği hakları malike devretmesi durumunda sözleşmenin ekonomik sonuçları malike intikal etmiş olur²⁸⁵.

Malik, bizzat kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesi yaptıktan sonra da kiraya verme yetkisini üçüncü kişilere devredebilir²⁸⁶. Bu durumda, yetkinin üçüncü kişiye verilmesi iradî bir sözleşmenin devri işlemiyle mümkün olabilir. Malikin hâli hazırda geçerli bir kira sözleşmesini sonradan üçüncü bir kişiye devretmesinde kira

²⁸⁰ TBK m. 40-48 hükümlerinde düzenlenen temsil kurumu yalnızca doğrudan temsile ilişkindir (Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. I, s. 215). Bundan dolayı çalışmamızda kiraya verenin kira sözleşmesi yapmaya ilişkin temsil yetkisi verilmesi konusunda doğrudan temsil kastedilmektedir.

²⁸¹ Acar, 2015, Şerh, s. 288.

²⁸² Aydemir, 2016, s. 40.

²⁸³ Acar, 2015, Şerh, s. 89; Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. I, s. 215.

²⁸⁴ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. I, s. 215.

²⁸⁵ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. I, s. 215.

²⁸⁶ Acar, 2015, Şerh, s. 46.

sözleşmesinin tüm hak ve yükümlülükleri bütün olarak devredilmektedir. Dikkat edilmesi gereken nokta şudur ki; malik, kira sözleşmesini üçüncü kişiye devrederken mülkiyet hakkından vazgeçmemekte, yalnızca mevcut kira sözleşmesini devretmektedir. TBK m. 205 hükmü doğrultusunda her türlü Borçlar Hukuku sözleşmesi devre konu olabildiği için kira sözleşmesini bu hükümden ayrı tutmanın haklı bir gerekçesi bulunmamaktadır. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin kiraya veren malik tarafından mülkiyet hakkı kendisinde kalmak kaydıyla, üçüncü kişilere sözleşmenin devrine ilişkin genel hüküm olan TBK m. 205 hükmüne göre devredilmesi mümkün görülmelidir.²⁸⁷

Kiraya veren tarafın kiralanan üzerindeki hakkı mülkiyetten başka bir aynî hak da olabilir. Böyle bir durumda, kiraya veren kişi ile kiralanan şeyin malikinin farklı kişiler olması söz konusudur²⁸⁸. Örneğin bir eşya üzerinde intifa hakkına sahip olan bir kimsenin o eşyayı kiraya verebilmesi mümkündür²⁸⁹. Zira, intifa hakkı sahibi intifa konusu üzerinde, bu hakkına binaen tam bir yararlanma yetkisine sahiptir (TMK m. 794/II). Bu yetki kapsamında hak sahibi, intifa konusunu zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma haklarını kullanabilir (TMK m. 803/I). Ancak, hak sahibinin, intifa hakkının kendisine sağladığı yetkileri bizzat kullanmayıp, kullanma hakkını başkasına devretmesi de mümkündür (TMK m. 806/I). İntifa hakkı sahibinin, hakkın kullanılmasını başkasına devretmesi intifa konusu şeyi kiraya vermesi şeklinde görülebilir²⁹⁰. İntifa hakkı sahibi, bu hakkın kendisine sağladığı yetki kapsamında yaptığı kira sözleşmesini, tıpkı mülkiyet hakkı sahibi gibi, TBK m. 205 hükmüne göre üçüncü kişilere devredebilir. Bu durumda, intifa hakkı sahibi, intifa hakkının özü ile ilgili bir tasarrufta bulunmadan yalnızca kira sözleşmesini üçüncü kişilere devretmektedir. Böylece intifa hakkı sahibi o şey üzerindeki hakkını muhafaza etmekte ve kiraya veren olarak kira sözleşmesinde üçüncü bir kişi taraf statüsü kazanmaktadır. Kiraya veren olabilme açısından, kiralanan şey üzerinde malik olma şartı aranmadığı için intifa hakkı sahibinin de kira

²⁸⁷ Acar, 2015, Şerh, s. 290.

²⁸⁸ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 104; Gümüüş, 2012, Kira, s. 37.

²⁸⁹ Tunçomağ, K. (1977). *Türk borçlar hukuku özel borç ilişkileri. C. II.* İstanbul: Üçüncü Bası, Sermet Matbaası, s. 485.

²⁹⁰ Özen, B. (2008). *Türk medeni hukukunda eşya üzerinde intifa hakkı.* İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 88.

sözleşmesini üçüncü kişilere devretmesi TBK m. 205 kapsamında değerlendirilmelidir.

Kiraya veren ile kiralanan şeyin malikinin farklı kişiler olduğu bir diğer durum, kiraya verenin kiralanan şey üzerinde nisbi bir hakkının bulunmasıdır²⁹¹. Bu durumun tipik görünüm şekli alt kira sözleşmesidir. Alt kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı, kiralanan şey üzerinde, yalnızca asıl kira sözleşmesinden kaynaklanan bir hakka sahiptir. Bu hak, kira sözleşmesi hukukî niteliği itibariyle borç doğuran bir sözleşme olduğu için nisbi bir haktır²⁹². Alt kira yasağının söz konusu olmadığı hâllerde, kiracının kendisine tanınan hak kapsamında, kiralanan şeyi alt kira sözleşmesi ile başkasına kiralaması mümkündür²⁹³. Alt kira sözleşmesi üzerinden düşünüldüğünde, bu sözleşmenin kiraya veren tarafı olan asıl kiracı, sözleşmeyi üçüncü kişilere devrederek kendisi asıl sözleşme bakımından kiracı sıfatı taşımaya devam edebilir mi? Belirtmek gerekir ki; asıl kiracının alt kira sözleşmesindeki kiraya veren sıfatını üçüncü kişilere devretmesi alt kiraya verme yetkisi kapsamında değerlendirilemez. Zira, asıl kiracının alt kiraya verme yetkisi kendisinin asıl kira sözleşmesindeki kullanma hakkı ile sınırlıdır. Hiç kimse sahip olduğu haktan fazlasını devredemeyeceği için asıl kiracının alt kira sözleşmesindeki kiraya veren sıfatını devretmesi de mümkün görünmemektedir. Ancak, asıl kiracı TBK m. 323 hükmüne göre kira ilişkisini üçüncü kişiye devrederek asıl kira ilişkisinden ayrılırsa, devralan kiracıya alt kira sözleşmesindeki kiraya veren sıfatını devretmesi mümkün hâle gelir. Bu durumda taraflar asıl kiraya verenin de onayıyla, asıl kira ilişkisinin devri işlemi alt kira ilişkisinin de yeni asıl kiracıya intikal ettiğini kararlaştırabilirler.

²⁹¹ Tunçomağ, 1977, Borçlar özel, s. 485.

²⁹² Özdoğan, M., Oymak, T. (2013). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kira genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kirası, tahliye*. İstanbul: Bilge Yayınevi, s. 85.

²⁹³ Yücer, İ. (2008). Alt kira. *AÜHFD*, 57 (3), s. 793.

2.2.1.3. Kanunda öngörülen hâllerde kiraya veren tarafın değişmesi

2.2.1.3.1. Genel olarak

Kanun, bazı durumlarda belli hukukî vakıaların gerçekleşmesine taraf değişikliği meydana gelmesi sonucunu bağlamıştır. Kanunun öngördüğü bu durumlar gerçekleştiği takdirde, sözleşme ilişkisinde taraf değişikliği ayrıca bir devir sözleşmesi yapılmadan kendiliğinden meydana gelir²⁹⁴. Kira sözleşmesinde kiraya veren tarafın kanun gereği değişmesi TBK m. 310 ve m 311 hükümlerinde düzenlenmiştir. Anılan hükümlerdeki durumlar gerçekleştiği takdirde, kiraya veren taraf değişmekte ve sözleşme ilişkisine dâhil olan kişi hukukî yönden baştan itibaren kiracı tarafla kira sözleşmesi kurmuş gibi değerlendirilmektedir²⁹⁵. Ayrıca, TBK'da yer alan bu hükümler bütün kira sözleşmeleri açısından taraf değişikliği sonucunu ortaya çıkarmaktadır²⁹⁶.

Kanun koyucu TBK m. 310 ve m. 311 hükümleri ile; kiraya verenin sözleşmeyi devretmesi açısından sözleşmenin devrine ilişkin genel düzenlemeden ayrı özel düzenlemeler getirmiştir. Bu hükümler, yalnızca kira sözleşmeleri açısından sözleşmenin devri sonucunu doğuran ve kiraya veren tarafın değişmesine sebep olan özel hükümlerdir.

2.2.1.3.2. Kiralananın el değiştirmesi

2.2.1.3.2.1. Genel olarak

Sürekli bir borç ilişkisi kuran kira sözleşmesinin, taraflar arasında devamını kesintiye uğratan bir takım etkilere maruz kalması mümkündür. Özellikle kiraya veren taraf, kiracıya karşı sözleşmeden doğan bir sorumluluk taşımaya rağmen kiralanan şey üzerindeki mülkiyet hakkına dayanan bazı tasarruflarda bulunabilir. Örneğin kiralanan şeyi, bir başkasına devredebilir veya üzerinde sınırlı aynî hak tesis edebilir. Kiraya verenin mülkiyet hakkı, kira sözleşmesinin sağladığı nisbi haktan her zaman üstün olduğu için, kiracı söz konusu tasarrufların önüne geçemez.

²⁹⁴ Ayrancı, 2003, s. 71.

²⁹⁵ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 163.

²⁹⁶ Özen, B. (2013). Kira konusunun devri. *BÜHFKHAD*, 9, (103-104), s. 90.

Dolayısıyla, kiracının borç ilişkilerinin nisbilik ilkesi gereği yeni malike veya sınırlı aynî hak sahibi kişiye karşı ileri sürebileceği bir hakkı bulunmadığı için, o, kira sözleşmesinden kaynaklanan hakkını kullanamama tehlikesine maruz kalır. İşte Türk hukukunda, TBK m. 310 ve m. 311 hükümleri kiracıyı bu tehlikenin ortaya çıkardığı mağduriyete karşı koruma amacıyla getirilmiştir. Bununla birlikte “kiralananın el değiştirmesi” , Roma hukuku ve karşılaştırmalı hukuk bakımından da üzerinde durulması gereken bir konudur.

2.2.1.3.2.2. Roma hukukunda durum

Kiralanan şeyin mülkiyetinin el değiştirmesi hâlinde Roma hukukunda; yeni malikin sahip olduğu aynî hak ile kiracının kira sözleşmesinden doğan nisbi hakkı karşılaştırılmak suretiyle yorum yapılırdı²⁹⁷. Kira sözleşmesi kiracıya yalnızca nisbi bir hak sağladığı için, onun bu hakkını borç ilişkisi dışındaki yeni malike karşı ileri sürememesi asıl kuraldı. Mülkiyet hakkı herkese karşı ileri sürülebildiği için yeni malik, kiralanan şeyin mevcut zilyedi olan kiracıya istihkak davası açarak kiracının kira sözleşmesinden yararlanmasının önüne geçebilirdi²⁹⁸. Yeni malik bu sonucu sağladıktan sonra kiracının sahip olduğu yegâne imkân ise, kiraya verene karşı kira sözleşmesinin ifa edilmemesi sebebine dayalı bir dava açarak zararının tazminini sağlayabilmesiydi. Bunun dışında, Roma hukukunda, kiralanan şeyi devreden malik ile devralan kimse arasındaki satım sözleşmesine kiracının kiralanda kalmasına yönelik ek bir madde koyulması da mümkündü²⁹⁹. Ancak buna rağmen, yeni malik anlaşmaya uymayarak kiracıyı tahliye ettirmek isterse, kiracı o takdirde satım sözleşmesindeki böyle bir maddeye dayanarak dava açabilirdi³⁰⁰.

Kiralanan şeyin mülkiyetinin kiraya veren malik tarafından sonradan üçüncü bir kişiye devredilmesi durumu Roma hukukunda “*emptio tollit locatum*” yani “*satım*

²⁹⁷ Yeşiller, M. (2012). *Roma hukuku'nda kira sözleşmesi (locatio conductio rei)*, Ankara: AÜSBE, Doktora Tezi, Erişim: http://acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/23752/mehmet_yesiller_tez.pdf, ET. 15.10.2015, s. 39 vd.

²⁹⁸ Karadeniz Çelebicin, Ö. (2015). *Roma eşya hukuku*. Ankara: Turhan Yayınevi, Beşinci Baskı, s. 213 vd.

²⁹⁹ Zimmermann, R. (2005). *The new german law of obligations*. Londra: Oxford University Press, s. 378.

³⁰⁰ Buckland, W. W. (2013). *Elementary principles of the roman private law*, Cambridge University Press, s. 295.

kirayı bozar ilkesi” ile ifade edilmektedir³⁰¹. Bu ilke gereğince, kiralanan bir taşınmazın, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra üçüncü bir kişiye satılması durumunda sözleşmenin sona erdiği kabul edilmektedir. Bu ilkenin dayandığı temel nokta ise, taşınmazı devralan kişinin kiralanan şey üzerinde aynî bir hak elde etmesi dolayısıyla kiracıyı tahliye ettirme imkânına sahip olmasıdır³⁰².

2.2.1.3.2.3. İsviçre ve Alman hukukunda durum

Kiralananın el değiştirmesi durumu ve bunun sonuçları İsviçre Borçlar Kanunu m. 261 hükmünde düzenlenmektedir. Bütün kira sözleşmeleri açısından geçerli olan bu hüküm, kiralanan şeyin satımla veya diğer sebeplerle el değiştirmesi durumunda, yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmasını öngörmektedir³⁰³. Dolayısıyla, İsviçre Borçlar Hukukunda, kiralanan şeyi devralan kimsenin yalnızca mülkiyet hakkını değil, aynı zamanda o şey üzerindeki mevcut kira sözleşmesini de devralması düzenlenmiş olmaktadır³⁰⁴. Ancak, yeni malik, fesih bildirimini yapması gereken dönem ve sürelerle riayet ederek kira sözleşmesini sona erdirme imkânına sahiptir³⁰⁵. Belirtmek gerekir ki, İsviçre Borçlar Hukukunda konut ve çatılı işyerleri bakımından, yeni malikin sözleşme ile bağlılıktan kurtulma imkânı sınırlandırılmıştır. Şöyle ki; yeni malik, fesih bildirimini dönem ve sürelerine riayet etmenin yanında ancak kendisinin veya yakın hısımlarının konut veya çatılı işyerini kullanma yönünde acil ihtiyacı olması durumunda kira ilişkisinden kurtulabilir³⁰⁶. Yeni malik, kendisine tanınan fesih hakkını kullanarak kira ilişkisini sona erdirirse, kiracının bundan dolayı uğradığı zararlar için eski malikten tazminat talep etme olanağı bulunmaktadır³⁰⁷.

³⁰¹ Kreller, H. (1950). *Römisches recht II- grundlehren des gemeinen rechts*. Viyana, s. 358-359 (Yeşiller, 2012, s. 41, dp. 89).

³⁰² Yeşiller, 2012, s. 41.

³⁰³ Yavuz, 2015, Kira, s. 125.

³⁰⁴ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 96.

³⁰⁵ İnceoğlu, 2014, s. 576.

³⁰⁶ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 97.

³⁰⁷ Özen, bu durumda kiraya verenin hukuka aykırı bir davranışından dolayı değil, sözleşmenin sona ermesinden dolayı kiracının uğradığı zarara karşı bir denkleştirme bedeli olarak tazminat ödediğini ifade etmektedir. Kendisine kanunun tanıdığı fesih yetkisini kullanan yeni malikin bu yetkisini kullanması hukuka aykırı davranış olarak nitelendirilemez. Ancak bu durumun tek mağduru olarak kiracının elinden her türlü imkânı almak adalet duygusuyla bağdaşmadığı için, onun zararının karşılanması da hakkaniyete uygun bir çözüm tarzı olarak görünmektedir. Sonuç olarak diğer kira sözleşmelerindeki kiracılara nazaran biraz daha hassas durumda olan konut ve işyeri kiracılarının korunarak, fesih hakkını kullanan yeni malikten tazminat talep edebilmeleri İsviçre Hukukunun konuya ilişkin olarak bizim Hukukumuzdan farklı bir yönüdür. Ayrıntılı bilgi için bkz. Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 99.

Bu tazminat talebinin temelinde, kiracının eski malikle sürdürebileceği kira sözleşmesinin normalden daha önce sona ermesinden zarar görmesi bulunmaktadır³⁰⁸. İBK m. 261 hükmü, kiralanan şeydeki malik konumunun tüm değişme hâllerine ilişkin değildir. Söz konusu hüküm, kiralananın devir ve temlik edilmesi ya da icra takibi veya iflas sonucunda malik sıfatının değişmesi durumunda uygulanma imkânı bulmaktadır³⁰⁹.

Alman Medenî Kanunu'nda (BGB) kiralananın el değiştirmesi durumu, 566. paragrafta düzenlenmiş ve paragrafın kenar başlığında "satımın kirayı bozmayacağı" ifade edilmiştir³¹⁰. Söz konusu hüküm, yeni malikin kira sözleşmesine taraf olma durumunu yalnızca konut kiralari açısından uygulanabilir kılmıştır³¹¹. Dolayısıyla konut kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde, kiracının kiralanan şeyin el değiştirmesine karşı korumasız olduğu söylenebilir. BGB'de konuyu düzenleyen hükme göre, kiraya veren taraf kiralanan konutu üçüncü kişiye devrederse, devralan aynı zamanda kira sözleşmesini de devralmış olmakta ve bundan dolayı kira sözleşmesinin tarafı statüsü kazanmaktadır. Ayrıca, bu hüküm, eski malik olan kiraya veren tarafın sorumluluğunu tamamen ortadan kaldırmamaktadır. Şöyle ki, yeni malikin kira sözleşmesine göre yerine getirmesi gereken yükümlülükleri ihlal etmesi, zarara uğrayan kiracıya karşı eski malik kefil olarak sorumlu tutulmasına yol açmaktadır. Ancak, eski malikin bu sorumluluğu, yeni malikin fesih hakkını kullanmayarak kira sözleşmesine devam etmesi durumunda ortadan kalkmaktadır.³¹²

³⁰⁸ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 170; Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 97.

³⁰⁹ Yıldırım, M. F. (2013). Kiralananın temlik halinde kiracının korunması gereksiz mi? –kiralananın temlik halinde yeni malik tarafından tahliye edilen kiracının tazminat talebi-. *GÜHFD*, 17 (4), s. 122.

³¹⁰ Erişim: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf>, ET. 13.11.2015.

³¹¹ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 97.

³¹² Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 97.

2.2.1.3.2.4. Türk hukukunda durum

2.2.1.3.2.4.1. eBK'da durum

Türk hukukunda kiralananın el değiştirmesinin mevcut bir kira sözleşmesine etkisi ile ilgili olarak, 818 sayılı BK m. 254 hükmü düzenlenmiştir³¹³. Bu hükme göre:

“(1) İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartı ile icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir.

(2) Bununla beraber icar edilen şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akit daha evvel feshe müsait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, icara riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş addolunur.

(3) Ammenin menfaati için istimlake dair olan hususi hükümler mahfuzdur.”

Anılan hükme göre, kiralanan şeyin el değiştirmesi iki farklı ihtimalde söz konusu olmaktadır. Bu ihtimallerden birincisi kiralanan şeyin her hangi bir iradî işlem yoluyla el değiştirmesidir. Kiralanan şeyin devrini konu alan iradî işlem; satış, bağışlama, trampa, şirket sermayesine konu etme veya belirli mal bırakma işlemleri olabilir³¹⁴. İkinci ihtimal ise, kiralanan şeyin iradî işlem dışında haciz işlemiyle veya iflas takibi sonucunda cebrî icra suretiyle satılması şeklinde el değiştirmesidir³¹⁵. Bu hükümde veya eBK'nın başka bir hükmünde, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra üçüncü kişilerin kiralanan şey üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olması ile ilgili durum düzenlenmemesine rağmen doktrinde, m. 254 hükmünün bu durum için de kıyasen

³¹³ 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun m. 254 hükmünün kenar başlığı “*Beyi ile icarın infisahi*” ibaresini taşımaktadır. Bu ibareye göre, el değiştirme sonucunda kira sözleşmesinin sona ermesinin düzenlendiği anlaşılmaktadır. Ancak, hükmün başlığı ile içeriği arasında bir uyumsuzluk bulunmaktadır. Hükmün içeriğinde, kiralanan şeyin el değiştirmesinin kira sözleşmesini sona erdirmek yerine yalnızca sözleşmeden doğan borcun ifa edilmemesine yol açtığı düzenlenmektedir. Ayrıca, kiralanan şeyin satımdan başka şekilde el değiştirmesi hâlinde de bu hükmün uygulanma imkânı bulunuyordu.

³¹⁴ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 165.

³¹⁵ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 90.

uygulanabilmesi kabul edilmekteydi³¹⁶.

Yine eBK m. 245 hükmüne göre, sözleşmenin konusunun taşınır veya taşınmaz olması bakımından kiralanan şeyin el değiştirmesine ilişkin olarak, farklı sonuçlar ortaya çıkmaktaydı. Kira sözleşmesinin taşınır bir mal olması hâlinde kiralanan şeyin el değiştirmesi ile yeni malik doğrudan sözleşmenin tarafı statüsü kazanmaktaydı. Böyle durumlarda “*satım kirayı bozar*” ilkesi geçerli olmakta ve kira sözleşmesi geçersiz hâle geldiği için kiracının yeni malike karşı kullanabileceği bir hakkı bulunmamaktaydı³¹⁷. Ancak, taşınır malın yeni maliki o şey üzerindeki mevcut kira sözleşmesinin devam etmesini kabul ederse kiracıyla arasında bir hukukî ilişki meydana gelmiş olurdu³¹⁸. Böyle bir durumda, kira sözleşmesinin devam etmesinin hukukî niteliği konusunda doktrinde görüş birliği bulunmamakta idi. Bu konudaki bir görüşe göre, yeni malik ile kiracı arasındaki kira sözleşmesi yenileme yoluyla devam etmekte veya borcun üstlenilmesi ile alacağın devri hükümleri doğrultusunda şahıs değişikliği ortaya çıkarmaktaydı³¹⁹. Diğer bir görüş, yeni malikin kira sözleşmesinin devamı yönündeki iradesinin borca katılma işlemi sayılması gerektiğini kabul etmekteydi³²⁰. Üçüncü bir görüş ise kira sözleşmesinin kiracı ile yeni malik arasında devam etmesinin sözleşmenin kanunî devri sayılması gerektiğini ifade etmekteydi³²¹. Ancak yeni malikle kiracı arasında devamı sağlanan kira sözleşmesinin kanun gereği bir devirden ziyade, tarafların anlaşması sonucu ortaya çıkan bir devir suretiyle yeni malike devredildiğini belirten görüşler de bulunmaktadır³²².

Kiralanan taşınmazın üçüncü kişiye intikal ettiği hâllerde ise 818 sayılı BK'ya

³¹⁶ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 126.

³¹⁷ Yarg. 13. HD., E. 1993/1993, K. 1993/3207, T. 15.4.1993: “...*“Satımla Kira Sözleşmesinin Bozulması” başlıklı 254. maddesinin 2. fıkrası hükmünce kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişi kiralanan üzerinde aynı hak kazanacak olursa, bu aynı hak kiracının kişisel hakkına oranla öncelik taşır, bu durumda kural olarak temlikle kira sözleşmesi ortadan kalkmaz; kiracı sadece kiralayandan tazminat istemek zorunda kalır ve kiralayanın olumlu zararı giderim yükümü ortaya çıkar...*”, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 15.11.2015.

³¹⁸ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 131; Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 166.

³¹⁹ Tunçomağ, 1977, Borçlar özel, s.569; Aral, Ayrancı, 2015, s. 255.

³²⁰ Gümüş, 2012, Kira, s. 142-143.

³²¹ Ayrancı, 2003, s. 73.

³²² Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 168.

göre, yeni malik kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmekteydi³²³. Ancak kira sözleşmesinde sözleşmeyi daha önce sona erdirmeye sebebi bulunuyorsa veya kiracıya karşı kanun hükümleri doğrultusunda fesih hakkının kullanılabilirdi³²⁴. 6098 sayılı TBK'nın uygulanmaya başlanmasıyla birlikte yürürlükten kaldırılan 6570 Sayılı GKHK'da da, yeni malik taşınmazı devraldığı zaman kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmekte idi. Ancak, bu Kanun, konut ve çatılı işyeri kiralalarında taşınmazı edinen yeni malike bir hak tanıyordu. Anılan Kanun'un m. 7/d hükmüne göre, "*Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilir*". Bu hüküm doğrultusunda, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralanan şeyin yeni maliki, kanunda sayılan durumlarda belirtilen sürelerle uyararak tahliye davası açmak suretiyle kira sözleşmesi ile kiracıya karşı sorumlu olmaktan kurtulabilirdi.

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, kiralanan taşınmazın el değiştirmesi hâlinde kira sözleşmesinin durumu hakkında farklı görüşler savunulmaktaydı³²⁵. Bu görüşlerden en baskın olanı, kiralanan şeyin el değiştirmesi hâlinde yeni malikin kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı durumuna geldiği yönündeki görüştür³²⁶. Bundan dolayı, eBK döneminde, kiralanan taşınmazın el değiştirmesi durumunda kanun gereği olarak, yeni malikin kira sözleşmesini tüm hak ve borçlarıyla devraldığını ve sözleşmenin tarafı statüsü kazandığı söylenebilir.

³²³ Yarg. 13. HD., E. 2002/12483, K. 2003/1925, T. 26.2.2003: "...BK.nun 254. maddesi gereği satımla birlikte kira sözleşmesinin bütün şartlarıyla birlikte davacıya geçtiğinin kabulü gerekir. Diğer bir deyişle davacı, kiralananı davalıdan satın almakla, satın aldığı mecurla birlikte bütün hak ve yükümlülüklerde devredilmiş olur. Yeni malik satıcının halefi olarak eski malikin kiracıdan talebe hakkı olduğu bütün hakları kiracıdan talep edebileceği gibi kiracıya karşı da sözleşme ve yasadandan doğan tüm yükümlülüklerini yerine getirmelidir...", Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 18.11.2015.

³²⁴ Altunok Ormancı, P. (2013). Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi: satım kirayı bozmaz ilkesinin sonuçları. *İTÜSBD*, 12-2 (24), s. 126.

³²⁵ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 169.

³²⁶ Bu görüşü savunan yazarlar için bkz. Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 131.

2.2.1.3.2.4.2. 6098 sayılı TBK'ya göre kiralananın el değiştirmesi: m. 310

2.2.1.3.2.4.2.1. Dzenlemenin hukukî niteliği

Türk Borçlar Kanunu m. 299 hükmüne göre, kiraya verenin kiracıya karşı, kiralanan şeyi onun kullanımına hazır hâlde bulundurma yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu yüzdendir ki, kanun tarafından kiraya verene üçüncü kişinin kiralanan şey üzerinde ileri sürdüğü haklardan dolayı bir takım sorumluluklar yüklenmiştir. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü ve kiracının kullanımını kısıtlayan haklardan dolayı kiraya verenin sorumluluğu, TBK'nın kira sözleşmesinin genel hükümlerini düzenlediği bölümde m. 309, m. 310 ve m. 311'de düzenlenmiştir³²⁷. Bunlardan m. 309, teknik anlamda zapttan sorumluluğa ilişkindir. Buna göre, *“bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür.”* Oysa m. 310 ve m. 311 hükümleri kiralanan şeyin sonradan (kira sözleşmesi kurulduktan sonra) el değiştirmesine ilişkindir. Bundan dolayı, kiralanan şey kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişiye intikal etmişse, kiraya verenin zapttan dolayı sorumluluğu yerine, yeni malikin sözleşmeye taraf olmasını sağlayan TBK m. 310 hükmünün uygulanması gerekmektedir³²⁸. Bununla birlikte, söz konusu hükümlerin uygulanmalarını gerektiren kiracının kullanım hakkını engelleyen durumun ortaya çıkma anı bakımından hükümler arasında farklılık bulunmaktadır. TBK m. 309'da düzenlenen zapta karşı sorumluluk hâlinin ortaya çıkabilmesi için, üçüncü kişinin kiralanan üzerindeki üstün hakkının kira sözleşmesi yapıldığı sırada mevcut olması gerekmektedir. TBK m. 310 ve m. 311 hükümlerinin uygulanması bakımından ise, üçüncü kişinin üstün hak sahibi olması kira sözleşmesi kurulduktan sonra gündeme

³²⁷ Kiraya verenin kiracıya karşı, üçüncü kişinin hak sahibi olmasından dolayı sorumluluğunu, hem kira sözleşmesi yapıldığı sıradaki üstün hakları hem de sonradan ortaya çıkan üstün hakları kapsayacak şekilde tek bir zapt sorumluluğu olarak adlandıran görüşler de mevcuttur (bkz. Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 443 vd). Buna göre kira sözleşmesi yapılırken mevcut üçüncü kişinin üstün hakkı olması durumunda sorumluluk gerçek zapt, kiralananın sonradan el değiştirmesi durumunda ise gerçek olmayan zapt olarak adlandırılmaktadır. Ancak gerçek olmayan zapt denilen durumda, kiracı kiraya verenin sorumluluğuna başvurmadan, doğrudan yeni malik ile ilişki kurduğu için zapttan ziyade sözleşmenin kanundan dolayı devri durumu söz konusu olmaktadır. Bundan dolayı kiralananın el değiştirmesi durumunu gerçek olmayan zapt yerine sözleşmenin devri olarak değerlendirmek daha isabetli görünmektedir.

³²⁸ İnceoğlu, 2014, s. 574.

gelmektedir. Dolayısıyla, kira sözleşmesi kurulduktan sonraki bir anda üçüncü kişinin ileri sürdüğü üstün hakkın kiracının kullanım hakkını kısıtladığı durumlarda, kiraya verenin zapta karşı tekeffülden sorumlu tutulmasından ziyade, TBK m. 310 ve m. 311 hükümlerine başvurulması konunun devamında açıklandığı üzere kiracıyı korumak yönünden daha isabetli görünmektedir.

Kiralananın el değiştirmesi durumunda kira sözleşmesinin akıbeti TBK m. 310 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre: “(1) *Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.* (2) *Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.*”

Kiralanan şeyin mülkiyetinin el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olmasını düzenleyen TBK m. 310 hükmü, TBK kapsamındaki bütün kira sözleşmeleri açısından geçerli olan bir hükümdür. Daha açık bir ifadeyle, hüküm, kira sözleşmesinin konusunun taşınmaz olup olmadığı veya belirli ve belirsiz süreli sözleşme olup olmadığı şeklinde bir ayırım yapılmadan uygulanması gereken ortak bir düzenleme içermektedir³²⁹. Buna göre, kiralanan şey üzerindeki mülkiyet hakkı kira sözleşmesinin meydana gelmesinden sonra el değiştirirse, yeni malik mevcut kira sözleşmesinin tarafı hâline gelir. Böylelikle, bu hükmün sözleşmenin nisbiliği ilkesine bir istisna teşkil ettiği söylenebilir³³⁰. Yeni malikin, kira sözleşmesine sonradan taraf olabilmesi için kiralanan şeyin mülkiyetinin her hangi bir hukukî sebebe dayanılarak el değiştirmesi yeterlidir. Kiralanan şeyin mülkiyetinin kiraya verenden başka bir kişiye intikal etmesi hâlinde, yeni malikin mevcut kira sözleşmesinin tarafı olabilmesi için ayrıca bu kira sözleşmesini kabul ettiğini beyan etmesine veya kiraya verenin kira sözleşmesini ona devrettiğini beyan etmesine ihtiyaç yoktur³³¹.

Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmü, taraflarca aksinin kararlaştırılması mümkün olmayan emredici nitelikte bir hükümdür³³². Bundan dolayı, taraflar TBK m. 310 hükmünün uygulanmasının önüne geçmek için yeni malikin fesih hakkına sahip

³²⁹ Acar, 2015, Şerh, s. 291.

³³⁰ İnceoğlu, 2014, s. 574.

³³¹ Gümüş, 2012, Kira, s. 146.

³³² Altunok Ormancı, 2013, s. 130. Hükmün mutlak emredici nitelikte olduğuna dair görüşler de bulunmaktadır. Buna ilişkin bkz. Acar, 2015, Şerh, s. 291.

olduğunu aralarında kararlaştırırsalar dahi bu anlaşma kiracıya karşı ileri sürülemez. Ancak, kiracı ile kiraya verenin kiralanan şeyin devrini sözleşme ile yasaklamaları hiç şüphesiz mümkün olup, TBK m. 310 hükmünün, bu açıdan nisbi emredici bir hüküm olduğu kabul edilmelidir³³³.

Doktrinde bir görüş, kira sözleşmesinde tarafların anlaşarak TBK m. 310 hükmünün uygulanmasının önüne geçebileceklerini ifade etmektedir³³⁴. Bu görüş, kira sözleşmesinin, kiralananın el değiştirmesi durumunda sona ermesine ilişkin bir bozucu şarta bağlı olarak yapılmasını mümkün görmektedir. Anılan görüş; TBK m. 310 hükmünün uygulanması, malına ilişkin satış vaadinde bulunan malikin vaat ettiği ana kadar malını kiraya verme imkânını çok daralttığı için makul olmadığı temeline dayanmaktadır. Buna karşılık bir başka görüş, kira sözleşmesinin el değiştirme bozucu şartına bağlanmasının, TBK m. 310 hükmünün dolanılması anlamına geldiğini ve bu nedenle böyle bir şartın geçerli olmadığını savunmaktadır³³⁵. Kanaatimizce de emredici nitelikte olan TBK m. 310 hükmü, kanun gereği yeni maliki kira sözleşmesinin tarafı hâline getirdiği için tarafların hükmün uygulanmasını devre dışı bırakan bir bozucu şart kararlaştırılmaları mümkün görülmemelidir. Dolayısıyla, bu görüşlerden ikincisi TBK m. 310 açısından daha isabetlidir.

2.2.1.3.2.4.2.2. Şartları

2.2.1.3.2.4.2.2.1. Kira sözleşmesinin kurulmuş olması

Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmünün uygulanması, öncelikle mevcut ve geçerli bir kira sözleşmesinin bulunmasına bağlıdır³³⁶. Bir kişinin başka bir kişinin mülkiyetindeki bir malı kullanması veya ondan yararlanması, her zaman kira ilişkisi kuran bir hukukî işleme dayanmayabilir. Dolayısıyla, öncelikle bir kişinin kendi mülkiyetinde bulunmayan bir şeyi kullanmasının hukukî sebebini araştırmak

³³³ İnceoğlu, 2014, s. 577. Ancak doktrinde hükmün mutlak emredici olarak değerlendirilmesi gerektiğini savunan yazarlar da bulunmaktadır. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Altunok Ormancı, 2013, s. 130, dp. 15.

³³⁴ Acar, 2015, Şerh, s. 292.

³³⁵ İnceoğlu, 2014, s. 577.

³³⁶ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 100.

gerekmektedir. Örneğin hâkimin ayrılık kararı verdiği hâllerde, eşine ait bir konutta oturan kişinin eşiyile arasında kira ilişkisi bulunmaması durumunda, malik olan eşin konutu üçüncü kişiye devretmesi TBK m. 310 hükmünün uygulama kapsamına girmez³³⁷. Bundan dolayı TBK m. 310'un uygulanmasının gündeme gelebilmesi için, fiil ehliyetine sahip olan tarafların kira sözleşmesi oluşturmaya yönelik irade beyanında bulunduğu ve bu iradelerin karşılıklı ve birbirine uygun olduğu bir kira sözleşmesinin varlığı gerekmektedir. Bunun dışında, kira sözleşmesi her hangi bir sebeple geçersiz ise, geçersiz sözleşmesinin kiralananın el değiştirmesi ile geçerli hâle gelmesi söz konusu olmaz³³⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmünde, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olmasından bahsedilmiş, ancak mevcut kira sözleşmesinde kiraya veren tarafın mutlaka eski malik olmasının gerekip gerekmediği konusu açıklığa kavuşturulmamıştır. Bu konuda doktrin ve mahkeme kararlarının büyük bir kısmı, TBK m. 310 hükmünün uygulanabilmesi için, kira sözleşmesinde mutlaka malikin kiraya veren durumunda olmasının aranması gerektiğini kabul etmektedir³³⁹. Bu yöndeki bir görüşe göre, malik olmayan kiraya veren ile kira sözleşmesinin yapıldığı durumlarda, kiralanan şeyi malikten devralan kişinin sonradan kira sözleşmesine taraf olmadığını ve yeni malikin mülkiyet hakkını ileri sürerek kiracının kullanımına derhal engel olabileceğini ifade etmektedir³⁴⁰. Yine bu görüşe göre, aynî hak kazanılmasında iyiniyetin korunduğu durumlarda tasarruf yetkisi eksikliği giderildiği için, malik olmayan kiraya verenin yaptığı devir geçerli bir el değiştirme sayılır; bundan dolayı TBK m. 310'un uygulanması mümkün hâle gelir³⁴¹. Örneğin TMK m. 988'e göre emin sıfatıyla zilyetten taşınırı edinen kişinin iyiniyetinin korunarak mülkiyet hakkı kazandığı durumlarda, o şeyin el değiştirmesi geçerli bir hukukî sebebe dayandığı için o şey üzerindeki kira sözleşmesi de geçerli şekilde şeyi edinen kişiye ait olmalıdır. Aynı şekilde TMK m. 1023 kapsamında, yolsuz tescil ile tapuda malik görünen kimseden bir taşınmazı iyiniyetle edinenin kazanımı korunduğu için ortada geçerli bir el değiştirme durumu bulunmaktadır. Dolayısıyla,

³³⁷ Özdemir, H. (2013). Kiralananın devri ve kira sözleşmesinin durumu. *AÜHFD*, 62 (1), s. 151.

³³⁸ İkizler, M. (2016). Kiralananın satılması durumunda alıcının satıcıya karşı hakları. *GÜHFD*, 20 (2), s. 28.

³³⁹ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 101; Gümüş, 2012, Kira, s. 149; Vardar Hamamcıoğlu, G. (2016). Kiralanan taşınmaz üzerinde üçüncü kişinin kira sözleşmesinden sonra sınırlı aynî hak sahibi olması ve buna bağlanan sonuçlar (TBK m. 311). *ABD*, S. 1, s. 311;

³⁴⁰ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 101.

³⁴¹ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 101.

böyle durumlarda da taşınmazı edinen yeni malikin o şey üzerindeki kira sözleşmesine taraf olması TBK m. 310 çerçevesinde mümkün görülmelidir.

Doktrinde, TBK m. 310 hükmünün uygulanabilmesi için, kiralanan şeyin mutlaka malik tarafından kiraya verilmiş olmasının gerekmediğini belirten görüşler de bulunmaktadır. Bu yöndeki görüşler, kiraya verenin mutlaka malik olmasını arayan görüşlerin eski malikin rızası dışında üçüncü bir kişinin kiraya veren olduğu durumları nazara alarak bunu savunduklarını; ancak, kira sözleşmesinin eski malikin rızası ile yapıldığı durumlarda kiralananın şeyin el değiştirmesinin TBK m. 310 hükmünün uygulanmasını sağladığını savunmaktadırlar³⁴². Aynı doğrultudaki bir başka görüşe göre de, hem bir şeyi kiraya verebilmek için malik olmanın zorunlu olmaması hem de iyiniyetle aynî hak iktisabında hukuken geçerli el değiştirmenin mümkün olması karşısında, TBK m. 310 hükmünün uygulanmasının kira sözleşmesinde mutlaka malikin kiraya veren olması şartının sıkı bir şekilde aranmaması gerekmektedir³⁴³.

Doktrindeki görüşleri ifade ettikten sonra; belirtmek gerekiyor ki, kiraya verenin malik olduğu tüm durumlarda, kiralanan şeyin geçerli bir hukukî sebebe dayanarak el değiştirmesi, mutlaka TBK m. 310 hükmünün uygulanmasını gerektirmektedir³⁴⁴. Kiraya verenin malik olmadığı durumlarda ise, farklı ihtimallere göre ayrı ayrı değerlendirme yapmak gerekmektedir. Buna göre, ilk olarak malikin kira sözleşmesine onay vermiş olup olmaması, ikinci olarak da kiralanan şeyin el değiştirdiği durumda üçüncü kişinin aynî hak kazanımının iyiniyete göre korunup korunmadığı ele alınmalıdır. İlk durumda, malik olmayan kişinin kiraya veren olarak yaptığı kira sözleşmesine malik onay vermişse TBK m. 310 hükmü uygulanmalıdır. Çünkü malikin onay verdiği bir kira sözleşmesinde kiracının korunmaması, TBK m. 310 hükmünün amacı ile bağdaşmaz. Ancak, malikten habersiz kira sözleşmesi yapılmışsa o takdirde kiralanan şeyin el değiştirmesi TBK m. 310 hükmünün uygulanmasına imkân vermemelidir. Zira eski malikin dahi bağlı olmadığı kira sözleşmesi ile yeni malikin bağlı tutulması düşünülemez. Yine kiraya verenin malik olmadığı ikinci durumda ise; kiralanan şeyin el değiştirmesi, iyiniyetin korunması

³⁴² İnceoğlu, 2014, s. 583.

³⁴³ Acar, 2015, Şerh, s. 297.

³⁴⁴ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 457.

kapsamında üçüncü kişinin kiralanan şey üzerinde aynî hak kazanmasına imkân veriyorsa TBK m. 310'un uygulanmasının isabetli olduğu kabul edilmelidir. Nitekim TBK m. 310 hükmü, geçerli bir hukukî sebebe dayanan her hangi bir el değiştirme hâlini kapsamaktadır. Ancak, kiralanan şey üzerinde malik olmayan kiraya verenin devri sonucu üçüncü kişinin iyiniyeti korunmuyor veya devir anında hüküm ifade etmiyorsa TBK m. 310 hükmünün uygulanması söz konusu olmamalıdır.

Alt kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda, TBK m. 310 hükmünün uygulanması konusunda doktrinde değişik görüşler ileri sürülmüştür. Buna göre, bir görüş alt kirada TBK m. 310 hükmünün uygulanmasının mümkün olmadığını ifade etmektedir³⁴⁵. Başka bir görüşe göre ise; TBK m. 310 hükmünde kiraya verenin malik olması gerektiği özel olarak belirtilmediği için, malikin kiralananı devretmesi hâlinde, bu hükmün uygulanmaması için bir sebep bulunmamaktadır³⁴⁶. Alt kirada bir başka sorun da asıl kiracının kira ilişkisini üçüncü kişiye devretmesinde görülür. Bu durumda, asıl kiracı asıl kira ilişkisi bakımından sözleşmeden ayrıldığı için alt kira bakımından yeni asıl kiracının sorumlu tutulması meselesi gündeme gelir. TBK m. 310 hükmü sadece aynî hak devri bakımından uygulandığı için alt kira sözleşmesindeki bu durumun hükmün kapsamında olmadığı açıktır. Ancak doktrinde bir görüş, alt kiracının TBK m. 310 hükmünün amacı bakımından korunması gerektiğini belirterek bu hükmün böyle hâllerde kıyasen uygulanmasının isabetli olduğunu ileri sürmektedir³⁴⁷.

2.2.1.3.2.4.2.2. Kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması

Kiralanan şeyin el değiştirmesinin, kira sözleşmesinin yeni malike devrine sebep olması için Alman Hukuku'nda şart olarak aranan kiralanan şeyin zilyetliğinin kiracıya bırakılmış olması meselesi, TBK m. 310 hükmünde açıklığa kavuşturulmamıştır³⁴⁸. Hukukumuzda 6570 Sayılı GKHK döneminde aranan bu şart, TBK'da belirtilmemesine rağmen, m. 310 hükmü bakımından aranmaya devam edilmelidir³⁴⁹. Bu durumda, kira sözleşmesi kurulduktan sonra fakat kiralananın

³⁴⁵ Özdemir, 2013, s. 152.

³⁴⁶ Yavuz, C., Acar, F., Özen, B. (2014). *Borçlar hukuku dersleri (özel hükümler)*. Ankara: Beta Yayınları, 13. Baskı, s. 214.

³⁴⁷ İnceoğlu, 2014, s. 583, dp. 2355.

³⁴⁸ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 100.

³⁴⁹ Gümüş, 2012, Kira, s. 148; Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 100.

zilyetliği kiracıya bırakılmadan önce kiralananın el değiştirmesi durumunda, TBK m. 310 hükmü uygulanmamalı ve yeni malik kira sözleşmesinde taraf durumuna gelmemelidir. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiracıya kiralananın zilyetliği bırakılmadan o şey el değiştirirse, sözleşmeye aykırılık hükümleri işletilmeli ve kiracının uğradığı zarar TBK m. 112 çerçevesinde tazmin edilmelidir³⁵⁰.

2.2.1.3.2.4.2.2.3. Mülkiyetin üçüncü kişiye devredilmesi

Kanun koyucu, TBK m. 310 hükmünde kiralananın devri neticesinde yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmasını düzenlerken “devir” veya “temlik” kavramı yerine, hukuk terminolojisinde yer almayan “*el değiştirme*” kavramını tercih etmiştir. Ancak, “*el değiştirme*” kavramı taşınmazın mülkiyetinin değişmesi sonucunu doğuran bütün işlemleri kapsadığı için özellikle külli halefiyet hâllerinin de hükmün kapsamında değerlendirilip değerlendirilmemesi sorunu ortaya çıkar. Hâlbuki miras, şirket birleşmesi gibi külli halefiyete ilişkin hâllerde kanun dolayısıyla meydana gelen bir taraf değişikliğinden bahsedilemez³⁵¹. Bundan dolayı doktrinde bir görüş, Kanun koyucunun hükmün kapsamına giren devir ve temlik hâllerini tek tek sayarak hükmü sınırlandırmak yerine, “*el değiştirme*” kavramını kullanmasının isabetli olmadığını savunmaktadır³⁵². Ancak, bu çalışmada Kanundaki düzenleme doğrultusunda, “*el değiştirme*” kavramı üzerinden konunun ifade edilmesi tercih edilmiştir.

Kiralananın el değiştirmesine ilişkin TBK m. 310 hükmünün uygulanma imkânı bulabilmesi için kiralanan şey mutlaka el değiştirmiş olmalı ve üçüncü kişi herhangi bir hukukî işlem neticesinde kiralanan şey üzerinde mülkiyet hakkı kazanmalıdır³⁵³. Hükmün aradığı kiralanan şeyin el değiştirmesi durumu; satışa, mal değişim (trampa) sözleşmesine, ölünceye kadar bakma sözleşmesine, isimsiz sözleşmelere ya da bağışlama işlemine ilişkin bir hukukî sebebe dayanabilir³⁵⁴. İradi işlemlerden başka, cebri icra işlemleri neticesinde kiralanan şeyin el değiştirmesi de TBK m. 310’un uygulanması için yeterlidir.³⁵⁵ Ayrıca, kiralanan şeyin vasiyete konu

³⁵⁰ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 455.

³⁵¹ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 100; Gümüş, 2012, Kira, s. 147; Aral, Ayrancı, 2015, s. 240-241.

³⁵² Yıldırım, 2013, Temlik, s. 119.

³⁵³ Gümüş, 2013, Özel, s. 332; Aral, Ayrancı, 2015, s. 240; Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 173.

³⁵⁴ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 213; Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 99.

³⁵⁵ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 127.

edilerek el değiştirmesi veya şirketlere sermaye mahiyetinde konulması TBK m. 310 kapsamında el değiştirme olarak nitelendirilebilir³⁵⁶. Son olarak, bağımsız nitelikteki üst hakkına dayanarak inşa edilen bir yapının kiraya verilmesinde, üst hakkının sonradan üçüncü kişilere devredilmesi hâlinde TBK m. 310'un uygulanabilmesi mümkün görölmektedir³⁵⁷.

Kiralanan şeyi devralan kişi TBK m. 310 hükmüne göre kanun gereği kira sözleşmesine taraf olduğu için, kiraya veren ile kiralanan şeyi devralan kişinin anlaşma ile, kiralananla birlikte kira sözleşmesini de devir işlemine almaları hükmün kapsamı dışında kalmaktadır³⁵⁸. Böyle bir durumda ise, TBK m. 310 hükmünün sağladığı bir takım haklardan yararlanılamaz. Örneğin, taşınmaz kiralalarında yeni malikin kira sözleşmesini acil ihtiyaç sebebiyle fesih hakkı ortadan kalkmış olur.

Kiralanan şey taşınır ise, TBK m. 310 anlamında el değiştirme meydana gelmesi için TMK m. 763/l'e göre zilyetliğin devri gerekmektedir³⁵⁹. Mülkiyetin üçüncü kişiye geçmesine sebep olan zilyetliğin devri hem teslim yoluyla devirleri hem de teslimsiz devir hâllerini kapsamaktadır³⁶⁰.

Kiralanan şeyin taşınmaz olduğu durumlarda TBK m. 310'un uygulanması bakımından, tapusuz taşınmazların tescilden önce kazanılma hâlleri (TMK m. 705/II) ve tapulu taşınmazların tescil ile kazanıldığı hâller (TMK m. 705/I) için ayrı değerlendirme yapılabilir. Tapusuz taşınmazların mülkiyetinin tescilsiz kazanılabildiği hâllerde, mülkiyet üçüncü kişi tarafından kazanılırsa TBK m. 310 'un uygulanabilmesi mümkün olur; bu şekilde mülkiyeti kazanan kişi, açıklayıcı nitelikte bir tescil yapılmasına ihtiyaç duymadan kira sözleşmesinin tarafı hâline gelir³⁶¹.

Kiralanan taşınmazın kurucu tescil ile kazanıldığı hâllerde de TBK m. 310 uygulanabilir³⁶². Bu takdirde, taşınmazın tam olarak hangi anda el değiştirmiş

³⁵⁶ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 99.

³⁵⁷ Özdemir, 2013, s. 159.

³⁵⁸ Özdemir, 2013, s. 150, dp. 8'deki yazarlar.

³⁵⁹ Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., Oktay-Özdemir, S. (2015). *Eşya hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 18. Baskı, s. 738.

³⁶⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, 2015, s. 738.

³⁶¹ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 100.

³⁶² Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 174.

sayıldığı tespit etmek TBK m. 310'un hangi andan itibaren uygulandığını belirlemek açısından önemlidir. Kira sözleşmesinin üçüncü kişiye devrinin hangi andan itibaren geçerli olduğu konusunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmektedir³⁶³. Bu konuda bazı görüşler kira sözleşmesinin devri için mülkiyet değişikliğine ilişkin tapu dairesine yapılan istemin yevmiye defterine kayıt anının esas alınmasını³⁶⁴; bazı görüşler ise, tapu kütüğüne tescilin yapıldığı anın esas alınmasını³⁶⁵ savunmaktadır. TMK m. 705'te taşınmazın mülkiyetinin tescille kazanıldığı düzenlenmesine rağmen, TMK m. 1022/II hükmünde tescilin etkisinin geriye yürütülerek yevmiye defterine yapılan kayıt anından itibaren başlaması kabul edilmiştir. Dolayısıyla, tescilin yapılması kaydıyla, kira sözleşmesinin devrinin yevmiye defterine kayıt anından itibaren geçerli olduğunu kabul etmek isabetli görünmektedir³⁶⁶.

Kiralanan taşınmazın, yolsuz tescil neticesinde kiraya verenden başka bir kişi adına tescil edilerek şeklen el değiştirmiş görüldüğü hâllerde ise TBK m. 310'un uygulanması mümkün olmamalıdır³⁶⁷. Yolsuz tescil durumlarında, üçüncü kişi kiralanan taşınmazın mülkiyetini tam olarak kazanmış sayılmadığı için kira sözleşmesine taraf hâline geldiğinden de söz edilemez. Ayrıca, TBK m. 310 hükmünün uygulanabilmesi bakımından kiralanan taşınmazın satış sözleşmesi ile el değiştirdiği durumlarda, bu sözleşmeden doğan edimlerin ifa edilmiş ve tasarruf işleminin tam olarak yapılmış olması gerekmektedir³⁶⁸. Nitekim, tasarruf işlemi tamamlanmadan kiralanan taşınmazın el değiştirdiğinden de bahsedilemez.

Birden fazla taşınmazın tek bir kira sözleşmesi ile kiraya verilmesi mümkündür. Böyle durumlarda, taşınmazlardan sadece birinin el değiştirmesi veya taşınmazların farklı kişilere devredilmesi söz konusu olursa kira sözleşmesinin akıbeti, üzerinde durulması gereken bir meseledir. Belirtilen her iki durumda da TBK m. 310'un uygulanması gerektiği ortadadır³⁶⁹. Böyle durumlarda asıl sorun, ortaya

³⁶³ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 174.

³⁶⁴ Gümüüş, 2012, Kira, s. 149.

³⁶⁵ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 174, dp. 24.

³⁶⁶ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 174.

³⁶⁷ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 100.

³⁶⁸ Gümüüş, 2013, Özel, s. 275.

³⁶⁹ Acar, 2015, Şerh, s. 298; Özdemir, 2013, s. 159; İnceoğlu, 2014, s. 579.

birden fazla kiraya veren ortaya çıktığı için tek bir kira sözleşmesine ilişkin doğan kira bedellerinin paylaşılması konusudur. Doktrinde bir görüş, rayiç kira bedelleri ile orantılı şekilde paylaşılmasını önermektedir³⁷⁰.

Kiraya verenin kiralanan şeye malik olmadığı dönemde kira sözleşmesini yapıp, daha sonra kiralanan şeyin mülkiyetini edinmesi durumunda TBK m. 310 hükmü uygulanmaz³⁷¹. Nitekim bu durumda, kiraya veren kişi sözleşmeye taraf olmaya devam ettiği için, devam eden kira ilişkisinin kiracı yönünden kötüleşmesi söz konusu olmamakta ve kiracının TBK m. 310 hükmünün korumasından yararlanmaya ihtiyacı bulunmamaktadır.

Kiralanan şeyi devredenle devralanın aynı kişi veya kişiler olduğu durumlarda TBK m. 310 hükmünün uygulanması söz konusu olmaz. Bu duruma paylı veya elbirliği mülkiyetine tâbi bir malın maddi olarak paylaşılması veya malın tamamının birlikte maliklerden birine veya birden fazlasına devredilmesi örnek olarak gösterilebilir³⁷².

Paylı mülkiyete tâbi bir mal, pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınarak kiraya verilmişse, bu malın paydaşlarca sonradan devredilmesi durumunda TBK m. 310 hükmü uygulanır³⁷³. Ancak, paydaşlardan birisi yetkisiz olarak o malı kiraya vermişse ve diğer paydaşlar sonradan kira sözleşmesine rıza göstermemişlerse, o malın üçüncü kişiye devredilmesi TBK m. 310 çerçevesinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olmasını sağlamaz. Nitekim, diğer paydaşların bağlı olmadığı bir kira sözleşmesi ile yeni malikin bağlı tutulması isabetli değildir³⁷⁴.

Kiralanan şey malikin dolaylı temsil yetkisi vermesi neticesinde temsilci tarafından kiraya verilmişse, bu şeyin el değiştirmesi TBK m. 310 hükmünün uygulanmasına imkân verir; sonrada edinen kişi de kira sözleşmesinin tarafı hâline

³⁷⁰ İnceoğlu, 2014, s. 580.

³⁷¹ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 451.

³⁷² Özdemir, 2013, s. 157.

³⁷³ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 103.

³⁷⁴ Özdemir, 2013, s. 153.

gelir³⁷⁵.

Kiralananın el değiştirmesinin dñzenlendięi İBK'nın m. 261 hñkmñnde, borçların icra marifetiyle takibi sonucu ve iflas sebebiyle mñlkiyetin devri durumunda yeni malikin kira sñzleřmesinin tarafı olacağı açıkça belirtilmiřtir³⁷⁶. Ancak, aynı konuyu dñzenleyen TBK m. 310 hñkmñnde, icra ve iflas takibi neticesi mñlkiyet devrinin kira sñzleřmesine etkisine değinilmemiştir. Tñrk Hukukunda TBK m. 310 hñkmñnñn İBK m. 261'de olduğu gibi, kiralananın el değiştirmesinin icra ve iflas takibi sonucunda meydana gelen mñlkiyet değişikliklerini kapsaması gerektiği çoğunluk gñrñřñ olarak ifade edilmektedir³⁷⁷.

İcra ve iflas takibi sonucu yapılan satış işlemi ile mñlkiyet değişikliği durumunda, taşınmaz kiraları açısından İİK m. 135/II hñkmñnde bir dñzenleme bulunmaktadır. Bu hñkme gñre: *“Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gñn içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu mñddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.”*

Sñz konusu hñkñmde; kira sñzleřmesi hacizden önceki bir tarihte resmi bir şekilde yapıldığında, icra makamlarının dñzenledięi ihalede taşınmazı satın alan yeni malikin sñzleřme ile bağlı tutulması ve kira ilişkisine devam etmesi öngör÷lmektedir³⁷⁸. Kira sñzleřmesinin haciz tarihinden önce şerh edilmiş olması veya noterde yapılmış olması resmi şekilde yapıldığı anlamına gelir. Hñkmñn sağladığı koruma, adi yazılı veya sñzlñ şekilde yapılan kira sñzleřmelerini kapsamamaktadır. Ancak, doktrinde ve uygulamada, hñkñmde aranılan kira sñzleřmesinin resmi şekilde yapılması şartına bir istisna getirilmesinin mñmkñn olduğu ifade edilmektedir³⁷⁹. Buna gñre, şerh edilmiş veya noterde dñzenlenmiř bir

³⁷⁵ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 102.

³⁷⁶ Ceylan, E. (2013). İsviçre Borçlar Kanunu'nun kira sñzleřmeleri ile ilgili hñkñm çevirileri. *İBD*, 87 (4), s. 222.

³⁷⁷ Gñmñř, 2013, Özel, S. 275; Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 144; Altunok Ormancı, 2013, s. 128; Özdemir, 2013, s. 152; Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 173; Aral, Ayrancı, 2015, s. 240; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 240.

³⁷⁸ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 456.

³⁷⁹ İnceoğlu, 2014, s. 585.

kira sözleşmesi ileri süremeyen kiracının tespit davası açarak kira sözleşmesini tespit ettirmesi ve kendisinin kiracı olduğunu kesinleşmiş ilamla ispat edebilmesi mümkün görülmelidir. Bu durumda, İİK 135/II hükmü çerçevesinde yeni malikin kira sözleşmesine devam etmesi sağlanabilir.³⁸⁰

2.2.1.3.2.4.2.2.4. İyiniyetin bir etkisinin bulunmaması

Kiralanan şeyin hukukî bir işleme dayanılarak ve cüzi halefiyet dolayısıyla el değiştirmesi ile birlikte yeni malik, kira sözleşmesinden haberdar olmasa bile TBK m. 310 doğrultusunda kira sözleşmesine taraf hâline gelir³⁸¹. Ayrıca, kiralanan şeyi devralan yeni malikin, o şeyin kiraya verildiğini bilmesi devralma işlemi açısından mühim değilse, kiraya verenin ona bu konuda bilgi vermesine de gerek yoktur. Örneğin emin sıfatıyla zilyetten bir taşınırı edinen kişinin iyiniyeti korunduğundan o anda aynî hakkı iktisap ettiği için taşınır üzerinde kira sözleşmesinin varlığını bilmemesi onun bu kazanımına engel olmaz. Kiralanan şeyi devralan kişinin kira sözleşmesinin varlığından haberdar olmadığı ya da öğrenmesinin mümkün olmadığı gerekçesiyle iyiniyet iddiasında bulunması TBK m. 310 hükmünün uygulanmasını engellemez³⁸².

2.2.1.3.2.4.2.3. Kiralananın el değiştirmesinin hukukî sonuçları

2.2.1.3.2.4.2.3.1. Taraf değişikliği

Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmü, kiralanan şeyin el değiştirmesi durumunda kiracının yeni malike karşı kira sözleşmesinden doğan nisbi hakkını ileri sürememesinden dolayı zayıf durumda kalmaması için konulmuştur³⁸³. Kanun koyucu, TBK m. 310 uygulanması için taşınır veya taşınmaz ayrımı yapmadan tüm kira sözleşmelerinde bu hükmün uygulanmasını öngörmüştür³⁸⁴. Bu hüküm dolayısıyla, kiralanan şeyin mülkiyeti el değiştirdikten sonra kiracı ile yeni malik

³⁸⁰ Aydemir, 2016, s. 120-121.

³⁸¹ Özdemir, 2013, s. 150, dp. 6'daki yazarlar.

³⁸² Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 102.

³⁸³ TBK m. 310 hükmünün gerekçesi için bkz.; *Türk Borçlar Kanunu/karşılaştırmalı-gerekçeli*. Yayına Hazırlayan: Dinç, M. (2015). Ankara: Seçkin Yayınevi, 9. Baskı, s. 271.

³⁸⁴ Gümüş, 2012, Kira, s. 142.

arasında kira sözleşmesi geçerli olarak mevcudiyetini muhafaza ettirmektedir³⁸⁵. Kira sözleşmesinde kiraya veren tarafın değişmesi kanun gereği meydana geldiği için bu durumda sözleşmenin kanunî devrinden bahsedilmektedir³⁸⁶.

Kiralanan şey üzerinde el değiştirme işlemi hukuken geçerli olarak doğduktan sonra yeni malik kira sözleşmesinin tarafı hâline geldiği için kira sözleşmesinden doğan hak ve yükümlülüklerin sahibi hâline gelmektedir³⁸⁷. Bundan dolayı, muaccel olacak kira paralarının ona ödenmesi gerekir³⁸⁸. Ayrıca, mülkiyet devrine konu olan mala ilişkin geçerli bir alt kira sözleşmesi mevcutsa, yeni malik asıl kira sözleşmesiyle birlikte bu alt kira sözleşmesi ile de bağlı tutulmalıdır³⁸⁹. Kiraya veren durumuna gelen yeni malik kiracıya karşı, kira sözleşmesinden doğan hakları kullandırmakla yükümlüdür. Kira sözleşmesi TBK m. 310 çerçevesinde devri ileriye etkili olarak hüküm doğurduğu için, eski malik sözleşmeden doğan hak ve alacaklar açısından ise, yeni malik bir talep yetkisine sahip değildir³⁹⁰. Bundan dolayı, önceki alacaklara ilişkin olarak, yeni kiraya veren tarafın hapis hakkının bulunduğundan da

³⁸⁵ Yarg. HGK, E. 2013/6-61, K. 2013/1409, T. 25.9.2013: “...Eldeki davada, davacıların taşınmazı önceki kiralayandan iktisap ettikleri ve bu hususu ihbarname ile davalı kiracıya bildirdikleri hususlarında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davalı kiracı da önceki malik ile yapılmış kira sözleşmesine karşı çıkmadığına göre, davacılar kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir ve önceki malik ile yapılmış olan kira sözleşmesine dayanarak dava açmalarında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Bu durumda, uyumsuzluğun da, el atmanın önlenmesi ve haksız işgal tazminatı kurallarına göre değil, kira sözleşmesine göre çözümlenmesi gerekmektedir...”, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 18.12.2015.

³⁸⁶ Altunok Ormancı, 2013, s. 129; Gümüş, 2012, Kira, s. 143; Öztürk, 2016, s. 266.

³⁸⁷ Yarg. 3. HD., E. 1984/786, K. 1984/1501, T. 27.3.1984: “...Davalı kiralayan, kira süresi içinde kiralananı bir başkasına sattığından alıcı kiralayanın haklarına halef olmuştur. Bu gibi durumlarda kiracı, eski malike ödediği kira miktarı kadar kira borcundan kurtulacağından, yeni malik kiracıdan aynı süre ile ilgili ikinci defa kira parası isteyemeyeceğine göre, kiralananı, kira sözleşmesine göre işgal eden kiracı da, eski malikten satış tarihinden sonraya ait ödediği kira paralarını isteyemez. Yeni malik satın aldığı tarihten başlayarak, eski malikin kiracıdan aldığı kira paralarını eski malikten talep edebileceğine ve bu husustaki uyumsuzluk eski ve yeni malikler arasında çözümleneceğine göre, davanın reddi gerekirken kabulü doğru değildir...”, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 20.12.2015.

³⁸⁸ Yarg. 6. HD., E. 1997/300, K. 1997/500, T. 27.1.1997: “...Yeni malikin kim olduğu davalı kiracı tarafından bilinen durumlarda ayrıca ihbar veya ihtara gerek yoktur. Davalının, en azından kendinin de kabul ettiği miktardaki kirayı ödemesi gerekir. Verilen 30 günlük süre içerisinde bir ödeme yapılmadığı anlaşıldığı ve davalı tarafından da kabul edildiğine göre, temerrüt olgusunun gerçekleştiğinin kabul edilmesi gerekir. Yeni malikin kim olduğu davalı tarafından bilinen durumlarda ayrıca ihbar veya ihtara gerek yoktur. Davalının, en azından kendinin de kabul ettiği miktardaki kirayı ödemesi gerekir. Verilen 30 günlük süre içerisinde bir ödeme yapılmadığı anlaşıldığı ve davalı tarafından da kabul edildiğine göre, temerrüt olgusunun gerçekleştiğinin kabul edilmesi gerekir.” Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 20.12.2015.

³⁸⁹ Acar, 2015, Şerh, s. 289; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 240-241.

³⁹⁰ Gümüş, 2012, Kira, s. 145; Yarg., 3. HD., E. 2000/3271, K. 2000/3539, T. 17.4.2000: “...Borç ilişkisi eski kiralayan bakımından (kiralanan taşınmazın satımı ile) sona ermesine karşı bu ilişkiden doğmuş bir borcun (örneğin uyumsuzluk konusu olayda olduğu üzere) sona eren kira ilişkisi nedeniyle muaccel hale gelen güvence parasının iadesi isteminin) devam etmesi olanaklıdır...”, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 20.12.2015.

bahsedilemez³⁹¹.

Kira sözleşmesinin devri geçmişe etkili olmadığı için, devir anından önce kiracının borca aykırı davranışı sebebiyle ortaya çıkan tazminat sorumluluğuna ilişkin olarak eski malikin talepte bulunması gerekmektedir³⁹². Aynı şekilde, devir anından önce kiracının ayıba karşı tekeffüle ilişkin talepleri ile yine bu andan önce doğmuş olan tazminat ve bedel iadesine ilişkin alacakların eski malike yöneltmesi gerekmektedir³⁹³. Ancak, ayıp durumu kiralananın devrinden önce bulunup, yeni malik kiraya veren olduktan sonra da varlığını devam ettiriyorsa artık ayıba ilişkin taleplerin muhatabı yeni malik olmalıdır³⁹⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 310 hükmünün uygulanması, eski maliki artık kira sözleşmesi ile bağlı olmaktan kurtarır. Kira sözleşmesine taraf olma sıfatı sona eren eski malikin, kiracıya karşı yeni malikle birlikte müteselsil sorumluluğu da gündeme gelmez³⁹⁵. Ancak; kiralanan şeyin devrine ilişkin yapılan tasarruf işleminin dönme ya da iptal gibi geçmişe etkili olarak geçersiz hâle gelmesi durumunda, doktrinde bir görüş, önceki malikin yeniden kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatı kazanması gerektiğini savunmaktadır³⁹⁶.

Kira sözleşmesinin yeni malike devri, kiracının veya üçüncü kişilerin eski kiraya veren lehine vermiş oldukları teminatların kendiliğinden yeni kiraya verene ait olmasını gerektirir³⁹⁷. Bundan dolayı, örneğin kiracının kira bedelini ödememesi durumunda yeni malik kefile başvurabildiği gibi rehinli malların paraya çevrilmesini de isteyebilir. Kira sözleşmesine ilişkin teminatın üçüncü kişi tarafından gösterilmiş olmasında da verilmiş olan teminat devirden sonra yeni malik lehine geçerliliğini devam ettirir; teminat veren üçüncü kişinin ayrıca kira sözleşmesinin devrine onay vermesine gerek duyulmaz³⁹⁸.

³⁹¹ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 106; Gümüş, 2012, Kira, s. 149; Altunok Ormancı, 2013, s. 149.

³⁹² Acar, 2015, Şerh, s. 313.

³⁹³ Acar, 2015, Şerh, s. 314.

³⁹⁴ İnceoğlu, 2014, s. 592.

³⁹⁵ Gümüş, 2012, Kira, s. 146; İnceoğlu, 2014, s. 589, dp. 2377.

³⁹⁶ Acar, 2015, Şerh, s. 316.

³⁹⁷ İnceoğlu, 2014, s. 592.

³⁹⁸ İnceoğlu, 2014, s. 592.

Kira sözleşmesi yapılırken, kiracı depozito niteliğinde bir ödeme yapmış ise, bu şekilde verilen teminatın da yeni malike geçtiği kabul edilmelidir³⁹⁹. Dolayısıyla bu andan itibaren, kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda depozitonun iadesi artık yeni malikten talep edilmelidir⁴⁰⁰. Depozitonun yeni malike geçmesinin sonucu; onun, zararını ispat etmesi durumunda bu zararını depozitodan karşılama imkânına kavuşmasıdır⁴⁰¹.

Kiracının, kira sözleşmesindeki hüküm doğrultusunda ileriye yönelik olarak eski malike kira bedeli ödediği durumlarda, kiralananı devralan yeni malikin aynı kira dönemlerine ilişkin olarak mükerrer ödeme talep edebilmesi mümkün değildir⁴⁰². Yeni malik, kiralananı devir aldığı andan itibaren kendi kira dönemlerine ilişkin olan kira bedellerini, daha önce bu dönemlere ilişkin olarak eski malike ödemede bulunan kiracıdan değil, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre eski malikten talepte bulunabilir⁴⁰³. Ancak kiracı, kira sözleşmesinde sonraki kira bedellerinin peşin olarak ödenmesini gerektiren bir durum olmamasına rağmen eski malike ileriye yönelik ödemede bulunmuş olabilir. Bu durumda yeni malikin devir anından itibaren işleyen kira bedellerini talep etmesi hususunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş, kira sözleşmesinde yer almamasına rağmen kiraya verene ileriye yönelik ödemede bulunan kiracının, yeni malike tekrar ödeme yapmak zorunda kalabileceğini savunmaktadır⁴⁰⁴. Bu görüşe göre, aynı kira dönemlerine ilişkin birden fazla ödeme yapmak zorunda kalan kiracının sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre eski malike başvurması gerekir. Ancak aksi yöndeki bir görüş ise, kira sözleşmesinde bu konuda bir hüküm yer alıp almamasına bakılmadan, kiracının

³⁹⁹ Yarg., 13. HD., E. 2002/12483, K. 2003/1925, T. 26.2.2003: “...*Davalı satıcı, mecurun satış tarihine kadar depozitonun teminat olarak verildiği konularda kiracıdan talep edebileceği bir hak ve alacağı olduğunu, bu hak ve alacakları için teminatı yedinde tutmak hakkı olduğunu kanıtlamadığı gibi bu yönde bir savunması da yoktur. Bu durumda davalının depozitoyu elinde tutmasının yasal dayanağı kalmadığından yeni malik olarak kiralayan sıfatını kazanan davacıya devretmesi gerekir...*”, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 24.12.2015.

⁴⁰⁰ İnceoğlu, 2014, s. 593.

⁴⁰¹ Eski malikin eBK döneminde almış olduğu depozitoyu devirden sonra yeni malike vermesi gerekir; böyle bir ödemede bulunduğunu kanıtlayamayan eski malik, kiracının depozitonun iadesine ilişkin talebini karşılamak durumunda kalır. Nitekim Yargıtay da bir kararında “...*Bu çerçevede davalının akdi ilişkisinin başlangıcında kiracıdan almış olduğu güvence parasını yeni malike teslim ettiğini kanıtlamadığı sürece güvence parasını kiracıya iade etmesi gerekir...*”, ifadesinin kullanılmasıyla bu konuyu belirtmiştir. Söz konusu karar için bkz., Yarg., 6. HD., E. 2014/2092, K. 2014/12561, T. 18.11.2014, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 24.12.2015.

⁴⁰² İnceoğlu, 2014, s. 594.

⁴⁰³ İnceoğlu, 2014, s. 594.

⁴⁰⁴ İnceoğlu, 2014, s. 595.

eski malike ileriye yönelik kira bedelini ödemesi durumunda bu yükümlülüğünden kurtulduğunu savunmaktadır⁴⁰⁵. Bu görüş, kiracının böyle durumlarda yeni malik talep etse dahi aynı kira dönemlerine ilişkin olarak ikinci bir ödemede bulunmasına gerek olmadığını ifade etmektedir.

Kiralanan şeyin el değiştirmesiyle birlikte kira sözleşmesi kanun gereği yeni malike devredildiği için kira bedellerinin TBK m. 310 doğrultusunda yeni malike ödemesi gerekirken, bu durumdan haberdar olmayan kiracının eski malike ödemede bulunması da ihtimal dahilindedir. Uygulama açısından bakıldığında ve özellikle taşınmazların devrinin tapuda yapıldığı düşünüldüğünde, kiracının üçüncü bir kişinin kiralanan şeyi devralmasından haberinin olmaması çoğu durumda normal karşılanabilir. Böyle durumlarda iyiniyetli kiracının, eski malike kira bedeline ilişkin ödeme yapmasında korunmasına ilişkin TBK'da bir düzenleme mevcut değildir. Ancak doktrinde, böyle durumlarda kiracının iyiniyetinin korunarak eski malike yapılan kira bedeline ilişkin ödemelerin geçerli sayılması gerektiği ifade edilmektedir⁴⁰⁶.

2.2.1.3.2.4.2.3.2. Yeni malikin sona erdirme imkânı

İsviçre Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesinin kanun gereği devrini düzenleyen m. 261 hükmünde, konut ve çatılı işyeri kiralarda yeni malike kendisinin, maddede sayılan akrabalarının ve bakmakla yükümlü olduğu yakınlarının acil ihtiyacı sebebiyle sözleşmeyi feshetme imkânı tanınmıştır⁴⁰⁷. Bu durumda, yeni malik kanunî fesih süresine uyararak, en yakın fesih döneminde geçerli olmak kaydıyla acil ihtiyaç sebebiyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirebilir. Aynı hükümde, konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmeleri için de yeni malikin olağanüstü fesih suretiyle sona erdirme imkânı düzenlenmektedir⁴⁰⁸. Buna göre, sözleşme daha önce sona ermeye imkân vermedikçe, en yakın kanunî fesih döneminde geçerli olmak üzere fesih hakkı

⁴⁰⁵ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 106-107.

⁴⁰⁶ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 106; Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 266-267; Acar, 2015, Şerh, s. 312, dp. 811.

⁴⁰⁷ Ceylan, 2013, s. 222.

⁴⁰⁸ Ceylan, 2013, s. 222.

kullanılarak yeni malik konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerini sona erdirebilir.

İsviçre Borçlar Kanunu'nun tanıdığı imkân ile yeni malik olağanüstü bir fesih hakkına sahip olmaktadır⁴⁰⁹. Olağanüstü fesih hakkı çerçevesinde yeni malik kanunî fesih sürelerine ve dönemlerine uymak kaydıyla kira sözleşmesi ile bağlı olmaktan kurtulabilmektedir. Üstelik, İBK bu imkânı tüm kira sözleşmeleri açısından kabul etmiş bulunmaktadır⁴¹⁰. Öyle ki; konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih sebebi acil ihtiyaç olması gerekli iken, diğer kira sözleşmelerinde kanunî sürelere uyulduğu sürece böyle bir gerekçe göstermeye dahi lüzum yoktur⁴¹¹.

Kiralanan şeye üçüncü kişinin sonradan malik olmasıyla kira sözleşmesinin kanun gereği devrinde hususunda İBK m 261'de yeni malike tanınan fesih imkânı, konuyu Türk Hukukunda düzenlemiş olan TBK m. 310'da yer almamaktadır⁴¹². Bundan dolayı, TBK m. 310 açısından bakıldığında, yeni malik sözleşmeye devam etmekle yükümlü bulunmaktadır. Ancak, bu kural yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, TBK m. 351 hükmü ile esnetilmiş görünmektedir. Söz konusu hükmün ilk fıkrasına göre;

“Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.”

Hükümde ifade edildiği üzere, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kira sözleşmesine kanun gereği taraf olan yeni malik; kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ya da bakmakla yükümlü olduğu kişilerden birinin kiralanan şeye ihtiyacı olması hâlinde sözleşmeyi feshedebilme imkânına sahiptir⁴¹³. Bu şekilde, konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malike acil ihtiyaç sebebiyle olağanüstü bir fesih hakkı

⁴⁰⁹ Altunok Ormancı, 2013, s. 130.

⁴¹⁰ Yıldırım, 2013, Temlik, s. 122.

⁴¹¹ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 170.

⁴¹² İnceoğlu, 2014, s. 596.

⁴¹³ İnceoğlu, 2014, s. 596.

tanınmış olmaktadır. Şüphesiz yeni malik, acil ihtiyaç sebebi dışında, bütün kiraya verenler açısından geçerli olan kanundaki diğer fesih sebeplerine dayanarak da sözleşmeyi sona erdirmeye imkânına sahiptir⁴¹⁴. Örneğin, acil ihtiyaç sebebiyle olağanüstü fesih hakkını kullanmayan yeni malik, daha sonra haklı sebebe dayanarak fesih hakkını kullanıp sözleşmenin sona erdirilmesini sağlayabilir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmenin kanun gereği devrinde yeni malike ihtiyaç sebebiyle olağanüstü fesih yetkisi tanıyan m. 351 hükmüne göre, fesih hakkı malı edinme tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluna bağlanmıştır. Bu hüküm, belirtilen süre içinde, yeni malikin bildirim beyanında bulunmasını değil kiracının öğrenmesini aramaktadır. Dolayısıyla, yeni malik edinme tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı bildirim yollamasına rağmen, kiracıdan kaynaklanmayan sebeplerle kiracının durumdan haberi olmazsa TBK m. 351'deki imkândan yararlanamama tehlikesi söz konusu olabilir⁴¹⁵. Yeni malik usulüne uygun şekilde bildirim yaptıktan sonra, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir dava ile sona erdirebilir⁴¹⁶. Ayrıca, maddede fesih hakkını kullanmayla ilgili başka bir imkân daha tanınmıştır. Buna göre, yeni malik ihtiyaç sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir⁴¹⁷ (TBK m. 351/2).

Konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma imkânı, Kanun tarafından diğer kira sözleşmelerinin devrinde tanınmamıştır⁴¹⁸. Bundan dolayı, bir taşınırı veya arsayı devralan yeni malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma imkânı bulunmamakta ve sözleşme süresi boyunca

⁴¹⁴ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 424-425.

⁴¹⁵ Özdoğan, Oymak, 2013, s. 557.

⁴¹⁶ Yeni malik, edindiği malın üzerinde intifa hakkı olmasından dolayı edinme tarihinde çıplak mülkiyet sahibi sayılır. Dolayısıyla üzerinde tam malik konumu elde edemediği mal için o anda tahliye davası açması da düşünülemez. O takdirde, intifa hakkının kaldırıldığı tarih edinme tarihi gibi değerlendirilerek o andan itibaren TBK m. 351'in verdiği imkândan yararlanması söz konusu olmalıdır. Bundan dolayı TBK m. 351 kapsamında tahliye davası açabilmesi için intifa hakkının kaldırıldığı andan itibaren dava için gerekli bir ve altı aylık sürenin başlaması gerekmektedir (Akyiğit, E. (2012). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesi*. Ankara: Seçkin Yayınevi, s.230).

⁴¹⁷ Özen, hükmün ikinci fıkrasının gereksiz olduğunu savunmaktadır. Bu görüşün ifade ettiği üzere, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı hâline geldiği için, bu hüküm olmasa dahi, eski malikin kiraya veren sıfatıyla sahip olduğu bu şekildeki bir fesih hakkını zaten kullanabiliyordu. Dolayısıyla, TBK m. 350 çerçevesinde zaten yararlandığı bir imkânın 351. maddede tekrar edilmesi isabetsiz görünmektedir (Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 96).

⁴¹⁸ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 99.

kira sözleşmesine devam etmesi gerekmektedir⁴¹⁹. Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde yeni malikin sözleşmeyi sona erdirebilmek için sahip olduğu tek imkân kanundan kaynaklanan diğer fesih sebeplerine dayanmaktadır⁴²⁰. Örneğin kiracının şahsından kaynaklanan bir tahliye sebebi meydana gelmişse yeni malik bundan dolayı sözleşmenin sona erdirilmesini sağlayabilir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malike ihtiyaç sebebiyle olağanüstü fesih yetkisi tanıyan TBK'nın diğer kira sözleşmelerinde yeni malike herhangi bir fesih yetkisi tanımaması isabetli görünmemektedir. Bundan dolayı doktrinde, bu eşitsizliğin ortadan kaldırılması için, TBK m. 310 hükmüne bütün kira sözleşmelerinde geçerli olacak şekilde yeni malike fesih yetkisi verilmesi gerektiği savunulmaktadır⁴²¹.

2.2.1.3.2.4.2.3.3. Önceki kiraya verenin sorumluluğu

İsviçre Borçlar Kanunu m. 261 hükmünde, yeni malikin kira sözleşmesini olağanüstü fesih hakkını kullanarak beklenenden önceki bir zamanda sona erdirmesi durumunda, önceki kiraya verenin kiracının bu yüzden uğradığı zararları tazmin etmesi düzenlenmiştir⁴²². TBK m. 310'da ise, eski kiraya verenin tazminat sorumluluğuna ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Doktrinde, İBK'daki bütün kiralarda geçerli olan yeni malikin olağanüstü fesih yetkisine ilişkin hüküm TBK'ya alınmadığı için, eski kiraya verenin tazminat sorumluluğunu düzenleyen hükmün de TBK'ya alınmadığı savunulmaktadır⁴²³.

Bunun dışında, İBK'da yer alan düzenlemenin Türk Hukuku için de uygulanarak eski kiraya verenin tazminat sorumluluğunun gündeme gelmesi gerektiği savunan görüşler bulunmaktadır⁴²⁴. Buna göre, TBK'da eski malikin tazminat sorumluluğunun düzenlenmemesini kasıtlı susma saymak yerine boşluk olarak değerlendirmek ve bu boşluğu Kanunun diğer hükümleri ile doldurmak gerektiği ifade edilmektedir⁴²⁵. Yine bu görüşlere göre, kanun koyucunun, özel

⁴¹⁹ Altunok Ormancı, 2013, s. 132.

⁴²⁰ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 99.

⁴²¹ Altunok Ormancı, 2013, s. 132.

⁴²² Ceylan, 2013, s. 222; Altunok Ormancı, 2013, s. 123.

⁴²³ Altunok Ormancı, 2013, s. 123.

⁴²⁴ Yıldırım, 2013, Temlik, s. 124; Aral, Ayrancı, 2015, s. 241; İnceoğlu, 2014, s. 599.

⁴²⁵ Yıldırım, 2013, Temlik, s. 124.

nitelikli TBK m. 310 hükmünü vaaz etmek suretiyle genel hükümler doğrultusunda tazminat istenmesini engelleme amacı taşıdığından bahsedilemez. Bundan dolayı, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra taşınmazın devredilmesini akde aykırılık sayarak boşluğun TBK m. 112 vd. hükümlerinde düzenlenen akde aykırılığa ilişkin düzenleme ile tamamlanması gerektiği kabul edilmektedir⁴²⁶.

Kira sözleşmesinin varlığına rağmen kiralanan şeyi devreden eski malikin, kira sözleşmesine taraf hâline gelen yeni malik tarafından sözleşmenin feshedilmesi neticesinde kiracıyı zarara uğrattığı ve bu yüzden kiracının uğradığı bütün zararları tazmin etmesi gerektiği ifade edilmektedir⁴²⁷. Örneğin kiracı sözleşmenin sona ermesinden dolayı yeni bir kira sözleşmesi yapmak durumunda kalmışsa ve yeni kira sözleşmesinde daha fazla miktar ödemek durumundaysa, aradaki kira bedeli farkını dahi eski kiraya verenden talep edebilmelidir⁴²⁸.

Eski malikin, kiracıya karşı tazminat sorumluluğunun gündeme gelmesinin yanında ayrıca yeni malike karşı da tazminatla sorumlu tutulması söz konusu olabilir. Bu durum, yeni malikin kira sözleşmesinden hiç haberdar edilmeden, kiralananı devralması hâlinde ortaya çıkabilir. Eski malike böyle bir sorumluluk yükleyebilmek için öncelikle kiralananın devrine ilişkin sözleşmenin değerlendirilmesi gereklidir. Doktrinde bir görüş, devrin sebebinin satım sözleşmesi olması hâlinde yeni malikin öncelikle zapta karşı tekeffül hükümlerine dayanarak eski malike başvurma hakkı olduğunu savunmaktadır⁴²⁹. Ancak, başka bir görüş ise, yeni malikin kiracıya zapta karşı tekeffül hükümlerine göre değil, TBK m. 112'deki akde aykırılık hükümlerine göre başvurusu gerektiğini ifade etmektedir⁴³⁰. Bu görüşe göre, yeni malik eski malikten, hile hükümleri doğrultusunda satım sözleşmesini iptal ederek uğradığı zararların tazmin edilmesini de isteyebilir⁴³¹. Bundan başka, bazı durumlarda yeni malikin eski malike karşı ayıp hükümlerine dayanarak başvurusunu mümkün gören görüşler de bulunmaktadır. Buna göre, örneğin eski malik kira bedelini gerçek durumdan düşük göstermişse, yeni malik

⁴²⁶ Yıldırım, 2013, Temlik, s. 124.

⁴²⁷ İnceoğlu, 2014, s. 599, dp. 2420.

⁴²⁸ İnceoğlu, 2014, s. 601, dp. 2426.

⁴²⁹ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 102.

⁴³⁰ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 417; Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 194.

⁴³¹ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 417; Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 194.

ekonomik ayıba dayanarak ayıba karşı tekeffül hükümleri doğrultusunda eski malike başvurabilmelidir.⁴³²

2.2.1.3.3. Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olması

2.2.1.3.3.1. Genel olarak

Türk Borçlar Kanunu'nda kiracıyı, üçüncü kişinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması karşısında koruyan hükümler, yalnızca m. 310'da düzenlenen kiralananın el değiştirmesi hâli ile sınırlı değildir. Kanun, aynı zamanda, üçüncü kişinin sınırlı aynî hak sahibi olması durumunda da kiracının korunması gerektiğini kabul ederek TBK m. 311 hükmünü vaaz etmiştir. Bu hükme göre;

“Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynî hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.”

Hükümden anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının kullanım hakkını engelleyebilecek bir sınırlı aynî hak elde ederse, kiralananın el değiştirmesine ilişkin TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulanır. Bundan dolayı, kiralanan üzerinde sonradan sınırlı aynî hak kazanan kişi de, tıpkı sonradan mülkiyet hakkı kazanan kişi gibi kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı hâline gelir. TBK m. 311'de ifade edilen ve kiracının hakkını etkileyen sınırlı aynî haklar özellikle intifa, oturma ve üst haklarıdır⁴³³.

⁴³² İnceoğlu, 2014, s. 596.

⁴³³ Aral, Ayrancı, 2015, s. 243; Gümüş, 2012, Kira, s. 151, Yavuz, 2015, Kira, s. 70; Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 178; Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 104.

2.2.1.3.3.2. Şartları

Mehaz Kanun İBK'nın m. 261a hükmünde tıpkı TBK'da olduğu gibi, kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin üçüncü kişilerin sonradan sınırlı aynî hak sahibi olmasında da kıyasen uygulanması öngörülmüştür. Ancak doktrinde, TBK m. 311 hükmünün, İBK'daki 261a hükmü karşısında düzenleniş biçimi açısından yetersiz olduğu ifade edilmektedir⁴³⁴. Buna göre, İBK'da 261a hükmünün uygulanabilmesi için kiraya veren malikin üçüncü kişiye aynî hak tanınması ve bunun da mülkiyetin devrine eşit olması gerekli iken, TBK'da m. 311 hükmünün uygulanabilmesi için kiracının hakkını etkileyen bir aynî hakkın varlığı gerekmektedir⁴³⁵. Oysa, üçüncü kişi lehine tesis edilen sınırlı aynî hak kiracının kullanım hakkını etkilemesine rağmen sonradan aynî hak kazanan kişinin kira sözleşmesini devralmasını her zaman gerektirmeyebilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 311 hükmünün lafzı doğrultusunda düşünüldüğünde; örneğin üçüncü kişi lehine tesis edilen geçit irtifakının kiracının kullanım hakkını etkilememesi karşısında, geçit hakkı sahibinin kira sözleşmesine taraf olmaması gerekir. Ayrıca, kiralanan şey üzerinde rehin kurulması, altından su borusu geçirilmesi için bir kimse lehine üst hakkı kurulması gibi durumlarda da kira sözleşmesinde taraf değişikliği olduğundan bahsedilemez⁴³⁶. Sonuç olarak, üçüncü kişi lehine kiralanan şey üzerinde sınırlı aynî hak kurulması mülkiyetin devrine eş bir durum meydana getirmiyorsa hak sahibinin kira sözleşmesine taraf olması isabetli değildir⁴³⁷. Bundan dolayı doktrinde, TBK m. 311 hükmünün de İBK m.261a gibi anlaşılması ve ancak, sonradan kazanılan sınırlı aynî hakkın mülkiyetin devrine eş bir sonuç doğurması hâlinde TBK m. 310 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği savunulmaktadır⁴³⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 311 hükmünde, üçüncü kişinin kiracının kullanma hakkının önüne geçebilen sınırlı bir aynî hak sahibi olması durumunda kira sözleşmesinin tarafı olması düzenlenmiştir. Ancak, TBK m. 311 hükmünün kapsamı

⁴³⁴ Gümüş, 2012, Kira, s. 151.

⁴³⁵ Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s. 313.

⁴³⁶ Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s. 320.

⁴³⁷ Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s. 313-314.

⁴³⁸ Gümüş, 2012, Kira, s. 151; Aynı yönde görüş için bkz. Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 171.

sınırlı aynî hakkın üçüncü kişi lehine kurulması hâli ile sınırlı değildir. Aynı zamanda, var olan bir sınırlı aynî hakkın üçüncü kişiye devredilmesi de TBK m. 311'in uygulanmasına sebep olur. Hükmün lafzından da, kanun koyucunun sınırlı aynî hakkın yalnızca ilk kez kurulduğu hâllerde TBK m. 311'in uygulanmasını amaçladığı sonucu çıkarılamaz⁴³⁹. Sınırlı aynî hakkın el değiştirdiği hâller de m. 311'in kapsamındadır. Örneğin intifa hakkı sahibi olan kiraya verenin bunu devretmesi durumunda, hakkı devralan kişinin TBK m. 311 gereğince kira sözleşmesinin tarafı olması sonucu doğar⁴⁴⁰.

Ancak, var olan bir sınırlı aynî hakkın sona ermesi durumunda TBK m. 311 hükmünün uygulanıp uygulanmaması konusunda görüş birliği bulunmamaktadır. Bu konudaki tartışmalar, kiralanan şey üzerinde kiraya veren lehine kurulmuş olan sınırlı aynî hakkın sona ermesi durumunda, asıl mülkiyet hakkı sahibinin var olan kira sözleşmesine TBK m. 311 hükmü doğrultusunda taraf hâline gelip gelmediğine ilişkindir. Doktrindeki isabetli ve hâkim görüş, TBK m. 311'in sınırlı aynî hakkın sona ermesi durumunda da uygulanması gerektiğini savunmaktadır⁴⁴¹. Bundan dolayı, kiraya veren lehine intifa hakkı kurulduğu durumlarda, bu intifa hakkı sona ererse, çıplak mülkiyeti tam mülkiyete dönen asıl malikin kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmesi mümkün görülmelidir⁴⁴². Malikin, kira sözleşmesinden önce intifa hakkı kurması hâlinde, lehine intifa hakkı kurulan kişi TBK m. 311 çerçevesinde kira sözleşmesinin tarafı olabildiğine göre⁴⁴³, bu sonucun intifa hakkı sona erdikten

⁴³⁹ Acar, 2015, Şerh, s. 323.

⁴⁴⁰ İnceoğlu, 2014, s. 604.

⁴⁴¹ Gümüş, 2012, Kira, 151; Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 104; Arıdemir Genç, A. (2012). Kiraya verenin intifa hakkının sona ermesi durumunda malikin taşınmaz kira sözleşmesinin tarafı hâline gelip gelmeyeceği sorunu. *BÜHFKHHD*, 8 (95-96), s. 151.

⁴⁴² Aksu, M. (2006). Taşınmazlarda intifa hakkı kurulmadan önce ya da intifa süresince yapılmış kira sözleşmesinin intifa hakkının sona ermesiyle birlikte hukukî durumu. *Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan*, Ankara: Seçkin Yayınevi, s. 72-73.

⁴⁴³ Yarg. 6. HD., E. 2005/11517, K. 5006/183, T. 24.1.2006: "...Davaya dayanak yapılan ve karara esas alınan 10.1.2004 tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi, çıplak mülkiyet sahibi B. K. ile davalı arasında yapılmış olup, bu konuda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralananın intifa hakkı 24.6.1998 tarihinde tapuda yapılan işlem sonucu davacı İ. E.' e bırakılmış bulunmaktadır. Çıplak mülkiyet sahibi ile davalı arasında kira ilişkisi devam etmekteyken intifa hakkı sahibi davacı 4.3.2005 tarihli ihbarnameyle kira paralarının tebliğ tarihinden itibaren kendisine ödenmesini ihbar etmiş, bu ihbarnameye rağmen kira paralarının ödenmemesi üzerine de 26.5.2005 tarihinde ihtarname keşide ederek Mart, Nisan, Mayıs ayları kira paralarının 30 gün içinde kendisine ödenmesini ihtar etmiştir. Bu ihtar maruz kalan davalı kira paralarını intifa hakkı sahibine ödemekle yükümlüdür...Davalının çıplak mülkiyet sahibiyle kira sözleşmesi yapmış olması halinde, intifa hakkı sahibinin ihtarname ile kira paralarının kendisine ödenmesini istemesine yasal engel bulunmamaktadır...", Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 28.12.2015.

sonra malik açısından evleviyetle kabul edilmesi gerekmektedir⁴⁴⁴.

Doktrinde bu görüşün tam tersini savunan ve sınırlı aynî hakkın sona ermesi durumunda TBK m. 311'in uygulanmaması gerektiğini ifade eden yazarlar da bulunmaktadır⁴⁴⁵. Bu görüşler, sınırlı aynî hakkın sona ermesi suretiyle çıplak mülkiyet sahibinin tam mülkiyet sahibine dönüşmesinin, kiralanan şeyin el değiştirmesi ya da sınırlı aynî hak kurulması ile aynı durum ortaya çıkarmadığını ifade etmektedir⁴⁴⁶. Yargıtay da bir kararında, kiracı intifa hakkından haberdar ise, kira sözleşmesinin intifa hakkının sona ermesi bozucu şartına bağlı olarak yapılmış olduğunu ve bundan dolayı intifa hakkının sona ermesinin kira sözleşmesini de sona erdirdiğini belirtmektedir⁴⁴⁷.

Belirtilen durumlara ilişkin olarak başka bir görüşe göre, kira sözleşmesinin belirli süreli olup olmamasına göre bir ayrıma gidilerek değerlendirme yapılması gerekmektedir⁴⁴⁸. Buna göre, kira sözleşmesinin belirli süreli olduğu durumlarda intifa hakkının süresinin sona ermesiyle kira sözleşmesinin de sona erdiğinin kabul edilmesi gerekir; ancak intifa hakkı süresi devam ederken intifa hakkı sahibinin ölmesiyle sona ererse veya intifa hakkının süresiz olduğu durumlarda sona ererse, malikin kira sözleşmesiyle bağlı olduğu sonucuna varılmalıdır⁴⁴⁹.

Hükmün uygulanabilir olduğu ihtimallerden birisi de kiraya veren malikin kira sözleşmesinden sonra, intifa hakkını kendisinde muhafaza ederek mülkiyet hakkını üçüncü kişilere devretmesidir⁴⁵⁰. Doktrinde böyle durumlarda, TBK m. 311'in uygulanarak kira sözleşmesinin kiraya veren ve kiracı arasında olduğu gibi devam

⁴⁴⁴ Aksu, 2006, İntifa, s. 80.

⁴⁴⁵ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 240; Acar, 2015, Şerh, s. 302; Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 104.

⁴⁴⁶ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 104.

⁴⁴⁷ Yarg. 1. HD., E. 2003/4902, K. 2003/8056, T. 3.7.2003 (Belirtilen karar ve kararın eleştirisi için bkz. Aksu, M. Karar İncelemesi, Erişim: <http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm>, ET. 12.10.2015. Ayrıca bir başka kararda da aynı tespite yer verilmiştir; Yarg. 1. HD., E. 2001/10214, K. 2001/10746, T. 16.10.2001: "Sürenin sona ermesiyle intifa hakkı kendiliğinden ortadan kalkar. Açılan elatmanın önlenmesi davası, intifa hakkının sona ermesinden sonra açılmıştır. Bir an için davalıların savunmalarında sözünü ettikleri kira sözleşmesinin varlığı kabul edilse dahi bu tür bir sözleşme intifa hakkının sona erdiği dönemden sonraki bir dönem için geçerli olarak kabul edilemez. Ancak, kayıt malikinin iştirakiyle düzenlenecek sözleşmeye geçerli bir nitelik verilebilir.", Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 20.12.2015.

⁴⁴⁸ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 180-181; İncooğlu, 2014, s. 605.

⁴⁴⁹ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 180-181

⁴⁵⁰ İncooğlu, 2014, s. 605.

etmesi gerektiği savunulmaktadır⁴⁵¹. Ancak, TBK m. 311'un uygulanarak (TBK m. 310'un kıyasen uygulanarak) kira sözleşmesinin devam ettiğini ifade etmek isabetli görünmemektedir. Çünkü burada, kiraya veren ile kiracı arasında sözleşme aynen devam ediyorsa ve kiralanan şeyin mülkiyetinin devredilmesi TBK m. 310 hükmünün uygulanmasına sebebiyet vermiyorsa, TBK m. 311 hükmünün uygulanmasını kabul etmek de hükmün konuluş amacıyla uyuşmamaktadır⁴⁵².

Türk Borçlar Kanunu m. 311 hükmü, üçüncü kişinin sınırlı aynî haklardan kiralanan şeyden tam bir yararlanma hakkı veren intifa hakkına sahip olmasında uygulanabildiği gibi, diğer sınırlı aynî haklardan oturma hakkı söz konusu olduğunda da uygulanabilir⁴⁵³. Bunun dışındaki sınırlı aynî haklardan üst hakkı söz konusu olduğunda da kiracının hakkını etkileyen bir durum ortaya çıkması durumunda TBK m. 311'in uygulanma imkânı bulması mümkündür⁴⁵⁴. Önemle belirtmek gerekiyor ki, üst hakkının TBK m. 311 kapsamına girebilmesi için hakkın niteliğinin, kira sözleşmesinden kiracının yararlanmasına kati şekilde engel olması gerekmektedir⁴⁵⁵. Aksi takdirde, malikin üçüncü kişi lehine üst hakkı tesis etmesi TBK m. 311'in uygulanması açısından herhangi bir önem arz etmeyebilir⁴⁵⁶. Örneğin; bir arsanın maliki arsanın tamamı üzerinde üçüncü kişinin üst hakkı sahibi olmasını sağlamışsa, arsanın üzerinde bulunan kiraya verdiği yapıya ilişkin kira sözleşmesi, TBK m. 311'in uygulanması sonucunda üst hakkı sahibine kanun gereği devredilmiş sayılmalıdır. Ancak malik, fiber optik kablo döşenmesi için bir telekomünikasyon şirketine üst hakkı sağlarsa, yapı kiracısının kullanım hakkı etkilenmediği için TBK m. 311'in uygulanması da mümkün olmamalıdır.

⁴⁵¹ Gümüş, 2012, Kira, s. 151.

⁴⁵² Inceoğlu, 2014, s. 605.

⁴⁵³ Akçaal, M., Uyumaz, A. (2013). Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinin değerlendirilmesi. *SÜHFD*, 30. Yıl Armağanı, 21 (1), s. 306. Doktrinde bazı görüşler oturma hakkının TBK m. 311 kapsamında sayılmamasını savunmaktadır (Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 241; Akyiğit, 2012, s. 98; Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s. 323). Bu görüşteki yazarlara göre oturma hakkı, sahibine kiraya verme hakkı vermediği için her hangi bir kira sözleşmesi yönünden bu imkânın ona sağlanması Eşya Hukuku prensipleri ile bağdaşmamaktadır.

⁴⁵⁴ Vardar Hamamcıoğlu, 2016, s. 320.

⁴⁵⁵ Yavuz, C. (2014). *Türk borçlar hukuku özel hükümler*. İstanbul: Beta Basım Yayın, 10. Baskı, s. 426.

⁴⁵⁶ Acar, 2015, Şerh, s. 328.

2.2.1.3.3.3. Hukukî sonuçları

Türk Borçlar Kanunu m. 311'de, üçüncü kişinin sonradan sınırlı aynî hak sahibi olması durumunda kira sözleşmesinin akıbeti ile ilgili TBK m. 310'un kıyasen uygulanması düzenlenmektedir. TBK m. 310'da ise, kiralanan şeyin el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesine kanun gereği taraf olması düzenlendiğine göre, TBK m. 311'deki üçüncü kişinin kiralanan şeyde sınırlı aynî hak sahibi olması durumunda aynı sonuca varmak gerekmektedir. Dolayısıyla, Kanun; kira sözleşmesi yapıldıktan sonra, kiralanan şey üzerinde üçüncü kişinin kiracının kullanım hakkına engel teşkil eden bir sınırlı aynî hak sahibi olmasına, kira sözleşmesinin kanun gereği devredilmiş sayılması sonucunu bağlamıştır⁴⁵⁷. Ancak önemle belirtmek gerekir ki, sözleşmenin kanun gereği devri hak sahibine sadece kullanma hakkı veren sınırlı aynî haklar açısından doğacak bir sonuçtur; geçit hakkı gibi sınırlı aynî haklar açısından ise yalnızca bir katlanma yükümlülüğü söz konusu olabilir⁴⁵⁸.

Kira sözleşmesinin kanun gereği devredilmiş sayılması için zorunlu şart kiralanan şey üzerinde üçüncü kişinin sınırlı aynî hak sahibi olmasıdır. Bu durum gerçekleşikten sonra başka her hangi bir anlaşmaya gerek olmadan, sınırlı aynî hak sahibi, kiracı ile kira sözleşmesine devam etmekle yükümlü olur⁴⁵⁹. Üstelik, kiralanan şey üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olan kişinin kira sözleşmesinin varlığından haberdar olmaması da sözleşmeye taraf olması sonucunun gerçekleşmesine engel değildir⁴⁶⁰. Sözleşmenin kanun gereği devredildiği andan itibaren, sınırlı aynî hak sahibi olan kişi geniş anlamdaki borç ilişkisi bakımından tüm hak ve borçları kapsayan şekilde kira sözleşmesinin tarafı durumuna gelmektedir⁴⁶¹. Kira sözleşmesini devrederek geniş anlamdaki kira borcu ilişkisinden ayrılan taraf

⁴⁵⁷ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 186. Aksi görüşte olan *Akyiğit*, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olması durumunda, sözleşmenin kanun gereği devri suretiyle bir taraf değişikliğinin değil; yalnızca kiracının kiralananın kullanımına katlanma yükümlülüğünün bulunduğunu savunmaktadır (Akyiğit, 2012, s. 98). Ancak bu görüş kabul edildiği takdirde, *İnceoğlu*'nun da isabetli olarak belirttiği üzere (İnceoğlu, 2014, s. 608), kiralanan üzerinde intifa hakkı kurulduğu zaman var olan kira sözleşmesinde çıplak mülkiyet sahibinin kiraya veren taraf olmaya devam ettiği söylenmesi gerekir. Böyle bir durum ise, kira bedellerini çıplak mülkiyet sahibinin tahsil etmeye devam edebilmesi sonucunu ortaya çıkarır ki; bu da kiraya verme yetkisi veren intifa hakkının niteliği ile kati surette örtüşmez.

⁴⁵⁸ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 426.

⁴⁵⁹ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 187.

⁴⁶⁰ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 187.

⁴⁶¹ Eren, 2015, s. 1206; Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 598; Ayrancı, 2003, s. 33-34.

ise, taraf sıfatını kaybetmekte ve kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm sorumlulukları sona ermektedir. Dolayısıyla, devreden taraf hem sözleşmeden doğan alacak haklarını kaybetmekte hem de kira sözleşmesinin kendisine yüklediği borçlardan kurtulmuş olmaktadır. Kira sözleşmesi kanun gereği devredildiği takdirde, önceki kiraya verenin kişiliğine özgü olmayan yenilik doğuran haklar da sözleşmenin yeni tarafı olan sınırlı aynî hak sahibine geçmektedir. Örneğin önceki kiraya verenin yanılma, aldatma, korkutma gibi sebeplerle kira sözleşmesinin yapılması sırasında iradesini sakatlayan hâller mevcutsa, buna ilişkin sahip olduğu iptal hakkı devirle birlikte yeni kiraya verene geçmiş olmaz⁴⁶². Sözleşmenin devri ile birlikte yeni kiraya verene tarafa intikal eden yenilik doğurucu hakların, eski kiraya verenin kişiliğine özgü olmaması gerekir. Buna, kiracının iki haklı ihtara rağmen kira bedelini ödememesi üzerine sözleşmeyi feshetme hakkı, örnek olarak gösterilebilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 311'e göre kanun gereği devredilen sözleşmenin içeriğinde bir değişiklik meydana gelmemektedir; kira sözleşmesi açısından değişen tek durum sözleşme ilişkisinin kiraya veren tarafıdır⁴⁶³. Sözleşmeye kiraya veren sıfatıyla dâhil olan kişi, sözleşmede taraf sıfatını kaybeden tarafın bütün hak ve borçlarıyla taraf statüsünü kazanmaktadır⁴⁶⁴. Önceki kiraya veren ise, bu andan itibaren devirden sonraki borçlardan sorumlu tutulamaz; ancak devirden önceki borçlar açısından ise sorumluluğu devam eder⁴⁶⁵.

Sözleşmenin tarafı hâline gelen sınırlı aynî hak sahibi, kural olarak sözleşmeye devam etmek durumundadır⁴⁶⁶. Sözleşmeyi TBK m. 311 gereğince devralan sınırlı aynî hak sahibi konut ve çatılı işyeri dışındaki taşınmaz kiralalarında ve taşınır kiralalarında, belirli süreli kira sözleşmesi söz konusu ise sürenin sonuna kadar; belirsiz süreli sözleşme söz konusu ise TBK m. 328 çerçevesinde sözleşme feshedilmediği sürece taraf sıfatını muhafaza eder. Ancak, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeye devam etmek istemeyen sınırlı aynî hak sahibi, kiralananın el değiştirmesinde yeni malikin sahip olduğu imkân gibi, TBK m. 351'deki özel

⁴⁶² Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 188.

⁴⁶³ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 187, dp. 59.

⁴⁶⁴ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 602; Ayrancı, 2003, s. 116 vd.

⁴⁶⁵ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 187.

⁴⁶⁶ İnceoğlu, 2014, s. 608.

hüküm uyarınca ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma hakkına sahiptir⁴⁶⁷.

Doktrinde hâkim görüşe göre, üçüncü kişi kiralananda sonradan sınırlı aynî haklardan oturma hakkına sahip olması durumunda TBK m. 311 gereğince kira sözleşmesinin tarafı statüsünü kazanmaktadır⁴⁶⁸. Ancak, aksi yöndeki bazı görüşler, oturma hakkının hak sahibine kiraya verme yetkisi sağlamadığından bahisle; onun herhangi bir kira sözleşmesine taraf hâline getirilmesinin Eşya Hukuku kurallarına aykırı bir durum ortaya çıkardığını savunmaktadır⁴⁶⁹. Bundan dolayı, oturma hakkı sahibinin, var olan kira sözleşmesine kiracının devam etmesinde yalnızca bir katlanma yükümlüğü bulunduğu ifade edilmektedir⁴⁷⁰. Ancak, mehzaz kanun İBK'da konuyu düzenleyen m. 261a hükmü düşünüldüğünde, üçüncü kişinin kiralananda sonradan oturma hakkına sahip olması mülkiyetin devredilmesine eş bir sonuç ortaya çıkarmaktadır. Dolayısıyla oturma hakkını TBK m. 311 kapsamında düşünmeyen görüşe katılmak isabetli görünmemektedir.

2.2.1.3.4. Tapu siciline şerhin kira sözleşmesine etkisi

Kira sözleşmesinin tapulu taşınmazlara ilişkin olması durumunda, kiracının sözleşmeden doğan nisbi nitelikteki kullanım hakkı, kiraya veren ile aralarında bu konuda yapılan bir anlaşmaya dayanarak tapu kütüğüne şerh verdirilebilir⁴⁷¹. Sözleşmenin şerh verdirilmesi ile; özellikle kira sözleşmesinin uzun süre devamında kiracının menfaati söz konusuysa, kiralanan şeyin el değiştirmesine veya kiralanan üzerinde üçüncü kişinin sınırlı aynî hak elde etmesine karşı kiracılık hakkının korunması amaçlanmaktadır⁴⁷².

Türk Borçlar Kanunu m. 312 hükmüne göre; “*Taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.*” İBK'da ise, şerh ettirme hakkı m. 261b hükmünde düzenlenmektedir⁴⁷³. Bu düzenlemeye göre; “(1) *Taraflar, konut kiralalarını tapu siciline şerh edebilirler. (2) Şerh, her yeni*

⁴⁶⁷ İnceoğlu, 2014, s. 609.

⁴⁶⁸ Gümüş, 2012, Kira, s. 151; Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 104.

⁴⁶⁹ Akyiğit, 2012, s. 98.

⁴⁷⁰ İnceoğlu, 2014, s. 609.

⁴⁷¹ Gümüş, 2013, Özel, s. 277; Uygur, 2013, s. 5985-5986.

⁴⁷² Yıldırım, M. F. (2009). Şerhedilmiş kira sözleşmelerinde şerhin sağladığı korumanın kapsamı. *Halûk Konuralp Anısına Armağan, C. 3*, Ankara: Yetkin Yayınları, s. 1034.

⁴⁷³ Ceylan, 2013, s. 222.

malike kiracının kira sözleşmesine uygun olarak kiralananı kullanmasına katlanma borcu yükler.” Görüldüğü üzere, TBK’daki hüküm yalnızca kiracılık hakkının şerh verdirilmesini ifade etmekle yetinmiştir. İBK’da ise, ayrıca şerhin etkisinden de bahsedilmiştir. Buna göre; kiracılık hakkı şerh verdirildiği takdirde kiralanan kim malik olursa, o, şerh süresince kira sözleşmesine devam etmekle yükümlüdür. Türk Hukukunda ise, şerhin etkisi konusunda temel hüküm olarak TMK m. 1009’un dikkate alınması gerekmektedir⁴⁷⁴.

Türk Medeni Kanunu m. 1009 hükmüne göre; “(1) *Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir. (2) Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.*” Bu hüküm yalnızca şerhin etkisini değil; ayrıca şerhin yapılmasını ve sonuçlarını düzenleyen emredici nitelikte bir düzenlemedir⁴⁷⁵.

Kira sözleşmesinin şerh verdirilebilmesi için, kiracı ile kiraya verenin bu konuda anlaşmaları gerekmektedir⁴⁷⁶. Şerh anlaşmasının yapılışı konusunda Tapu Sicil Tüzüğü’nün m. 47/ç hükmünde bir düzenleme bulunmaktadır. Buna göre, şerh anlaşmasının yazılı şekilde yapılması yeterlidir; ayrıca resmî şekil şartı aranmamaktadır⁴⁷⁷. Ancak doktrinde, TST’de geçerlilik şartına ilişkin bir kural öngörülmesinin isabetli olmadığı savunulmaktadır⁴⁷⁸. Bundan dolayı, doktrin, şerh anlaşmasının herhangi bir şekle bağlı olmadan yapılmasını mümkün görmektedir⁴⁷⁹. Şerh anlaşması ayrı olarak yapılabildiği gibi, kira sözleşmesi ile birlikte veya kira sözleşmesinin içeriğinde olmak üzere de yapılabilir⁴⁸⁰.

Şerh işleminin tapuda yapılabilmesi için, malikin, yazılı olarak şerh talebinde

⁴⁷⁴ İnceoğlu, 2014, s. 610.

⁴⁷⁵ Acar, 2015, Şerh, m. 312, N. 3.

⁴⁷⁶ Yarg. 14. HD., E. 2012/5952, K. 2012/9387, T.10.7.2012: “...*Taşınmaza ilişkin sözleşmelerin tapu kaydına şerh edilmesini taraflar sözleşme ile kararlaştırabilirler. Bu işlemin amacı, ilişkin bulunduğu hukuki durumu üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale getirmek, hukuki duruma aleniyet kazandırmaktır. Bu yönü ile şerh aynı bir etki özelliğini gösterir...*”, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 01.01.2016.

⁴⁷⁷ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 190.

⁴⁷⁸ İnceoğlu, 2014, s. 610.

⁴⁷⁹ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 429.

⁴⁸⁰ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 132.

bulunması gerekmektedir⁴⁸¹. Kiraya veren ile malikin farklı kişiler olması durumunda dahi bu durum değişmemektedir. Bundan dolayı şerh anlaşmasının tarafları daima kiracı ile malik olmak zorundadır⁴⁸². Kiraya veren malik değil ise, kiracının malik ile şerh anlaşması yapması, hiçbir durumda maliki kira sözleşmesine taraf hâline getirmez. Doktrinde ifade edilen bazı görüşler, malik olmayan kiraya verenin de şerh anlaşmasına katılması gerektiğini savunmaktadırlar⁴⁸³; ancak malı üzerinde şerh vermek yalnızca malikin tasarrufu olduğundan ve kiraya veren de şerhten olumsuz etkilenmediğinden, kiraya verenin şerh anlamasına katılmasına ihtiyaç bulunmamalıdır⁴⁸⁴.

Kiralanan taşınmaz üzerinde daha önceden bir rehin hakkı kurulmuşsa, kiracılık hakkının şerhi işleminin rehin hakkı sahibine ileri sürülebilmesi için, onun şerh verilmesine rıza göstermiş olması gerekmektedir⁴⁸⁵. Aksi hâlde, rehin hakkı sahibinin, malın şerhsiz olarak satılmasını talep edebilmesi mümkün olur⁴⁸⁶.

Kiralanan taşınmazın birden fazla maliki olması durumunda, mülkiyet çeşidinin paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti olmasına bakılmadan, şerh talebini maliklerin birlikte yapması gerekmektedir⁴⁸⁷. Zira paylı mülkiyet söz konusuysa, taşınmazın şerh ettirilmesi paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemi sayıldığı için bütün paydaşların işleme katılması gerektiği TMK m. 692 hükmünde ifade edilmektedir. Ayrıca, şerh talebinin yapılması konusunda malikin temsilci tayin etmesi mümkündür. Ancak, doktrinde bazı görüşler, bu konuda tayin edilen temsilcinin özel olarak yetkilendirilmiş olması gerektiğini kabul etmektedir⁴⁸⁸. Son olarak belirtmek gerekir ki; malikin üçüncü kişi yerine kiracıya da şerh talebi için yetki verebilmesi mümkün görülmektedir⁴⁸⁹.

⁴⁸¹ Aral, Ayrancı, 2015, s. 243; Acar, 2015, Şerh, m. 312, N. 9; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 429; Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 190.

⁴⁸² İnceoğlu, 2014, s. 611.

⁴⁸³ Yavuz, 2015, Şerh, s. 899.

⁴⁸⁴ Acar, 2015, Şerh, m. 312, N. 8.

⁴⁸⁵ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 132.

⁴⁸⁶ İnceoğlu, 2014, s. 611, dp. 2469.

⁴⁸⁷ İnceoğlu, 2014, s. 612.

⁴⁸⁸ Acar, 2015, Şerh, m. 312, N. 13.

⁴⁸⁹ Acar, 2015, Şerh, m. 312, N. 13.

Kiracı ile malik anlaşmış olmasına rağmen, malikin şerh için talepte bulunmaktan kaçındığı durumlarla karşılaşılabılır. Böyle durumlarda, TMK m. 716 hükmü, kiracının dava açmak suretiyle şerh verdirilmesini sağlayabilmesi imkânı tanımaktadır⁴⁹⁰. Söz konusu hükme göre; “*Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.*”

Taşınmaz üzerine konulacak şerhler için, TST'nin m. 51 hükmünde şerhin süresinin gösterilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Şerh verdirilmek istenen kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması durumunda dahi, bu hüküm doğrultusunda şerhin geçerliliği için bir süre kararlaştırılmalıdır⁴⁹¹. Kira sözleşmesinin belirli süreli olması durumunda da şerhin süresi sözleşmenin süresinden daha uzun olamaz⁴⁹². Ancak, mevzuatta şerhin süresi için bir üst sınır öngörülmemiştir; bundan dolayı taraflar kendi iradeleri ile serbestçe şerhin süresine karar verebilirler⁴⁹³.

Şerhin süresinin kira sözleşmesinin süresinden uzun olarak kararlaştırıldığı durumlarda, sözleşmede öngörülen kira süresinin sona ermesiyle birlikte, kiracı artık şerhin sağladığı korumadan yararlanamaz. Kira sözleşmesi belirlenen sürenin sonunda zımnî olarak yenilenmiş olsa dahi bu sonuç değişmez. Böyle durumlarda; kiracılık hakkının, kira sözleşmesinin zımnî olarak yenilenmiş sayıldığı andan itibaren yeniden şerh ettirilmesi ve kiracının şerhin korumasından yeniden yararlandırılması mümkündür.⁴⁹⁴ Bunun yanında, TMK m. 735'de diğer kişisel hakların şerhinin süresine ilişkin öngörülen 10 yıllık üst sınırın, hükmün kıyasen uygulanmak suretiyle, kira sözleşmesinin şerhi açısından geçerli olması gerektiği savunulmaktadır⁴⁹⁵. Dolayısıyla, tüm kişisel haklar gibi kira sözleşmesinin de şerh edildiği takdirde en fazla 10 yıllık bir süre için geçerli olabileceği kabul edilmelidir⁴⁹⁶.

⁴⁹⁰ Tunçomağ, 1977, Borçlar özel, s. 579; Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 132.

⁴⁹¹ İnceoğlu, 2014, s. 612.

⁴⁹² Acar, 2015, Şerh, m. 312, N. 24.

⁴⁹³ Tekinay, S. S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A. (1989). *Eşya hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 5. Bası, s. 382; Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 132.

⁴⁹⁴ İnceoğlu, 2014, s. 612.

⁴⁹⁵ Konu ile ilgili tartışmalar için bkz. Yıldırım, 2009, Şerh, s. 1036.

⁴⁹⁶ Yıldırım, 2009, Şerh, s. 1037.

Kanun koyucu, taşınmaz kiralalarında kiracılık hakkının şerh verdirilmesinin etkisi konusunda TBK m. 312 hükmünde bir düzenleme öngörmüş değildir. Ancak, eBK'nın m. 255/II hükmünde şerhin sonuçlarına değinilmekteydi. Kanun koyucu; TBK m. 312'nin gerekçesinde, TBK m. 1009 hükmünde kiracılık hakkının şerh ettirilmesinin etkisine değinildiği için TBK'da tekrar edilmesine gerek duyulmadığını ifade etmiştir⁴⁹⁷. Dolayısıyla, TMK m. 1009 hükmü gereğince, kira sözleşmesinin şerh verilmesiyle kiralanan üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilecek bir hakka sahip olunmaktadır.

Şerhin etkisi konusunda TMK m. 1009/II hükmünde; *“Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.”* ifadesi geçmektedir. Doktrinde bu hükmü değerlendiren görüşlerin büyük çoğunluğu, şerhin kira sözleşmesine ilişkin borç ilişkisini eşyaya bağlı borç ilişkisi hâline getirdiğini savunmaktadır⁴⁹⁸. Dolayısıyla, bu görüşün kabulü durumunda; şerhin, TBK m. 310 hükmü gereğince, kiralanan taşınmazı devralan yeni malikin kira sözleşmesine kanun gereği taraf olması durumuna göre kiracı açısından daha elverişli olduğu düşünülebilir⁴⁹⁹. Nitekim, bir taşınmazı üzerindeki şerh ile birlikte devralan yeni malik, kira sözleşmesine kanun gereği taraf olmasına rağmen şerhten dolayı kiracıya karşı TBK m. 351'de düzenlenen acil ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açma hakkını kullanamaz⁵⁰⁰. Bundan başka, yeni malik şerh ettirilmiş bir kira sözleşmesine devam etmekle yükümlü olduğu için TBK m. 350'deki tahliye sebeplerini de ileri süremez; bu hükümdeki yeniden inşa ve imar amacıyla esaslı onarım sebebiyle⁵⁰¹ ve acil olmayan ihtiyaç sebebiyle dahi kiracıya karşı tahliye davası açmaktan mahrum olur. Görülüyor ki, şerh, malik veya yeni malik tarafından kira sözleşmesinin sona erdirilmesi tehlikesine karşı kiracıya mutlak şekilde koruma sağlamaktadır⁵⁰². Ancak, TBK m. 352'de belirtilen kiracıdan kaynaklanan tahliye sebepleri bulunuyorsa, şerhin varlığına rağmen kiraya veren tarafın tahliye davası

⁴⁹⁷ Yavuz, 2015, Kira, s. 155.

⁴⁹⁸ Yıldırım, 2009, Şerh, s. 1035; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 426-427; İnceoğlu, 2014, s. 614.

⁴⁹⁹ İnceoğlu, 2014, s. 614.

⁵⁰⁰ İnceoğlu, 2014, s. 614.

⁵⁰¹ Malikin, şerhin etkisinden dolayı belirsiz süreli kira sözleşmelerinde yeniden inşa ve imar sebebiyle kiracıya tahliye davası açamaması konusuna doktrinde bir istisna tanınmaktadır. Buna göre, örneğin deprem tehlikesi gibi zorunlu nedenlerle taşınmazın onarılması gerekiyorsa, şerhin varlığına rağmen malikin tahliye davası açabilmesi mümkün görülmelidir. Eğer taşınmazdan yararlanmak bu şekilde bir zorunlu sebep yüzünden önemli ölçüde güçleşmişse, kira sözleşmesinin imkânsızlık sebebiyle sona erdirilmesi kabul edilmeli ve kiracının şerhe rağmen tahliye ettirilmesi sağlanabilmelidir (İnceoğlu, 2014, s. 615).

⁵⁰² Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 105.

açma hakkı elinden alınamaz. Örneğin, kiracının kira bedellerini iki haklı ihtara rağmen ifa etmemesi durumunda, şerhin tahliye davasının açılmasını önleme etkisi olduğundan bahsedilemez.

Kiracılık hakkının şerh ettirilmiş olmasına rağmen şerhin etkisini göstermediği bazı durumlara karşılaşılabılır. Buna göre, kamulaştırma durumunda, kiracı kamulaştırma işlemini yapan idareye karşı şerhin sağladığı korumadan yararlanamaz. İdare kamulaştırma işlemini tamamladıktan sonra, taşınmaza ilişkin var olan kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermekte ve bundan dolayı taşınmaz üzerindeki kiracılık hakkının şerhi de hükümsüz hâle gelmektedir.⁵⁰³

Şerhin etkisi kural olarak, öngörülen şerh süresinin sona ermesiyle birlikte sona ermektedir⁵⁰⁴. Şerhin süresi sona erdikten sonra, tapu kütüğünde bulunan şerhe ilişkin tescil, tapu sicil memuru tarafından kendiliğinden terkin edilir⁵⁰⁵. Ancak şerhin sona erme süresinden önce terkin ettirilmesi, şerhin korumasından yararlanan kiracının talebi ile söz konusu olabilir (TST m. 69/1). Ayrıca, şerhin daha uzun bir süre için kararlaştırıldığı durumlarda, kira sözleşmesi sona erdikten sonra şerhin koruması sona ermesine rağmen, tapu memurunun kendiliğinden terkin işlemi yapabilmesi mümkün değildir. Böyle durumlarda şerhin bir koruma işlevi kalmamasına rağmen terkin için kiracının talepte bulunması gerekmektedir⁵⁰⁶. Kiracının terkin talebinden kaçınması hâlinde ise, malik dava açmak suretiyle şerhin ettirilmesi sonucunu sağlayabilmektedir⁵⁰⁷.

⁵⁰³ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 192.

⁵⁰⁴ Gümüş, 2012, Kira, s. 154.

⁵⁰⁵ Acar, 2015, Şerh, m. 312, N. 26.

⁵⁰⁶ İnceoğlu, 2014, s. 616, dp. 2492.

⁵⁰⁷ Aydemir, 2016, s. 111.

2.2.2. Kiracı tarafın değişmesi

2.2.2.1. Kiracının iradi işleme değişmesi: TBK m. 323

2.2.2.1.1. Genel olarak

Kanun koyucu kiracı tarafın sözleşmeyi iradî olarak devretmesine ilişkin olarak TBK m. 323 hükmünü vaaz etmiş, böylece kira sözleşmesinin iradi devrine ilişkin özel bir düzenleme öngörmüştür⁵⁰⁸. Dolayısıyla belirtmek gerekir ki; kiraya veren tarafın sözleşmeyi devrederek üçüncü bir kişinin kiraya veren sıfatı kazanmasına yol açan devirler TBK m. 323 hükmünün dışında kalmaktadır.

eBK'da kiracının kira sözleşmesini devretmesi konusunda herhangi bir düzenleme bulunmamaktaydı. Hatta 6570 Sayılı GKHK'da; sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı takdirde, kiracının kira sözleşmesini üçüncü kişilere devretmesi yasaklanmıştı (m. 12/1). TBK m. 323'ün gerekçesinde de açıklandığı üzere, mehzaz kanun İBK'nın m. 263 hükmü göz önünde tutulmuş ve kiracının kira sözleşmesini devredebilmesi imkânı TBK ile hüküm altına alınmıştır.

Mehaz İBK'nın m. 263 hükmünde, "*Ticari işyeri kiracısı, kira sözleşmesini kiraya verenin yazılı onayı ile üçüncü kişiye devredebilir...*" denilerek kiracının kira sözleşmesini devretmesi yalnızca işyeri kiralari açısından kabul edilmiştir⁵⁰⁹.

Kiracının kira sözleşmesini devrederek kira ilişkisine üçüncü kişinin taraf sıfatıyla katılmasını düzenleyen TBK m. 323 hükmüne göre ise;

"(1) Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermektan kaçınamaz.

(2) Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı

⁵⁰⁸ Topuz, S., Canbolat, F. (2011). Kira ilişkisinin devri -yeni Türk Borçlar Kanununun ilgili 323 üncü maddesinin değerlendirilmesi-. *HÜHFD*, S. 95, s. 99.

⁵⁰⁹ Ceylan, 2013, s. 223.

borçlarından kurtulur.

(3) İşyeri kiralarda devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur”.

Konuyu Hukukumuzda düzenleyen TBK m. 323 hükmünde, kiracının sözleşmeyi devretmesi yalnızca işyeri kiralari açısından değil; bütün kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulabilir. Zira TBK m. 323 hükmü, Kanunda bütün kira sözleşmeleri açısından genel hükümler getiren ayırmda yer almaktadır. Bundan dolayı; taşınır kiralalarında, konut ve çatılı işyeri kiralari da dâhil olmak üzere tüm taşınmaz kiralalarında TBK m. 323 hükmü doğrultusunda kiracı taraf sözleşmeyi devredebilir⁵¹⁰.

Kanun koyucu tarafından kira sözleşmesinin devrinin söz konusu olduğu bazı durumlar için özel hükümler tayin edilmişse, devir işlemi açısından özel nitelikli bu hükümlerde belirtilen şartların devir geçerlilik şartı olarak dikkate alınması gerekmektedir. Örneğin aile konutu niteliğine sahip bir taşınmaz kirasında, kiracılık sıfatının devredilmesi söz konusu olursa, devir işleminin geçerliliği açısından TMK m. 194 hükmünün dikkate alınarak diğere eşin rızasının varlığı aranmalıdır.⁵¹¹

Kiracının kira sözleşmesini devrederek kira ilişkisinden ayrılma ihtiyacı hayatın genel akışına uygun bir durumdur. Zira kiracı, kiraladığı bir konutun kirasını çalıştığı işten ayrıldığı için düştüğü ekonomik sıkıntı dolayısıyla artık karşılayamıyor olabilir. Bunun gibi, başka bir semtte daha çok iş yapacağını düşündüğü için işyeri olarak kiraladığı bir mağazasını oraya taşımak isteyebilir. Kira sözleşmesinin devamı sırasında ortaya çıkan bunlar gibi birçok sebep, kiracının sözleşme ilişkisinden ayrılmasını gerektirebilir. Şüphesiz, kiracının tüm bu durumlarda, TBK m. 331'e dayanarak haklı sebep göstermek suretiyle sözleşmeyi sona erdirmeyi talep etmesi düşünülebilir. Fakat ortaya çıkan durumlar haklı sebep gibi görünse bile sözleşmenin sona erdirilmesini gerektirmesi için ayrıca kiracı açısından katlanamaz bir nitelikte sayılması ve aynı zamanda kiraya verene tazminat ödenmesi

⁵¹⁰ Topuz, Canbolat, 2011, s. 99.

⁵¹¹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 99-100.

gerekmektedir. Dolayısıyla, kiracı açısından tazminat ödemedi sözleşmeden ayrılabilmenin en elverişli yolu olarak, TBK m. 323 kapsamında kira sözleşmesini üçüncü kişiye devretmesi görünmektedir⁵¹².

2.2.2.1.2. Hukukî niteliği

İsviçre Borçlar Kanunu m. 263/1 ve 2 ile bu hükme denk gelen TBK m. 323/1 hükmünün, İsviçre Hukukunda hâkim görüş uyarınca mutlak emredici nitelikte olduğu savunulmaktadır⁵¹³. Ancak, bu görüşün aksine bazı yazarlar hükmün nisbi emredici nitelikte olduğunu ifade etmektedirler⁵¹⁴. Bu doğrultuda, taraflar anlaşarak kira sözleşmesinde işyeri kiralari yönünden sözleşmenin devrinin yasak olmasını kararlaştıramazlar; ancak kiraya verenin onayına ihtiyaç duymadan sözleşmenin devredilebilmesini işyeri kirası veya diğer kira sözleşmeleri açısından mümkün hâle getirebilirler.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 323 hükmünün ikinci fıkrasında, kira sözleşmesinin kiracı tarafından üçüncü kişiye devredilmesi hâlinde sözleşmeyi devralanın kiracının yerine geçmesi ve kiracının da kiraya verene olan borçlarından kurtulması düzenlenmektedir. Buna göre, anılan hükümde, konusu kira olan bir borç ilişkisinde yer alan süjelerden birinin ilişkinin dışında kalması ve onun yerine başka bir kişinin geçmesi durumu ortaya çıkmaktadır. Doktrinde bir görüşe göre, borç ilişkilerinde kişi değişiklikleri halefiyet durumunda gündeme gelmektedir⁵¹⁵. Halefiyet durumunun hukukumuzda kanundan doğduğu kabul edilmektedir⁵¹⁶. Ancak bir başka görüş, taraf değişikliği meselesinin yalnızca kanunî halefiyetten ibaret olmadığını ve iradî bir işlemle taraf değişikliği durumunun ortaya çıkarılmasının mümkün olduğunu savunmaktadır⁵¹⁷. Bu yöndeki görüşü kabul eden kanun koyucu da genel nitelikli bir iradî taraf değişikliği hâlini TBK m. 205 hükmünde sözleşmenin devrini düzenlemek suretiyle Türk hukuk mevzuatına kazandırmıştır.

⁵¹² Topuz, Canbolat, 2011, s. 100.

⁵¹³ İnceoğlu, 2014, s. 532, dp. 2169.

⁵¹⁴ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 254; İnceoğlu, 2014, s. 531.

⁵¹⁵ Kılıçoğlu, 1979, Halefiyet, s. 12.

⁵¹⁶ Kılıçoğlu, 1979, Halefiyet, s. 5.

⁵¹⁷ Ayrancı, 2003, s. 35.

Esasen TBK m. 323/2 hükmünde düzenlenen kiracının kira ilişkisini devretmesi de TBK m. 205 hükmü ile aynı hukukî sonuçları meydana getirmektedir⁵¹⁸. Dolayısıyla, kiracının kira sözleşmesini devretmesini düzenleyen TBK m. 323 hükmünün, bütün sözleşmelerin devri açısından genel hüküm olan TBK m. 205 hükmünün özel görünümlü bir uygulaması olduğu kabul edilmelidir⁵¹⁹. Nitekim TBK m. 205 hükmünde yer alan “*kanundan doğan halefiyet hâlleri ile diğer özel hükümler saklıdır*” ifadesinden, TBK m. 323 hükmünün kira ilişkileri açısından öncelikle uygulanması gereken özel nitelikli bir hüküm olduğu sonucu çıkarabilir. Ancak belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinin kiracı tarafından devri işlemi ile ilgili olarak TBK m. 323’te düzenlenmeyen bazı konularda TBK m. 205’in genel hüküm şeklinde uygulanması söz konusu olabilir⁵²⁰. Örneğin kira sözleşmesinin devri işleminin şekline ilişkin TBK m. 323’te bir hüküm yer almadığı için TBK m. 205’te sözleşmenin devrinin şeklini belirten hükümden genel hüküm olarak faydalanılmalıdır⁵²¹.

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmünün sözleşmenin devrini düzenleyen TBK m. 205’in özel nitelikli bir uygulaması olduğunun kabulü yanında, iki hüküm birbiri ile kapsam bakımından da ayrılmaktadır. Şöyle ki, genel hüküm olarak TBK m. 205 hükmünün hem kiracının hem de kiraya verenin kira ilişkisini devretmesi hususunda uygulanması mümkündür. Zira, TBK m. 205 hükmü bütün sözleşmeler bakımından sözleşme ilişkisinin devrine ilişkin bir düzenleme içermektedir. Ancak, özel nitelikli bir hüküm olarak değerlendirilmesi gereken TBK m. 323, yalnızca kiracının kira ilişkisini devretmesi hâlinde uygulanması gereken bir hüküm olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu m. 323 hükmündeki kiracının kira sözleşmesini devretmesi işlemi, TBK m. 205’teki genel nitelikli sözleşmenin devri işleminden farklı bazı düzenlemeler içermektedir. Örneğin TBK m. 323 hükmünde sözleşmede kalan taraf olarak kiraya verenin sözleşmenin devri işleminin tarafı olması gerekliliğinden bahsetmemekte; bunun yerine kiraya verenin devir işlemine rıza vermesinden söz edilmektedir. Buna karşın, TBK m. 205 hükmünde sözleşmeyi devreden ve

⁵¹⁸ Topuz, Canbolat, 2011, s. 102.

⁵¹⁹ Gümüş, 2012, Kira, s. 226; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 494; Topuz, Canbolat, 2011, s. 102.

⁵²⁰ İnceoğlu, 2014, s. 531.

⁵²¹ İnceoğlu, 2014, s. 531.

devralanın devre ilişkin anlaşmasına sözleşmede kalanın önceden izin vermesinin veya sonradan bu anlaşmayı onaylamasının da sözleşmenin devri hükümlerine tâbi olduğunu belirtilmektedir. Dolayısıyla TBK m. 323 hükmünün kiraya verenin devir işlemine rıza göstermesini araması, bu hükmün TBK m. 205 doğrultusunda sözleşmenin devri sayılmasına engel teşkil etmemektedir⁵²².

Kira ilişkisinin kiracı tarafından üçüncü kişiye devredilmesi, Yargıtay kararlarında da TBK m. 205 anlamında sözleşmenin devri niteliğinde sayılmaktadır⁵²³.

Son olarak, TBK m. 323 hükmünün son fıkrasının hukukî niteliğine de değinmek gerekir. Bu hükümde “işyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur” ifadesi yer almaktadır. Doktrinde bu hükmün hukukî niteliği tartışmalı olmakla birlikte hâkim olan görüş nisbi emredici nitelikte olduğunu savunmaktadır⁵²⁴. Dolayısıyla, bu fikrin kabulü hâlinde müteselsil sorumluluğun kısaltılabilmesine veya kaldırılabilmesine karşın uzatılmasının mümkün olmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Ancak doktrinde, bahsedilen hükmün emredici nitelikte olmadığını savunan görüşler de bulunmaktadır. Bu görüşler, TBK m. 323/3 hükmünün emredici nitelikte olmaması sebebiyle, kiraya veren ile devreden kiracının bu hükümde belirtilen kiracının müteselsil sorumluluğunun iki yıldan daha uzun bir süre için geçerli olmasını kabul etmelerini mümkün görmektedir⁵²⁵. Ayrıca, kira hukukunda garanti taahhüdünde bulunmak mümkün olduğuna göre devreden

⁵²² Topuz, Canbolat, 2011, s. 102.

⁵²³ Yarg. 3. HD., E. 2004/9625, K. 2004/10945, T. 14.10.2004: “Yukarıda sözü edilen belgeden, kira sözleşmesinde kiralayanın bu ilişkiden ayrıldığı ve kendisinin yerine davacıyı ikame ettiği, bu hukuksal olguya cevabi ihtarname ile davalının onay verdiği anlaşılmaktadır. O halde bütünlük içerisinde ve üç taraflı olarak kendine özgü bir şekilde “sözleşmenin yüklenildiği”nin kabulü gerekecektir. Bu hukuksal ilişkiden çıkan sonuçlar şunlardır:

1- Taraflar anlaşma ile sözleşmede taraf değiştirmişlerdir.

2- Sözleşmeyi yüklenen (davacı) taraf devreden tarafın konumuna, baştan itibaren sözleşmenin tarafı imiş gibi sahip olur. Buna bağlı olarak da alacak haklarını kendi adına takip eder, yenilik doğuran hakları tek taraflı beyanı ile ileri sürer ve bu hakların ileri sürülmesine muhatap olur. Zira eski sözleşme ortadan kalkmamıştır.

3- Devreden taraf ile yüklenen tarafın devir sözleşmesi yapması ve bu sözleşmenin hüküm ve sonuç doğurmasını sözleşmede kalan tarafın icazet vermesine bağlı kılmaları olanaklıdır. “, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 04.01.2016.

⁵²⁴ Topuz, Canbolat, 2011, s. 124; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 254.

⁵²⁵ Gümüş, 2012, Kira, s. 232; İnceoğlu, 2014, s. 532.

kiracının sorumluluğunun daha uzun bir süre için devam etmesini kararlaştırılmasında bir sakınca olmadığı ifade edilmektedir⁵²⁶.

2.2.2.1.3. Şartları

2.2.2.1.3.1. Geçerli bir kira sözleşmesinin mevcudiyeti

Türk Borçlar Kanunu m. 323 hükmü kapsamında kira ilişkisinin devrinin söz konusu olabilmesi için öncelikle bir kira sözleşmesinin mevcut olması gerekmektedir⁵²⁷. Bu anlamda, varlığı aranan sözleşme, konut veya çatılı işyeri kirasına ilişkin olabildiği gibi çatısız işyeri ya da taşınır kirasına ilişkin de olabilir⁵²⁸.

Devir işlemine konu edilmek istenen kira sözleşmesinin mevcut olması gerekmektedir. Bundan dolayı, herhangi bir nedenle sona ermiş ya da geçerliliğini kaybetmiş kira sözleşmelerinin devri mümkün görünmemektedir⁵²⁹. Ayrıca, sözleşmenin devri işlemi hem sözleşmeyi devreden hem de devralan açısından tasarruf işlemi niteliğinde olduğu için, tasarrufa konu bir asıl sözleşme mevcut olmadığı takdirde devir sözleşmesinin varlığı söz konusu olmaz⁵³⁰. Aynı şekilde, devredilmesi amaçlanan bir sözleşmenin geçerli olmadığı bir durumda, taraflar malvarlıkları üzerinde tasarruf etmiş sayılmadıkları için tek başına bir devir sözleşmesinin varlığından ve geçerliliğinden söz etmek de olanaksızdır⁵³¹.

2.2.2.1.3.2. Devir İşlemi ve onay

Kira sözleşmesinin devri işlemi nihayetinde bir sözleşme ile mümkün olmaktadır⁵³². Bu sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için TBK m. 323 hükmüne göre esasen üç tarafın iradesini beyan etmesi ve bu iradelerin devir

⁵²⁶ İnceoğlu, 2014, s. 532.

⁵²⁷ Gümüş, 2013, Özel, s. 305.

⁵²⁸ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 462.

⁵²⁹ Gümüş, 2013, Özel, s. 305.

⁵³⁰ Ayrancı, 2003, s. 67-68.

⁵³¹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 103.

⁵³² Kira ilişkisinin devredilmesi işleminin nihayetinde TBK m. 205 anlamında sözleşmenin devri işlemi olduğu belirtilmişti. *Ayrancı* da sözleşmenin devri işleminin üç taraflı kendine özgü bir sözleşme olduğunu ifade etmektedir (Ayrancı, 2003, s. 53). Dolayısıyla kira sözleşmesinin devri işleminin bir sözleşme ile mümkün hâle geldiğini söylemek isabetli görünmektedir.

konusunda uyuşması gerekmektedir. Kira sözleşmesini devreden kiracının, sözleşmeyi devralanın ve sözleşmede kalan tarafın devre ilişkin iradelerini ortaya koyması ve devir sözleşmesinin meydana gelmesi farklı şekillerde söz konusu olabilmektedir. Bu hususta genel hüküm olarak TBK m. 205 hükmünden devir işleminin yapılaş şekilleri çıkarılabilir.

Sözleşmelerin devri işlemi TBK m. 205 doğrultusunda esasen üç şekilde karşımıza çıkabilir. Bu anlamda ilk olarak, kira sözleşmesinin devrine ilişkin sözleşme üç tarafın da aynı anda işleme katılmasıyla mümkün olabilir. Böyle bir durumda; kira sözleşmesini devretmek isteyen kiracı, sözleşmeyi devralmak isteyen üçüncü kişi ve sözleşmede kalan kiraya verenin katıldığı üç taraflı bir tek bir çerçeve hukukî işlem tesis edilmiş olmaktadır⁵³³. TBK m. 205/3'e göre sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlı olduğu için üç taraflı kira ilişkisinin devri sözleşmesinin kira sözleşmesinin şekline uyularak yapılması gerekmektedir. Örneğin kira sözleşmesi sözlü olarak yapılaş ise üç taraflı kira ilişkisinin devri sözleşmesi de TBK m. 205/III gereğince sözlü olarak yapılaşabilmektedir⁵³⁴.

Devir işleminin ikinci bir yapılaş şekli, kiraya verenin önceden izin vermiş olduğu devir işleminin devralan ve devreden kiracının yaptıkları sözleşme ile tamamlanmasıdır. Son olarak, devreden kiracı ile devralan arasında yapılaş olan devir anlaşmasına kiraya verenin sonradan icazet vermesi şeklinde devir sözleşmesi meydana getirilebilir. Sözleşmenin devrinin bu iki yapılaş şeklinde de kiraya veren devir sözleşmesinin doğrudan tarafını teşkil etmemektedir⁵³⁵. Ancak, bu sözleşmenin kira ilişkisinin devri sonucunu sağlaması için kiraya verenin buna mutlaka onay vermesi gerekmektedir. Çünkü, devir ile birlikte kiraya veren kiracısına karşı sahip olduğu bir takım hakları kaybetmiş olduğundan, onun tarafı olmadığı bir sözleşmeden dolayı bu şekilde haklarından vazgeçmeye zorlanması düşünülemez⁵³⁶. Kiracı ile üçüncü kişinin devir konusunda yaptıkları sözleşmeye

⁵³³ Ayrancı, 2003, s. 97.

⁵³⁴ Ancak *İnceoğlu*, borç ilişkisinde muhtelif bir alacağa ilişkin alacağın devri işleminin yazılı olarak yapılmasının gerekmesi karşısında, borç ilişkisinin tamamının devri niteliğindeki kira ilişkisinin devri işleminde yazılı şekil şartı öngörülmemesinin isabetli olmadığını ifade etmektedir (İnceoğlu, 2014, s. 533).

⁵³⁵ Topuz, Canbolat, 2011, s. 104.

⁵³⁶ Topuz, Canbolat, 2011, s. 105.

kiraya verenin onay vermesi anına kadar bu sözleşme devre ilişkin hukukî sonucu sağlamış olmamaktadır. Dolayısıyla, kiraya verenin onay anına kadar, devir sözleşmesi askıda geçersiz olarak değerlendirilmektedir⁵³⁷. Askıda geçersiz olan devir sözleşmesi ancak kiraya verenin onay verdiği andan itibaren bir sözleşme olarak hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlar⁵³⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 323 hükmü kira ilişkisinin devri sözleşmesinin yapılışı bakımından, genel hüküm olan TBK m. 205 hükmüne göre özel bir düzenleme içermektedir. Buna göre; “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez.*” Dolayısıyla, kira ilişkisinin kiracı tarafından devredilmesi kiraya verenin yazılı şekilde onay vermesi hâlinde geçerli olur. Bundan dolayı; kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşme sözlü olarak yapılmış olsa dahi, TBK m. 323 hükmüne göre kiraya verenin bu sözleşmeye mutlaka yazılı olarak onay vermesi aranmalıdır⁵³⁹.

Kira ilişkisinin devrine yönelik onayın yazılı olma zorunluluğu bu şartın geçerlilik şekli mi yoksa ispat şekli mi olduğu konusundaki tartışmaları beraberinde getirmektedir. Doktrinde, kiraya verenin yazılı şekilde onay vermesinin ispat şekli olduğunu iddia eden görüşler bulunmaktadır⁵⁴⁰. Ancak hâkim görüş, yazılılığın geçerlilik şekli olduğunu savunmaktadır⁵⁴¹. Nitekim TBK m. 12/II hükmünde, “*kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir*” denilmektedir. Bu hüküm dikkate alındığında ve TBK m. 323’ün emredici bir hüküm olduğu düşünüldüğünde, kiraya verenin kira ilişkisinin devrine vermesi gereken yazılı onay şartının bir geçerlilik şekli olarak değerlendirilmesi gerekmektedir⁵⁴². Bundan dolayı, kiraya veren kira ilişkisinin devri sözleşmesine yazılı olarak onay vermediği sürece, bu sözleşme hüküm doğurmaz⁵⁴³. Ayrıca, kiraya veren sözlü olarak veya zımnen kira ilişkisinin devrine onay verse dahi, yazılı onay geçerlilik şartı olduğu için bu şarta uyulmamış olduğundan TBK m. 323 anlamında bir kira

⁵³⁷ Topuz, Canbolat, 2011, s. 105.

⁵³⁸ Ayrancı, 2003, s. 103.

⁵³⁹ Aydemir, 2016, s. 55; Topuz, Canbolat, 2011, s. 107.

⁵⁴⁰ Gümüş, 2012, Kira, s. 229; Aral, Ayrancı, 2015, s. 269; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 544.

⁵⁴¹ Yavuz, 2014, Özel, s. 466; Topuz, Canbolat, 2011, s. 108; Aydemir, 2016, s. 56.

⁵⁴² Akyiğit, 2012, s. 297; Topuz, Canbolat, 2011, s. 108.

⁵⁴³ Topuz, Canbolat, 2011, s. 108.

ilişkisinin devri işleminden de bahsedilmemesi gerekir⁵⁴⁴. Böyle bir durumda, kiraya veren ile üçüncü kişi arasında zımnî olarak yeni bir kira sözleşmesi kurulduğunun kabulü gerekmektedir. Önceki kiracı yönünden ise, kiraya verenin devir işlemine verdiği yazılı olmayan onayın kira ilişkisinin feshi konusunda sağlanan mutabakat olarak değerlendirilmesi ve mevcut kira sözleşmesinin sona erdiğinin kabul edilmesi isabetli görünmektedir.

Doktrinde, kira ilişkisinin devri işleminin geçerliliği için gereken kiraya verenin onay beyanının, hukukî niteliği itibarıyla yenilik doğuran hakkın kullanılması olduğu hâkim görüş olarak ifade edilmektedir⁵⁴⁵. Kiraya verenin kira ilişkisinin devrine verdiği onayın yenilik doğuran hakkın kullanılması olarak değerlendirilmesinin sebebi ise, bu beyanın sözleşmede taraf değişikliği durumunu ortaya çıkarmasıdır⁵⁴⁶. Ancak, aksi yöndeki bir görüşe göre, kiraya verenin önceden vermiş olduğu bir devir onayının yenilik doğuran hak olarak nitelendirilmesi isabetli değildir⁵⁴⁷. Bu görüş haklı olarak; devir sözleşmesi henüz yapılmamışken, soyut ve tek taraflı olarak sözleşmede kalan tarafından verilen onay beyanının tek başına devir sonucunu doğurmasının düşünülemeyeceğini ifade etmektedir. Dolayısıyla, söz konusu görüş, onay beyanının devir sözleşmesinin tamamlayıcı unsuru olduğunu savunmaktadır⁵⁴⁸.

Kiracının kira ilişkisini devretmesine onay vermesi gereken kişi daima kiraya

⁵⁴⁴ Bu durumda doktrinde bir görüş güvenin korunması ilkesi çerçevesinde, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesi gerektiğini savunmaktadır. Ancak bu durum kiraya verenin devir sözleşmesi sebebiyle zarara uğramasına yol açıyorsa, yine kiraya veren tarafından bir dava yoluyla devir sözleşmesinin geçersizliğinin tespitinin istenebileceği ifade edilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, kiraya verenin devir sözleşmesinin geçersizliğini iddia etmesinin hakkın kötüye kullanılmaması yasağına aykırılık teşkil etmemesidir. Bu konuda genel bir kural olmasa da doktrinde ve mahkeme kararlarında kiraya verenin devir işlemine sözlü veya zımnî onay vermesi sonrasında devir işleminin geçersizliğini istemesinin hakkın kötüye kullanılması sayılması gerektiği ifade edilmektedir. Ancak bunun tespiti için her somut olayda farklı değerlendirme yapılması gerektiği de muhakkaktır. Örneğin kiraya verenin üçüncü kişiden kira parası tahsil ettiği her durumda kira sözleşmesinin devredilmesine onay verdiği sonucuna varılması isabetli değildir. Zira kiracının şahsının kira parasının ödenmesinde önemli olmadığı durumlarda, kendisine herhangi bir kişinin kira parasına ilişkin ödeme yapmasını kiraya verenin kabul etmesinde durum böyledir. Kiraya veren kendisine yapılan ödemeyi kabul ettiği takdirde kira ilişkisine zımnî olarak onay verdiğinin iddia edilmesine karşı, hakkın kötüye kullanılması yasağı olarak nitelendirme yapılmadan her zaman itirazda bulunabilmelidir (Topuz, Canbolat, 2011, s. 119-120-121).

⁵⁴⁵ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 466; Gümüş, 2012, Kira, s. 225.

⁵⁴⁶ Gümüş, 2012, Kira, s. 225.

⁵⁴⁷ İnceoğlu, 2014, s. 534.

⁵⁴⁸ İnceoğlu, 2014, s. 534.

veren taraftır⁵⁴⁹. Kiraya verenin malik olmadığı durumlarda da onayın malikten değil, kiraya verenden talep edilmesi gerekmektedir⁵⁵⁰. Kiraya veren tarafın birden fazla kişiden teşekkül etmesi hâlinde kira ilişkisinin devrine yönelik onay beyanına kiraya verenlerin tamamının katılması gerekmektedir⁵⁵¹. Kira ilişkisinin devrine kiraya veren tarafın onay vermesi ise, ancak kiracının talebi hâlinde gerçekleşebilir⁵⁵². Doktrinde, kira sözleşmesini devralmak isteyen üçüncü kişinin kiraya verenden devre onay vermesini talep etmesinin mümkün olmadığı ifade edilmektedir⁵⁵³. Kiraya verenden kira ilişkisinin devrine onay vermesini sadece kiracının isteyebildiği kabul edildiği takdirde, onay beyanının da kiraya veren tarafından yalnızca kiracıya yöneltilmesi gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır⁵⁵⁴. Ancak, sözleşmelerin devrine ilişkin genel hüküm olan TBK 205'e göre, Kanunda devir sözleşmesine sözleşmede kalanın onayını talep etmesi gereken kişi konusunda bir hüküm yer almadığı için sözleşmeyi devralan üçüncü kişinin de bu onayı talep edebilmesi mümkündür⁵⁵⁵. TBK m. 323 hükmü, bu noktada TBK m. 205 hükmünden ayrılmakta ve kiraya verenin onayının yalnızca kiracı tarafından alınmasını öngörmektedir.

Kiracı, kiraya verenden kira ilişkisinin devrine onay vermesini talep ettiğinde, kiraya verenin bu talebe ne kadar sürede yanıt vermesi gerektiği konusunda Kanunda bir düzenleme yer almamaktadır. Doktrinde, bu konuda genel ilkelere bakılarak değerlendirilmesi yapılması gerektiği ifade edilmektedir⁵⁵⁶. Dolayısıyla, dürüst ve makul bir sözleşme tarafı olarak kiraya verenin kendi tecrübeleri, kiracının durumu, devir sözleşmesinin içeriği ve şartları dikkate alınarak hangi sürede değerlendirme yapılması gerekiyorsa kiraya verenin o sürede cevap vermesini beklemek isabetli görünmektedir⁵⁵⁷. Kiraya verenin bu süre boyunca onay talebine sessiz kalması ise, onay vermekten kaçındığına yönelik bir yorum yapmayı gerektirmektedir⁵⁵⁸.

⁵⁴⁹ Gümüş, 2012, Kira, s. 225.

⁵⁵⁰ Yavuz, 2014, Özel, s. 466.

⁵⁵¹ İnceoğlu, 2014, s. 534.

⁵⁵² Topuz, Canbolat, 2011, s. 105.

⁵⁵³ Gümüş, 2013, Özel, s. 306; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 496; Aral, Ayrancı, 2015, s. 269.

⁵⁵⁴ Gümüş, 2013, Özel, s. 306.

⁵⁵⁵ Gümüş, 2012, Kira, s. 226.

⁵⁵⁶ Topuz, Canbolat, 2011, s. 106.

⁵⁵⁷ Topuz, Canbolat, 2011, s. 106.

⁵⁵⁸ Topuz, Canbolat, 2011, s. 106.

İşyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde, kiraya veren kira ilişkisinin devri işlemine onay vermek zorunda değildir⁵⁵⁹. Nitekim TBK m. 323 hükmünde, yalnızca işyeri kiralari bakımından kiraya verenin onay vermemesinin haklı bir sebebe dayanması gerektiği ifade edilmektedir. Bu ifade şekliinden de anlaşılıyor ki; işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde kiraya veren hiçbir haklı sebebe dayanmasa dahi devir işlemine onay vermekten kaçınabilir⁵⁶⁰. İşyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde kiraya verene geniş bir sözleşme özgürlüğü sağlanmakta ve bu çerçevede onun sözleşme tarafını dilediği şekilde seçmesine imkân tanınmaktadır⁵⁶¹.

Kiraya verenin açıkça onay vermediğini belirtmesi söz konusu olduğu gibi, zımnî davranışlarla da onay vermekten kaçınması mümkündür⁵⁶². Bununla birlikte, kiraya veren kendisinden kira ilişkisinin devri işlemine onay vermesi talep edilmesine rağmen makul bir süre içinde bu talebe herhangi bir karşılık vermemişse, böyle bir susma davranışının onay vermenin reddedilmesi olarak değerlendirilmesi gerekmektedir⁵⁶³.

Kiraya veren kiracı ile üçüncü kişinin kira ilişkisinin devri konusunda yaptıkları sözleşmeye onay vermezse, red anına kadar askıda geçersiz olan devir sözleşmesi o andan itibaren geçersiz hâle gelmektedir⁵⁶⁴. Devir sözleşmesinin hüküm ifade etmemesinin ortaya çıkardığı sonuç, kira sözleşmesinin taraflarının aynı kalmasıdır⁵⁶⁵. Bundan dolayı, kira sözleşmesi açısından tüm yükümlülükler ve kira sözleşmesinin sağladığı haklar kiraya verene karşı yalnızca kiracıya ait olmaya devam etmektedir. Kiraya veren onay vermemesine rağmen red anından itibaren veya kiraya verenin onay konusunda herhangi bir karar vermediği dönemde, kiracının kiralanan şeyi üçüncü kişinin kullanımına bırakmış olması kira

⁵⁵⁹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 108.

⁵⁶⁰ TBK m. 323 hükmünün, TBMM Adalet Komisyonu madde gerekçesinde; 6570 Sayılı GKHK'da işyeri dışındaki kira sözleşmelerinde kiracı açısından sözleşmeyi devir yasağı öngörüldüğü, ancak işyeri kiralari açısından bunun bertaraf edildiği göz önüne alınmıştır. İşyeri kiralari devir yasağı bulunmamasına rağmen hiç olmazsa devre onay verilmemesinin haklı sebebe dayanmasının isabetli olduğu belirtilmektedir (Uygur, 2013, s. 1765).

⁵⁶¹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 108.

⁵⁶² İnceoğlu, 2014, s. 551.

⁵⁶³ İnceoğlu, 2014, s. 551.

⁵⁶⁴ Yavuz, 2014, Özel, s. 466; Topuz, Canbolat, 2011, s. 106.

⁵⁶⁵ Topuz, Canbolat, 2011, s. 115.

sözleşmesine aykırı davranış anlamına gelir⁵⁶⁶. Kiracının kira sözleşmesine aykırılık teşkil eden bu davranışı, sonradan kiraya verenin devir sözleşmesine onay vermesi ile ortadan kalkabilir⁵⁶⁷.

Ancak, kiraya verenin devre kesin surette onay vermemesi, kiralanan şeyin üçüncü kişinin kullanımına bırakıldığı durumlarda kiracının sorumluluğuna başvurulması imkânını ortaya çıkarır. Bu bağlamda, kiracı kendisine kiraya veren tarafından devre onay verilmediği bilgisine sahip olmasına rağmen kiralanan şeyi üçüncü kişiye kullandırmaya devam ederse kiraya verenin TBK m. 316/II hükmüne göre kira sözleşmesini feshedip ortaya çıkan zararını kiracıya tazmin ettirme hakkı bulunmaktadır⁵⁶⁸. Kiraya verenin başvurabileceği bir diğer imkân ise, haksız olarak kiralanan şeyi kullanmaya başlayan üçüncü kişinin kiralananı talep etmesidir⁵⁶⁹. Ayrıca, kiraya verenin taşınmazdan haksız şekilde yararlanan kişiden kullanımı karşılığında ecrimisil talep etmesi de mümkün görülmektedir⁵⁷⁰.

Doktrinde bir görüş, kiraya verenin onay vermemesi sebebiyle hüküm ve sonuç doğurmayan devir sözleşmesinin yalnızca kiracıya ait olan bazı alacak hakları bakımından tahvil yoluyla ayakta tutulabilmesini mümkün görmektedir⁵⁷¹. Buna göre, kiracı ile üçüncü kişinin iradelerinden aksi anlaşılmadığı takdirde, devir anlaşması kiracıya ait ve kiraya verenin onayı olmadan devredilebilecek nitelikte olan alacakların üçüncü kişiye devredildiğini göstermektedir. Nitekim, alacağın iradî devrini düzenleyen TBK m. 183 hükmü doğrultusunda, alacak hakkının borçlunun onayına gerek olmadan üçüncü kişiye devredilmesi geçerli olduğu için bu sonucun doğması mümkün kabul edilmektedir.

Kanaatimizce, kiraya verenin devir sözleşmesine yazılılık şartına uymaksızın verdiği onay üzerine kiracının kiralanan şeyi üçüncü kişiye kullandırmaya başlamasının, TBK m. 325 hükmü kapsamında değerlendirilmesi mümkündür. Böyle bir ihtimalde, kiracının kiralananı üçüncü bir kişiye teslimi, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri vermesi olarak değerlendirilebilir.

⁵⁶⁶ İnceoğlu, 2014, s. 551.

⁵⁶⁷ Gümüş, 2012, Kira, s. 228; Yavuz, 2014, Özel, s. 467.

⁵⁶⁸ Yavuz, 2014, Özel, s. 466; Topuz, Canbolat, 2011, s. 115.

⁵⁶⁹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 115.

⁵⁷⁰ İnceoğlu, 2014, s. 551.

⁵⁷¹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 116.

Bu durumda, şeklen geçersiz de olsa kiraya veren devre onay verdiği için, kiracının kiralananı üçüncü bir kişiye teslim etmesi ile kiraya verene teslim etmesi arasında bir fark bulunmamaktadır. TBK m. 325'e göre, kiracı kiralananı sözleşmenin bitiminden önce geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Bu hüküm değerlendirildiğinde, akla öncelikle devir sözleşmesinin yazılı onay içermemesinden dolayı geçersiz olduğu ve devreden kiracının kira sözleşmesi ile sorumlu olmaya devam ettiği gelmektedir. Ancak hükmün birinci fıkrasının son cümlesinde ifade edildiği üzere, *“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.”* Buradan hareketle; kiracının üçüncü kişiyle yaptığı devir anlaşmasının *“kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması”* olarak sayılması mümkündür. Bununla birlikte, kiraya verenin verdiği yazılı olmayan aynı zamanda TBK m. 323 kapsamında geçersiz olan onayın ise kiracının bulunduğu yeni kiracıyı TBK m. 325 kapsamında *“kiraya verenin kabul etmesi”* olarak değerlendirilmesi mümkündür. Dolayısıyla, devir sözleşmesinin, onayın TBK m. 323'te aranan yazılılık şartına uyulmadan verilmesi sebebiyle tamamen geçersiz sayılması yerine TBK m. 325 kapsamında değerlendirilerek ayakta tutulması isabetli görünmektedir.

2.2.2.1.3.3. İşyeri kiralari açısından sözleşmenin devrinin şartları

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen İBK m. 263 hükmü, TBK m. 323 hükmünden farklı olarak yalnızca işyeri kiralari bakımından kabul edilmiş bulunmaktadır. İBK m. 263 hükmüne göre; *“Ticari işyeri kiracısı, kira sözleşmesini kiraya verenin yazılı onayı ile üçüncü kişiye devredebilir”*⁵⁷². Kiraya verenin böyle bir devre, yalnızca haklı sebep bulunması hâlinde engel olmasının mümkün olduğu yine aynı hükümde ifade edilmektedir.

Türk hukukunda ise, kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükmü bütün kira sözleşmelerinde uygulanabilen genel bir hükümdür. Ancak, TBK m. 323

⁵⁷² Ceylan, 2013, s. 223.

hükmünde, işyeri kiralari ve diğer kiralari bakımından yalnızca kiraya verenin onay vermektan kaçınması konusunda farklılık ortaya çıkarılmıştır. Kiraya veren, işyeri dışındaki kiralarda kira ilişkisinin devrine haklı sebep göstermeden onay vermektan dilediği gibi kaçınabilmektedir. Ancak işyeri kiralalarında ise, kiraya verenin haklı sebebin bulunduğunu ileri sürerek devre rızasının olmadığını bildirebilmesi mümkündür⁵⁷³. Bu durum söz konusu hükümde, “*kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermektan kaçınamaz*” şeklinde ifade edilmektedir. Belirtilen hükümden anlaşılıyor ki, işyeri kiralalarında kiraya veren kira ilişkisinin devredilmesine kural olarak onay vermek durumundadır; istisna olarak ise, yalnızca kiraya verenin haklı sebepler ileri sürerek onay vermektan kaçınabildiği kabul edilmektedir⁵⁷⁴.

Kiraya verenin işyeri kiralalarında kira ilişkisinin devrine haklı sebep ileri sürerek onay vermektan kaçınması konusunda, hangi işyerleri açısından TBK m. 323 hükmünün uygulanması gerektiği açığa kavuşturulmalıdır. Hükümde çatılı veya çatısız işyeri ayrımı yapılmadığı için, TBK m. 323’ün ifade ettiği işyeri kavramı üzerinde durmak gerekmektedir.

Kiralanan, kiracının ekonomik kazanç elde etmek için faaliyet gösterdiği veya mesleğini yerine getirmek için kullandığı bir yer ise, bu yerin çatılı veya çatısız olması farketmeksizin kira sözleşmesini işyeri kirası niteliğinde görmek

⁵⁷³ *İnceoğlu*, TBK m. 323 hükmünde işyeri kiralalarında kiraya verenin kira ilişkisinin devri işlemine deyim yerindeyse onay vermek zorunda bırakılmasının isabetli olmadığını savunmaktadır. Yazarın bu duruma itirazları genel hatlarıyla şu konularda toplanmaktadır;

- 1- Kanunun alt kirada devir yasağı öngörmesine rağmen kiracının kolaylıkla işyeri kira ilişkisini devredebilmesinin isabetsiz olması,
- 2- Kiraya verenin kiralanan şeyin reklamı vs. gibi uygulamalarla değerini arttırmasına rağmen kiracının böyle bir değer artışından kira ilişkisinin devri sırasında yeni kiracıdan hava parası almak suretiyle haksız olarak faydalanması,
- 3- Kiraya verenin sözleşme özgürlüğü prensibi gereğince sözleşmenin karşı tarafını seçme özgürlüğünün gereksiz bir şekilde sınırlandırılması,
- 4- TBK m. 323’ün İBK m. 263 örnek olarak getirilmesinin tam olarak ihtiyaca şu sebeple cevap vermemesi:

İsviçre Hukukunda ticari işletme devrinde kira ilişkisinin de devralana geçmesine dair bir hüküm yer almamakta ve burada oluşan açık İBK m. 263 hükmünde yalnızca ticari işyeri kiralari açısından kiracıya kira ilişkisini devir hakkı verilerek giderilmeye çalışılmaktadır. Türk Hukukunda ticari işletmelerin devrinde kira sözleşmelerinin de devredilmiş olacağına dair açık bir hüküm olmasına rağmen (TTK m. 11) ayrıca kiracıya işyeri kiralari dilediği gibi devretme imkânı getirilmesi kiracının fazladan haksız yere korunması ve kiraya verenin de zor durumda bırakılması anlamına gelmektedir (İnceoğlu, 2014, s. 535 vd.).

⁵⁷⁴ Yavuz, 2014, Özel, s. 466; Topuz, Canbolat, 2011, s. 109, dp. 47.

gerekmektedir⁵⁷⁵. Nitekim TBK'da kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin (TBK m. 299 vd.), çatılı veya çatısız tüm işyeri kiralalarına uygulanabilir türden düzenlemeler içerdiği kabul edilmektedir⁵⁷⁶. Bundan dolayı, örneğin konut olarak kiralanmış bir yerin daha sonradan ekonomik bir faaliyet olarak kullanılmaya başlanması durumunda işyeri sözleşmesinin varlığından söz edilemez⁵⁷⁷. Ancak, arsa niteliğindeki bir yerin ticari bir faaliyet için kiralanması durumunda işyeri kirasından bahsedilebilir; örneğin bir arsanın otopark işletilmek üzere kiralanmış olması bu şekildedir⁵⁷⁸.

İşyeri kiralalarında kira ilişkisinin devrine, kiraya verenin onay vermektan hangi sebeplere dayanarak kaçınılabildiği ve bu sebeplerin hangi kriterlere göre haklı sebep olarak değerlendirilmesi gerektiği TBK m. 323 hükmünde açıklığa kavuşturulmamıştır. İşyeri kiralalarında, kira ilişkisinin devrine onay vermek istemeyen kiraya verenin haklı sebep olarak öne sürdüğü gerekçeler objektif sebepler olabildiği gibi yalnızca kiraya verenin şahsından kaynaklanan sebepler de olabilir⁵⁷⁹. Doktrinde, kiraya verenin sözleşmenin karşı tarafını seçebilme özgürlüğüne getirilen bir sınırlama olduğu için haklı sebep kavramının, kiraya veren aleyhine adaletsizliğe yol açmamak adına geniş yorumlanması gerektiği ifade edilmektedir⁵⁸⁰.

Kiraya verenin kira ilişkisinin devrine onay vermemesi hâlinde buna gerekçe olarak sunulan sebeplerin haklı olup olmadığını belirlemek için TMK m. 2/1 hükmündeki dürüstlük ilkesine başvurmak isabetli görünmektedir⁵⁸¹. Bu doğrultuda, dürüstlük ilkesine göre kiraya verenden devir işlemine onay vermesinin ve sözleşmeye yeni kiracı ile devam etmesinin beklenebilirliğini tespit etmek gerekmektedir⁵⁸². Dolayısıyla, objektif veya sübjektif olarak nelerin haklı sebep teşkil ettiğini belirlemek için her olayda olayın özelliklerine göre ayrı değerlendirme

⁵⁷⁵ Gümüş, 2012, Kira, s. 22; Yavuz, 2014, Özel, s. 500-501; Doğan. M. (2011). *Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, s. 30.

⁵⁷⁶ Gökyayla, E. (2014). *Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı (TBK m. 339)*. Erişim: <http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-G%C3%96KYAYLA+.pdf>, ET. 07.01.2016, s. 1215; Arpacı, A. (2005). TBK tasarısının değerlendirilmesi sempozyumu dördüncü oturum, kira sözleşmesi ve kefalet. *Legal Hukuk Dergisi*, 3 (34), s. 3678.

⁵⁷⁷ İnceoğlu, 2014, s. 539.

⁵⁷⁸ İnceoğlu, 2014, s. 539.

⁵⁷⁹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 109.

⁵⁸⁰ İnceoğlu, 2014, s. 540.

⁵⁸¹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 109.

⁵⁸² Gümüş, 2012, Kira, s. 230; Aral, Ayrancı, 2015, s. 269-270.

yapılmasına ihtiyaç vardır.

Doktrinde haklı sebep sayılan olayları belirlemek için örnek mahiyetinde bir takım kriterler ifade edilmektedir⁵⁸³. Buna göre bazı örneklere değinmekte yarar vardır:

- Hiç şüphesiz kira ilişkisinin devri ile birlikte, kiraya veren yeni bir kiracı ile sözleşme ilişkisine girdiği için sözleşmenin karşı tarafının ekonomik gücü önemli bir meseledir⁵⁸⁴. Zira, müşteri potansiyeli açısından önceki kiracıya nazaran önemli ölçüde zor durumda bulunan bir işyeri kiracısının kira paralarını ödeme konusunda da yetersiz kalma ihtimalini değerlendirmek haklı sebep olarak görülebilir⁵⁸⁵.

- Kira ilişkisi devredildikten sonra yeni kiracı kiralanan şeyi, önceki kiracı ile kararlaştırılan biçimde kullanmayarak kiralananın yapısını değiştirecek ise, kiraya verenin devre onay vermemesi haklı sebep olarak görülebilir⁵⁸⁶. Böyle bir durumun haklı sebep olarak nitelendirilebilmesi için kiralanan şeyin kullanım amacının önemli ölçüde değişmesi aranmalıdır⁵⁸⁷. Örneğin teknoloji mağazası olarak kullanılan bir yerin yeni kiracı tarafından oto tamircisi olarak kullanılacak olması bu türden bir değişiklik olarak sayılabilir.

- Kira ilişkisinin devredildiği yeni kiracının, önceki kiracıya nazaran kiralanan şeyin kullanılması bakımından kiraya verenin aradığı gerekli bilgi ve tecrübeye sahip olmaması haklı sebepler arasında sayılabilir⁵⁸⁸. Buna göre, tıp merkezi olarak kullanılan bir işyerinin yeni kiracısı doktor olmayan bir kişi ise kiraya veren devre onay vermekten kaçınabilir.

- Kiraya veren kira sözleşmesi kurulurken ikili ilişkilerden, onun sahip olduğu saygınlıktan veya şahsındaki başka bir özellikten dolayı kiracısına normalden daha fazla olanak sağlamış olduğu takdirde, sözleşmenin üçüncü kişilere devredilmesine

⁵⁸³ İnceoğlu, 2014, s. 541 vd.

⁵⁸⁴ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 463.

⁵⁸⁵ İnceoğlu, 2014, s. 541.

⁵⁸⁶ Topuz, Canbolat, 2011, s. 110; Gümüş, 2012, Kira, s. 230..

⁵⁸⁷ Topuz, Canbolat, 2011, s. 110.

⁵⁸⁸ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 306, dp. 366.

onay vermemek haklı sebep olarak değerlendirilebilir⁵⁸⁹. Örneğin, kiracı kiraya verenin çok yakını olduğu için muhitteki benzer işyerlerine oranla kira parasında önemli oranda bir indirim yapılmış ise, kiraya verenin üçüncü kişinin bu sözleşmeden yararlanmasına karşı çıkması bu türden bir haklı sebep olarak sayılabilir.

- Kiracının kira ilişkisini devretme karşılığında üçüncü kişiden maddî bir menfaat sağlaması, TBK m. 323 hükmünün amacı dışına çıkmak olduğu için, böyle durumlarda kiraya verenin dürüstlük ilkesi çerçevesinde devir işlemine onay vermesi kendisinden beklenemez nitelikte sayılabilir⁵⁹⁰. Uygulamada bu durum özellikle kiracının yeni kiracıdan hava parası alması şeklinde gerçekleşmektedir. Kiraya verenin, kiracının hava parası almasından haberi olması durumunda devre onay vermeyi reddetmesi haklı sebep olarak kabul edilmektedir⁵⁹¹.

- Kiracının kira ilişkisinin devri işlemi konusunda üçüncü kişiyle anlaşmasından itibaren, onayın alınmasından önce yeni kiracı hakkında kiraya verene bilgi vermemesi haklı sebep olarak değerlendirilmelidir⁵⁹². Bu durum, kiracının devir sözleşmesi konusunda kiraya verene bilgi verme yükümlülüğünden kaynaklanmaktadır. Kiracının devir sözleşmesi hakkında kiraya verene bilgi vermesi aralarındaki kira sözleşmesinden, kanundan veya dürüstlük ilkesinden kaynaklanabilmektedir. Eğer kira sözleşmesinde, ilerideki muhtemel devre ilişkin olarak kiracının kiraya verene bilgi verme yükümlüğüne ilişkin bir hüküm yoksa, ortaya çıkan boşluğun dürüstlük ilkesi çerçevesinde tamamlanması gerekmektedir. Bu çerçevede dürüstlük ilkesi doğrultusunda, kira sözleşmesi kurulduğu esnada sözleşmenin devrine yönelik kiracının kiraya verene bilgi vermesi sözleşme ile kararlaştırılması gerektiği kanaati oluşursa, kiracının devre yönelik bilgi vermesini onun bir yükümlüğü olarak kabul etmek gerekir⁵⁹³. Kiracının kiraya verene üçüncü kişi ile arasındaki devir sözleşmesinin ayrıntılarından ziyade üçüncü kişinin kendisi hakkında, özellikle de ödeme gücü konusunda bilgi vermesi gerekmektedir. Netice

⁵⁸⁹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 110.

⁵⁹⁰ Topuz, Canbolat, 2011, s. 111.

⁵⁹¹ İnceoğlu, 2014, s. 546, dp. 2214.

⁵⁹² Topuz, Canbolat, 2011, s. 114.

⁵⁹³ Topuz, Canbolat, 2011, s. 114.

itibariyle, kiracı kiraya verene devir sözleşmesi ve devralan üçüncü kişi hakkında talebe rağmen bilgi vermezse, kiraya veren kira ilişkisinin devrine onay vermekten haklı sebep çerçevesinde kaçınabilir⁵⁹⁴. Ancak doktrinde bir görüş, kiraya verenin kendisine bilgi verilmemesi yüzünden onay vermemesini yalnızca geçici bir haklı sebep olarak görmektedir; kiraya veren bu durumda reddetme hakkına değil, kendisine bilgi verilinceye kadar onay vermekten kaçınma hakkına sahiptir⁵⁹⁵. Yine de böyle bir durumda, kiraya verenin kendisine bilgi verilmesini kiracıdan talep etmesi durumunda makul bir süre beklemesi ve talebine bu sürede karşılık verilmediği takdirde onay vermeyi reddetmesi isabetli görünmektedir. Zira kiraya verenin kendisine bilgi verilmediği takdirde bu durumdan yine kendisinin zararlı çıkması adaletli görünmemektedir.

İşyeri kiralarda kiraya veren haklı sebep olmamasına rağmen onay vermekten kaçındığı takdirde, kiracının sahip olduğu herhangi bir imkân konusunda TBK m. 323 hükmünde düzenleme bulunmamaktadır. Ancak, doktrinde kiraya verenin devir işlemine haksız olarak onay vermemesi durumunda kiracının dava yoluyla bunu sağlaması mümkün görülmektedir⁵⁹⁶. Kiracının böyle bir durumda açtığı davanın hukukî niteliği konusunda hâkim olan görüş, bunun bir eda davası olduğunu savunmaktadır⁵⁹⁷. Kiraya veren onay vermektan kaçındıktan sonra, kiracının açtığı davada hâkimin verdiği karar kiraya verenin onayı yerine geçmekte ve karar sonrasında kira ilişkisinin devrinin hükümlerini doğurmaya başladığı kabul edilmektedir⁵⁹⁸. Ancak, kiracının açtığı davada böyle bir karar verilmiş olmasına rağmen kiraya veren devralan kiracıya karşı kira sözleşmesinden kaynaklanan kullandırma borcuna aykırı davranırsa, devralan kiracının borca aykırılığa ilişkin hükümlerden (TBK m. 112 vd ile m. 301 vd.) yararlanması düşünülebilir⁵⁹⁹.

Kiraya veren işyeri kiralarda kira ilişkisinin devrine onay vermez ise, buna

⁵⁹⁴ Topuz, Canbolat, 2011, s. 115.

⁵⁹⁵ İnceoğlu, 2014, s. 547.

⁵⁹⁶ Topuz, Canbolat, 2011, s. 116, dp. 75; Yavuz, 2014, Özel, s. 466; Aydemir, 2016, s. 456; Gümüş, 2012, Kira, s. 228; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 497.

⁵⁹⁷ Topuz, Canbolat, 2011, s. 117. Aksi görüşte olan *Weber*, kiracının açtığı davanın tespit davası olduğunu ve bu davada kiraya verenin onay vermektan kaçınmasının haksız olduğunu tespit edildiğini savunmaktadır (İnceoğlu, 2014, s. 552, dp. 2242 ve Topuz, Canbolat, 2011, s. 117, dp. 76'dan naklen Weber, B. Art. 263, N. 3a).

⁵⁹⁸ Topuz, Canbolat, 2011, s. 117; Yavuz, 2014, Özel, s. 466; Gümüş, 2012, Kira, s. 229.

⁵⁹⁹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 117.

ilişkin olarak devir beyanı yerine geçen bir hüküm kuran davayı yalnızca kiracı açabilmelidir⁶⁰⁰. Zira bu durum, TBK m. 323 hükmünde yer alan, "*kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça...*" ifadesinden de anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişinin kiraya verene karşı bir dava hakkının olmadığı kabul edilmelidir.

Doktrinde ayrıca, kiracının açtığı davada kiraya verenin onayı yerine geçen bir hüküm kurulmuş olduğu durumlarda, kiraya verenden ayrıca bir tazminat talep edilebilmesi konusunda ağırlıklı olarak olumlu görüş bildirilmektedir⁶⁰¹. Bu doğrultuda, kiracının hâkimin kararı ile kira ilişkisinin devrini sağladıktan sonra, kiraya verenin devre onay vermesi gereken tarihten mahkeme kararının alındığı güne kadar ödediği kira paralarını talep edebildiği kabul edilmektedir⁶⁰². Bunun yanı sıra; kiracı kiraya verenin devre haksız olarak onay vermemesi sebebiyle devir sözleşmesi yaptığı kişiye tazminat veya cezai şart ödemişse bunları da kiraya verenden talep edebildiği ifade edilmektedir⁶⁰³.

İşyeri kiralalarının devri bakımından üzerinde durulması bir diğer konu, TBK m. 323 hükmünün bazı durumlarda yürürlüğünün ertelenmiş olmasıdır. Buna göre, kiracısı tacir veya özel hukuk/kamu hukuku tüzel kişisi olan işyeri kiralaları açısından TBK m. 323 hükmünün yürürlüğe girmesi 1 Temmuz 2020 tarihine kadar ertelenmiş bulunmaktadır⁶⁰⁴. Dolayısıyla, bu tür işyeri kirası sözleşmelerinin devri bakımından TBK m. 323 hükmü yerine taraflar arasındaki kira sözleşmesine ilişkin hükümler, sözleşmede hüküm bulunmayan durumlarda ise, eBK'nın uygulanması gerekmektedir. Bu türden işyeri kirası sözleşmelerinde, taraflar arasındaki kira sözleşmesi, kiraya verenin haklı sebebi aranmadan kiracının sözleşmeyi devretmesine cevaz veriyorsa TBK m. 323 hükmünün uygulanması söz konusu olmaz; serbestçe devir işlemi yapılabilir. Ancak, tacir olmayan bir kişinin yapmış olduğu işyeri kirasına ilişkin TBK m. 323 hükmünün ertelenmesi söz konusu olmadığı için bu durumlarda kiraya verenin devir işlemine onay vermesinin aranması

⁶⁰⁰ Yavuz, 2014, Özel, s. 466; Aral, Ayrancı, 2015, s. 269; Gümüş, 2012, Kira, s. 228.

⁶⁰¹ Gümüş, 2012, Kira, s. 229-230; Yavuz, 2014, Özel, s. 466; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 497.

⁶⁰² İnceoğlu, 2014, s. 553.

⁶⁰³ İnceoğlu, 2014, s. 553.

⁶⁰⁴ Yeniocak, U. (2013). *Türk Borçlar Kanunu'nun getirdiği yenilikler ve değişiklikler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, s. 221.

gerekmektedir. Örneğin tacir sayılmayan bir esnaf veya büro kiralayan bir avukatın yapmış olduğu işyeri kirası sözleşmeleri açısından TBK m. 323 hükmü uygulama alanı bulmaya devam etmelidir⁶⁰⁵.

2.2.2.1.4. Hukukî sonuçları

2.2.2.1.4.1. Genel olarak

Kiraya verenin; devir sözleşmesine önceden izin vermiş olması, kiracı ile üçüncü kişinin kira ilişkisinin devri konusundaki anlaşmasına onay vermesi veya doğrudan devir sözleşmesinin tarafı olması hâllerinde kira sözleşmesi devredilmiş olmaktadır. Kira ilişkisinin devredilmesinin en temel hukukî sonucu, kira sözleşmesinde taraf değişikliği hâlinin ortaya çıkmış olmasıdır⁶⁰⁶. Böylece, kira ilişkisini devreden kiracı sözleşme ilişkisinden ayrılmış olmakta ve onun yerine kiracı sıfatıyla kira ilişkisini devralan üçüncü kişi geçmektedir⁶⁰⁷. Nitekim TBK m. 323 hükmünün ikinci fıkrasında da kira ilişkisinin devredilmesinin hukukî sonucu belirtilmiştir. Bu hükme göre, “*Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur.*” Kira sözleşmesinde meydana gelen tek değişiklik, bu hükümden de anlaşıldığı üzere kiracının şahsıdır. Kiracının değişmesi dışında, mevcut ve devam eden kira sözleşmesinde içerik yönünden herhangi bir değişiklik meydana gelmemektedir⁶⁰⁸. Kiraya veren ile kira ilişkisini devreden kiracı hangi şartlarla anlaşmışlarsa kira sözleşmesi, kiralanan şeyin kullanım amacı, kullanım şekli veya sözleşmesinin süresi değişmeden aynı şartlarla devam etmektedir.

⁶⁰⁵ Yeniocak, 2013, s. 221.

⁶⁰⁶ Topuz, Canbolat, 2011, s. 117.

⁶⁰⁷ Yarg. HGK, E. 2002/6-607, K. 2002/642, T. 25.9.2002: “*Kiracılardan Doğan Koman kira sözleşmesi ile kendisine tanınan devir yetkisine dayanarak, Kağızman Noterliğinin 25.12.1989 tarihli devir sözleşmesi ile kiracılık sıfatını ve haklarını diğer kiracı Mehmet Ayhan lehine devretmiştir. Bu hususla ilgili olarak İzmir 6.Sulh Hukuk Mahkemesinin kesinleşen 2000/990 E: 2001/677 K. sayılı dosyasının 26.10.2000 tarihli duruşmasında kiracı Doğan Koman'ın bu yönde açık beyanı da yer almaktadır. Bu durum dava dilekçesinde ve davalıya noterden çekilen ihtarnamede de belirtilmiştir. Açıklanan nedenlerle, kira sözleşmesinde adı geçen Doğan Koman'ın kiracılık sıfatı kalmadığından husumetin sadece davalı kiracı Mehmet Ayhan'a yönelmesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır.*”, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 13.01.2016.

⁶⁰⁸ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 306; Topuz, Canbolat, 2011, s. 118.

Kira ilişkisinin devri ile birlikte meydana gelen taraf değişikliği, kira sözleşmesinin tarafı hâline gelen yeni kiracıya, eski kiracının sahip olduğu bir takım talep haklarını da kiraya verene karşı ileri sürme hakkını sağlamış olur. Bu anlamda, eski kiracı kiraya verene depozito vermişse kira sözleşmesinin sona ermesi hâlinde bunun iadesini talep yetkisi artık yeni kiracıya ait olur. Ayrıca eski kiracının kiralanan şeyde yapmış olduğu yenilik ve değişiklikler sebebiyle meydana gelen değer artışlarına ilişkin talep hakkı da devir ile birlikte artık yeni kiracı tarafından kullanılabilir.⁶⁰⁹

Kira ilişkisinin devrinin hukukî olarak hangi anda meydana gelmiş olduğu konusunda doktrinde devir sözleşmesinin yapıldığı zamanın esas alınması gerektiği belirtilmektedir⁶¹⁰. Buna göre, kiraya verenin de yer aldığı üç taraflı bir devir sözleşmesi yapılmışsa kira ilişkisi sözleşmenin yapıldığı zaman devredilmiş sayılır. Dolayısıyla, kira sözleşmesinde taraf değişikliği de sözleşmenin yapıldığı anda gerçekleşmiş olur. Ancak, kiracı ile üçüncü kişi arasındaki devir sözleşmesi kiraya veren olmadan yapılmışsa, o takdirde onay verme anına bakılarak bir değerlendirme yapılır. Bu konuda, onayın geçmişe etkili⁶¹¹ olarak mı hüküm doğurduğu yoksa ileriye etkili⁶¹² olarak mı kira ilişkisinin devri işlemini sağladığı konusunda farklı görüşler ileri sürülmektedir. Doktrinde bir görüş isabetli olarak; kiraya verenin kira ilişkisinin devrine, devir sözleşmesi yapılmadan evvel onay vermiş olduğu takdirde, onayın ileriye etkili olarak hüküm doğurduğunu ve devir sözleşmesi yapıldığı anda taraf değişikliğinin gerçekleşmiş olduğunu ifade etmektedir⁶¹³. Aynı görüş, kiraya veren, devir sözleşmesi yapıldıktan sonra devir işlemine onay vermişse onayın geçmişe etkili olarak hüküm doğurduğunu ve yine devir sözleşmesi yapıldığı anda taraf değişikliğinin meydana geldiğini savunmaktadır⁶¹⁴. Bu son ihtimalde, aksi bir görüş ise, devir sözleşmesinin onay anından önce hüküm ifade etmesinin yeni kiracı açısından olumsuz bir durum ortaya çıkardığını ifade etmektedir. Söz konusu görüş, kiraya veren onay vermeden önce taraf değişikliği gerçekleştirmiş sayılırsa yeni kiracının devir sözleşmesinin yapıldığı andan onay anına kadar olan dönemde kira

⁶⁰⁹ İnceoğlu, 2014, s. 554-555.

⁶¹⁰ Topuz, Canbolat, 2011, s. 118.

⁶¹¹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 119; Ayrancı, 2003, s. 148.

⁶¹² Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 307; İnceoğlu, 2014, s. 555.

⁶¹³ Topuz, Canbolat, 2011, s. 118-119.

⁶¹⁴ Topuz, Canbolat, 2011, s. 119.

paralarından sorumlu olmasına yol açtığını belirtmektedir⁶¹⁵. Dolayısıyla bu görüş, böyle bir durumda kiralananı henüz kullanmaya dahi başlamamış yeni kiracının kira sözleşmesinden sorumlu tutulmasının isabetli olmadığını savunmaktadır.

Kiraya verenin devir sözleşmesine, sözleşme yapıldıktan sonra onay verdiği ihtimalde taraf değişikliğinin gerçekleştiği anı tespit edebilmek için onay anını esas almak ve onayın devir sözleşmesini hangi anda tamamladığını belirlemek isabetli görünmektedir. Zira onay, devrin kurucu unsuru olduğundan TBK m. 323 hükmüne göre devir sözleşmesinin tamamlanması için onayın varlığına kesin olarak ihtiyaç vardır. Dolayısıyla, onaydan önceki bir dönem için yeni kiracının kiraya verene karşı sorumlu tutulmasına yol açacak şekilde devrin onaydan önceki bir zamana etkili olduğunu kabul etmek adaletli bir sonuç ortaya çıkarmamaktadır. Onay verildiği anda devir sözleşmesinin hüküm doğurmaya başladığını kabul etmek ve taraf değişikliğinin de onay anından itibaren gerçekleştiğini varsaymak TBK m. 323 hükmünün ruhuna uygun görünmektedir.

Kiraya veren işyeri kiralalarında haksız olarak onay vermekten kaçınmışsa ve kiracı dava yoluyla kiraya verenin devir beyanı yerine geçen bir karar aldirmışsa, devrin hangi anda gerçekleştiği konusunda da farklı görüşler bulunmaktadır. Çoğunlukla kabul gören görüş, mahkeme kararının kiraya verenin onay vermesi gereken ana kadar geriye etkili olarak hüküm doğurduğunu ifade etmektedir⁶¹⁶. Ancak, aksi yöndeki bir görüş, mahkeme kararından itibaren devrin hüküm doğurduğunu ve taraf değişikliğinin o andan itibaren gerçekleştiğini savunmaktadır⁶¹⁷. Bu ihtimalde de, ikinci görüş daha isabetli görünmektedir. Zira yeni kiracının kiralanan şeyi kullanma imkânı ancak hâkim kararından sonra söz konusu olduğu için taraf değişikliğinin de mahkeme kararından itibaren etkili olduğunu kabul etmek gerekmektedir.

Kira sözleşmesinde taraf değişikliği gerçekleştiği andan itibaren, devreden kiracının sözleşmeye ilişkin hakları ve sorumlulukları sona ermektedir⁶¹⁸. TBK m. 323 hükmünün ikinci fıkrasında bu durum, “*kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi*

⁶¹⁵ İnceoğlu, 2014, s. 555.

⁶¹⁶ Gümüş, 2012, Kira, s. 231.

⁶¹⁷ İnceoğlu, 2014, s. 556.

⁶¹⁸ Topuz, Canbolat, 2011, s. 121.

kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur” şeklinde ifade edilmektedir. Dolayısıyla, devreden kiracı, kira sözleşmesinden kaynaklanan hakları artık kullanamadığı gibi, bu hükme göre muaccel borçlarından dahi devir anından itibaren kurtulmuş olmaktadır⁶¹⁹. Böylelikle, devir anından itibaren, devreden kiracıya ait olan kira paraları, kiralanan şeye verilen zararlardan dolayı ödenmesi gereken tazminat ve hatta kiralanan şeyin sözleşmeye aykırı kullanılmasından doğan tazminat dahi devralan kiracının sorumluluk alanına girmiş olur⁶²⁰. Ancak doktrinde, devir anından önce muaccel hâle gelmiş borçlardan dolayı kiraya verene ifade bulunmuş yeni kiracının devreden kiracıya genel hükümler doğrultusunda rücu edebileceğini belirten görüşler de bulunmaktadır⁶²¹. Ayrıca, kiraya verenin devir anından önce çekmiş olduğu ihtarnamelerden devralan kiracının sorumlu olduğu kabul edilmektedir⁶²². Örneğin, devreden kiracıya kira bedelini ödememeden dolayı bir ihtar çekilmiş olup da daha sonra devir gerçekleşmişse, devirden sonra kiraya verenin yeni kiracıya bir ihtar daha çekmesi TBK m. 352’ye göre iki haklı ihtar koşulunun gerçekleştiği anlamına gelir⁶²³.

İşyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde taraf değişikliği ile birlikte, TBK m. 323/II doğrultusunda kural olarak devreden kiracının borçlardan dolayı sorumluluğu sona ermesine rağmen tarafların anlaşarak bu sorumluluğun devam etmesini sağlamaları mümkündür. Böyle bir durumda, taraflar devreden kiracının yeni kiracı ile birlikte kiraya verene karşı sorumlu olmasını kararlaştırmış olmaktadır. Bu durum devreden kiracı ile yeni kiracının, yeni kiracıya devirle birlikte geçmiş borçlardan kiraya verene karşı müteselsil olarak sorumlu olmalarını gerektirir.⁶²⁴

Kira sözleşmesi devredilmeden önce üçüncü kişilerin kiraya veren lehine vermiş oldukları teminatlar, teminatı veren kişilerin devir işlemine yazılı olarak onay vermesi hâlinde mevcudiyetini devam ettirebilir. Ancak, teminat veren üçüncü kişiler

⁶¹⁹ Gümüş, 2012, Kira, s. 231.

⁶²⁰ Topuz, Canbolat, 2011, s. 119.

⁶²¹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 125; İnceoğlu, 2014, s. 556.

⁶²² İnceoğlu, 2014, s. 557.

⁶²³ İnceoğlu, 2014, s. 557.

⁶²⁴ Topuz, Canbolat, 2011, s. 119.

devir işlemine onay vermezse, bu teminatlar kira ilişkisi devredildiği anda sona erer.⁶²⁵ Bu durumda, TBK m. 323 hükmünde düzenleme bulunmamasına rağmen, doktrinde borcun nakline ilişkin TBK m. 198/II hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği ifade edilmektedir⁶²⁶. Söz konusu hükme göre, “*bununla birlikte borcun güvencesi olarak rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumlulukları, ancak onların borcun üstlenilmesine yazılı olarak rıza göstermeleri hâlinde devam eder.*” Devre onay vermeyen üçüncü kişilerin kira sözleşmesine ilişkin vermiş oldukları teminatlar devir anından itibaren doğan alacaklar için sona ermekte; ancak devirden önce doğmuş olup da henüz ödenmemiş alacaklar açısından geçerliliğini sürdürmektedir⁶²⁷. Eğer, teminat devreden kiracının kendisi tarafından aynî olarak verilmiş olursa bu türden teminatların devre rağmen varlığına devam ettirmeleri kabul edilmelidir⁶²⁸. Nitekim TBK m. 198/II hükmünden, sona eren teminatların yalnızca üçüncü kişiler tarafından verilenler olduğu anlaşılmaktadır⁶²⁹.

Devreden kiracının kira sözleşmesi yapılırken kiraya verene vermiş olduğu depozitonun, kira ilişkisinin devri ile birlikte iade edilmesine gerek bulunmamaktadır⁶³⁰. Depozitonun iadesi ancak kira sözleşmesinin sona ermesi hâlinde söz konusu olduğu için, kiraya veren sözleşme bitiminde yeni kiracıya iade ile sorumlu tutulabilir. Devreden kiracı depozitoya ilişkin yeni kiracı ile devir sözleşmesi esnasında bir anlaşma yapmamış olduğu takdirde, kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda depozitoyu kiraya verenden tahsil eden yeni kiracıya karşı sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre başvurabilmelidir⁶³¹.

Türk Borçlar Kanunu m. 335 hükmüne göre, kira sözleşmesi sona erdikten sonra kiralananın iadesi söz konusu olduğu takdirde, kiralananın verilen zararlardan kiracının sorumlu olması meselesi ortaya çıkmaktadır. Kira ilişkisi devredildiği zaman, kiralananın iadesinin artık yeni kiracıya ait olduğunda tereddüt yoktur. Ancak, kiralanan eski kiracının sorumlu olduğu dönemde zarara uğratılmışsa, buna

⁶²⁵ Gümüş, 2012, Kira, s. 231; Topuz, Canbolat, 2011, s. 119.

⁶²⁶ Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 497.

⁶²⁷ İnceoğlu, 2014, s. 561.

⁶²⁸ İnceoğlu, 2014, s. 561. Aksi görüşte olan Gümüş tarafından, devir ile birlikte kiracı tarafından verilen teminatların kendiliğinden sona erdiği savunulmaktadır (Gümüş, 2012, Kira, s. 231).

⁶²⁹ İnceoğlu, 2014, s. 561.

⁶³⁰ İnceoğlu, 2014, s. 561.

⁶³¹ İnceoğlu, 2014, s. 561.

ilişkin olarak kiraya verenin eski kiracıya başvurabilmesi konusunda Kanun bir düzenleme getirmemiştir. Doktrinde bir görüş, kira ilişkisini devraldığı anda kiralananın durumunu teşhis edip devreden kiracıya bu durumu bildirme imkânına sahip olan yeni kiracının bunu ihmal ettiği takdirde sorumlu olduğunu kabul etmektedir⁶³². Bundan dolayı, yeni kiracının, kiralananı iade ile yükümlü olduğu anda kiraya verene karşı kiralananı ilişkin zararlardan sorumlu tutulması gerektiği ifade edilmektedir⁶³³.

2.2.2.1.4.2. İşyeri kiralari bakımından devrin hukukî sonuçları

İşyeri kiralari bakımından, kural olarak kira ilişkisinin devri diğer kira sözleşmeleri ile aynı hukukî sonuçları ortaya çıkarmaktadır. İşyeri kiralariında da devreden kiracı kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkmakta ve kira ilişkisini devralan kişi sözleşmenin tarafı hâline gelmektedir⁶³⁴. Kira sözleşmesinde taraf değişikliği dışında bir değişiklik meydana gelmemekte ve kiraya veren ile önceki kiracı arasındaki sözleşme ilişkisine yeni kiracı devam etmiş sayılmaktadır. Ancak, işyeri kiralariında devreden kiracının sorumluluğu bakımından TBK m. 323/III hükmünde diğer kira sözleşmelerinin devrinden farklılık arzeden bir düzenleme getirilmiştir. Bu hükme göre; “*İşyeri kiralariında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.*”

Söz konusu hüküm, işyeri kiralariının devrinde devreden kiracının borçlardan tamamen kurtulmasının önüne geçmekte ve onun yeni kiracı ile bir süre daha kiraya verene karşı sorumlu olmasını öngörmektedir. Bu hüküm ile Kanun koyucunun, haklı sebep olmadığı sürece devre onay vermek zorunda olan kiraya verenin kira alacaklarının devir ile tehlikeye düşme ihtimalini ortadan kaldırmaya çalıştığı anlaşılmaktadır⁶³⁵. Bu durumda, devreden kiracının kiraya verene karşı devir anından itibaren sorumlu olması kanundan kaynaklanmaktadır.

⁶³² İnceoğlu, 2014, s. 562.

⁶³³ İnceoğlu, 2014, s. 562.

⁶³⁴ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 306; Topuz, Canbolat, 2011, s. 118.

⁶³⁵ İnceoğlu, 2014, s. 558.

Türk Borçlar Kanunu m. 323/III doğrultusunda, devreden kiracının sorumluluğu kira sözleşmesinin sona ermesine kadar ve en fazla iki yıl süreyle yeni kiracıyla müteselsil şekilde devam eder. Devreden kiracının müteselsil sorumluluğu, kira ilişkisinin devredildiği andan itibaren başlar⁶³⁶. Dolayısıyla, devir sözleşmesi onay ile birlikte hüküm ifade ettiği için, onay anından itibaren müteselsil sorumluluğun başladığı kabul edilmelidir. Devreden kiracının bizzat taraf olması sebebiyle devir anından önce sorumlu olduğu sözleşmeden kaynaklanan borçlar, devir ile birlikte artık kanundan (TBK m. 323/III) kaynaklanan borç hâline gelmektedir⁶³⁷.

İşyeri kira sözleşmesinin süresi iki yıldan kısa bir süre olduğu takdirde sözleşmenin sona ermesi ile, iki yıldan uzun olduğu takdirde ise en fazla iki yıl için devreden kiracının sorumluluğu söz konusu olmaktadır. Doktrinde ağırlıklı olarak, TBK m. 323/III hükmü nisbi emredici nitelikte görüldüğü için, işyeri kiralarda devir anından itibaren devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun kaldırılması veya iki yıl olan sorumluluk süresinin kısaltılması mümkün görülmektedir⁶³⁸. Ayrıca, kamu düzenine aykırılık veya üçüncü kişilerin zarara uğratılması durumlarını ortaya çıkarmadığı için devreden kiracının kiraya veren ile anlaşarak müteselsil sorumluluğu kaldırmasında veya kısaltmasında sakınca olmadığı ifade edilmektedir⁶³⁹. Bu görüşe göre, devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun uzatılmamasının sebebi ise, TBK m. 323/III hükmünde öngörülen iki yıllık sorumluluk süresinin üst sınır olarak kararlaştırılmış olmasıdır. Şayet, kira sözleşmesi öngörülen sona erme süresinden önce fesih yoluyla sona ermişse, sözleşmenin sona erdiği tarihte devreden kiracının müteselsil sorumluluğu da sona erer. Ayrıca, çatılı olmayan işyeri kiralarda⁶⁴⁰, kira sözleşmesinin süresi iki yıldan

⁶³⁶ Topuz, Canbolat, 2011, s. 123.

⁶³⁷ Topuz, Canbolat, 2011, s. 123.

⁶³⁸ Topuz, Canbolat, 2011, s. 124; Yavuz, 2014, Özel, s. 465. Aksi görüşte olan yazarlar da bulunmaktadır. Buna göre, TBK m. 323/III hükmünün nisbi emredici niteliği bulunmamaktadır. Dolayısıyla, devreden kiracı ile kiraya verenin anlaşarak devreden kiracının müteselsil sorumluluğunu daha uzun bir süre için kararlaştırmalarında sakınca görülmemelidir (İnceoğlu, 2014, s. 558; Gümüş, 2012, Kira, s. 232).

⁶³⁹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 124.

⁶⁴⁰ İBK m. 263 hükmünde kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sona erdirilme imkânı doğduğu anda sözleşmeye devam etmesi durumunda devreden kiracının müteselsil sorumluluğun sona ermesi kabul edilmiştir. Ancak bu hüküm TBK'ya alınmamıştır. Nitekim TBK'da çatılı işyeri kiralarda sözleşme süresi sona erse bile kiraya veren tek taraflı olarak sözleşmeyi sona erdiremez. Kiraya verenin bu imkânı ancak çatılı olmayan işyeri kiralarda söz konusu olduğu için İBK'daki hükmün bu tür kiralarda uygulanabilmesi düşünülebilir (İnceoğlu, 2014, s. 559).

kısa olup da süresi sona ermesine rağmen kiraya veren sözleşmeye devam ederse devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun sona erdiği kabul edilmelidir⁶⁴¹.

Devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun kapsamı TBK m. 323/III hükmünde düzenlenmemiştir. Doktrinde, devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun yalnızca kira sözleşmesine ilişkin aslî edimler veya yan edimlerden ibaret olmadığı, yeni kiracının kira sözleşmesine aykırı davranışlarını da kapsadığı ifade edilmektedir⁶⁴². Bundan dolayı, devir anından sonra doğan kira paralarından ve kiraya verenin sözleşmeyi haklı sebeplerle feshettiği takdirde uğradığı zararlardan dahi devreden kiracının sorumluluğuna başvurulabilir⁶⁴³. Ayrıca, yeni kiracının kiraya veren ile devir anından sonra anlaşıp kira sözleşmesinden dolayı kiracıya yönelik şartların ağırlaşmasını sağlamaları hâlinde devreden kiracının yalnızca bu değişiklikten önceki duruma göre sorumlu tutulması gerektiği de kabul edilmelidir⁶⁴⁴. Ancak, kiracının kira parasının arttırılmasından sorumlu tutulması bu durumun dışında olup artan kira parasından sorumlu tutulmasında bir sakınca görülmemelidir⁶⁴⁵.

Üçüncü kişilerin kira sözleşmesi için kiraya veren lehine vermiş oldukları teminat işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinin devrinde, devir işlemine yazılı onay vermemeleri hâlinde sona ermektedir⁶⁴⁶. Ancak, işyeri kiralariına ilişkin kira sözleşmelerinde, kiraya veren haklı sebep olmadıkça devre onay vermek zorunda olduğu için devirle birlikte ayrıca sahip olduğu teminatları da kaybetme tehlikesi altında kalmaktadır. Buna ilişkin olarak doktrinde bir görüş, devreden kiracının Kanunda iki yıl daha müteselsilen sorumlu kalmasının öngörülmesi karşısında, verilmiş olan teminatların da bu sorumluluk devam ettiği sürece geçerli kalmasının isabetli olduğunu savunmaktadır⁶⁴⁷.

⁶⁴¹ İnceoğlu, 2014, s. 559.

⁶⁴² Gümüş, 2012, Kira, s. 232; Topuz, Canbolat, 2011, s. 123-124.

⁶⁴³ Gümüş, Kira, s. 232; Topuz, Canbolat, 2011, s. 124.

⁶⁴⁴ Topuz, Canbolat, 2011, s. 123.

⁶⁴⁵ İnceoğlu, 2014, s. 560.

⁶⁴⁶ Topuz, Canbolat, 2011, s. 119.

⁶⁴⁷ İnceoğlu, 2014, s. 562.

2.2.2.1.5. Kiracının yeni kiracı bulması

Türk Borçlar Kanunu m. 325 hükmünde kiracıya, kiralanan şeyi sözleşme süresine veya fesih dönemine uymadan kiraya verene iade etmesi durumunda, yeni kiracı bularak kiraya verene karşı olan sorumluluğundan kurtulma imkânı getirilmektedir. Söz konusu hükme göre, “*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.*” Bu hüküm amaç itibarıyla, TBK m. 323’teki kira ilişkisinin devrini düzenleyen hüküm ile esasen benzemektedir. Her iki hüküm de kiracının, kira sözleşmesinin erken feshi nedeniyle kiraya verene karşı tazminat ödemekten kurtulabilmesini sağlamaktadır⁶⁴⁸.

Sözleşmenin devri ile birlikte meydana gelen taraf değişikliği kavramı açısından bakıldığında ise, iki hüküm arasında farklılıklar bulunduğu söylenebilir. Şöyle ki, TBK m. 325 hükmünde, aslında TBK m. 205 veya TBK m. 323 hükmü anlamında bir sözleşmenin devri işlemi meydana gelmemektedir⁶⁴⁹. Çünkü, kiracı TBK m. 325’teki imkândan kira sözleşmesini sona erdirdikten sonra⁶⁵⁰ faydalanmakta ve bu hükümdeki imkânı kullanmakla kiraya verene karşı kira sözleşmesinden dolayı sorumlu olmaktan kurtulmuş olmaktadır. Kiracı, TBK m. 325 hükmüne göre yeni bir kiracı bulup da yeni kiraya verene buna yönelik olarak öneride bulunursa, kiraya verenin bu öneriyi kabul etmesi ile ortaya yeni bir kira sözleşmesi çıkmış olur⁶⁵¹. Dolayısıyla, burada taraf değişikliğinden de bahsedilemediği için TBK m. 325 hükmünde Kanun koyucunun “*kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracıdan*” bahsetmesi kavramsal olarak isabetli görünmemektedir. TBK m. 325 hükmü, ancak sözleşme kurulmasına aracılık olarak nitelendirilebilir. Ayrıca, iki hüküm arasındaki bir diğer fark, kiraya verenin yazılı

⁶⁴⁸ İnceoğlu, 2014, s. 567.

⁶⁴⁹ Topuz, Canbolat, 2011, s. 128.

⁶⁵⁰ İnceoğlu, 2014, s. 568.

⁶⁵¹ İnceoğlu, 2014, s. 568.

onayı konusundadır⁶⁵². TBK m. 323 hükmünde kiracı kira ilişkisini üçüncü kişiye devretmek istediği takdirde kiraya verenin yazılı onayına ihtiyaç duyduğu hâlde TBK m. 325 hükmünde böyle bir gereklilik bulunmamaktadır. Bu doğrultuda kiraya verenin, kiracının bulunduğu kişi ile sözleşme yapmayı zımnî olarak dahi kabul etmesi mümkündür.

Kiracı, TBK m. 325 doğrultusunda kiraya verene yeni kiracı bulunduğunu bildirip de kiraya veren bu talebi reddederse; kiracının ona karşı dava açması söz konusu olmaz. Bu anlamda kiracının, dava açmak suretiyle bulunduğu yeni kiracı ile kiraya verenin sözleşme yapması sonucunu sağlaması mümkün değildir. Ancak, TBK m. 323 hükmünde belirtildiği üzere işyeri kiralalarında kiraya veren devir işlemine haksız olarak onay vermekten kaçınamayacağı için, kiracının dava açarak kira ilişkisinin devrini sağlaması mümkündür⁶⁵³. Kiracının, yeni kiracıyla sözleşme yapılması teklifini kabul etmeyen kiraya verene karşı elde ettiği imkân tazminat ödemekten kurtulmaktadır⁶⁵⁴. Bu imkânın elde edilmesi için ise kiraya verene, ödeme gücü bulunan yeni kiracının önerilmesi yeterli olup kiracının ayrıca bir dava açmasına gerek yoktur⁶⁵⁵. Kiraya veren haklı sebep bulunmadan kendisine yapılan öneriyi reddederse, kiracının sorumluluğu sona erer.

TBK m. 325 hükmü sözleşme sona erdikten sonra önem kazandığına göre, kiracının yeni kiracı bulması hâlinde taraf değişikliği ancak kira sözleşmesinin devam ettiği hâllerde söz konusu olabilir⁶⁵⁶. Buna göre, kiracı kiralananı kiraya verene iade etmeden kiraya verene yeni kiracı bulunduğunu bildirirse, kiraya verenin de buna yazılı rızasını almak kaydıyla TBK m. 323 anlamında kira ilişkisinin devri işlemi meydana gelebilir. Ancak, burada mühim olan taraf iradelerinin değerlendirilmesi de gerekmektedir. Kiraya veren ile yeni kiracının önceki kiracı ile kararlaştırılandan başka şartlar öngörmeleri durumunda ortaya yeni bir kira

⁶⁵² Topuz, Canbolat, 2011, s. 129.

⁶⁵³ Topuz, Canbolat, 2011,, s. 116, dp. 75; Yavuz, 2014, Özel, s. 466; Aydemir, 2016, s. 456; Gümüş, 2012, Kira, s. 228; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 497.

⁶⁵⁴ İnceoğlu, 2014, s. 567.

⁶⁵⁵ Öktem Çevik, S. (2013). Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi (TBK m. 325). *KHHD*, 9 (103- 104), s. 149.

⁶⁵⁶ Topuz, Canbolat, 2011, s. 129.

sözleşmesi çıkacağı için, bu durumda artık sözleşmenin devri işleminden bahsedilmemelidir⁶⁵⁷.

2.2.2.2. Kiracının kanun hükmü gereği değişmesi

Çatılı veya çatısız olması farketmeksizin, işyeri kiralarında kira sözleşmesinin devredilmesi TBK m. 323 hükmüne göre mümkündür⁶⁵⁸. Daha önce belirtildiği üzere, kiracının bu şekilde bir devir işlemi yapabilmesi iradî devir sözleşmesi ile mümkün olmaktadır. Bu şekilde bir iradî devir sözleşmesi, TBK m. 205'te düzenlenen sözleşmelerin devrine ilişkin genel hükmün kira sözleşmelerindeki özel görünümü olarak TBK m. 323 hükmünde ayrıca düzenlenmiştir. Ancak, Türk Hukukunda, ticarî işletmelerin devredilmesine kira sözleşmesini de kapsamına alan bazı hukukî sonuçlar bağlanmıştır. TTK m. 11 hükmüne göre, *“Ticari işletme, içerdiği malvarlığı unsurlarının devri için zorunlu tasarruf işlemlerinin ayrı ayrı yapılmasına gerek olmaksızın bir bütün hâlinde devredilebilir ve diğer hukuki işlemlere konu olabilir. Aksi öngörülmemişse, devir sözleşmesinin duran malvarlığını, işletme değerini, kiracılık hakkını, ticaret unvanı ile diğer fikrî mülkiyet haklarını ve sürekli olarak işletmeye özgülenen malvarlığı unsurlarını içerdiği kabul olunur.”*

Türk Ticaret Kanunu m. 11 hükmüne benzer bir hüküm de TBK m. 202'de yer almaktadır. Buna göre TBK m. 202 hükmünde; *“Bir malvarlığını veya bir işletmeyi aktif ve pasifleri ile birlikte devralan, bunu alacaklılara bildirdiği veya ticari işletmeler için Ticaret Sicili Gazetesinde, diğerleri için Türkiye genelinde dağıtımı yapılan gazetelerden birinde yayımlanacak ilanla duyurduğu tarihten başlayarak, onlara karşı malvarlığındaki veya işletmedeki borçlardan sorumlu olur”* denilmektedir. Bu hükümde de bir malvarlığını veya işletmeyi devralan kişinin malvarlığı veya işletmedeki borçlardan kanun gereği sorumlu olması düzenlenmektedir. TBK m. 202 hükmünün TTK m. 11 hükmünün tamamlayıcısı niteliğinde olduğu ifade edilmektedir⁶⁵⁹. TBK m. 202 hükmüne göre, ticarî işletmeyi devreden işletmeye dâhil aktifleri ayrı ayrı, pasifleri ise bir bütün hâlinde devretme imkânına sahiptir⁶⁶⁰. TTK

⁶⁵⁷ Öktem Çevik, 2013, s. 151.

⁶⁵⁸ Gümüş, 2012, Kira, s. 22; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 500-501; Doğan, 2011, Sona erme, s. 30.

⁶⁵⁹ Demir, K. (2013). Ticari işletmenin devrinde yeni dönem: eski ve yeni sorunlar. *İÜHFİM*, 31 (2), s. 116.

⁶⁶⁰ Demir, 2013, s. 117.

m. 11 hükmüne göre ise, ticarî işletmenin aktif ve pasifleri birlikte tek işlem ile devretmek mümkündür⁶⁶¹. Böylelikle, işletmenin kiralanmış bir taşınmazda faaliyet göstermesi durumunda, işletmeyi devralanın bu sözleşmeden sorumlu olmasının kanun tarafından kararlaştırılmış olup olmadığı sorusu gündeme gelmektedir.

Kanun koyucu, özellikle TTK m. 11 hükmünde, TBK m. 323 hükmündeki kira ilişkisinin kiraya verenin rızasıyla devredilebileceği yönündeki düzenlemeye rağmen, ticari işletmenin bütün hâlinde devredilmesine kiracılık hakkının dâhil olduğunu açıkça belirtme yoluna gitmiştir. Buna göre, ticari işletmenin bütün olarak devrini konu alan işlemin kapsamında, ticari işletmeye ilişkin kiracılık hakkının da yer aldığı kanunda kararlaştırılmış olmaktadır. Ancak, kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü nazara alındığında bu hükmün kiraya verenin yazılı rızası olmadan ticarî işletmeyi devralanı kendiliğinden kira sözleşmesinin kiracı tarafı yapıp yapmadığı doktrinde tartışılmaktadır⁶⁶². Buna ilişkin bir kısım görüş, Kanun koyucunun TTK m. 11 hükmünde kiracılık hakkının ticarî işletmenin devri kapsamında olduğunu açıkça ifade ettiğini, bundan dolayı devir işleminde açıkça belirtilmese bile işletmeyi devralanın kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı sıfatı kazanması gerektiğini savunmaktadır⁶⁶³. Buna karşılık başka bir görüş ise, Kanun koyucunun kira ilişkisinin devri işlemi için TBK m. 323'te emredici nitelikte özel bir hüküm sevk ettiğini, dolayısıyla bu hükme göre kiraya verenin yazılı onayının alınmadan ticarî işletmenin devrinin devralana kiracı sıfatı kazandırmadığını belirtmektedir⁶⁶⁴.

Belirtilen görüşlerden ticarî işletmenin devrinin kiracılık hakkını kapsadığını savunan görüş isabetli görünmektedir. Zira kanun koyucu ticarî işletmelerin devrinin kapsamını açıkça düzenlemiş bulunmaktadır. Ayrıca, TTK m. 11 hükmünde “*zorunlu tasarruf işlemlerinin ayrı ayrı yapılmasına gerek olmaksızın*” ifadesiyle ticarî

⁶⁶¹ Demir, 2013, s. 117.

⁶⁶² Buna ilişkin ifade edilen olumlu ve olumsuz görüşlerin gerekçeleri için ve konuya ilişkin daha detaylı bilgi için bkz.; Yasan, M. (2013). Ticari işletme devir sözleşmesinin kapsamına kiracılık hakkının dâhil olması sorunu (6102 sayılı TTK ve 6098 sayılı TBK çerçevesinde bir inceleme). *BATİDER*, C. 29, s. 172 vd.

⁶⁶³ Arkan, S. (2015). *Ticari işletme hukuku*. Ankara: BTHAE Yayınları, 20. Baskı, s. 42; Bahtiyar, M. (2015). *Ticari işletme hukuku*. İstanbul: Beta Basım Yayın, 16. Baskı, s. 27; Tekinalp, Ü. (2008). Türk ticaret hukukunu ticari işletme bağlamında yeniden düşünmek. *BATİDER*, 24 (3), s. 5 vd.; Poroy, R., Yasaman, H. (2015). *Ticari işletme hukuku*. Ankara: Vedat Kitapçılık, 15. Baskı, s. 41 vd.

⁶⁶⁴ Karahan, S. (2015). *Ticari işletme hukuku*. Konya: Mimoza Yayıncılık, 27. Baskı, s. 35.

işletmeye ait olan taşınmazların dahi resmî şekle uyulmaksızın geçerli devir sözleşmesinin kurulmasıyla işletmeyi devralana ait olması düzenlenmiştir⁶⁶⁵. Bunun karşısında, kira ilişkisinin devri açısından TBK m. 323 hükmünün kesin olarak uygulanmasını aramak isabetli görünmemektedir. TTK m. 11 hükmünün varlığına rağmen, kira ilişkisinin ticarî işletmenin devri kapsamında olmadığı kabul edilirse, ticari işletmenin devri ile ulaşılmak istenilen ekonomik amacın gerçekleşmeme tehlikesi de bulunmaktadır⁶⁶⁶. Buna göre, kira ilişkisi ticari işletme ile birlikte işletmeyi devralana geçmezse, işletme faaliyetinin başka bir yere taşınması zorunluluğu ortaya çıkmakta; böylece devralanın işletmeyi devralmaktaki temel amaçlarından olan müşteri portföyünü elde etme imkânından mahrum kalması söz konusu olmaktadır⁶⁶⁷. Dolayısıyla, işyeri kiralarda, ticari işletmenin devri söz konusu olduğu takdirde TTK m. 11 hükmünden hareket edilmeli ve kira sözleşmesi dâhil olmak üzere işletmenin taraf olduğu sözleşmelerde devralanın kendiliğinden taraf durumunu da devraldığı kabul edilmelidir⁶⁶⁸.

Ticarî işletmenin devri ile birlikte kira ilişkisinin de devralana geçmesinin kendiliğinden olduğu kabul edilirse, TBK m. 323 hükmünde yer alan kiraya verenin devre yazılı onay vermesi şartı devir işleminin geçerliliği bakımından aranmaması sonucu ortaya çıkar. Bu durum, TBK m. 323 hükmünün düzenlediği kira ilişkisinin kiracı tarafından iradî olarak devredilmesi işleminden, hem işlemin meydana getiriliş şekli, hem devredenin görünüşteki amacı, hem de sonuçları itibariyle farklılık arz etmektedir. Kanun koyucu, TTK m. 11 hükmünde kiracılık hakkının ticarî işletmenin devri işleminin kapsamında olduğunu açıkça belirterek, esasen kira ilişkisinin devri işlemine TBK m. 323 hükmü yönünden istisna bir düzenleme getirmiş olmaktadır⁶⁶⁹.

Kira ilişkisinin devredilmesi bakımından iki hüküm arasındaki en önemli fark, TTK m. 11 hükmüne göre devir işleminin kanun gereği meydana gelmesidir⁶⁷⁰.

⁶⁶⁵ Aydın, S., Kaplan, H. A., Şen Kalyon, A. (2013). Ticari işletme devri ve devrin hukukî sonuçları. *GÜHFD*, 17 (1-2), s. 236.

⁶⁶⁶ İnceoğlu, 2014, s. 617.

⁶⁶⁷ İnceoğlu, 2014, s. 617.

⁶⁶⁸ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 611-617.

⁶⁶⁹ Acemoğlu, K. (1971). *Borçlar Kanunu'nun 179. maddesine göre malvarlığı veya ticari işletmenin devri*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, s. 23-81.

⁶⁷⁰ İnceoğlu, 2014, s. 617.

Kanun gereği sözleşmenin devrinde, sözleşmenin iradî devrinden farklı olarak, sözleşmede kalan tarafın rızası devir işleminin geçerliliği bakımından kurucu bir unsur olarak aranmaz⁶⁷¹. Dolayısıyla işyeri kiralari bakımından, ticarî işletmenin devri hâlinde devralanın kendiliğinden kira sözleşmesinde kiracı sıfatı kazanması söz konusu olmaktadır⁶⁷². Buna rağmen, kiraya verenin TBK m. 323 hükmünde belirtildiği şekilde, haklı sebep olması durumunda ticari işletmeyi devralanın kira sözleşmesine taraf olması sonucunu engelleyebilmesini doktrinde mümkün gören görüşler mevcuttur⁶⁷³.

Son olarak, TTK m. 11 hükmünde de belirtildiği üzere, ticarî işletmenin devri işleminin taraflarının, işyeri kira sözleşmesini devir işleminin kapsamı dışında bırakmaları mümkündür⁶⁷⁴. Söz konusu hükümde bu imkân, “aksi öngörülmemişse, devir sözleşmesinin duran malvarlığını, işletme değerini, kiracılık hakkını, ticaret unvanı ile diğer fikrî mülkiyet haklarını ve sürekli olarak işletmeye özgülenen malvarlığı unsurlarını içerdigi kabul olunur” ifadesinden anlaşılmaktadır. Dolayısıyla taraflar kira sözleşmesinin devrinin ticari işletme devri işlemi dışında kaldığını kararlaştırmadıkça, işletmeyi devralan kira sözleşmesinde kiracı sıfatını kanun gereği kazanmış olmaktadır⁶⁷⁵.

Ticaret şirketlerinin, kira sözleşmesinin kiracı tarafını oluşturması mümkündür. Böyle durumlarda, iki ticari şirketin birleşmesi durumunda mevcut kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı sorusu ortaya çıkar. Ancak, ticaret şirketlerinin birleşmesi hâli ve buna bağlı olarak kira sözleşmesinin durumu TBK’da düzenlenmemiştir. Bundan dolayı, ticaret şirketlerinin birleşmesi konusunda TTK m. 136/4 hükmüne bakmak gerekir. Söz konusu hükme göre; “Birleşmeyle, devralan şirket devrolunan şirketin malvarlığını bir bütün hâlinde devralır.” Ticaret şirketlerinin birleşmesi konusunda başka bir hüküm olan TTK m. 153/1’e göre de; “Tescil anında, devrolunan şirketin bütün aktif ve pasifi kendiliğinden devralan şirkete geçer.” İki hükmün değerlendirilmesi sonucunda anlaşılıyor ki; ticaret şirketlerinin birleşmesi durumunda kanunî halefiyet hâli öngörülmüştür⁶⁷⁶. Dolayısıyla, birleşme işlemi ile

⁶⁷¹ Bahadır, 2013, s. 3; Acemoğlu, 1971, s. 81.

⁶⁷² Acemoğlu, 1971, s. 23-81.

⁶⁷³ Aydın, Kaplan, Şen Kalyon, 2013, s. 240.

⁶⁷⁴ Yasan, 2013, s. 177.

⁶⁷⁵ Yasan, 2013, s. 177.

⁶⁷⁶ İncoğlu, 2014, s. 617.

bir ticaret şirketini devralan şirket, var olan kira sözleşmelerinin kanun gereği tarafı hâline gelmektedir. Ayrıca bu durum Yargıtay'ın bir kararında "...iki şirketin birleşmesi halinde külli halefiyet ilkesi gereğince kira sözleşmesindeki hak ve borçların da davalı şirkete intikal ettiğinin kabulü gerekir. Bu durum yasa gereği olduğundan kiraya veren davacının onayının alınmasına ihtiyaç bulunmadığı için davalı şirket kiralananda fuzuli şağil konumunda değildir. Davanın reddi gerekir..." şeklinde ifade edilmektedir⁶⁷⁷.

Kira sözleşmesinde kiracı sıfatı taşıyan ticaret şirketlerinin bölünme işlemine konu olması da mümkündür. Bu durumda, ticaret şirketinin bütün malvarlığı bölünmeye maruz kalıp başka şirketlere devrolabilmekte veya malvarlığının bir kısmı başka şirketlere aktarılabilir. Bölünme işleminin hukukî sonucu da tıpkı birleşme işlemi gibi yalnızca TTK'da düzenlenmiştir. TTK m. 179/4 hükmüne göre; "*Tescil ile tescil anında envantere yer alan bütün aktifler ve pasifler devralan şirketlere geçer.*" Söz konusu hüküm değerlendirildiğinde, şirketin kiracı sıfatına sahip olduğu kira sözleşmesinin, bölünme sonucunda oluşan şirketlerden birine kanun gereği devrolması gerektiği anlaşılmaktadır⁶⁷⁸. Dolayısıyla ticaret şirketlerin bölünmesi açısından da kanunî halefiyetin öngörüldüğü kabul edilmelidir⁶⁷⁹.

Bölünme sonucunda kira sözleşmesinin hangi şirkete devrolmuş sayıldığı konusunda bölünme planına bakılması gerektiği ifade edilmektedir⁶⁸⁰. Bölünme planında kira sözleşmesine şirketlerden hangisinin taraf hâline geldiği belirtilmişse, ticaret siciline tescil yapıldığı anda bu şekilde belirtilen şirket kanun gereği sözleşmenin tarafı olmaktadır⁶⁸¹. Ancak doktrinde, bölünme planında buna ilişkin bir hüküm yer almadığı takdirde, kiralanan şeyin fiilî kullanımına göre kira sözleşmesine taraf olma durumunun tespit edilmesi gerektiği belirtilmektedir⁶⁸². Kiralanan şey bölünmeye katılan şirketler tarafından fiillen kullanılmıyorsa, o takdirde TTK m. 168/III'e göre değerlendirme yapmak gerekmektedir⁶⁸³. Bu hükme göre, "*Tam*

⁶⁷⁷ Yarg. 6. HD, E. 2010/5129, K. 2010/6533, T. 1.6.2010, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 15.01.2016.

⁶⁷⁸ Çebi, H. (2010). *Türk Ticaret Kanunu tasarısına göre anonim ortaklıkların bölünmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, s. 232.

⁶⁷⁹ Kağıtçıoğlu, M. (2012). *Anonim şirketlerde kısmi bölünme*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, s. 140.

⁶⁸⁰ İnceoğlu, 2014, s. 618.

⁶⁸¹ İnceoğlu, 2014, s. 619.

⁶⁸² İnceoğlu, 2014, s. 620.

⁶⁸³ İnceoğlu, 2014, s. 620.

bölünmeye katılan şirketler, bölünme sözleşmesi veya bölünme planına göre herhangi bir şirkete tahsis edilmeyen borçlardan müteselsilen sorumludurlar". Anılan hüküm doğrultusunda, bölünmeye katılan şirketlerin müteselsilen kira borçlarından sorumlu tutulması gerektiği savunulmaktadır⁶⁸⁴.

⁶⁸⁴ İnceoğlu, 2014, s. 620.



3. BÖLÜM

TARAFLARA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR VE KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAF DEĞİŞİKLİĞİ TEŞKİL ETMEYEN HÂLLER

3.1. Taraflara İlişkin Özel Durumlar

3.1.1. Kira sözleşmesine katılma

3.1.1.1. Sözleşmeye iradi katılma

Sözleşmeye katılma müessesesi TBK m. 206/1 hükmünde, “*mevcut bir sözleşmeye taraflardan birinin yanında yer almak üzere, katılan ile bu sözleşmenin tarafları arasında yapılan ve katılanın, yanında yer aldığı tarafla birlikte, onun hak ve borçlarına sahip olması sonucunu doğuran bir anlaşma*” olarak tanımlanmaktadır. Sözleşmeye katılma, esasen sözleşmenin taraflarında değişiklik meydana getiren, ancak sözleşmenin devri (TBK m. 205) kavramından nitelik itibariyle farklı olan bir müessesedir. Sözleşmeye katılma müessesesinde, taraf statüsünde meydana gelen değişiklik, üçüncü bir kişinin sözleşmenin taraflarından birinin yanında taraf sıfatıyla sözleşme ilişkisine dâhil olmasıdır⁶⁸⁵. Oysa, sözleşmenin devrinde, üçüncü kişinin sözleşme ilişkisine dâhil olması üzerine, sözleşmenin mevcut taraflarından biri bu ilişkiden tamamen ayrılmaktadır⁶⁸⁶. Başka bir anlatımla, sözleşmenin devrinde üçüncü kişi sözleşmenin taraflarından birinin yerine geçmekte iken, sözleşmeye katılma durumunda sözleşmeden ayrılan taraf bulunmamakta ve üçüncü kişi taraflardan biri yanında sözleşme ilişkisine katılmaktadır⁶⁸⁷.

Kira sözleşmesi açısından, sözleşmenin devri TBK m. 310 ve TBK m. 323 hükümlerinde düzenlenmiş olmasına rağmen, özel olarak kira sözleşmesine katılma müessesesi hakkında TBK’da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bundan

⁶⁸⁵ Eren, 2015, s. 1256.

⁶⁸⁶ Ayrancı, 2003, s. 35.

⁶⁸⁷ Bahadır, 2013, s. 22.

dolayı, kira sözleşmesinde sözleşmeye katılma söz konusu olduğu takdirde, sözleşmeye katılmaya ilişkin genel hüküm olan TBK m. 206 hükmünün uygulama alanı bulması gerekmektedir⁶⁸⁸.

Sözleşmeye katılma müessesesi, TBK m. 206 hükmü nazara alındığında, sözleşmeye katılan ile sözleşmenin tarafları arasında yapılması gereken üç taraflı bir anlaşma ile mümkün olmaktadır. Bu şekildeki bir katılma sözleşmesi iradî şekilde meydana getirilmiş olmaktadır⁶⁸⁹. Kira sözleşmesine katılma, kiraya veren tarafın yanında üçüncü kişinin katılması veya kiracının yanında üçüncü kişinin katılması şeklinde söz konusu olabilir. Kiraya veren tarafın yanında kira sözleşmesine katılma, kiralanan şeyin belli bir payını edinme durumunda TBK m. 310 hükmüne göre kanun gereği olmaktadır. Bu yüzden, kira sözleşmesine katılma durumunun kiracının yanında katılma açısından değerlendirilmesi daha önemli görünmektedir.

Kiracı tarafın yanında üçüncü kişinin sözleşmeye katılması durumunda, TBK m. 323 hükmünde aranan şartların geçerli olup olmadığı konusunda bir düzenleme mevcut değildir. Eğer bu hükümdeki şartların aranması söz konusu olursa, kiraya verenin katılan kiracı yönünden işyeri dışındaki kiralarda katılma işlemine onay verip vermeme konusunda serbest olması, işyeri kiralalarında ise ancak haklı sebep bulunması hâlinde katılma işlemine onay vermekten kaçınabilmesi mümkün olur. Ancak sözleşmeye katılma açısından TBK m. 206 düşünüldüğünde bu tartışmaların yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Zira TBK m. 206 hükmüne göre katılmanın ancak üç taraflı bir sözleşme ile mümkün olması karşısında, kiraya verenin katılma sözleşmesine zaten baştan taraf olması gerekmektedir⁶⁹⁰. Dolayısıyla, TBK m. 323'te aranan kiraya verenin haklı sebeple onay vermekten kaçınması durumu, sözleşmeye katılma açısından etkinliği olan bir düzenleme olarak görünmemektedir⁶⁹¹.

Kira sözleşmesine kiracı taraf yanında katılma durumu, TBK m. 206 hükmü doğrultusunda, kiraya veren ile kiracı ve katılan arasında yapılan bir sözleşme ile

⁶⁸⁸ İnceoğlu, 2014, s. 568.

⁶⁸⁹ Bahadır, 2013, s. 24.

⁶⁹⁰ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 622.

⁶⁹¹ İnceoğlu, 2014, s. 569.

meydana gelmektedir. Doktrinde, TBK m. 206 hükmüne göre katılma sözleşmesinin iki sözleşmeyi birden içerdiği yönünde görüşler bulunmaktadır⁶⁹². Buna göre sözleşmelerden ilki, katılan ile onun yanında katıldığı sözleşme tarafı arasında yapılmakta; ikincisi ise katılan ile sözleşmenin diğer tarafı arasında yapılmaktadır⁶⁹³. Ancak, gerçekte olan durum, TBK m. 206 hükmünün de amacı dikkate alındığında üç tarafın da aynı sözleşmede katılma yönünde iradelerini beyan etmeleri şeklinde çerçeve bir katılma sözleşmesi meydana getirilmesidir⁶⁹⁴. Kira sözleşmesine üçüncü kişinin katılması konusunda, kiracının kiraya verenden talepte bulunması hâlinde TBK m. 323 hükmünün uygulanması ve kiraya verenin yazılı rızası ile katılma durumunun ortaya çıkarılabilmesi de mümkün görülmektedir⁶⁹⁵. Ancak, TBK m. 323 hükmünün uygulanması ile TBK m. 206 hükmünün uygulanması arasında uygulama yönünden bir fark görünmemektedir. Çünkü, her iki hüküm açısından da kiraya verenin katılma sözleşmesine yazılı olarak rıza göstermesi aranmaktadır. Buna rağmen, TBK m. 206 hükmünün uygulanması açısından bakıldığında; kiraya verenin katılma sözleşmesinin asıl taraflarından birisi olması, bu sözleşme içeriği hakkında belirleyici şekilde iradesini beyan etmesine olanak vermektedir. Kira sözleşmesinin devrine ilişkin olan TBK m. 323'ün katılma durumunda da uygulanması ise, kiraya verenin katılma sözleşmesine yazılı rıza vermesi dışında sözleşmede etkin olmadığı için sözleşme içeriği hakkında etkili irade beyanlarında bulunması mümkün görünmemektedir. Dolayısıyla, kira sözleşmesine katılma durumunda TBK m. 206 hükmünden farklı şekilde davranma konusunda bir düzenleme olmadığı için, diğer sözleşmeye katılma hâlleri açısından genel hüküm niteliğindeki TBK m. 206'nın uygulama alanı bulması daha isabetli görünmektedir.

Kira sözleşmesine katılma durumunda TBK m. 323'ün uygulama alanı bulamaması, katılma sözleşmesine rıza göstermeyen kiraya verene karşı dava açmak hakkı da vermemektedir. Zira TBK m. 206 hükmüne göre, kiraya veren ancak kendi rızası ile katılma sözleşmesinin tarafı olmayı tercih edebilir. Sözleşme serbestisi ilkesi sebebiyle, hiç kimse bir sözleşmenin tarafı olmaya ve belli bir kişi ile hukukî bir ilişki kurmaya zorlanmadığı için kiraya verene de katılma işleminin tarafı

⁶⁹² Eren, 2015, s. 1256; Yavuz, 2012, Yenilik ve değişiklik, s. 281.

⁶⁹³ Bahadır, 2013, s. 23.

⁶⁹⁴ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 622.

⁶⁹⁵ Gümüş, 2013, Özel, s. 305; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 543.

olması için dava açılması düşünülemez. Hâlbuki TBK m. 323 hükmünün katılma durumunda da uygulanabilmesi söz konusu olsaydı, katılma sözleşmesini tarafı olmak istemeyen kiraya verene dava açmak suretiyle katılma sözleşmesine geçerlilik kazandırmak mümkün olabilirdi.

Katılma sözleşmesinin hukukî niteliği itibariyle taahhüt işlemi olduğu ifade edilmektedir⁶⁹⁶. Sözleşmeye katılan üçüncü kişi, borçlardan dolayı malvarlığının pasifinde artış meydana getirmek suretiyle borçlandırıcı işlemler yaptığı için taahhüt işleminden bahsedilmektedir. Yanında üçüncü kişinin sözleşmenin tarafı hâline gelen sözleşme tarafı, taraf sıfatını devretmediği ve malvarlığının aktifinde bir eksilme meydana gelmediği için katılma sözleşmesi onun açısından taahhüt işlemi sayılmaktadır. Bu durum, sözleşmenin karşı tarafı açısından da aynı şekildedir. Dolayısıyla, kira sözleşmesine katılma sözleşmesinin taahhüt işlemi olduğunu kabul etmek gerekmektedir⁶⁹⁷.

Kira sözleşmesine katılma sözleşmesinin şekli konusunda da TBK m. 206 hükmüne göre hareket edilmelidir. Buna göre, hükmün üçüncü fıkrası doğrultusunda katılma sözleşmesinin kira sözleşmesi ne şekilde yapılmışsa o şekilde yapılması gerekmektedir⁶⁹⁸. Kira sözleşmesinin yazılı yapılması durumunda katılma sözleşmesinin de yazılı olması gerektiği, sözlü yapılmışsa katılma sözleşmesinin de sözlü yapılmasının yeterli olduğu kabul edilmelidir. Nitekim TBK m. 206/III hükmünden anlaşıldığı üzere, katılma sözleşmesinin kira sözleşmesinin şekline bağlı kalınarak aynı şekilde yapılması bir geçerlilik şartıdır; bu şekle uyulmaması ise katılma sözleşmesinin geçersiz olması sonucunu ortaya çıkarır⁶⁹⁹.

Katılma sözleşmesinin öngörülen şekle uygun olarak yapılması durumunda, kira sözleşmesinde kiraya verenin karşısında artık birden fazla kiracı bulunması söz konusu olmaktadır⁷⁰⁰. Kira sözleşmesine kiracı yanında katılan, yanında katıldığı kiracı ile birlikte kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmektedir. Bu andan itibaren, kiracıların kira bedelini ödeme açısından kiraya verene karşı müteselsilen sorumlu

⁶⁹⁶ Bahadır, 2013, s. 25.

⁶⁹⁷ Çabri, Sözleşmeye katılma, 2011, s. 3913.

⁶⁹⁸ İnceoğlu, 2014, s. 569.

⁶⁹⁹ Çabri, Sözleşmeye katılma, 2011, s. 3921.

⁷⁰⁰ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. II, s. 621.

olması gerekmektedir. Zira TBK m. 206 hükmünün ikinci fıkrasına göre, “*Anlaşmada aksi kararlaştırılmamışsa, sözleşmeye katılan ile yanında yer aldığı taraf, sözleşmenin diğer tarafına karşı müteselsilen alacaklı ve borçlu olurlar.*” Bundan dolayı kiraya veren, kira bedelini kiracılarından hepsinden talep edebildiği gibi, dilerse yalnızca birisinden de talep edebilir (TBK m. 163/1). Ancak belirtmek gerekir ki; taraflar katılma sözleşmesinde anlaşarak müteselsil sorumluluğun aksine bir düzenleme getirebilirler⁷⁰¹. Örneğin kiraya veren kiracıların katılma sözleşmesi yapıldığı andan itibaren kira bedelinin yalnızca kendi paylarına düşen oranda sorumlu olmalarını kabul edebilir.

3.1.1.2. Sözleşmeye kanun gereği katılma: Aile konutu

3.1.1.2.1. Bildirim yoluyla katılma

Sözleşmeye katılma yalnızca taraf iradeleri ile değil, aynı zamanda kanundan doğan bazı durumlarda da mümkün olabilir⁷⁰². Bu durumlarda, sözleşmeye kanun gereği taraf olma söz konusudur. Kanun gereği sözleşmeye katılmanın iradi katılmadan farkı, sözleşmenin karşı tarafının katılma sözleşmesine onayına ve taraf olmasına gerek olmamasıdır. Kira sözleşmesi açısından kanun gereği sözleşmeye katılma durumu TMK m. 194 hükmünün dördüncü fıkrasında karşımıza çıkmaktadır. Bu hükme göre, “*Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur*”.

“Aile konutu” başlığını taşıyan TMK m. 194 hükmü, mehzaz kanun ZGB’de aynı başlıkla Art. 169 hükmüne karşılık gelmektedir. Ancak iki hüküm arasında esaslı bir farklılık göze çarpmaktadır. Şöyle ki; toplamda dört fıkradan teşekkül eden TMK m. 194 hükmünün yalnızca ilk iki fıkrası ZGB Art. 169’da yer almaktadır. Bildirim yoluyla aile konutuna ilişkin kira sözleşmesine katılmanın düzenlendiği TMK m. 194/4 hükmü ise, ZGB’de farklı bir hükümde, Art. 121’de üç fıkra hâlinde düzenlenmektedir. TMK m. 194/4’ün ve ZGB Art. 121’in farklılığı Kanun sistematüğinde yer aldıkları konum bakımındandır. Bu yönden ele alındığında, TMK

⁷⁰¹ Bahadır, 2013, s. 31.

⁷⁰² Bahadır, 2013, s. 24.

m. 194/4 hükmünün Kanunda evliliğin genel hükümleri kısmında yer aldığı, ZGB Art. 121'in ise Kanunda boşanmanın sonuçlarının düzenlendiği kısımda yer aldığı görülmektedir. Bu farklılığın ortaya çıkardığı en temel sonuç, hukukumuzdaki düzenlemenin evliliğin devamı sırasında diğer eşin kira sözleşmesine taraf olmasına imkân vermesidir. TMK m. 194/4 hükmünün gerekçesinde buna değinilmiş ve evliliğin devamı sırasında da kira sözleşmesine taraf olmayan eşin mağduriyetinin ortaya çıkabileceğinden bahisle hükmün evliliğin genel hükümleri kısmında düzenlendiği ifade edilmiştir.

Türk Medenî Kanunu m. 194 hükmünde ifade edilen aile konutu, İsviçre Medeni Kanunu (ZGB)'de m. 169 hükmünün gerekçesinde ailenin kullanmış olduğu herhangi bir konuttan ziyade, yasal evlilik birliği oluşturan aile için yaşam merkezi olan tek bir konut şeklinde ifade edilmektedir⁷⁰³. Bu anlamda, evli olmayan kişilerin birlikte yaşamak için kiraladıkları konut TMK m. 194 kapsamında aile konutu olarak nitelendirilemez⁷⁰⁴.

Anılan hüküm, aile konutunun kiralanması durumunda kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin kanun gereği bu sözleşmeye katılmasına ilişkin olup sözleşmeye katılma müessesesinin tipik bir örneğini teşkil etmektedir. Bu hükmün TBK m. 206'da düzenlenen sözleşmeye katılma müessesesinden ayrılan tarafı, katılma sözleşmesine gerek duyulmadan, yalnızca tek taraflı bir bildirim ile kira sözleşmesine katılmayı mümkün kılmıştır. Kanun koyucu tarafından TBK m. 194 hükmünde, ayrıca diğer eşin tek taraflı olarak aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedememesi de kabul edilmiştir. Esasen TBK m. 194 hükmü ile Kanun koyucu, ailenin yaşamını ve varlığını devam ettirdiği konutun korunmasını amaçlamaktadır. Nitekim böyle bir koruma kabul edilmiş olmasa idi; kira sözleşmesine taraf olmayan eşin, sözleşme tarafı olan eşin kira sözleşmesini tek başına feshetmesi karşısında sözleşmelerin nisbiligi ilkesinden dolayı başvurabileceği bir yol olunmazdı⁷⁰⁵.

⁷⁰³ Şıpka, Ş. (2004). *Aile konutu ile ilgili işlemlerde diğer eşin rızası (TMK m. 194)*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2. Bası, s. 80.

⁷⁰⁴ Ayan, S. (2004). *Evlilik birliğinin korunması*. Ankara: TBB Yayınları: 58, s. 64.

⁷⁰⁵ Öner Nebioğlu, Ş. (2011). Aile konutunun özellikleri, unsurları, koruma süresi, korunma nedenleri. *TBBD*, S. 97, s. 142.

Türk Borçlar Kanunu m. 194/4 hükmünde de aynı koruma amacından hareket edilmiş ve diğer eşin kira sözleşmesi açısından taraf olmak suretiyle sözleşmenin kaderi üzerinde söz sahibi olması istenmiştir. Çünkü kira sözleşmesinin tarafı olan eşin, kira bedelini ödememe suretiyle kiraya verene fesih için gereken şartları oluşturarak fesih imkânı sağlamış olmasından aile konutunda kalan diğer eşin belki de fesih aşamasına kadar bilgisi olmayabilir. Böyle bir durumda, kendisine haklı nedenle kira sözleşmesini feshetme imkânı sağlanan kiraya verenin gönderdiği ihtardan da sözleşmenin tarafı olmadığı için haberdar olmayan diğer eş aile konutunun tahliyesine katlanmak durumunda kalabilir. İşte TBK m. 194/4 hükmü, diğer eşin tek taraflı bildirimle kira sözleşmesine taraf olmasını sağlayarak kiracı eşin yükümlülüklerini ihlal etmesi durumunda sözleşmenin feshine engel olmasını amaçlamıştır⁷⁰⁶. Bunun dışında, kira sözleşmesinin tarafı hâline gelen eş, kira sözleşmesi ile ilgili bütün yan anlaşmalara etki edebilmekte ve özellikle kira parasının arttırılmasına ilişkin görüşmelerde de belirleyici bir role sahip olmaktadır⁷⁰⁷. Ayrıca, TBK m. 349 hükmünde bildirim suretiyle diğer eşin kira sözleşmesine taraf hâline gelmesinin sonucu özel olarak da belirtilmiştir. Buna göre, “*Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır*”. Bu hükümde belirtildiği üzere, kiraya verenin fesih bildirimini ve fesih ihtarını her iki eşe birden yapmak zorunda bırakılması diğer eşe TBK m. 194/4’te kira sözleşmesine katılma imkânı sağlanmasının önemini bir kez daha göstermiş olmaktadır.

Bildirim yoluyla diğer eşin aile konutu ile ilgili kira sözleşmesine katılmasını düzenleyen TMK m. 194/4 hükmünün, Kanun sistematüğinde evliliğin genel hükümleri kısmında yer aldığından bahsedilmiştir. Bu durumun bir sonucu olarak, hükmün TMK yürürlüğe girmeden önce meydana gelmiş evlilikler açısından da uygulanması kabul edilmiş olmaktadır⁷⁰⁸. Zira 4722 Sayılı Türk Medenî Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un m. 9/4 hükmüne göre, “*Türk*

⁷⁰⁶ Bayburtlu, B. (2011). Kiralık aile konutlarında kira sözleşmesine taraf olmayan eşin hukukî durumu. *İBD*, 85 (5), s. 168.

⁷⁰⁷ Armutcuoğlu, C. Y. (2011). Aile konutuna sağlanan koruma ve aile konutu şerhinin hukukî niteliği. *MÜHF-HAD*, 17 (1-2), s. 422.

⁷⁰⁸ Gençcan, Ö. U. (2007). Aile konutu: kavramı, şerhi ve üzerindeki haklar. *İBD, Aile Hukuku Özel Sayısı*, s. 45.

Medenî Kanununun evliliğin genel hükümlerine ilişkin düzenlemeleri, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş olan evlilikler hakkında da geçerlidir". Bundan dolayı, kira sözleşmesi TMK yürürlüğe girmeden önce akdedilmiş olsa bile, Kanunun yürürlüğe girdiği andan itibaren yapılan bildirim ile diğer eşin kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmesi mümkündür⁷⁰⁹.

Diğer eş kiraya verene yaptığı bildirim sonucunda, kira sözleşmesinin tarafı hâline gelir; bu andan itibaren her iki eş de kira sözleşmesinin tarafını teşkil eder. Diğer eş tarafından yapılan bildirim, kurucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılması niteliğinde varması gerekli tek taraflı bir irade açıklamasıdır⁷¹⁰. Bu bildirim kiraya verene ulaştığı anda hüküm doğurmakta ve bildirim yapan eş bu anda kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmektedir. Kanunda bildirim şekli konusunda herhangi bir geçerlilik şekli öngörülmemiştir; dolayısıyla şekle bağlı kalmadan bildirim yapılabilirliği mümkündür. Ancak, ispat kolaylığı açısından bildirim en azından adî yazılı şekilde yapılması gerektiği ifade edilmektedir.⁷¹¹

Kiraya verene yapılan bildirim yoluyla kira sözleşmesinin tarafı hâline gelen eş, bu sözleşmeden doğan bütün borçlardan müteselsilen sorumlu olmaktadır. Bu durumda, kira bedelinin ödenmesinden kiracı taraf olan her iki eş de kanun gereği müteselsil olarak sorumlu tutulabilir⁷¹². Ayrıca, kiraya verenin tahliye davalarını da bildirim anından itibaren her iki eşe birden yöneltmesi gerekmektedir⁷¹³.

3.1.1.2.2. Hâkim kararıyla katılma

Aile konutu ile ilgili kira sözleşmelerine kanun gereği katılma durumu, yalnızca TBK m. 194/4'te düzenlenmiş olan diğer eşin kiraya verene bildirimde bulunmasıyla meydana gelmesinden ibaret değildir. Paylaşmalı mal ayrılığı rejiminin geçerli olduğu durumlarda, TMK m. 254/4 hükmünde hâkimin boşanma ile birlikte kira sözleşmesinin kiracı olmayan eşe devredilmesine karar vermesi mümkün görünmektedir. Söz konusu hükme göre, "*Eşler konutta kira ile oturuyorlarsa hâkim,*

⁷⁰⁹ Şıpka, 2004, s. 114.

⁷¹⁰ Kılıçoğlu, A. (2002). *Türk Medenî Kanunu'nda diğer eşin rızasına bağlı hukuksal işlemler ve yasal alım hakkı*. Ankara, s. 54.

⁷¹¹ Doğan, M. (2002). Medenî Kanunun getirdiği yeni bir müessese: aile konutu. *AÜEHFD*, 6 (1-4), s. 296.

⁷¹² İnceoğlu, 2014, s. 570.

⁷¹³ Ayan, 2004, s. 116.

gerektiğinde konutta kiracı sıfatı taşımayan eşin kalmasına karar verebilir. Bu durumda, kiralayanın sözleşmeden doğan haklarını güvenceye almak için gerekli düzenleme yapılmasına iptal veya boşanma kararıyla birlikte re'sen karar verilir”.

Belirtmek gerekiyor ki, paylaşmalı mal ayrılığı rejiminin söz konusu olmadığı durumlarda, boşanma ile birlikte aile konutunda kira sözleşmesine taraf olmayan eşin kalmasının mümkün olup olmadığı konusunda TMK’da düzenlenmemiştir⁷¹⁴. Yargıtay, böyle durumlarda İİK m. 276/4 hükmüne⁷¹⁵ başvurmuştur⁷¹⁶. Bu hüküm değerlendirildiğinde, boşanma durumunda kiraya verenin, konutu kullanan eşe karşı tahliye yoluna başvurmadığı ve kiracı olan eşin de TMK m. 194 doğrultusunda sözleşmenin feshi imkânına sahip olmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, İİK m. 276/4 hükmünün bu durumda uygulanması kabul edildiği takdirde, kira sözleşmesinin konusu olan aile konutunda kalan eş bildirim yoluyla sözleşmeye katılmış olmasa dahi boşanma meydana geldikten sonra konutu kullanmaya devam edebilir. Ancak doktrinde, bu sonucun kabul edilmesinin hukukî dayanakları açısından isabetli olmadığı görüşü savunulmaktadır⁷¹⁷. Bu görüşlere göre, boşanan kişilerin İİK m. 276/4 hükmü kapsamında yer alan kişilerden olduğunu kabul etmek her zaman mümkün değildir. Ayrıca, doktrinde boşanma ile birlikte kiralanan yerin aile konutu niteliğini kaybettiği yönünde görüşler de ifade edilmektedir⁷¹⁸. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, paylaşmalı mal ayrılığı rejiminin geçerli olduğu durumlarda uygulanan TMK m. 254 hükmünün bu durum dışındaki ihtimallerde de kıyasen uygulanması gerektiğini ifade etmektedir⁷¹⁹. Sonuç olarak, boşanmaya ilişkin tüm durumlarda TMK m. 254 doğrultusunda hâkimin, aile konutunda kalan kiracı olmayan eşin kira sözleşmesine taraf hâline gelmesine karar vermesi doktrinde mümkün görülmektedir. Böyle yola başvurulduğu takdirde, kiraya vereni korumak için İMK m. 121 hükmünde olduğu gibi, kiracı olan eşin de kiraya verene

⁷¹⁴ İnceoğlu, 2014, s. 571.

⁷¹⁵ İİK m. 276/4: "*Borçlunun nesep ve sebepten usul ve fîruu, karı veya kocası, ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları ve iş ortakları ile borçluya tebaan mecurda oturdukları anlaşılan diğer şahıslar, bu madde hükmünün tatbikinde üçüncü şahıs sayılmazlar.*"

⁷¹⁶ Yarg. 12. HD., E. 2004/21730, K. 2004/26253, T. 20.12.2004 (İnceoğlu, 2014, s. 572).

⁷¹⁷ İnceoğlu, 2014, s. 572.

⁷¹⁸ Acar, F. (2014). *Aile konutu mal rejimleri ve eşin yasal miras payı*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, s. 67.

⁷¹⁹ İnceoğlu, 2014, s. 573; Şıpka, 2004, s. 95.

karşı müteselsil sorumluluğunun devam ettiğinin kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁷²⁰.

3.1.2. Tarafların ölümü

Kira sözleşmesinin mirasçılara geçmesi esasen TMK m. 599 hükmünden kaynaklanmaktadır. Bu hükme göre, mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak kanun gereği kazanırlar⁷²¹. Dolayısıyla, mirasbırakanın taraf olduğu kira sözleşmesinde, onun ölümüyle birlikte mirasçuları kanun gereği taraf sıfatını kazanmaktadır⁷²². Bu durum asıl olarak küllî halefiyet durumunu ortaya çıkarmaktadır⁷²³. TBK açısından da aynı esaslar kabul görmüş ve küllî halefiyet durumu kira sözleşmesine ilişkin olarak yinelenmiştir.

Kural olarak TBK'da tarafların ölümü, kira sözleşmesinin kendiliğinden sona erme nedenlerinden birisi olarak kabul edilmemiştir⁷²⁴. Zira kira sözleşmesi şahsî edim borcu doğuran bir sözleşme olmadığı için⁷²⁵ taraflardan birinin ölümü durumunda, sözleşmeden doğan kullandırma veya kullanım karşılığında belli bir bedel ödeme edimlerinin mirasçılar tarafından yerine getirilmesi mümkün görünmektedir. Ancak, ölüm kira sözleşmesi açısından kendiliğinden sona erme sebebi olmamasına rağmen, TBK m. 333 hükmünde yalnızca kiracı açısından olağanüstü bir fesih sebebi olarak kabul edilmiştir⁷²⁶. Belirtmek gerekir ki, ölüm hâlinde kira sözleşmesine mirasçılarının devam etmesi kural olmakla birlikte, özellikle kiracının ölümü hâlinde konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından mirasçılardan başka kişilerin de kira sözleşmesine taraf durumuna gelmesi TBK m. 356 hükmüne

⁷²⁰ İnceoğlu, 2014, s. 572.

⁷²¹ Akkanat, H. (2004). *Ölümün özel hukuk ilişkilerine etkisi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 54.

⁷²² Bahadır, 2013, s. 15.

⁷²³ Akyiğit, 2012, s. 302.

⁷²⁴ Arpacı, A. (1990). Kiralayanın ölümünün kira ilişkisine etkisi. *YHMİD*, 13(145), s. 174; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 579.

⁷²⁵ Kira sözleşmesinin şahsî edim borcu doğurmaması bahsi ile anlatılmak istenen sözleşmenin aslî edimlerinin şahsîlik unsuru taşımaması ve bu edimlerin yerine getirilmesi bakımından kiraya verenin veya kiracının şahsî özelliklerinin belirleyici olmamasıdır. Ancak belirtmek gerekir ki, özellikle kiraya veren açısından kiracının şahsıyla ilgili bir durum olan ödeme gücü çoğu zaman önemlidir. Dolayısıyla kiraya veren, kiracının mirasçılarının ödeme gücü veya kiralananın kullanımına gösterecekleri özen konusunda ağır şüphe içindeyse kira ilişkisine onlarla devam etmeyi istemeyebilir.

⁷²⁶ Uygur, 2013, s. 1790.

göre mümkün hâle gelmiştir⁷²⁷.

Öncelikle kiraya verenin ölümü açısından bakıldığında; TBK’da kiraya verenin ölümünün sözleşmeye etkili olmadığı ilkesinin benimsendiği görülmektedir⁷²⁸. Bu doğrultuda TBK’da, kiraya verenin ölümü hâlinde mirasçılara kira sözleşmesini feshetme hakkı tanınmamıştır. Dolayısıyla, kiraya verenin mirasçuları sözleşmeye devam etmek zorundadır⁷²⁹. Burada, kiraya verenin mirasçuları, külli halefiyetin gereği olarak kanun hükmü doğrultusunda kira sözleşmesinin tarafı durumuna gelmektedirler.

Kiracının ölümü hâlinde ise, TBK m. 333 hükmünde kiracının mirasçılara olağanüstü bir fesih imkânı tanınmıştır⁷³⁰. Bu hükme göre, “*Kiracının ölmesi durumunda mirasçuları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler*”. Kiracının ölümü hâlinde de esasen TBK’da kira sözleşmesinin devam etmesi esası benimsenmiştir⁷³¹. Dolayısıyla, kiracının ölümü kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmemekte ve kiracının mirasçuları sözleşmenin tarafı sıfatını kazanmaktadır⁷³². Ancak TBK m. 333 hükmünde kiracının mirasçılara fesih konusunda özel bir imkân getirilmiş olmaktadır. eBK’da kiracının ölümü hâlinde kiraya verene de fesih imkânı tanınmaktaydı. Oysa; 6098 sayılı TBK, kiracının ölümü hâlinde fesih imkânını yalnızca kiracının mirasçılara tanımıştır. Kiraya verenin ise, kiracının ölmesi durumunda kira sözleşmesini feshedebilmesinin ancak TBK m. 331 hükmüne göre şartların oluşması hâlinde mümkün olduğu ifade edilmektedir⁷³³. Kiracı tarafın bir şirket veya tüzel kişi olması durumunda, şirketin veya tüzel kişinin feshi ya da tüzel kişiliğin son bulması TBK m. 333’ün uygulama alanı dışındadır⁷³⁴. Ayrıca, sözleşmenin kiracının tarafının birden fazla kişiden teşekkül ettiği takdirde kiracılardan birinin ölmesi hâlinde de TBK m. 333 hükmünün

⁷²⁷ Akkanat, 2004, s. 63.

⁷²⁸ Arpacı, 1990, s. 174; Uygur, 2013, s. 1790.

⁷²⁹ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 322.

⁷³⁰ Aydın, G. S. (2013). *Kira sözleşmesinin genel hükümlere göre sona ermesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, s. 129; Uygur, 2013, s. 1790.

⁷³¹ Eren, F. (2015). *Borçlar hukuku özel hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2. Baskı, s. 410.

⁷³² Akyiğit, 2012, s. 299.

⁷³³ Kaya Kızılırmak, C. (2015). *Kira sözleşmesinin kiracının ölümü ile sona ermesi*. Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan. İstanbul: Der Yayınları, s. 589; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 579.

⁷³⁴ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 322; Uygur, 2013, s. 1790.

uygulanması söz konusu olmaz; bu durumda şartları varsa TBK m. 331 hükmüne göre fesih yoluna başvurulabilir⁷³⁵.

Kiracının ölümü hâlinde mirasçılarının kira sözleşmesini feshedebilmeleri açısından, kanunda sözleşmenin süresine ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Dolayısıyla, hem belirsiz süreli kira sözleşmeleri, hem de süresi ne olursa olsun belirli süreli kira sözleşmeleri açısından kiracının mirasçılarının fesih imkânını kullanabilmesi mümkün görünmektedir⁷³⁶. Bundan başka, kiracının mirasçıları en yakın fesih dönemi için fesih bildiriminde bulunmamışlarsa, TBK m. 333 hükmünün sağladığı fesih imkânını kaybederler⁷³⁷. Ayrıca, fesih bildiri birden fazla mirasçının olduğu durumlarda, tamamının katılımıyla yapılmalıdır⁷³⁸.

Ürün kirasında kiracının ölmesi durumunda TBK'da ayrı bir hüküm getirilmiştir. TBK m. 371 hükmüne göre, "*Kiracının ölümü hâlinde, onun mirasçıları ve kiraya veren, altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymak koşuluyla, sözleşmeyi feshedebilirler*". Ürün kirası bakımından TBK'nın, kiraya verene de kiracının ölümü hâlinde olağanüstü fesih imkânı getirildiği anlaşılmaktadır⁷³⁹. Halbuki; ürün kirası sözleşmesi dışındaki kira sözleşmelerinde kiraya verenin kiracının ölümü hâlinde sözleşmeyi feshetme imkânı bulunmamaktadır⁷⁴⁰.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK m. 256, kiracının ölümü durumunda farklı bir düzenleme getirmiştir. Bu hükme göre, "*Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler*". Anılan bu hükümde, sayılan kişilerin kira sözleşmesine ve kanun hükümlerine uymak kaydıyla kira sözleşmesini kanun gereği devralmış sayılmasına ilişkin bir sonuç öngörülmektedir⁷⁴¹.

⁷³⁵ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 237-238.

⁷³⁶ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 580; Uygur, 2013, s. 1790.

⁷³⁷ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 322.

⁷³⁸ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 238.

⁷³⁹ Kaya Kızılırmak, 2015, s. 589.

⁷⁴⁰ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 582.

⁷⁴¹ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 582.

Kiracının ölmesi hâlinde, TBK m. 356 hükmünü konut kirası açısından ve çatılı işyeri kirası açısından ayrı ayrı değerlendirmek gerekmektedir. Çatılı işyeri kiralalarında; kiracının ölmesi durumunda, TBK m. 356'da ölen kiracının ortaklarının veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılarının kira sözleşmesine taraf olabilmesi düzenlenmektedir. Hükümde, ölen kiracının mirasçılarının sözleşmeye devam edebilmesi özel olarak belirtilmemiştir. Buna karşın, madde gerekçesinde mirasçıların sözleşmeye devam edebilmesinin miras hukuku hükümlerine göre zaten mümkün olduğu ve dolayısıyla bu kişilerin külli halef olarak kira sözleşmesinin tarafı hâline geldiklerinden bahsedilmektedir⁷⁴². Bu durumda, kiracının mirasçılarının, mirasbırakan ile aynı meslek ve sanatı yürütüyor olması şartı da aranmaz⁷⁴³. Ancak, TBK'da mirasçıların ölen kiracı ile aynı meslek ve sanatı yürütmesi şartı aranmamasına rağmen, kira sözleşmesinde kiralananın yalnızca belli bir amaçla kullanılması kararlaştırılmışsa mirasçıların sözleşmeye devam edebilmesi için bu şartın aranmaya devam edilmesi gerektiği savunulmaktadır⁷⁴⁴. Dolayısıyla, bu durumda mirasçıların başka bir iş için kiralananı kullanmaları söz konusu ise, kiraya verenin buna rıza göstermesi gerektiği ifade edilmektedir⁷⁴⁵. Ayrıca; çatılı işyeri kiralalarında ölen kiracının mirasçıları, hükümde sayılan diğer kişilere göre fazladan bir imkâna sahip olup, bu imkân doğrultusunda TBK m. 333 hükmüne göre dilerlerse olağanüstü fesih haklarını kullanarak kira sözleşmesini feshedebilirler⁷⁴⁶.

Çatılı işyeri kiralalarında, ölen kiracının ortağı varsa, TBK m. 356 hükmü gereğince bu ortak kira sözleşmesine devam etme hakkına sahiptir. Ancak, ölen kiracının ortağının kendisine tanınan bu imkânı kullanması ve kira sözleşmesine devam edebilmesi için, kiracının mirasçılarının mirası reddetmiş olmalarının veya TBK m. 333 hükmüne göre fesih haklarını kullanmış olmalarının gerektiği konusunda hükümde bir açıklık olmadığı gibi doktrinde de görüş birliği bulunmamaktadır. Bu hususta bir kısım görüş, mirasçıların kiracının ortaklarına göre daha üstün tutularak külli halefiyetten dolayı sözleşmeye kiracının ölümüyle taraf

⁷⁴² Uygur, 2013, s. 1864.

⁷⁴³ Akyiğit, 2012, s. 299-300.

⁷⁴⁴ Özdoğan, Oymak, 2013, s. 583.

⁷⁴⁵ Özdoğan, Oymak, 2013, s. 583.

⁷⁴⁶ Akyiğit, 2012, s. 300.

hâline geldiklerinin kabul edilmesini savunmaktadır⁷⁴⁷. Bu görüşe göre, ancak mirasçılardan mirası reddetmeleri veya TBK m. 333 uyarınca fesih haklarını kullanmaları hâllerinde kiracının ortaklarının sözleşmeye devam edebilmesi mümkündür. Başka bir kısım görüş ise, kiracının ortaklarının ortaklık ilişkisi dışındaki mirasçılara göre üstün tutulması gerektiğini ve kira sözleşmesine devam edilmesi konusunda önceliğin kiracının ortaklarına verilmesi gerektiğini savunmaktadır⁷⁴⁸. Buna gerekçe olarak ise, Kanun koyucunun kiracının ortaklarının sözleşmeyi sürdürebilmesine ilişkin hüküm koyma amacının “*yerleşmiş sanat ve ticaret müesseselerinin sarsıntıya uğramasını önlemek*” olması gösterilmektedir⁷⁴⁹. Dolayısıyla, ölen kiracının ortağının kiralanda aynı işi yürütmesinin, kiracının ölümü durumunda sözleşmeye devam etme konusunda mirasçılara göre üstün tutulma nedeni olduğu ve bu durumun TBK m. 356 hükmünün amacıyla da uyduğu ifade edilmektedir.

Bu konuda son bir görüş ise, sözleşmeye devam edebilme hakkının hem mirasçılara hem de kiracının ortaklarına ve ortakların mirasçılara tanındığını, bunların hepsinin birden sözleşmeye devam etmesinin mümkün olduğunu ve kiracının ortaklarının sözleşmeye devam edebilmesinin mirasçılardan mirası reddetmelerine veya kira sözleşmesini feshetmelerine bağlı olmadığını ifade etmektedir⁷⁵⁰. Ancak belirtmek gerekir ki, bu görüş kabul edilirse kira sözleşmesine hem kiracının mirasçıları hem de kiracının ortaklarının devam etmeyi istemeleri durumunda, aynı işi yapmayan ve aralarında ticari ortaklık bulunmayan bu kişilerin sözleşmeye nasıl birlikte devam edebilecekleri sorusu ortaya çıkmaktadır. Netice itibarıyla, Kanun koyucunun TBK m. 356 hükmü ile kiracı öldükten sonra çatılı işyeri kiralalarında kiracının ortaklarına ve ortakların mirasçılara sözleşmeyi sürdürme imkânı tanınmasının sebebi olarak kira sözleşmesinin kiralananın kullanım amacına uygun şekilde devam etmesini istediğini kabul etmek isabetli görünmektedir. Çünkü kiracının birlikte ticaret yaptığı ortağı olması durumunda, kiracıyla aynı meslek ve sanatı dahi yürütmeyen mirasçıların kanun gereği işyeri kirasının tarafı olduğunu kabul etmek hükmün konuluş amacıyla uyumsuzdur. Ölen kiracının ortağı bulunmuyorsa, kiracının mirasçılarından aynı işi yürütmemeleri sebebiyle kiralananı

⁷⁴⁷ İnceoğlu, 2014, Kira, C. II, s. 292; Akyiğit, 2012, s. 300.

⁷⁴⁸ Doğan, 2011, Sona erme, s. 312.

⁷⁴⁹ Doğan, 2011, Sona erme, s. 312.

⁷⁵⁰ Özdoğan, Oymak, 2013, s. 584.

kullanmak istememeleri durumunda hâlihazırda TBK m. 333 hükmüne göre kira sözleşmesini feshetme imkânları bulunmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu m. 356 hükmünde ise, kiracının ölümü durumunda sözleşmeyi sürdürme hakkına sahip kişiler arasında ölen kiracının mirasçuları sayılmamıştır⁷⁵¹. Bunun sebebi olarak ise hükmün gerekçesinde, kiracının mirasçılarının külli halefiyet prensibi gereğince zaten kira sözleşmesine taraf olmaları gösterilmiştir. Ancak, TBK m. 356 hükmünün özel bir halefiyet prensibi öngörmesi karşısında⁷⁵², mirasçılardan dışındaki hükümde sayılan belirli kişilerin, külli halef olan mirasçılara nazaran öncelikli olarak kira sözleşmesine taraf hâline geldikleri kabul edilmelidir. Durum bu olunca, TBK m. 356 hükmünde mirasçıların özel olarak belirtilmemiş olması biraz daha anlaşılır bir durum hâline gelmektedir. Görüldüğü üzere, kiracı ile aynı meslek ve sanatı yürütüyor olsalar bile mirasçıların kira ilişkisini sürdürebilme hakları TBK m. 356 hükmünde sayılan kişilerin haklarının ardından gelmektedir. Çatılı işyeri kiralalarında kiracının ölmesi durumunda, TBK m. 356 hükmünde sayılan kişiler mevcut değilse özel intikal prensibi kullanım alanı bulamaz; bu durumda külli halefiyet prensibi devreye girerek kiracıyla aynı meslek ve sanatı yürütüyor olmasalar bile kiracının mirasçuları kira sözleşmesinin tarafı hâline gelirler. Ölen kiracının birden fazla mirasçısı bulunması durumunda, bu kişiler birlikte kira sözleşmesinin tarafı hâline gelirler⁷⁵³.

Çatılı işyeri kiralalarında kiracının ölmesi durumunda TBK m. 356 hükmü kiracının ortaklarının mirasçılarının da sözleşmeyi sürdürebilmelerini mümkün kılmaktadır. Ancak, hükümde bu kişilerin kira sözleşmesini taraf sıfatıyla sürdürebilmeleri için kiralanan işyerinde ölen kiracı ile aynı meslek ve sanatı yürütmeleri gerektiğini ifade edilmektedir⁷⁵⁴.

Konut kirası söz konusu olduğu takdirde, kiracının ölmesi hâlinde mirasçuları

⁷⁵¹ Bununla birlikte, TBK m. 356 hükmünde yer alan “ortakların mirasçuları” ifadesinin, hem ölen kiracının mirasçılarını hem de ölen kiracının sağ kalan ortaklarının mirasçılarını kapsadığı yönünde bkz., Gümüş, 2012, Kira, s. 361.

⁷⁵² TBK m. 356 hükmünün (yürürlükten kaldırılan GKHK m. 13) özel halefiyet kuralı öngördüğü hakkında bkz. Kocayusufpaşaoğlu, N. (1987). *Miras hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 3. Baskı, s. 43; Ulusu Karataş, E. (2015). Türk miras hukukunda mirasın kazanılmasında halefiyet türleri ve Türk milletlerarası özel hukukundaki yansımaları. *İÜHFİM*, LXXIII (2), s. 357.

⁷⁵³ Gümüş, 2012, Kira, s. 361.

⁷⁵⁴ Uygur, 2013, s. 1865.

ve TBK m. 356 hükmüne göre “ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar” sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece kira sözleşmesine devam edebilirler. Hükümde yalnızca kiracı ile aynı konutta oturmadan bahsedilmesinin isabetli olmadığı ve kiracı ile kiralananada birlikte oturmanın vurgulanması gerektiği doktrinde ifade edilmektedir⁷⁵⁵. Kiracı ile aynı konutta oturanların sözleşmeyi sürdürebilmek için kiracının mirasçısı olmalarına gerek yoktur⁷⁵⁶. Bundan dolayı, ölen kiracının evlilik birliği içinde yaşamadığı kişi, yani; sevgilisi, beraber yaşadığı arkadaşı veya mirasçısı sayılmayan bir yakını kiracı öldükten sonra TBK m. 356 kapsamında kira sözleşmesinin tarafı sıfatı kazanabilir⁷⁵⁷. Doktrinde, anılan hükmün aradığı birlikte oturma hâlinin süreklilik arzemesi gerektiği ifade edilmektedir⁷⁵⁸. Dolayısıyla, örneğin kiracının yanında üç aylık uzun yaz tatili dönemi için kalma durumlarında süreklilikten bahsedilemez. Mirasçılar mirası reddetmiş olsalar da, TBK m. 333 hükmüne göre sözleşmeyi feshetmiş olsalar da, ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar kira sözleşmesine taraf olma haklarını kullanabilirler⁷⁵⁹. Ayrıca, konut kiralalarında, kiracının ölümünden sonra onunla aynı konutta oturanların kira sözleşmesinden faydalanmaya devam etmeleri hâlinde, başka bir tahliye sebebi bulunmadıkça, TBK m. 356'nın sağladığı koruma sebebiyle onlar aleyhine tahliye davası açılması da mümkün değildir⁷⁶⁰.

3.1.3. Kiralananın kamulaştırılması

Türk Borçlar Kanunu m. 310/I hükmüne göre, kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesine taraf olması düzenlenmiş olmasına rağmen; aynı hükmün ikinci fıkrasında, kamulaştırmanın bu hükmün istisnası olduğu belirtilmiştir. Bundan dolayı, kiralananın kamulaştırılması durumunda, kamulaştırma işlemi yapan idarenin kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmesi söz konusu değildir⁷⁶¹.

⁷⁵⁵ Akyiğit, 2012, s. 303.

⁷⁵⁶ Özdoğan, Oymak, 2013, s. 584.

⁷⁵⁷ Uygur, 2013, s. 1865; Doğan, 2011, Sona erme, s. 310.

⁷⁵⁸ Akyiğit, 2012, s. 303.

⁷⁵⁹ Özdoğan, Oymak, 2013, s. 584.

⁷⁶⁰ Uygur, 2013, s. 1865.

⁷⁶¹ Ertuğrul, M. (2014). Üçüncü kişinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananada üstün hak sahibi olması. *ABD*, S. 4, s. 568.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 3 hükmüne göre kamulaştırma; idarelerin, “*kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya eşit taksitlerle ödemek suretiyle*” edinmesidir. Bu hükümden anlaşıldığı şekliyle kamulaştırmanın amacı; kamu hizmetinin gerekli kıldığı hâllerde özel mülkiyetin konusu olan taşınmazların tamamen, kısmen veya yalnızca taşınmaz üzerindeki irtifak hakkının idare tarafından edinilerek kamu hizmeti doğrultusunda kullanılmasıdır⁷⁶². İdarenin bu amaç doğrultusunda yaptığı kamulaştırma işlemi ile o taşınmaz üzerindeki kira sözleşmesinin aynı anda sürdürülmesi nitelik itibarıyla birbiriyle bağdaşmamaktadır. Dolayısıyla, kiralanan kamulaştırıldığı takdirde, kira sözleşmesinin konusu imkânsız duruma gelmekte ve sözleşme kendiliğinden sona ermektedir⁷⁶³. Bundan dolayı, kiraya veren borcundan kurtulmaktadır⁷⁶⁴. Kira sözleşmesinin konusunun imkânsızlaşmasında kiraya verenin kusuru olmadığı için kiracı onun sorumluluğuna başvuramaz⁷⁶⁵. Nitekim TBK m. 136 hükmüne göre, “*Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer*”. Ancak doktrinde kabul edildiği üzere, kiraya veren, kiralanan kamulaştırılmadan önce bu durumu bilmesine rağmen kiracıdan gizlemişse, o takdirde kiracıya tazminat ödemekle yükümlü tutulabilir⁷⁶⁶.

Kamulaştırma işlemi yapıldıktan sonra kiracının kiralananı boşaltması gerekmektedir. Bu durum KK m. 20/1 hükmünde, “*Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icracı boşaltılır. İtiraz ve şikayet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez*” şeklinde ifade edilmektedir. Kira sözleşmesi şerh edilmiş olsa bile, kiracı şerhin etkisini kamulaştırmayı yapan

⁷⁶² Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 182.

⁷⁶³ Gümüş, 2013, Özel, s. 333; Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 182.

⁷⁶⁴ Tunçomağ, 1977, Borçlar özel, s. 295; Gümüş, 2012, Kira, s. 152; Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 267; Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 182.

⁷⁶⁵ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 182.

⁷⁶⁶ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 135; Gümüş, 2012, Kira, s. 152. Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 182.

idareye karşı ileri süremez. Çünkü KK'da ve TBK'da, kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması durumunda kiralananın kamulaştırılmasının mümkün olmadığına yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır⁷⁶⁷.

İdarenin kamulaştırma işlemini taşınmazda bir irtifak hakkı kurmak suretiyle yapmış olması da mümkündür. Çünkü bazı durumlarda, kamu hizmetinin yürütülmesi için idarenin ihtiyaç duyduğu taşınmazın mülkiyetinin edilmesine gerek duyulmayabilir. Böyle durumlarda, idare tarafından kamulaştırma yoluyla taşınmaz üzerinde yalnızca irtifak hakkı kurulması kamu hizmetinin yürütülmesini sağlayabilir. Örneğin idarenin doğalgaz veya elektrik hattı kurmak için bu hatların geçmesi gereken bütün taşınmazları kamulaştırmasına gerek olmadığı için hatların geçtiği taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurması yeterlidir⁷⁶⁸. Dolayısıyla, idarenin kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurduğu bütün durumlarda kiralananla ilişkin kira sözleşmesinin sona erdiğini kabul etmek isabetli olmayabilir. Bu takdirde, TBK m. 311'e göre bir değerlendirme yapılmalı; kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması kira sözleşmesi ile bağdaşmıyor ve kiracının kiralanan üzerindeki kullanım hakkını etkiliyorsa kira sözleşmesinin konusunun imkânsız hâle geldiğini ve sözleşmenin sona erdiğini kabul etmek gerekmektedir⁷⁶⁹. Buna karşın; kiralanan üzerinde idare tarafından kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması kiracının kullanım hakkını engellemiyorsa, kamulaştırma işlemine rağmen kira sözleşmesinin devam ettiğini kabul etmek gerekmektedir⁷⁷⁰.

Kamulaştırma sonucunda kira sözleşmesinin sona erdiği durumlarda kiracının kiraya verenden ve işlemi yapan idareden herhangi bir tazminat isteme hakkı bulunmamaktadır. Nitekim bu durum KK m. 20/II hükmünde, "*Taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idare tazminat ile sorumlu tutulamaz*" şeklinde ifade edilmektedir.

Kamulaştırma işlemine konu olan taşınmaz ekili bir arazi ise, taşınmazın boşaltılması KK m. 20/III hükmüne göre hasat sonuna bırakılır. Aynı hükme göre,

⁷⁶⁷ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 135; Gümüş, 2012, Kira, s. 153; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 429; Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 267; Ruhi, A. C. (2011). *Kira hukuku, C. I*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 326-327.

⁷⁶⁸ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 182.

⁷⁶⁹ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 182.

⁷⁷⁰ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 182.

hasat zamanının beklenmesinin mümkün olmaması durumunda kamulaştırma işlemini yapan idare, mahkeme tarafından belirlenen ekin bedelini tazmin ederek arazinin boşaltılmasını sağlayabilir.

Kiralananın bir kısmının kamulaştırılması sonucunda, kiracının kiralananı kullanma imkânı kalmadığı ya da bunun önemli ölçüde azaldığı durumlarda, kira sözleşmesi, ifa imkânsızlığı sebebiyle kendiliğinden sona ermektedir⁷⁷¹. Ancak, kiralananın kısmen kamulaştırılmasına rağmen kiracı kiralananı kullanmaya devam edebiliyorsa, kira sözleşmesi geçerliliğini korumaktadır. Böyle durumlarda kamulaştırılan kısım dikkate alınarak kiracının o oranda kira bedelinden indirim talep edebilme hakkının bulunduğu kabul edilmektedir⁷⁷².

Kiraya verenin muhtemel bir kamulaştırma işlemine karşılık, kira sözleşmesi kurulduğu esnada, kiracıya tazminat ödemeyi taahhüt etmesi mümkün görülmektedir⁷⁷³. Bu konuyla ilgili olarak Yargıtay, kiralananın kamulaştırılması hâlinde kiraya verenin tazminatla yükümlü tutulamayacağına ilişkin KK m. 20/II hükmünün emredici nitelikte olmadığını ve kira sözleşmesinin taraflarının bu hükmün aksini kararlaştırmasının mümkün olduğunu kabul etmektedir⁷⁷⁴.

3.2. Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği Teşkil Etmeyen Hâller

3.2.1. Alt kira ilişkisi

3.2.1.1. Genel olarak

Alt kira kavramı, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkına sahip olan kiracının kiralanan şeyin tamamını veya bir kısmını üçüncü bir kişiye tekrar kiralaması olarak ifade edilmektedir⁷⁷⁵. Alt kira ilişkisi aslında, bir kira sözleşmesinin derecelendirilmiş hâlidir⁷⁷⁶. Bu şekilde, kira sözleşmesinden başka bir asıl

⁷⁷¹ Çabri, 2012, Kiralananın el değiştirmesi, s. 182.

⁷⁷² Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 136.

⁷⁷³ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 136.

⁷⁷⁴ Yarg. 4. HD., E. 1959/958-9548, K. 1959/6880, T. 30.9.1959 (Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 136).

⁷⁷⁵ Feyzioğlu, 1980, Borçlar özel, s. 485; Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 155; Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 299; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 449.

⁷⁷⁶ Kahveci, 2005, s. 69.

sözleşmeye dayanarak alt kira sözleşmesi kurulması mümkün olmayıp, asıl sözleşmenin daima bir kira sözleşmesi olabileceği kabul edilmelidir⁷⁷⁷. Belirtmek gerekir ki, bu durum alt kira sözleşmesinin bağımsızlık niteliğini ortadan kaldırmamaktadır. Yani, kiracı aslında asıl kira sözleşmesinden bağımsız olarak kiralananı kiraya verebilmektedir. Ancak, kiracının ikinci sözleşme ile üstlendiği kullandırma edimini ifa edebilmesi açısından geçerli bir asıl kira sözleşmesinin varlığı TBK açısından önem arz etmektedir; kiracının kiralananı başkasına kiralamak suretiyle oluşturduğu kira sözleşmesinin geçerliliği açısından asıl kira sözleşmesinin varlığına ihtiyaç yoktur⁷⁷⁸.

Alt kira ilişkisinin kurulabilmesi için, asıl kira sözleşmesinin kiracı tarafı ile kiralanan şeyin kullanım hakkını bıraktığı üçüncü kişi arasında kira sözleşmesi akdedilmelidir⁷⁷⁹. Bundan dolayı asıl kiracının, kiralananı üçüncü kişiye bir bedel talep etmeden kullandırmayı taahhüt etmesi durumunda alt kira sözleşmesinin varlığından bahsedilemez⁷⁸⁰. Alt kira ilişkisi kurulması durumunda esasen ortada iki kira sözleşmesi bulunmaktadır. Bunlardan ilki asıl kiraya veren ile asıl kiracı arasında kurulan asıl kira sözleşmesi, ikincisi de bu sözleşmede asıl kiracıya tanınan alt kiraya verme yetkisi ile kurulmuş olan alt kira sözleşmesidir. Ancak bu iki sözleşme kurulma ve sona erme yönünden birbirinden bağımsızdır. Asıl kira sözleşmesinin sona ermiş olması veya geçersizliği, kendiliğinden alt kira sözleşmesinin sona ermesine veya geçersizliğine yol açmamaktadır. Bununla birlikte, alt kira sözleşmesinin geçerli şekilde ifa edilebilmesinin asıl kira sözleşmesinin sağladığı yetkiyle mümkün olmasından dolayı iki sözleşme dolaylı olarak da olsa birbirini etkilemektedir.

Asıl kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesi sayılabilmesi için, kiralanan şey, asıl kiraya veren ile asıl kiracı arasındaki kira sözleşmesinin konusu olan kiralananın tamamı veya bir kısmı olmalıdır⁷⁸¹. Dolayısıyla, asıl kira sözleşmesinin konusundan başka bir şeyin kiracı

⁷⁷⁷ Kahveci, 2005, s. 69.

⁷⁷⁸ Kahveci, 2005, s. 69.

⁷⁷⁹ Yücer, 2008, s. 796.

⁷⁸⁰ Kahveci, 2005, s. 70.

⁷⁸¹ Kahveci, 2005, s. 70.

tarafından üçüncü kişiye kiralanması durumunda alt kira ilişkisinin varlığı söz konusu olmaz.

Alt kira ilişkisi bir sözleşme ile kurulmaktadır. Bu sözleşme hukukî niteliği itibariyle bir kira sözleşmesidir⁷⁸². Bundan dolayı, alt kira sözleşmesi de tarafların karşılık ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulabilen rızaî bir sözleşmedir. Alt kira sözleşmesi esasen bir kira sözleşmesi olduğu için, TBK m. 299 hükmüne göre her iki tarafa borç yükleyen, bir bedel karşılığında bir şeyin kullanılmasını konu edinen, belli bir süre için veya belirsiz süreli olarak kurulan ve sürekli bir borç ilişkisi ihtiva eden görünümündedir⁷⁸³.

3.2.1.2. Asıl kira ve alt kira sözleşmesi arasındaki ilişki

Alt kira sözleşmesini, asıl kiracı/alt kiraya veren ile alt kiracı kendi iradelerine göre düzenleyebilirler. Ancak, alt kira sözleşmesiyle taahhüt edilen kullandırma borcu asıl kira sözleşmesinde asıl kiracı/alt kiraya veren tarafa sağlanandan hakkın sınırı aşmamalıdır. Asıl kiracı/alt kiraya veren asıl kira sözleşmesinin kiracısı olduğu için kiralanın şeyin kullanım hakkı ancak asıl sözleşmeye uygun olduğu ölçüde alt kira sözleşmesinin konusunu teşkil edebilmelidir⁷⁸⁴. Alt kira sözleşmesinde, asıl kira sözleşmesiyle asıl kiracı/alt kiraya verene sağlanandan daha geniş kapsamlı bir kullanım hakkı taahhüt edilirse, asıl kiraya verenin itiraz etmesi alt kiracıya karşı borçlanılan kullandırma ediminin ifa edilememesine yol açabilir.

Alt kira sözleşmesi ile taahhüt edilen kullanım hakkının asıl kira sözleşmesinde sağlanan kullanım hakkı ile sınırlı olması kuralı sözleşmenin süresi açısından da geçerlidir. Bundan dolayı, alt kira sözleşmesinin süresi, asıl kira sözleşmesinin süresinden fazla olmamalıdır⁷⁸⁵. Nitekim TBK m. 322 hükmünde belirtildiği üzere, alt kiracı kiralanı asıl kiracı/alt kiraya verene tanınandan başka bir biçimde kullanamaz. Alt kiracı ile asıl kira sözleşmesinden daha uzun bir süre için sözleşme yapıldığı takdirde, asıl kira sözleşmesi sona erdikten sonra asıl kiraya

⁷⁸² Kahveci, 2005, s. 71.

⁷⁸³ Yücer, 2008, s. 796-797.

⁷⁸⁴ Kahveci, 2005, s. 71.

⁷⁸⁵ Kahveci, 2005, s. 73.

veren alt kiracının kullanımına engel olabilir. Dolayısıyla, asıl kiracı/alt kiraya veren alt kiracıya karşı sözleşmeyi ifa edememekten TBK m. 112 vd. hükümlerine göre sorumlu tutulur⁷⁸⁶. Ayrıca, alt kira sözleşmesi devam etmesine rağmen, asıl kira sözleşmesi sona ererse asıl kiraya veren alt kiracıyı kiralananandan tahliye ettirme hakkına da sahiptir⁷⁸⁷.

Alt kira sözleşmesinin tarafları, asıl kira sözleşmesinin kiracısı ile alt kiracıdır. Asıl kira sözleşmesinin kiracısı, alt kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını taşımaktadır. Böylelikle, asıl kiracı hem asıl kira hem de alt kira sözleşmesinde taraf olmasına rağmen asıl kiraya veren ile alt kiracı arasında herhangi bir hukukî ilişki bulunmamaktadır⁷⁸⁸. Dolayısıyla, alt kiracı asıl kiraya verene karşı alt kira sözleşmesine dayanan bir hakka sahip değildir⁷⁸⁹.

Alt kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesi varlığı ve geçerliliği birbirine bağlı olmayan iki ayrı sözleşmedir. Bundan dolayı, taraflar alt kira sözleşmesinin hükümlerini serbestçe belirleyebilirler. Ancak, TBK m. 322 ve 366 hükümlerinde belirtildiği üzere alt kira sözleşmesindeki kullanımın kiraya verene zarar vermemesi ve asıl kiracıya tanınan kullanıma uygun olması koşuluyla alt kira sözleşmesi hükümleri tayin edilebilir.⁷⁹⁰ Dolayısıyla, alt kiracı ile asıl kiracı/alt kiraya veren arasındaki ilişkiye asıl kiraya veren ile asıl kiracı/alt kiraya veren arasındaki kira ilişkisine uygulanan kuralların uygulanması gerekmektedir⁷⁹¹.

3.2.1.3. Alt kira ile asıl kira sözleşmesinin tarafları ve aralarındaki ilişkiler

Asıl kira ve alt kira sözleşmesinde üç taraf bulunmaktadır. Bunlardan asıl kiracı/alt kiraya veren taraf her iki sözleşme ilişkisinin de tarafıdır. Asıl kira sözleşmesi açısından kiracı sıfatına sahip olan bu kişi, alt kira sözleşmesi açısından

⁷⁸⁶ Kahveci, 2005, s. 73.

⁷⁸⁷ Yazman, İ. (1961). *Adi kira ve hasılat kirası münasebetlerinde alt kira ve kiranın devri*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü (Seminer Yarışması), Yayın No: 22, s. 18.

⁷⁸⁸ Kahveci, 2005, s. 72.

⁷⁸⁹ Kahveci, 2005, s. 72.

⁷⁹⁰ Kahveci, 2005, s. 75.

⁷⁹¹ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 299.

da kiraya veren sıfatını taşımaktadır. Her iki sözleşmenin taraflarının birbirleriyle olan ilişkisi aşağıdaki şekilde incelenmiştir.

3.2.1.3.1. Alt kira sözleşmesinin tarafları arasındaki ilişki

Alt kira sözleşmesinin tarafları asıl kiracı/alt kiraya veren ve alt kiracıdır. Sözleşme ilişkisi esasen bu iki taraf arasında kurulduğu için alt kira ilişkisinden doğan haklar ve borçlar da ancak onlar arasında hüküm ve sonuç doğurmaktadır. Zira sözleşmelerin nisbiliği ilkesinin gereği budur.

Alt kira sözleşmesinde asıl kiracı/alt kiraya veren tarafın hakları; esas olarak kira bedelini isteme hakkı, alt kiracıya karşı hapis hakkı ve sözleşmeye farklı hükümler koyma hakkıdır.⁷⁹² Bunlardan, kira bedelini isteme, asıl kiracı/alt kiraya veren tarafın alt kira sözleşmesine ilişkin olarak en önemli hakkını oluşturur⁷⁹³. Zira o, alt kira sözleşmesinin kiraya veren tarafını teşkil etmektedir. Dolayısıyla, alt kiracının kira bedelini ödememesi durumunda asıl kiracı/alt kiraya verenin alt kira sözleşmesini feshederek kiralananın boşaltılmasını sağlaması mümkündür⁷⁹⁴. Alt kira sözleşmesinin kiraya veren tarafının, alt kiracının ödemediği ve temerrüde düştüğü kira borcundan dolayı kiralanda bulunan taşınır üzerinde hapis hakkı da bulunmaktadır⁷⁹⁵. Hapis hakkı, kiraya verenin kira alacaklarını güvence altına almasını sağlayan, kiralanda bulunan taşınır eşya üzerinde geçerli olan ve taşınmaz kiralalarında uygulanan kanunî bir rehin hakkıdır⁷⁹⁶. Kanundan doğması sebebiyle, asıl kiracı/alt kiraya veren bu haktan feragat etmiş olsa bile hapis hakkı sona ermemektedir⁷⁹⁷. Asıl kiracı/alt kiraya veren tarafın bir başka hakkı ise, asıl kiraya verene zarar vermemek kaydıyla alt kira sözleşmesine asıl kira sözleşmesinden farklı hükümler ilave edebilmesidir; bu durum sözleşme serbestisi ilkesinin de bir gereğidir⁷⁹⁸.

⁷⁹² Kahveci, 2005, s. 105 vd.

⁷⁹³ Feyzioğlu, 1980, Borçlar özel, s. 487; Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2 , s. 156; Kahveci, 2005, s. 105.

⁷⁹⁴ Kahveci, 2005, s. 105.

⁷⁹⁵ Yücer, 2008, s. 801.

⁷⁹⁶ Kahveci, 2005, s. 106.

⁷⁹⁷ Feyzioğlu, 1980, Borçlar özel, s. 487; Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2 , s. 157; Kahveci, 2005, s. 106.

⁷⁹⁸ Yücer, 2008, s. 801.

Alt kira sözleşmesine ilişkin olarak asıl kiracı/alt kiraya veren tarafın borçları ise, kiralananı sözleşmeye uygun şekilde teslim etme ve alt kira sözleşmesi süresince kiralananın alt kiracı tarafından kullanılmasını sağlama borcu, ayıba ve zapta karşı tekeffül borcu ve sözleşmeye ilişkin diğer yan borçlardır⁷⁹⁹. Kiralanana ilişkin olup da niteliği itibariyle asıl kira sözleşmesine ait bazı borçlar açısından asıl kiracı/alt kiraya veren tarafın sorumluluğu bulunmamaktadır⁸⁰⁰. Örneğin vergi ve masrafların ödenmesi borcu asıl kira sözleşmesinin kiraya veren tarafına ait olduğu için ve alt kiraya veren tarafın asıl kira sözleşmesinin kiracı tarafı olduğu için, alt kira sözleşmesinin kiraya veren tarafının bu borçlardan sorumlu tutulması söz konusu değildir.

Asıl kiracı/alt kiraya veren tarafın kiralananı alt kira sözleşmesine uygun olarak alt kiracıya teslim etme borcu bulunmaktadır. Söz konusu borç kapsamında kiralanan alt kiracıya, sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde ve kararlaştırılan zamanda teslim edilmelidir. Asıl kiracı/alt kiraya veren tarafın bu borca aykırı davranması durumunda alt kiracının TBK m. 307 hükmüne göre kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakları bulunmaktadır⁸⁰¹. Alt kira sözleşmesi yapma hakkı bulunmamasına rağmen kiralananı kiraya veren asıl kiracı/alt kiraya verenin, sözleşmeden doğan kullandırma yükümlülüğünü yerine getiremediği takdirde alt kiracıya karşı tazminat borcu da söz konusu olabilir. Doktrinde bir kısım görüş böyle bir tazminat sorumluluğunun TBK m. 112 vd. hükümlerine göre ifa imkânsızlığından kaynaklandığını savunmaktadır⁸⁰². Buna karşın bir kısım görüş ise, alt kira sözleşmesinin caiz olmamasından dolayı borcunu ifa edemeyen asıl kiracı/alt kiraya verenin zapta karşı tekeffül hükümlerine göre sorumlu tutulması gerektiğini ifade etmektedir⁸⁰³. Ancak, alt kiracı sözleşmenin caiz olmadığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa kusurlu sayılması ve tazminatta indirim sebebi olarak değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir⁸⁰⁴.

Ayrıca doktrinde, asıl kiracı/alt kiraya verenin alt kira sözleşmesine ilişkin

⁷⁹⁹ Kahveci, 2005, s. 106.

⁸⁰⁰ Kahveci, 2005, s. 106.

⁸⁰¹ Yücer, 2008, s. 802.

⁸⁰² Gümüüş, 2012, Kira, s. 213; Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 305-306.

⁸⁰³ İnceoğlu, 2014, s. 520.

⁸⁰⁴ İnceoğlu, 2014, s. 520.

olarak asıl kiraya verenin yardımcı şahsı olduğu kabul edilmektedir. Dolayısıyla, asıl kiracı/alt kiraya verenin, asıl kiraya verenin davranışlarından TBK m. 115 hükmü doğrultusunda kusursuz olarak sorumluluğu bulunmaktadır⁸⁰⁵.

Alt kiracının alt kira sözleşmesinden doğan en temel hakkı, kiralananın kullanmaya elverişli bir şekilde kendisine teslimini ve sözleşme devam ettiği sürece bu surette bulundurulmasını isteme hakkıdır⁸⁰⁶. Bu kapsamda, alt kiracı, kiralananı sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde kullanma veya yararlanma hakkına sahiptir. Bunun yanında, alt kiracının kullanma hakkı asıl kiracının kiralananı kullanma hakkı ile sınırlıdır; alt kiracı kiralananı asıl kiracıya tanınandan daha geniş hakları ihtiva eder şekilde kullanamaz⁸⁰⁷. Alt kiracı, kiralananın tamamı alt kiranın konusunu teşkil ediyorsa kiralananın tamamı üzerinde kullanma hakkını kullanabilir. Ancak, alt kiranın konusu yalnızca kiralananın bir kısmı ise, alt kiracının kullanma hakkı kiralananın bu kısmı ile sınırlıdır⁸⁰⁸.

Alt kira sözleşmesine ilişkin olarak alt kiracının borçları; kira bedelini ödeme, kiralananı özenle kullanma ve sözleşmeden doğan diğer yan yükümlülerin yerine getirilmesidir⁸⁰⁹.

Esasen bir kira sözleşmesi olan alt kira sözleşmesi TBK m. 299 hükmü doğrultusunda, *“kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”*. Hükümden anlaşıldığı üzere, alt kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasından dolayı alt kiracının sözleşmeden doğan aslî edimi kira bedelinin ödenmesidir⁸¹⁰. Alt kira sözleşmesi asıl kiracı/alt kiraya veren ve alt kiracı arasında kurulduğu için sözleşmelerin nisbiliği ilkesi gereği asıl kiraya verenin alt kiracıdan herhangi bir ücret talep etme hakkı bulunmamaktadır⁸¹¹. Dolayısıyla, alt kiracı kira bedelinin ödenmesinden yalnızca asıl kiracı/alt kiraya verene karşı sorumludur; alt kiracının

⁸⁰⁵ İnceoğlu, 2014, s. 516.

⁸⁰⁶ Kahveci, 2005, s. 124.

⁸⁰⁷ Yazman, 1961, s. 16; Kahveci, 2005, s. 124.

⁸⁰⁸ Yazman, 1961, s. 19.

⁸⁰⁹ Kahveci, 2005, s. 125.

⁸¹⁰ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 165; Kahveci, 2005, s. 126.

⁸¹¹ Kahveci, 2005, s. 126.

asıl kiraya verene yaptığı ödeme ile alt kira sözleşmesinden doğan kira bedelini ödeme borcundan kurtulması söz konusu değildir.

3.2.1.3.2. Asıl kiraya veren ve alt kiracı arasındaki ilişki

Alt kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesi birbirinden bağımsız olduğu için asıl kiraya veren ve alt kiracı arasında aslında herhangi bir hukukî ilişki bulunmamaktadır⁸¹². Dolayısıyla, sözleşmelerin nisbiliği ilkesi gereğince asıl kiraya verenin ve alt kiracının birbirlerine karşı alt kira sözleşmesinden doğan herhangi bir sorumluluğu söz konusu değildir. Ancak, TBK m. 322 hükmünün üçüncü fıkrası ile sözleşmelerin nisbiliği ilkesine bir istisna öngörülmüş ve bazı durumlarda asıl kiraya verenin alt kiracının sorumluluğa başvurması mümkün hâle getirilmiştir. Bu hükme göre, *“Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da kullanabilir”*.

Hükümden anlaşıldığı üzere, alt kiracının kiralananı asıl kiracı/alt kiraya verenin sahip olduğu kullanma hakkına aykırı bir şekilde kullandığı takdirde asıl kiraya verenin doğrudan alt kiracıya başvurma hakkı bulunmaktadır⁸¹³. Örneğin, asıl kiracının konut olarak kullandığı bir taşınmazı alt kiracı işyeri olarak kullanmaya başlarsa kiralananın kiracıya tanınandan başka biçimde kullanıldığı sonucuna varılabilir⁸¹⁴. Ancak, TBK m. 316 hükmünde düzenlenen özenle kullanma ve komşulara saygılı davranma borcuna aykırı davranılması hâlinde de asıl kiraya verenin alt kiracının sorumluluğuna başvurabileceği kabul edilmektedir⁸¹⁵.

Asıl kiraya verene tanınan alt kiracının sorumluluğuna başvurabilme hakkı; sözleşmede kararlaştırılan hükümlere uyulmasını isteme, sözleşmeye aykırılığın ortadan kaldırılmasını isteme veya tazminat talep edilmesi şeklinde kullanılabilir⁸¹⁶. Asıl kiraya verenin tazminat talebi haklı bulunduğu takdirde, bu tazminatın ödenmesi konusunda alt kiracı ve asıl kiracı/alt kiraya verenin müteselsil sorumluluğu ortaya

⁸¹² Gümüş, 2012, Kira, s. 215; Topuz, Canbolat, 2011, s. 129; Kahveci, 2005, s. 80.

⁸¹³ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 252; Kahveci, 2005, s. 82-83; Yücer, 2008, s. 805-806.

⁸¹⁴ Gümüş, 2012, Kira, s. 213; Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 301.

⁸¹⁵ İnceoğlu, 2014, s. 513; Gümüş, 2012, Kira, s. 216.

⁸¹⁶ İnceoğlu, 2014, s. 513.

çıkılmaktadır⁸¹⁷. Doktrinde bir kısım görüş, alt kiracının kiralananı asıl kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması durumunda asıl kiracı/alt kiraya verenin de alt kiracıdan aykırılığın giderilmesini talep edebileceğini savunmaktadır⁸¹⁸. Bu görüşe göre, sözleşmede kararlaştırılan hükümlere uygun davranılmasını talep edebilme ve gerektiğinde tazminat talebi konusunda asıl kiraya veren ve asıl kiracı/alt kiraya verenin alt kiracıya karşı müteselsil alacaklılığı bulunmaktadır⁸¹⁹. Ancak başka bir görüş asıl kiraya veren ile asıl kiracı/alt kiraya verenin yalnızca sözleşmeye uygun davranılması konusunda müteselsil alacaklılığını bulunduğunu ve alt kiracıdan tazminat talep edebilme konusunda her ikisinin birbirinden bağımsız olduğunu savunmaktadır⁸²⁰.

Asıl kiracı/alt kiraya veren ve alt kiracı tarafından, kira bedellerinin asıl kiraya verene ödenmesinin kararlaştırılmasının mümkün olduğu ifade edilmektedir⁸²¹. Taraflar anlaşarak, asıl kiraya verenin kira bedellerini talep edebileceğini kararlaştırmışlar ise, bu anlaşma üçüncü kişi yararına bir sözleşme sayılmalı ve asıl kiraya veren alt kiracıdan kira bedelini talep edebilmelidir⁸²².

Asıl kiracı/alt kiraya veren, alt kira sözleşmesi yapma hakkı bulunmamasına rağmen alt kiracı ile sözleşme yapmışsa alt kiracının kiralananı kullanma hakkı olduğundan bahsedilemez. Buna rağmen alt kiracı kiralananı kullanmaya başladığı takdirde fuzuli şağil durumuna gelmiş olur⁸²³. Bu durumda, asıl kiraya veren kiralananı malik olması hâlinde el atmanın önlenmesi davası açma hakkına sahiptir⁸²⁴. Asıl kiraya verenin malik olmaması durumunda ise, TBK m. 322/III hükmünün kıyasen uygulanarak dava açma hakkının bulunduğu savunulmaktadır⁸²⁵.

⁸¹⁷ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 158; Kahveci, 2005, s. 85; Gümüş, 2012, Kira, s. 216; Yücer, 2008, s. 806.

⁸¹⁸ Acar, F. (2003). *Türk-İsviçre medeni hukukunda alacaklılar arası teselsül*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 180-181; Gümüş, 2012, Kira, s. 215; Kahveci, 2005, s. 83.

⁸¹⁹ Gümüş, 2012, Kira, s. 215.

⁸²⁰ İnceoğlu, 2014, s. 513, dp. 2083.

⁸²¹ İnceoğlu, 2014, s. 514.

⁸²² İnceoğlu, 2014, s. 514.

⁸²³ Kahveci, 2005, s. 154.

⁸²⁴ Gümüş, 2012, Kira, s. 222; Kahveci, 2005, s. 160-161.

⁸²⁵ İnceoğlu, 2014, s. 519.

Alt kiracının, asıl kiracı/alt kiraya verenin alt kiraya verme hakkı olmadığını bilmesi durumunda ecrimisil tazminatı ile ödemekle yükümlü tutulması da mümkün kabul edilmektedir⁸²⁶.

3.2.1.3.3. Alt kira açısından asıl kiranın tarafları arasındaki ilişki

Alt kira sözleşmesi yapılması asıl kira sözleşmesinin tarafları arasında herhangi bir değişiklik meydana getirmemekte; onlar arasındaki hukukî ilişki aynı şekilde devam etmektedir⁸²⁷. Bundan dolayı, asıl kiracının alt kira sözleşmesinden önce ifa etmekle yükümlü olduğu borçları geçerliliğini sürdürmektedir. Bu bağlamda, asıl kiracı, alt kiracının kendisine kira bedelini ödememesi durumunda dahi, asıl kiraya verene kira bedelini ödemekle yükümlüdür⁸²⁸. Aynı şekilde, alt kira sözleşmesi kurulduktan sonra, asıl kiracı kiralananı verilen zararlardan da asıl kiraya verene karşı sorumlu olmaya devam etmektedir. Bu çerçevede, kiralananı meydana gelen zararlar alt kiracı tarafından verilmiş olsa bile, bu zararlardan asıl kiracı sorumludur⁸²⁹.

Alt kira sözleşmesinin varlığına rağmen, bazı durumlarda asıl kiraya verenin asıl kiracıdan talepte bulunabilmesi söz konusu olabilir. Bu durumlara ilişkin olarak asıl kiraya verenin talep hakkı özellikle TBK m. 322 hükmünün üçüncü fıkrasında öngörülmektedir. Söz konusu hükme göre, "*Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur*". Anılan hüküm doğrultusunda; kiralanan alt kiracı tarafından, asıl kiracıya tanınan kullanma biçimine aykırı şekilde kullanılırsa ve yapılan ihtarla rağmen aykırılık giderilmezse, asıl kiraya verenin asıl kiracı/alt kiraya veren ile sürdürdüğü asıl kira sözleşmesini feshetmesi ve kiralananın tahliyesini talep edebilmesi mümkündür⁸³⁰. Ayrıca, aynı hüküm kapsamında, alt kiracının kiralananı asıl kiracıya tanınandan farklı biçimde kullanmasından doğan zararların tazmini açısından asıl kiracının asıl kiraya verene karşı sorumlu tutulması da mümkündür.

⁸²⁶ İnceoğlu, 2014, s. 520-521. Aksi yönde görüş için bkz. Kahveci, 2005, s. 165.

⁸²⁷ Kahveci, 2005, s. 76.

⁸²⁸ Kahveci, 2005, s. 76.

⁸²⁹ Kahveci, 2005, s. 76.

⁸³⁰ Feyzioğlu, 1980, Borçlar özel, s. 484; Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 158; Kahveci, 2005, s. 79.

Alt kira sözleşmesi sona erdikten sonra kiralananın alt kiracı tarafından asıl kiracıya geç teslim edilmesinden doğan zararlardan dahi asıl kiracının sorumluluğu söz konusudur⁸³¹. Bu sorumluluğun kaynağı olarak, kusursuz bir sorumluluk hâli içeren TBK m. 115 hükmündeki yardımcı şahsın sorumluluğu gösterilmektedir⁸³². Asıl kiracının bu sorumluluktan, ancak alt kiracının yerinde kendisinin olması durumunda sorumlu tutulmayacağını ispat etmesi durumunda kurtulabilir⁸³³.

Asıl kiracının alt kiraya verme yetkisi olmamasına rağmen kiralananı alt kiracıya kullandırması durumunda, asıl kiraya veren tarafından sorumlu tutulabilmesinin mümkün olduğundan bahsedilmektedir⁸³⁴. Bu sorumluluğun kaynağı olarak doktrinde bir kısım görüş TBK m. 112 vd. hükümlerini göstermekte iken⁸³⁵; başka bir kısım görüş ise, hem TBK m. 112 vd. hükümlerini, hem de 322/III hükmünü göstermekte ve bu hükmün yarıştığını ifade etmektedir⁸³⁶. Üçüncü bir görüş ise, alt kira sözleşmesinin caiz olmadığı durumlarda alt kira sözleşmesine ilişkin olan TBK m. 322 hükmünün uygulanmasını isabetli görmemektedir. Söz konusu görüş, asıl kiracının yetkisi olmamasına rağmen kiralananı başkasına kullandırmasının asıl kira sözleşmesinden doğan TBK m. 316'daki özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil ettiğini ve asıl kiraya verenin onu bu hükme dayanarak sorumlu tutması gerektiğini savunmaktadır⁸³⁷. Ancak, TBK m. 316 hükmüne göre asıl kiraya verenin yalnızca sözleşmeyi fesih hakkına sahip olduğunun gözardı edilmemesi gerektiği ifade edilmektedir⁸³⁸. Bundan dolayı, asıl kiraya verenin belirtilen durumda asıl kiracıdan tazminat edebilmesinin kaynağının yalnızca TBK m. 112 vd. hükümler olduğu kabul edilmelidir⁸³⁹.

Asıl kiraya verenin asıl kiracı karşısındaki bütün borçlarının kaynağı asıl kira sözleşmesidir. Alt kira sözleşmesi kurulduktan sonra ise, asıl kiraya verenin borcu,

⁸³¹ İnceoğlu, 2014, s. 511.

⁸³² Acar, 2003, Teselsül, s. 179; Kahveci, 2005, s. 78.

⁸³³ Kahveci, 2005, s. 78.

⁸³⁴ İnceoğlu, 2014, s. 511.

⁸³⁵ Kahveci, 2005, s. 87.

⁸³⁶ Gümüş, 2012, Kira, s. 216.

⁸³⁷ İnceoğlu, 2014, s. 516-517; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 486.

⁸³⁸ İnceoğlu, 2014, s. 517.

⁸³⁹ İnceoğlu, 2014, s. 517.

asıl kira sözleşmesi ile üstlendiği alt kira sözleşmesi çerçevesinde alt kiracının kiralananı kullanmasına katlanma yükümlülüğünü yerine getirmektedir⁸⁴⁰.

Kanundan veya sözleşmeden doğan herhangi bir yasak söz konusu değilse, asıl kiracının kiralananına zarar vermemek şartıyla kiralananın tamamını veya bir kısmını alt kiraya verme hakkı bulunmaktadır⁸⁴¹. Bununla birlikte; asıl kira sözleşmesi ile alt kiraya verme yasağı kararlaştırılmışsa, asıl kiracının alt kira sözleşmesi yapması caiz değildir. Bu durumda, asıl kiracının alt kira sözleşmesi yapabilmesi asıl kiraya verenin rızasına bağlıdır⁸⁴². Ayrıca; asıl kiracının kiralananın alt kira sözleşmesinin konusu hâline getirirken gerekli dikkati ve özeni gösterme borcu da bulunmaktadır. Zira, buna aykırılık TBK m. 316 hükmüne göre asıl kiracının sorumlu tutulmasına yol açmakta; bu doğrultuda asıl kiraya veren sözleşmenin feshini ve kiralananın tahliyesini talep edebilmektedir⁸⁴³. Asıl kiracıya karşı bu hakkını kullanmak isteyen asıl kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kiralalarında aykırılığın giderilmesi için otuz günlük süre vermelidir⁸⁴⁴. Diğer kira sözleşmelerinde ise, asıl kiraya veren bu şekilde bir ihtar ihtiyacı duymadan yalnızca yazılı bildirim suretiyle kira sözleşmesini feshetmek hakkına sahiptir⁸⁴⁵.

3.2.1.4. Alt kira sözleşmesinin sona ermesi

Kira sözleşmesi açısından TBK'da düzenlenen sona erme nedenleri alt kira sözleşmesi için de geçerlidir.⁸⁴⁶ Bu anlamda, belirli süreli alt kira sözleşmelerinde sürenin bitimi ile fesih hakkı kullanılarak, belirsiz süreli alt kira sözleşmelerinde ise yasal feshi dönemlerine ve fesih bildirim dönemlerine uyularak alt kira sözleşmesi sona erdirilebilmektedir (TBK m. 327 vd). Bunun dışında, kira ilişkisinin devamını çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı, kiracının iflası ve kiracının ölümü gibi olağanüstü fesih sebeplerinin varlığı hâlinde de alt kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkündür (TBK m. 331, m. 332 ve m. 333).

⁸⁴⁰ Kahveci, 2005, s. 79.

⁸⁴¹ Yücer, 2008, s. 809.

⁸⁴² Feyzioğlu, 1980, Borçlar özel, s. 484; Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 158.

⁸⁴³ Yücer, 2008, s. 809.

⁸⁴⁴ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 301.

⁸⁴⁵ İnceoğlu, 2014, s. 512.

⁸⁴⁶ Kahveci, 2005, s. 138.

Alt kira sözleşmesinin konusunun çatılı işyeri olması durumunda, alt kiracının sözleşmede kararlaştırılan sona erme tarihinden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirmesi mümkündür (TBK m. 347/1). Konusu konut ve çatılı işyeri olan belirsiz süreli alt kira sözleşmelerinde ise; alt kiracı her zaman, alt kiraya veren kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümler doğrultusunda fesih haklarını kullanarak sözleşmeyi sona erdirebilirler (TBK m. 347/2). Ayrıca, alt kira sözleşmesinin aile konutuna ilişkin olması durumunda, alt kiracının sözleşmeyi sona erdirebilmesi için eşinin açık rızasını alması gerekmektedir (TBK m. 349/1).

Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin alt kira sözleşmelerinde dava yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi de mümkündür. Bu doğrultuda, alt kira sözleşmesi; gereksinim, yeniden inşa ve imar sebebiyle kiraya veren tarafından dava yoluyla sona erdirilebilir (TBK m. 350). Bununla birlikte, kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi durumunda, yeni malik konuta veya işyerine gereksinimi olduğu gerekçesiyle dava açarsa ve bu suretle asıl kira sözleşmesini sona erdirirse alt kiracının da kiralananı tahliye etmesi gerekir (TBK m. 351). Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin alt kira sözleşmesinin kiracıdan kaynaklanan sebeplerle dava yoluyla sona erdirilmesi de mümkündür. Bu anlamda; alt kiracının kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı taahhüt etmesine rağmen boşaltmaması, kira bedelini ödememesinden dolayı iki yazılı ihtar şartının gerçekleşmesi veya alt kiracının ya da eşinin oturmaya elverişli bir konutunun bulunması hâllerinde kiraya verenin dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirme hakkı bulunmaktadır (TBK m. 352).

Alt kira sözleşmesinin devam ettiği sırada, kanunda ifade edilen genel sona erme sebepleri ortaya çıkarsa, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi söz konusu olabilir. Bunlar dışında alt kiracının kiralananı özenli kullanma borcuna aykırı davranması veya asıl kiracının alt kira yasağına uymamasının da asıl kira sözleşmesinin sona ermesine yol açması mümkündür. Böyle hâllerde, asıl kira sözleşmesinin sona ermesinin alt kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirip erdirmediği konusunda doktrinde farklı görüşler savunulmaktadır.

Doktrinde bir kısım görüş asıl kira sözleşmesi ile alt kira sözleşmesinin hukuken varlıkları ve geçerlilikleri birbirine bağlı olmayan iki sözleşme olduğunu

belirtmekte ve asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle alt kira sözleşmesinin sona ermediğini kabul etmektedir⁸⁴⁷. Bu görüşe göre, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte, asıl kiracının alt kiracıya karşı sözleşmeden doğan kullandırma borcunu yerine getirme imkânı sona ermekte ve sübjektif imkânsızlık durumu ortaya çıkmaktadır⁸⁴⁸. Bu aşamadan sonra, asıl kiraya veren tarafından kiralananı boşaltması istenilen alt kiracının, yalnızca alt kiraya verene karşı, borçlunun temerrüdüne ilişkin olan TBK m. 117 vd. hükümlerine göre başvurabilmesi mümkün olmaktadır⁸⁴⁹. Nitekim geçerli olarak kurulmuş olan borç ilişkisinde edimin sonradan imkânsız hâle gelmesinin borç ilişkisinin geçerliliğinden ziyade ilişkinin devamına etki ettiği kabul edilmektedir⁸⁵⁰. Aksi yöndeki görüş ise, alt kira sözleşmesinin akıbetinin asıl kira sözleşmesine bağlı olduğunu ve dolayısıyla asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte alt kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ermesi gerektiğini savunmaktadır⁸⁵¹. Yargıtay da bu yöndeki görüşü desteklemekte ve alt kiracının kiralananı asıl kiracıdan daha uzun bir süre için kullanmasının mümkün olmadığından hareketle asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte alt kira sözleşmesinin de sona erdiğini kabul etmektedir⁸⁵².

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile alt kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ermiş olduğunu kabul etmek hayatın olağan akışı bakımından, özellikle adalet dengesi düşünüldüğünde, isabetli sonuçlar doğurmayabilir. Şöyle ki; alt kiracı esasen kiralananı alt kiraya verme yetkisine dayanarak kurulan alt kira sözleşmesi kapsamında kullanmaktadır. Aynı zamanda, asıl kiracıya ait olan alt kiraya verme yetkisi, asıl kiraya verenin iradesi sonucunda ortaya çıkmış bir yetkidir. Dolayısıyla, asıl kiraya verenin rızası dâhilinde kiralananı kullanan alt kiracının asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte bir anda fuzulî şağil durumuna düşmesi hakkaniyet kuralları düşünüldüğünde olumsuz bir durum ortaya çıkarmaktadır. Nitekim asıl kira sözleşmesinin sona ermesinde alt kiracının ve hatta asıl kiracının kusuru olmadığı takdirde bu durumun tüm olumsuzlarının alt kiracının üzerinde bırakılması isabetli bir düşünce olarak görünmemektedir. Ayrıca, alt kira sözleşmesi

⁸⁴⁷ Yücer, 2008, s. 813; Kahveci, 2005, s. 145.

⁸⁴⁸ Yücer, 2008, s. 813; Kahveci, 2005, s. 149.

⁸⁴⁹ Kahveci, 2005, s. 145.

⁸⁵⁰ Oğuzman, Öz, 2015, Borçlar genel, C. I, s. 393.

⁸⁵¹ Aydemir, 2016, s. 48; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 486; İnceoğlu, 2014, s. 525.

⁸⁵² Yarg. HGK, E. 2001/6-653, K. 2001/672, T. 3.10.2001, Erişim: Kazancı İhtihat Bankası, ET. 25.01.2016.

ile asıl kira sözleşmesinin hukuken birbirinden bağımsız sözleşmeler olduğu düşünüldüğünde, asıl kira sözleşmesinin sona ermesinin yalnızca alt kira sözleşmesinden doğan borcun ifasına engel olan bir durum olarak düşünülmesi gerekmektedir.

Asıl kiracının alt kiracıya kiralananı kullandırma borcunun ifa edilmesi, asıl kira sözleşmesinin verdiği alt kiraya verme yetkisine dayanmaktadır. Bundan dolayı, asıl kira sözleşmesi ortadan kalktığında, asıl kiraya verenin alt kiracıyı kiralananan tahliye ettirebilme imkânına sahip olduğu kesin olarak kabul edilmelidir. Ancak, bunun asıl ve alt kira sözleşmelerinin bağımsızlığı meselesinden farklı bir durum olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Sonuç olarak, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda alt kira sözleşmesinin kendiliğinden sona erdiği fikrinden ziyade alt kira sözleşmesinden doğan kullandırma borcunun ifasının imkânsız hâle geldiği kabul edilmelidir. Bununla birlikte, kiralananı kullanma hakkı ortadan kalkan alt kiracının borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere göre alt kiraya verene başvurması tüm taraflar açısından daha isabetli bir çözüm olarak görünmektedir.

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesine bağlı olarak alt kira sözleşmesinden doğan kullandırma borcunun imkânsız hâle gelmesinde asıl kiracı/alt kiraya verenin kusuru bulunması durumunda, alt kiracının uğradığı zarardan dolayı ondan tazminat talep edebilmesi mümkündür⁸⁵³. Bunun anlamı, asıl kira sözleşmesinin asıl kiracı/alt kiraya verenin kusuruyla sona ermiş olmasıdır. Ancak, asıl kiracının asıl kira sözleşmesinin sona ermesinde herhangi bir kusuru bulunmuyorsa, TBK m. 136 hükmüne göre borcun sona ermesi gerektiği ifade edilmektedir⁸⁵⁴. Aksi yöndeki bir görüş ise, asıl kira sözleşmesinin sona ermesinde borçlunun kusuru olmasa dahi alt kiracıya karşı kullandırma borcunun ifa edilememesinin objektif bir imkânsızlık teşkil etmediğini; bundan dolayı borç da sona ermediği için alt kiracının uğradığı zararın TBK m. 112 vd. hükümlerine göre tazmin edilmesi gerektiğini savunmaktadır⁸⁵⁵. Böylece, bu son görüş, asıl kiracının asıl kira sözleşmesinin sona ermesinde kusuru olmasa dahi alt kiraya ilişkin borcunun sona ermediğini savunmaktadır. Dolayısıyla bu fikir kabul edildiğinde, alt kiracının asıl kiracıdan TBK m. 126 hükmü

⁸⁵³ Kahveci, 2005, s. 149.

⁸⁵⁴ İnceoğlu, 2014, s. 526.

⁸⁵⁵ Kahveci, 2005, s. 149.

doğrultusunda, alt kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararların tazminini talep edebilmesi mümkün görünmektedir⁸⁵⁶.

Asıl kira sözleşmesinin asıl kiracı ile asıl kiraya verenin alt kiracıyı zarara sokmak amacıyla anlaşarak sona ermesi durumunda, alt kiracının TBK m. 49/2 hükmüne başvurmasının mümkün olduğu ifade edilmektedir⁸⁵⁷. Söz konusu hükme göre, “zarar verici fiili yasaklayan bir hukuk kuralı bulunmasa bile, ahlaka aykırı bir fiille başkasına kasten zarar veren de, bu zararı gidermekle yükümlüdür”. Bu durumda, alt kiracının asıl kiraya verenden de tazminat isteyebilmesi söz konusu olmaktadır⁸⁵⁸. Ayrıca, asıl kiracı ile asıl kiraya verenin alt kiracıyı zarara uğratmak amacıyla asıl kira sözleşmesini sona erdirmeleri durumunda, alt kira sözleşmesinin sona ermediği ve alt kiracının kullanım hakkının geçerli şekilde devam ettiğinin kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır⁸⁵⁹.

Doktrinde, alt kira sözleşmesinin şerh ettirilmesinin mümkün olduğu ifade edilmektedir⁸⁶⁰. Ancak, alt kira sözleşmesinin şerh ettirilebilmesi için malikin rızası gerekmektedir⁸⁶¹. Alt kira sözleşmesi şerh ettirildiği takdirde, kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesinden alt kira sözleşmesi etkilenmemekte ve şerh devam ettiği sürece alt kiracı kiralananı kullanmaya devam edebilmektedir⁸⁶². Bu durumda, yeni malikin gereksinim sebebiyle taşınmazın tahliyesini sağlaması mümkün olmamakta ve alt kiracının kiralananı faydalanmasına katlanma yükümlüğü bulunmaktadır. Ayrıca, yeni malik asıl kiracıya kiralananın tahliyesi için dava açmadığı için bu durumdan asıl kiracı da faydalanmış olmaktadır⁸⁶³.

Alt kira sözleşmesinin en önemli sonucu alt kiracının kiralananı iade borcu

⁸⁵⁶ Yücer, 2008, s. 813.

⁸⁵⁷ Kahveci, 2005, s. 145-146; Yücer, 2008, s. 814.

⁸⁵⁸ Yarg. HGK, E. 2001/6-653, K. 2001/672, T. 3.10.2001: “Fakat ilk kiralayan ve kiracı sırf alt kiracıyı zarara sokmak için ilk kira sözleşmesini bozmuşlarsa BK. mad. 41/2’de öngörülen genel davranış kuralını ihlal ettikleri için davalıya vermiş olduktan zararı tazmin etmekle yükümlü olurlar. Bu hükme göre, “Ahlaka mugayir bir fiil ile başka bir kimsenin zarara uğramasına bilerek sebebiyet veren şahıs o zararı tazmine mecburdur”. Bunun da ayrı bir davada ileri sürülüp ispat edilebilmesi gerekir.”, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, ET. 27.01.2016.

⁸⁵⁹ Kahveci, 2005, s. 145-146; Yücer, 2008, s. 814.

⁸⁶⁰ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2 , s. 159; Acar, 2015, Şerh, m. 312, N. 8; Kahveci, 2005, s. 120-121; Zevkililer, Gökyayla, 2015, s. 305; Gümüş, 2012, Kira, s. 217.

⁸⁶¹ Gümüş, 2012, Kira, s. 217.

⁸⁶² İnceoğlu, 2014, s. 526.

⁸⁶³ İnceoğlu, 2014, s. 526.

doğmasıdır⁸⁶⁴. Ancak, kiralananın iade talebi açısından asıl kiraya verenin bir hakka sahip olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Zira asıl kiraya veren ile alt kiracı arasında bir sözleşme ilişkisi bulunmadığı için kiralanan iadesi talebinin hangi hukukî sebebe dayandığının belli olmadığı ifade edilmektedir. Doktrinde bu konuda ifade edilen isabetli bir görüşe göre, kiralananın iadesi talebinin asıl kiraya veren tarafından alt kiracıya yöneltilmesi mümkündür⁸⁶⁵. Bu görüş doğrultusunda, kiralananın asıl kiracıya tanınandan farklı bir biçimde kullanıldığı hâllerde, asıl kiraya verenin alt kiracıya başvurabilmesi TBK m. 322/III hükmüne göre mümkün olduğundan, bu hükmün kıyasen uygulanarak iade talebinin yapılabileceği evleviyetle kabul edilmelidir.

3.2.2. Kullanım hakkının devredilmesi

3.2.2.1. Genel olarak

Kiracının kira sözleşmesinden doğan en temel hakkı TBK m. 299 hükmünde belirtildiği üzere, kiralanan şeyi kullanmak veya kullanmayla birlikte ondan yararlanmaktır. Kiracının bu hakkını, bir sözleşme yapmak suretiyle üçüncü bir kişiye devretmesinin mümkün olduğu kabul edilmektedir⁸⁶⁶. Bu durum kiracının kira sözleşmesini tamamen devrederek kira ilişkisinden ayrılmasından farklı hüküm ve sonuçlar doğurmaktadır⁸⁶⁷. Kiracının kullanım hakkını devretmesi durumunda devredilen yalnızca kullanma hakkı olup kira sözleşmesinden tamamen ayrılma durumu söz konusu değildir⁸⁶⁸. Kiracının kullanma hakkını devrettiği üçüncü kişi, bu hakkı devralmakla kiracı sıfatı kazanmamakta ve kullanma hakkını devreden kiracının kira sözleşmesine taraf olma durumu devam etmektedir⁸⁶⁹.

⁸⁶⁴ Yücer, 2008, s. 815.

⁸⁶⁵ Kahveci, 2005, s. 153; Yücer, 2008, s. 815.

⁸⁶⁶ Kahveci, 2005, s. 167.

⁸⁶⁷ Ayrancı, 2003, s. 33.

⁸⁶⁸ Yücer, 2008, s. 819.

⁸⁶⁹ İnceoğlu, 2014, s. 497.

3.2.2.2.Devir işlemi taraflarının birbirleri ile olan ilişkileri

Kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devri işlemi alt kira ilişkisinden farklı bir müessesedir. Alt kira ilişkisinde asıl kira sözleşmesinden hukuken bağımsız bir sözleşme kurulmaktadır⁸⁷⁰. Alt kira sözleşmesinde alt kiracı asıl kiracının kullanma hakkını devralmamakta; alt kira sözleşmesine dayanarak kiralananı kullanmaktadır. Alt kiracı kullanma hakkını alt kira sözleşmesine dayanarak kullandığı için, asıl kiraya veren ile doğrudan bir hukukî ilişki içine girmemektedir. Dolayısıyla, alt kiracı, kiralananın teslimi ve sözleşme süresince kullanıma uygun şekilde bulundurulması konusunda asıl kiraya verenden bir talep hakkına sahip olmamaktadır⁸⁷¹. Ancak, kullanım hakkının devralınması işleminde, devralan kişi doğrudan kira sözleşmesinden doğan bir hak üzerinde talep yetkisine sahip olmakta ve böylece kiraya verenden kiralananın teslimi ve sözleşme süresince kullanıma uygun şekilde bulundurulması konusunda doğrudan bir talep hakkına sahip olmaktadır⁸⁷².

Kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devri işleminin ivaz karşılığında veya ivazsız olarak yapılması mümkündür⁸⁷³. Devir işleminin ivazsız olması durumunda, kullanım hakkını devreden kiracının devralana karşı kira sözleşmesinin varlığını garanti sorumluluğu bulunmamaktadır. İvazsız devirde devreden kiracı, ayrıca kiraya verenin kira sözleşmesine ilişkin borçlarını tamamen ve gereği gibi ifa edeceğine dair bir garanti sorumluluğu içinde de değildir. Devrin ivaz karşılığında olması durumunda ise, kullanım hakkını devreden kiracının devralana karşı kira sözleşmesinin varlığına ilişkin bir garanti sorumluluğu bulunmaktadır⁸⁷⁴. Bunun yanında, kullanım hakkını devralan kişinin yükümlülüğü, kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanmaktır.

⁸⁷⁰ Kahveci, 2005, s. 167.

⁸⁷¹ Kahveci, 2005, s. 167.

⁸⁷² Tunçomağ, 1976, Borçlar genel, s. 1078-1079; Feyzioğlu, 1977, Borçlar genel, C. II, s. 619.

⁸⁷³ Yücer, 2008, s. 820.

⁸⁷⁴ Yener, M. D. (2011). *Alacağı devreden garanti sorumluluğu ve 6098 sayılı borçlar kanunu ile yapılan değişiklikler*. Erişim: <http://e-dergi.marmara.edu.tr/marufacd/article/view/5000006325>, s. 72, ET. 27.01.2016.

Kullanım hakkını devreden kiracı, devir işleminin gerçekleştiği andan itibaren kira sözleşmesinden doğan bu hakkını artık kullanamaz. Buna karşın, devreden kiracının kiraya verene karşı, kira bedelini ödeme borcu ve kiralananın kira sözleşmesinde kararlaştırıldığı gibi kullanma borcu devam etmektedir⁸⁷⁵.

Kullanım hakkını devreden kiracı ile devralan arasındaki kullanım hakkının devri sözleşmesine kira sözleşmesine ilişkin TBK hükümlerinin uygulanmasının mümkün olmadığı ifade edilmektedir⁸⁷⁶. Zira bu sözleşmenin kullanım hakkını devreden ve devralan arasında kira ilişkisi meydana getirmediği belirtilmektedir. Bundan dolayı, devir sözleşmesinde devralana tanınan kullanma süresi sona erince, kiralanan şey konut ve çatılı işyeri olsa bile, kullanım hakkı ortadan kalkmaktadır. Sonuç olarak; kira sözleşmesine ilişkin olan TBK m. 299-356 hükümlerinin kıyasen dahi uygulanması mümkün görünmemektedir⁸⁷⁷.

3.2.2.3. Hukukî niteliği

Kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devri işleminin alacağın devri hükmünde olduğu kabul edilmekte ve yazılı olarak yapılması gerektiği ifade edilmektedir⁸⁷⁸. Bundan dolayı, kullanım hakkının devri işlemine TBK m. 183 vd. hükümlerinde düzenlenen alacağın devrine ilişkin hükümlerin uygulanması gerekmektedir⁸⁷⁹.

Kullanım hakkının devri işleminin alacağın devri niteliğinde olması sebebiyle kiraya verenin rızasının aranması gerekmemektedir. Zira TBK m. 183 hükmüne göre, “*Kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça alacaklı, borçlunun rızasını aramaksızın alacağını üçüncü bir kişiye devredebilir*”. Buna karşın, kullanım hakkı devredilmesine rağmen kira bedelini ödeme yükümlülüğü kiracıya ait olmaya devam etmektedir⁸⁸⁰. Çünkü kullanım hakkının devri işlemi kira ilişkisinin bütünüyle devri olmadığından, kiracı kullanım hakkını devrettikten sonra dahi sözleşmenin

⁸⁷⁵ Yücer, 2008, s. 820.

⁸⁷⁶ İnceoğlu, 2014, s. 498.

⁸⁷⁷ İnceoğlu, 2014, s. 498.

⁸⁷⁸ Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2 , s. 155; Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 302; Aydoğdu, Kahveci, 2014, s. 482; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 252; Gümüş, 2012, Kira, s. 213; Kahveci, 2005, s. 177.

⁸⁷⁹ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 253.

⁸⁸⁰ Yücer, 2008, s. 820.

tarafı sıfatını muhafaza etmektedir. Ayrıca, kiraya verenin zarara uğramaması için kira bedelinden kiracının sorumlu olmaya devam ettiğini kabul etmek gerekmektedir. Böyle bir sonuç kabul edilmezse, alacağın devri hükümlerine göre de kullanım hakkının devredilmesinde rızası alınmayan kiraya verenin, kira sözleşmesinden en önemli menfaati olan kira bedelinin muhatabı onun iradesi dışında değişmiş olmaktadır⁸⁸¹.

3.2.2.4. Hukukî sonuçları

Kullanma hakkının devri işlemi alacağın devri niteliğinde olduğu için devir ile birlikte, devreden kiracının kişiliğine özgü olmaması kaydıyla kullanma hakkına bağlı öncelik hakları, fer'i haklar ve düzenleme hakları da devralana ait olmaktadır (TBK m. 189).

Kullanım hakkının devri işleminin en önemli sonucu, kullanma hakkının kiracıdan başka bir kişiye, yani bu hakkı devralana intikal etmesidir⁸⁸². Bu durumda sözleşmenin nisbiliği ilkesine istisna getirilmiş olmaktadır. Bununla birlikte, kullanım hakkıyla birlikte bu hakka bağlı olan talep ve dava hakkı da devralana ait olmaktadır⁸⁸³. Dolayısıyla, devir işleminden sonra kullanım hakkının alacaklısı artık devralan kişi olduğu için, kullanım hakkını devreden kiracının kiraya verenden kiralananın kendisine kullandırılmasını talep etmesi mümkün olmamaktadır⁸⁸⁴.

Kiracı kiralanan üzerindeki kullanım hakkının tamamını devredebileceği gibi kiralananın bir kısmı üzerindeki kullanım hakkını da başkasına devredebilir⁸⁸⁵. Bununla birlikte, kullanım hakkı devredildiği anda hangi sınırlamalara tabi ise devralana da aynı şekilde intikal etmektedir⁸⁸⁶.

Kullanım hakkını devralanın, ayrıca kira sözleşmesinden doğan diğer kiracılık haklarına da sahip olduğu kabul edilmektedir⁸⁸⁷. Böylelikle kullanım hakkını

⁸⁸¹ Yücer, 2008, s. 821.

⁸⁸² Kahveci, 2005, s. 195.

⁸⁸³ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, 1993, s. 250.

⁸⁸⁴ Kahveci, 2005, s. 195.

⁸⁸⁵ İncooğlu, 2014, s. 496.

⁸⁸⁶ Yazman, 1961, s. 37.

⁸⁸⁷ Kahveci, 2005, s. 213.

devralanın kiralananı alt kiraya verebilmesi veya kullanım hakkını üçüncü bir kişiye devredebilmesi mümkün görülmelidir. Kiracının kullanım hakkını devrettiği kişi, kullanım hakkının ayıp veya zapttan dolayı zarara uğraması durumunda, kira sözleşmesinin feshi hariç olmak üzere kiracının sahip olduğu hakları ileri sürebilmelidir⁸⁸⁸.

Kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devredildiği andan itibaren, devralan, kiraya verenden kiralananın kullanıma elverişli şekilde teslimini ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurulmasını talep etme hakkına sahip olmaktadır⁸⁸⁹. Ayrıca, devralan, kullanım hakkını devreden kiracının kiraya verene karşı sahip olduğu defileri aynı şekilde ileri sürme hakkını elde etmektedir⁸⁹⁰. Kiraya veren de kullanım hakkını devralana karşı yenilik doğuran hakları kullanabilmekte ve sözleşme bitiminde kiralananın iadesini ondan talep edebilmektedir⁸⁹¹.

Kiraya veren TBK m. 336 hükmüne göre, taşınmaz kiralalarında kira bedelinin güvencesini teşkil etmek üzere kiralanda bulunan taşınır mallar üzerinde hapis hakkına sahiptir. Kullanım hakkını devreden kiracının kiralanda bıraktığı taşınır eşya üzerinde kiraya verenin hapis hakkı aynen devam etmektedir⁸⁹². Ancak, kiraya veren kiracıya ait olmadığını bildiği ve kullanım hakkını devralan kişiye ait eşyalar üzerinde hapis hakkına sahip değildir⁸⁹³. Zira kullanım hakkını devralanın kiraya verene karşı kira bedelini ödeme borcu bulunmadığı için, kiraya verenin devralana ait olan eşya üzerinde hapis hakkını kullanması söz konusu olmamaktadır.

⁸⁸⁸ Kahveci, 2005, s. 213.

⁸⁸⁹ Feyzioğlu, 1980, Borçlar özel, s. 488; Kahveci, 2005, s. 167.

⁸⁹⁰ Feyzioğlu, 1980, Borçlar özel, s. 489.

⁸⁹¹ Kahveci, 2005, s. 205.

⁸⁹² Yazman, 1961, s. 39.

⁸⁹³ Kahveci, 2005, s. 217.

3.2.3. 6098 sayılı TBK'ya göre alt kira ve kullanım hakkının devredilmesi

3.2.3.1. Genel Olarak

Hem alt kira ilişkisi kurulması hem de kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devredilmesi hâllerinde, kiracı, kiraya verenle sözleşme ilişkisini sürdürmesine rağmen kiralananın kullanımını üçüncü kişilere bırakmış olmaktadır⁸⁹⁴. Kiraya verenin, kiracıdan başkasının kiralanan üzerindeki kullanımına katlanıp katlanmaması meselesi ise, kiracının yetkili bir şekilde hareket etmesine göre belirlenmektedir⁸⁹⁵. İşte, kiracının kiralananın kullanımını üçüncü kişilere bırakması alt kira ve kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devri işlemleriyle mümkün olmaktadır. Bu müesseseler aynı maddede yer almak suretiyle Türk hukukunda TBK m. 322 hükmünde düzenlenmektedir. Anılan hükme göre;

“Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir.

Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez.

Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir”.

Hükümden anlaşıldığı üzere, ilk fıkrada alt kira ve kullanım hakkının devredilmesi meselesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri dışındaki sözleşmeler açısından serbest bırakılmıştır. Bu serbestinin sınırı ise, kiraya verene zarar vermemek koşulu olarak belirlenmiştir. Hükmün ikinci fıkrasında, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde diğer kiralardaki serbesti kabul edilmemiştir; bunun yerine yalnızca kiraya verenin yazılı rızasıyla alt kira ilişkisi kurulabilmesi veya

⁸⁹⁴ Kahveci, 2005, s. 27.

⁸⁹⁵ İnceoğlu, 2014, s. 493.

kullanım hakkının devredilmesi öngörülmüştür. Hükmün son fıkrasında ise, alt kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı şekilde kullanması durumunda kiraya verenin kiracıya başvurabilmesi; hatta kiracıya karşı sahip olduğu hakları doğrudan hukukî ilişki içinde olmadığı alt kiracıya ve ayrıca kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilmesi düzenlenmiştir.

3.2.3.2. Sözleşme serbestisi

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde alt kira ilişkisi kurulması ve kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının devredilmesi, TBK'da kural olarak serbest bırakılmıştır⁸⁹⁶. Bu tür kira sözleşmelerinde uygulanması gereken hüküm TBK m. 322/1'de, "*kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir*" şeklinde ifade edilmektedir. Anılan bu hükme göre, konut ve çatılı işyeri dışındaki kira ilişkilerinde hem alt kira sözleşmesi kurulması, hem de kullanım hakkının devredilmesi kural olarak serbest olup, bu serbestinin tek sınırı olarak kiraya verene zarar verecek değişikliğe yol açılmaması şartı aranmıştır. Örneğin otopark olarak kullanılan bir arazinin tavuk yetiştirilen açık hava çiftliğine çevrilmesinde kiraya verene zarar veren bir değişiklik olduğu sonucuna varılabilir. Ancak, konut ve çatılı işyeri dışındaki kira sözleşmelerinde alt kira sözleşmesinin kurulması için başka bir şart aranmamasına karşın; kullanım hakkının devredilmesi, alacağın devri niteliğinde olduğundan geçerlilik şartı olarak devreden ve devralan arasında yazılı bir sözleşmeye ihtiyaç duymaktadır⁸⁹⁷.

Türk Borçlar Kanunu m. 322/1 hükmüne göre, konut ve çatılı işyerine ilişkin olmayan kira sözleşmeleri açısından alt kira ilişkisi kurulması ve kullanım hakkının devredilmesi için kiraya verenin onayına ihtiyaç bulunmamaktadır. Yukarıda da ifade edildiği gibi, bu işlemler açısından tek sınır kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açılmamasıdır. Ancak, bu durum mehzaz kanun İBK'da, TBK'dan daha farklı şekilde düzenlenmiştir. Alt kiranın düzenlendiği İBK m. 262 hükmünde,

⁸⁹⁶ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 299; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 251.

⁸⁹⁷ İnceoğlu, 2014, s. 502.

kiracının kiralananı yalnızca kiraya verenin onayı ile kiraya verebilmesi öngörülmüştür⁸⁹⁸. Buna karşın kiraya verene onay verme konusunda tam bir serbestlik tanınmamış ve onay vermekten kaçınılabileceği durumlar hükümde özel olarak belirtilmiştir. Buna göre, kiraya veren ancak, “(a) Eğer kiracı alt kiracının şartları ile ilgili müzakere etmeyi reddediyorsa, (b) Eğer alt kiranın şartları temel kira sözleşmesinin şartlarına nazaran haksız nitelikteyse, (c) Eğer alt kira, kiraya veren için önemli sakıncalar içeriyorsa” onay vermekten kaçınılabılır⁸⁹⁹. Ayrıca, İBK m. 262 hükmünde konut ve çatılı işyeri kiralaları ile diğer kira sözleşmeleri arasında da bir ayrıma gidilmemiş ve hükmün tüm kira sözleşmeleri açısından uygulanabilir olması tercih edilmiştir.

3.2.3.3. Alt kira ve kullanım hakkının devri yasağı

Alt kira ilişkisi kurulabilmesi ve kullanım hakkının devredilebilmesi konusunda ilk sınır yukarıda da ifade edildiği üzere, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açılmamasıdır. Doktrinde bir görüş, TBK'nın aradığı bu şartın İBK m. 262/2 hükmünün (c) bendinde ifade edilen alt kiranın kiraya veren için önemli sakıncalar içermemesi şeklinde anlaşılması gerektiğini ifade etmektedir⁹⁰⁰.

Alt kira ve kullanım hakkının devrinin kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açma sayılabılmesinin, dürüstlük kuralı çerçevesinde kiraya verenin katlanmasının beklenemediği olumsuzlukların varlığı hâlinde mümkün olduğu ifade edilmektedir⁹⁰¹. Kiraya verenin objektif olarak katlanmasının beklenemediği zararlar özellikle kiralanan şeye ilişkin ortaya çıkan durumlardır. Örneğin, kiraya verene ait bir atın iyi davranması beklenmeyen bir kişiye alt kiraya verilmesi veya kiralananın kötü şöhretli kişiye kiralınması hâllerinde kiraya verenden bu duruma katlanmasının beklenemeyeceği ifade edilmektedir⁹⁰². Bunun gibi, kiraya verenin güvendiği için aracını kiraladığı kiracının, bu aracı daha önce birçok kez trafik kazasına karışmış üçüncü bir kişiye alt kiraya vermesine de kiraya verenin katlanmasının

⁸⁹⁸ Ceylan, 2013, s. 223.

⁸⁹⁹ Ceylan, 2013, s. 223.

⁹⁰⁰ İnceoğlu, 2014, s. 502.

⁹⁰¹ İnceoğlu, 2014, s. 503.

⁹⁰² Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2 , s. 155.

beklenememesi kabul edilebilir.

Kiralanda asıl kira sözleşmesinde öngörülme­yen ve tarafların iradesinden rıza göstermeleri beklenilmeyen bazı esaslı de­ğişikliklerin yapılacak olması kiraya verene zarar verecek de­ğişiklik olarak sayılabilir⁹⁰³. Örneğin, kiraya verenin standart donanıma sahip olarak kiraya verdiği bir oyun konsolunu, alt kiracının korsan oyunları oynayabilmek için korsan çip taktırarak kullanacak olması aleti garanti kapsamı dışına çıkartacağı için kiraya verene zarar verecek bir de­ğişiklik olarak kabul edilebilir. Aynı şekilde, asıl kira sözleşmesinde belli bir şekilde kullanılması kararlaştırılan kiralananın, alt kiracı tarafından kullanım amacının de­ğiştirilmesinde de kiraya verene zarar verecek bir de­ğişikliğin varlığı düşünülebilir⁹⁰⁴. Örneğin, kiraya verenin evinin yanındaki boş alanı üstü açık bir futbol sahasına çevirerek kiraya verdiği bir araziyi, alt kiracının açık hava düğün salonuna dönüştürecek olmasında bu durumun var olduğu kabul edilebilir. Alt kiracının veya kullanma hakkını devralanın kiralananı kullanma sıklığının da kiraya verenin katlanması beklenemeyecek derecede olması hâlinde TBK m. 322/1 kapsamında kiraya verene zarar veren bir de­ğişiklik olarak sayılabildiği ifade edilmektedir⁹⁰⁵. Örneğin işe gidip gelmek için kiralanan aracın, kiracı tarafından sık sık uzun yola çıkan birine kiralması durumunda kiraya verenin bu duruma dürüstlük kuralı çerçevesinde katlanmasının beklenemediği sonucuna ulaşılabilir⁹⁰⁶.

Asıl kiraya verenin alt kiracının veya kullanım hakkını devralanın kişiliğine itirazı olduğu her durumun kiraya verene zarar verecek de­ğişiklik olarak sayılmaması gerektiği savunulmaktadır⁹⁰⁷. Bu anlamda, alt kiracı veya kullanım hakkını devralanın, kiralananı yalnızca objektif olarak ahlaka aykırı faaliyetler için kullanacak olması durumunda kiraya verenin itirazının haklı görülmesi gerektiği ifade edilmektedir⁹⁰⁸. Örneğin, kiralananın kumarhane olarak kullanılacak olması

⁹⁰³ İnceoğlu, 2014, s. 503, dp. 2034.

⁹⁰⁴ Kahveci, 2005, s. 33; İnceoğlu, 2014, s. 503, dp. 2035.

⁹⁰⁵ Kahveci, 2005, s. 36; İnceoğlu, 2014, s. 503, dp. 2037.

⁹⁰⁶ İnceoğlu, 2014, s. 504.

⁹⁰⁷ İnceoğlu, 2014, s. 504.

⁹⁰⁸ Kahveci, 2005, s. 35.

kiraya verenin katlanması beklenemeyecek bir durumdur⁹⁰⁹.

Kiraya veren bakımından hukuken etkili olmayan bazı durumlara, zarar veren değişiklik olduğu gerekçesiyle itiraz edilmesi haklı görülmemelidir⁹¹⁰. Örneğin alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesinden uzun kararlaştırılmış olması kiraya verenin işleme engel olmasını gerektirecek sebep olarak sayılmamalıdır; zira kiraya veren asıl kira sözleşmesi sona erince her halükarda kiralananın iadesini sağlama hakkına sahiptir⁹¹¹. Aynı şekilde, kiraya verenin alt kiracının veya kullanım hakkını devralanın kira bedelini ödeme gücünden mahrum olduğu gerekçesiyle kendisine zarar verici değişiklikten söz edememesi gerekir. Çünkü kiraya veren kira bedelini yalnızca asıl kiracıdan talep edebildiği için alt kiracının veya kullanım hakkını devralanın ödeme gücü kiraya vereni ilgilendiren bir durum olarak değerlendirilemez⁹¹².

Türk Borçlar Kanunu m. 322/1 hükmünde konut ve çatılı işyeri dışındaki kira sözleşmelerinde alt kira ve kullanım hakkının devri serbest kılınmış olmasına rağmen, tarafların kira sözleşmesi kurulduğu esnada anlaşarak bunu yasaklamaları mümkündür⁹¹³. Zira TBK m. 322/I hükmünün emredici nitelikte olmadığı kabul edilmektedir⁹¹⁴. Bununla birlikte, alt kira ve kullanım hakkının devrinin tamamen yasaklanması yerine taraflarca kiraya verenin onayına tâbi kılınması da mümkündür⁹¹⁵. Ayrıca, tarafların üzerinde anlaştığı başka bir takım sınırlamalara uyulması şartıyla alt kira ve kullanım hakkının mümkün olduğu kararlaştırılabilir. Örneğin bazı kişilere kiralama yapılmaması, belli bir süre için kiralama yapılması veya yalnızca belli bir kullanım şekline uyulması gerektiği şeklinde sınırlamalar getirilmesi söz konusu olabilir⁹¹⁶.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından TBK m. 322/II hükmünde alt kira ve

⁹⁰⁹ İnceoğlu, 2014, s. 504.

⁹¹⁰ İnceoğlu, 2014, s. 504.

⁹¹¹ İnceoğlu, 2014, s. 505.

⁹¹² Kahveci, 2005, s. 35.

⁹¹³ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 301; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 251; Gümüş, 2012, Kira, s. 214; Tandoğan, 2008, Borçlar özel, C. I/2, s. 155; Kahveci, 2005, s. 45; Aydemir, 2016, s. 47.

⁹¹⁴ İnceoğlu, 2014, s. 505.

⁹¹⁵ İnceoğlu, 2014, s. 505-506.

⁹¹⁶ İnceoğlu, 2014, s. 506.

kullanım hakkının kural olarak yasak olduğu düzenlenmiştir. Ancak, bu yasağın mutlak olmadığı ve kiraya verenin yazılı rızası olması durumunda alt kira ilişkisi kurmanın ve kullanım hakkının devredilmesinin mümkün olduğu kabul edilmiştir. Eğer kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadığı hâlde alt kira veya kullanım hakkının devri ilişkisi kurmuşsa, kiraya veren hiçbir ihtar yapmadan ve kira döneminin sona ermesini beklemeden tahliye davası açarak kiralananın boşaltılmasını sağlayabilir⁹¹⁷. Kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiralalarında alt kira ve kullanım hakkının devredilmesini kural olarak serbest kılmamasını sebebi ise, kiraya verene kiralananı kullanan kişiyi seçme özgürlüğü tanınması olarak ifade edilmektedir⁹¹⁸.

3.2.3.4. Kiraya verenin rızasının aranması

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 322 hükmünün ikinci fıkrasına göre, "*Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez*". Bu hükümden anlaşıldığı üzere, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının alt kira sözleşmesi yapabilmesi ve kullanım hakkını devredebilmesi kiraya verenin rızası ile mümkün olmaktadır. Alt kira sözleşmesinin ve kullanım hakkının devri işleminin geçerli olması için kiraya verenin yazılı rızayı işlemden önce vermesi mümkün olduğu gibi sonra vermiş olması da mümkündür⁹¹⁹.

Alt kira veya kullanım hakkının devrine ilişkin işleme mutlaka kiraya verenin rıza vermesi gerekmektedir⁹²⁰. Bu anlamda, malikin kiraya verenden başka bir kişi olduğu durumlarda rızanın malik tarafından verilmesi TBK m. 322/II'de aranan yazılı rıza şartının gerçekleşmesini sağlamaz. Kiraya veren tarafın birden fazla kişiden teşekkül etmesi ihtimalinde, yazılı rızanın hepsi tarafından verilmesi gerekmektedir⁹²¹.

Kiraya veren alt kira ve kullanım hakkının devrine kira sözleşmesinde genel nitelikli bir rıza verebilir; dilerse bunun yerine yalnızca tek bir işlem için sonradan da

⁹¹⁷ Ruhi, 2011, s. 569.

⁹¹⁸ İnceoğlu, 2014, s. 508.

⁹¹⁹ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 453; Kahveci, 2005, s. 39; Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 300.

⁹²⁰ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 453.

⁹²¹ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 453.

rıza vermiş olabilir⁹²². Eğer rıza genel şekilde verilmişse, kira sözleşmesi devam ettiği sürece rızanın her alt kira ve kullanım hakkı devri işleminde mevcut olduğu varsayılır⁹²³. Verilmiş olan genel bir rıza olmaması durumunda, kiraya veren tarafından verilen rızaya ilişkin alt kira veya kullanım hakkı devri işleminin sona erince, yeni bir kiralama yapmak isteyen kiracının kiraya verenden yeniden yazılı rıza alması gerekmektedir⁹²⁴.

Kiraya veren rızayı kiralananın yalnızca belli bir bölümüne ilişkin olarak verebilir⁹²⁵. Bununla beraber, rızanın belli bir süre geçerli olacak alt kira veya kullanım hakkının devri işlemine ilişkin verilmiş olması da mümkündür⁹²⁶. Bununla birlikte, kiraya veren tarafından verilmiş olan rızaya dayanarak yapılan alt kira sözleşmesinin daha sonradan asıl kira sözleşmesinde kararlaştırılan kullanım şekline aykırı olarak değiştirilmesi hâlinde kiraya verenden buna ilişkin olarak ayrıca bir rıza alınması gerekmektedir⁹²⁷.

Kanun kiraya verenin rızasının yazılı olmasını aramaktadır⁹²⁸. TBK m. 322/II hükmünde aranılan rızanın yazılı olması şartının, TBK m. 12/II hükmü uyarınca geçerlilik şekli olduğunu kabul etmek gerekmektedir⁹²⁹. Zira TBK m. 12/II hükümde bu husus, “*Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir*” şeklinde ifade edilmiştir.

Kiraya verenin yazılı rızası olmadan kiracının alt kira sözleşmesi veya kullanım hakkının devri işlemi yapması durumunda, yapılan bu işlemler hüküm doğurmaz⁹³⁰. Ancak, kiraya verenin sözlü olarak rıza vermesine rağmen, kiralanan kullanılmaya başlandıktan bir süre sonra rızanın yazılı verilmediğini ileri sürerek

⁹²² İnceoğlu, 2014, s. 508.

⁹²³ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 454.

⁹²⁴ İnceoğlu, 2014, s. 508.

⁹²⁵ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 454.

⁹²⁶ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 454.

⁹²⁷ Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 454.

⁹²⁸ Doktrinde elektronik posta yoluyla verilen rızanın yazılı rıza sayılmadığı ifade edilmektedir (bkz. İnceoğlu, 2014, s. 509, dp. 2064).

⁹²⁹ İnceoğlu, 2014, s. 509.

⁹³⁰ İnceoğlu, 2014, s. 510.

işlemlerin geçersiz olmasını talep etmesi hakkın kötüye kullanılması sayılabilir⁹³¹.

Özel bir durum olarak belirtmek gerekir ki; konut olarak kiralanan yer ayrıca aile konutu olarak kullanılıyorsa alt kira sözleşmesi yapılması veya kullanım hakkının devredilebilmesi için kiracının eşinin rızasına da ihtiyaç duyulmaktadır⁹³². Bu gereklilik TMK m. 194 hükmünde “*eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlandıramaz*” şeklinde ifade edilmiştir.

3.2.4. Alt kira ve kullanım hakkının devrinin taraf değişikliğinden farkları

Kira sözleşmesinde taraf değişikliği hâlleri, kiraya veren veya kiracı tarafın değişmesi olarak ayrı ayrı değerlendirilebilir. Kira sözleşmelerinde taraf değişikliği, taraf iradelerinden doğan hukukî bir işlemde meydana gelebildiği gibi, kanunun öngördüğü bir olayın gerçekleşmesiyle de meydana gelebilir. İlk durumda kira sözleşmesindeki taraf değişikliği iradî bir devir anlaşmasına dayanmaktadır⁹³³. Kiraya veren tarafın iradî devir işlemiyle değişmesinin hukukî dayanağı esasen TBK m. 205 hükmünde düzenlenmiş olan sözleşmenin devri müessesedir⁹³⁴. Kiracı tarafın iradî devir işlemiyle değişmesi ise kira sözleşmelerine ilişkin özel bir sözleşmenin devri durumu olarak TBK m. 323 hükmünde düzenlenmiştir⁹³⁵. İkinci durum ise, kira sözleşmesindeki tarafların kanunda öngörülen bir olayın gerçekleşmesiyle taraf iradeleri olmaksızın değişmesidir⁹³⁶. Bu durumda, kiraya veren tarafın kanunen değişmesi TBK m. 310 ve 311 hükmünde kiralananın el değiştirmesi veya üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı aynî hak kazanması sonucuna bağlanmıştır. Kiracı tarafın kanun gereği değişmesi ise, TTK çerçevesinde ticari işletmelerin devredilmesi, ticaret şirketlerinin devri, birleşmesi,

⁹³¹ Topuz, S., Canbolat, F. (2011). Taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin içeriğinin örtülü irade beyanlarıyla değiştirilmesi -6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun ilgili hükümlerinin mukayesesıyla birlikte-. *HÜHFD*, 1 (1), s. 15.

⁹³² Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 302; İnceoğlu, 2014, s. 511.

⁹³³ Acar, 2015, Şerh, s. 290.

⁹³⁴ Acar, 2015, Şerh, s. 289.

⁹³⁵ Topuz, Canbolat, 2011, s. 101.

⁹³⁶ Özen, 2013, Kira konusunun devri, s. 95.

bölünmesi gibi işlemler neticesinde mümkün olmaktadır⁹³⁷.

Kira sözleşmesine ilişkin borç ilişkilerinde alt sözleşme kurulmasının mümkün olduğundan bahsedilmiştir⁹³⁸. Alt kira ve kullanım hakkının devri TBK m. 322 hükmünde düzenlenmiştir. Alt kira sözleşmesinde, üçüncü bir kişi daha önce kurulmuş olan kira sözleşmesinin kiracı tarafı ile, kiraya veren taraf ile herhangi bir hukukî ilişki kurmaksızın, asıl kira sözleşmesi ile benzer edimler içeren bir hukukî ilişki meydana getirmektedir⁹³⁹. Kullanım hakkının devrinde ise, kiracı alacağın devri hükümlerine göre, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkını üçüncü bir kişiye devretme ve kira sözleşmesinin asıl tarafı olmaya devam etmektedir⁹⁴⁰.

Belirtmek gerekir ki; kira sözleşmelerinde alt kira ilişkisi ile sözleşmede taraf değişikliği hâllerinin birbirinden farklı hüküm ve sonuçları doğmaktadır⁹⁴¹. Kira sözleşmesinde taraf değişikliği hâllerinde, asıl kira sözleşmesinin taraflarından biri sözleşme ilişkisinden ayrıldığı hâlde, alt kira sözleşmesi kurulduğu takdirde asıl kira sözleşmesinin taraflarında bir değişiklik meydana gelmemektedir⁹⁴².

Kullanım hakkının devrinde ise, kullanım hakkını devralan üçüncü kişi, kiraya verenden yalnızca kullanım alacağını talep etme imkânına sahip olmaktadır⁹⁴³. Bunun dışında, kullanım hakkını devralan ile kiraya veren arasında kira sözleşmesinin bütünü yönünden bir hukukî ilişki bulunmamaktadır. Kiracı, kullanım hakkı ile beraber kira ilişkisinden doğan bütün hak ve yükümlülüklerini devretmek istediği takdirde TBK m. 323 hükmünde düzenlenen kira ilişkisinin devri işlemine başvurmak durumundadır⁹⁴⁴. Bu hâlde, kiracının kira ilişkisini devrettiği kişi kiraya veren ile doğrudan bir hukukî bağ kurmakta ve kira ilişkisinin devamı da bu kişiler arasında olmaktadır. Bununla paralel olarak, kira ilişkisini TBK m. 323 hükmü

⁹³⁷ Yasan, 2013, s. 185.

⁹³⁸ Bkz. 3, §8.

⁹³⁹ Yücer, 2008, s. 796.

⁹⁴⁰ Kahveci, 2005, s. 167.

⁹⁴¹ Ayrancı, 2003, s. 81.

⁹⁴² Kahveci, 2005, s. 75.

⁹⁴³ Kahveci, 2005, s. 167.

⁹⁴⁴ Topuz, Canbolat, 2011, s. 100.

çerçevesinde üçüncü kişiye devreden kiracı, kira sözleşmesinden tamamen ayrılmakta ve taraf konumunu kaybetmektedir⁹⁴⁵.

Alt kira sözleşmesinde ve kullanım hakkının devrinde, sözleşmede taraf değişikliği meydana getiren hâllerin aksine sözleşmedeki karşı taraf ile herhangi bir hukukî ilişki meydana gelmemektedir⁹⁴⁶. Alt kira sözleşmesi kurulduğu takdirde, asıl sözleşme ilişkisinin tarafları, kiracı ve kiraya veren konumunu değişikliğe uğramadan devam ettirmektedirler⁹⁴⁷. Asıl kira sözleşmesi, alt kira sözleşmesi kurulmasına rağmen hukuken geçerli olmaya devam etmektedir⁹⁴⁸. Alt kira sözleşmesinde kiracı, kiralananı tamamen veya kısmen üçüncü kişiye kiralamakta; ancak, alt kiracı olan üçüncü kişi asıl kiraya veren ile herhangi bir hukukî ilişki içine girmemektedir⁹⁴⁹. Bundan dolayı, alt kira durumunda, asıl kira sözleşmesinin tarafları değişmemekte ve bu sözleşme ilişkisinden taraflardan birinin ayrılıp yerine üçüncü bir kişinin girmesi söz konusu olmamaktadır⁹⁵⁰.

Kullanım hakkının devrinde de aynı şekilde, devralan ile kiraya veren arasında kira ilişkisinin bütünü yönünde kurulmuş bir hukukî ilişki bulunmamaktadır⁹⁵¹. Kiraya veren kira bedelini yine devreden kiracıdan talep etmek zorundadır; zira sözleşmenin tarafı hâlâ kullanım hakkını devreden kiracıdır⁹⁵². Kiraya verenin kullanım hakkını devralandan ancak sözleşme sona erdiği takdirde kiralanan iadesini talep etme hakkı bulunmaktadır⁹⁵³. Ayrıca, bu iki taraf arasında ilişki doğma ihtimali olan bir durum da TBK m. 322 hükmünün üçüncü fıkrasında düzenlenmiştir. Kullanım hakkını devralan üçüncü kişi kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanırsa, kiraya veren kiracıya karşı olan haklarını kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir. Bunlar dışında, kiraya veren ile kullanım hakkını devralan arasında kira sözleşmesi ilişkisi kurulmuş değildir.

⁹⁴⁵ Topuz, Canbolat, 2011, s. 101.

⁹⁴⁶ Ayrancı, 2003, s. 81.

⁹⁴⁷ Bahadır, 2013, s. 7.

⁹⁴⁸ Bahadır, 2013, s. 7.

⁹⁴⁹ Kahveci, 2005, s. 75.

⁹⁵⁰ Ayrancı, 2003, s. 81.

⁹⁵¹ Kahveci, 2005, s. 167.

⁹⁵² Yücer, 2008, s. 820.

⁹⁵³ Kahveci, 2005, s. 205.

Alt kira ve kullanım hakkının devri ile sözleşmedeki taraf değişikliği hâllerinin bir diğer farklı durum, taraf değişikliği hâllerinin kanun gereği meydana gelebilmesi mümkün iken⁹⁵⁴ alt kira ve kullanım hakkının devri işlemlerinin yalnızca iradî bir işlemle mümkün olmasıdır. Gerçekten de, kiracının kiralananı başkasına kullanabilmesi için üçüncü kişiyle bu hususta anlaşmış olması gerekmektedir⁹⁵⁵.

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira ilişkilerinde alt kira sözleşmesi ve kullanım hakkının devri işlemi kurabilmek için kiraya verenin rızası gerekmemesine rağmen⁹⁵⁶ bütün kira sözleşmeleri bakımından sözleşmedeki iradi taraf değişikliği hâllerinde sözleşmenin karşı tarafının rızası gerekmektedir⁹⁵⁷.

⁹⁵⁴ Bahadır, 2013, s. 4.

⁹⁵⁵ Yücer, 2008, s. 794..

⁹⁵⁶ Zevkliler, Gökyayla, 2015, s. 299; Yavuz, Acar, Özen, 2014, s. 251.

⁹⁵⁷ Ayrancı, 2003, s. 81.

SONUÇ

Sözleşmeye dayanan borç ilişkisi, ilişkiyi meydana getiren iradelerin sahiplerinin tamamını veya bunlardan yalnızca birisini yükümlülük altına sokmaktadır. Esasen bu ilişkiden doğan borçlardan yalnızca ilişkinin tarafları sorumlu olmaktadır. Bir sözleşme ile, ilişkinin tarafı olmayan üçüncü kişilerin borç altına sokulması ise mümkün değildir. İşte bu durum sözleşmelerin nisbiliği ilkesi olarak ifade edilmektedir. Bu ilke gereğince, sözleşme tarafları, sahip oldukları alacak haklarını yalnızca birbirlerinden talep edebilirler; üstlendikleri borçlardan dolayı ise yalnızca sözleşmenin karşı tarafına karşı sorumlu tutulabilirler.

Sözleşmelerin nisbiliği ilkesinin varlığına rağmen, tarafların anlaşması suretiyle veya taraf iradelerinden bağımsız şekilde bir kanun hükmü gereği kendiliğinden, üçüncü bir kişinin mevcut borç ilişkisine dahil olması mümkündür. Bu durumlarda, sözleşmeden doğan borç ilişkisine dahil olan üçüncü kişi, sözleşmenin tarafı sıfatıyla hak sahibi olmakta veya borç altına sokulmaktadır. Bahsedilen durum esasen borç ilişkisinin taraflarından birisinin ilişki dışındaki kişilerle yer değiştirmesi ile, bir nevi halefiyet ile meydana gelmektedir. Dolayısıyla, bir sözleşmede meydana gelen taraf değişikliği, esasında genel manada bir halefiyet teşkil etmektedir. Ancak halefiyet kavramı, borçlar hukuku yönünden daha dar ve teknik bir kavramı ifade etmektedir. Buna göre, dar ve teknik anlamıyla borçlar hukukunda ifade edilen halefiyet, yalnızca kanundan doğan ve üçüncü kişinin bir alacağı alacaklıya ifa ederek alacaklının yerine geçmesi anlamına gelmektedir. Bundan dolayı, taraf değişikliği denilince borçlar hukukundaki teknik anlamında halefiyetten daha geniş bir durumun anlaşılması gerekmektedir.

Çalışmada incelenen yönüyle taraf değişikliği kavramı, bir sözleşmede meydana gelen kişi değişimlerinin tamamını kapsamaktadır. Buna göre, devir işleminin kaynağının iradî bir işlem veya bir kanun hükmü olması fark etmeksizin, sözleşme ilişkisinde yer alan kişilerin ikamesi taraf değişikliği kavramını karşılamaktadır. Taraf değişikliğinde, borç ilişkisinin öznesini oluşturan sözleşme taraflarından birinin sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye iradî bir işlemle devrederek taraf sıfatını yitirmesiyle veya bir kanun hükmünde öngörülen bir olayın gerçekleşmesiyle üçüncü kişinin borç

ilişkinde dâhil olması söz konusudur. Bunun karşılığında hak ve yükümlülükleri rizaen devralan veya kanun gereği hak ve yükümlülüklerin intikal ettiği üçüncü kişi sözleşmeye taraf hâline gelmektedir. 6098 sayılı TBK'da, borç ilişkilerinde taraf değişiklikleri üst başlığı altında bu durumlara yer verilmektedir. Kanunda bu durumlar; alacağın devri, borcun üstlenilmesi, sözleşmenin devri ve sözleşmeye katılma olarak düzenlenmektedir.

Alacağın devri ve borcun üstlenilmesi durumlarında, üçüncü kişi borç ilişkisinin bütünü yönünden değil, yalnızca bir alacak veya bir borç yönünden ilişkiye dâhil olmaktadır. Alacağın devri işlemi, alacaklı sahip olduğu bir alacağı üçüncü bir kişiye devretmekte ve üçüncü kişi o andan itibaren söz konusu alacağı borçludan talep edebilme hakkına kavuşmaktadır. Alacak devredilmesine rağmen, geniş anlamdaki borç ilişkisi, alacağı devreden ile borçlu arasında varlığını devam ettirmektedir. Borcun üstlenilmesi işlemi ise, borçlunun bir borcunu üçüncü kişi üstlenmekte ve yalnızca o borç yönünden alacaklıya karşı üçüncü kişi sorumluluk altına girmiş olmaktadır. Yine borcun üstlenilmesi işlemi borç ilişkisinin bütünü yönünden bir etki yaratmamakta ve üçüncü kişinin sorumluluğu yalnızca üstlendiği borçla sınırlı kalmaktadır. Geniş anlamdaki borç ilişkisi yönünden doğan yeni borçlar yönünden ilk borçlu ile alacaklı arasında sözleşme varlığını aynı şekilde devam ettirmektedir.

6098 sayılı TBK'da taraf değişikliği üst başlığında düzenlenen kurumlar arasından "taraf değişikliği kavramını" karşılama bakımından en mühim olanı, TBK m. 205'te düzenlenmiş olan sözleşmenin devridir. Zira sözleşmenin devrinde, bir sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte sahip olunan bütün haklar ve borçlar üçüncü kişiye devredilmektedir. Bu durumda, sözleşmeyi devreden kişi sözleşmedeki taraf niteliğini tamamen yitirmekte ve taraf olma sıfatı bütün haklar ve yükümlülükler yönünden sözleşmeyi devralan kişiye intikal etmektedir. Sözleşmenin devri, devralan ve devreden arasındaki anlaşmaya sözleşmede kalanın rıza göstermesi veya üçünün birden tek bir anlaşma yapması suretiyle iradi bir işlemle sağlanabilir. Bununla birlikte bir kanun hükmü gereğince de bir sözleşmenin devredilmesi söz konusu olabilir. Bu durumda, bir kanun hükmünde öngörülen bir olayın gerçekleşmesi neticesinde sözleşmenin devri gerçekleşmektedir. Sözleşmenin devrini açıklayan iki teori bulunmaktadır. Bunlardan kombinasyon

teorisine göre, sözleşme alacak ve borçlardan oluşan bir kombinasyondur; dolayısıyla sözleşmenin devri işlemi esasın alacağın devri ve borcun üstlenilmesi işlemlerinin birlikte yapılması hâlidir. Ancak bu teorinin, yenilik doğuran hakların ve ileride doğacak hakların intikalini açıklayamadığı gerekçesiyle eleştirilmesi sonucunda bir başka teori olan birlik teorisi ortaya çıkmıştır. Buna göre, sözleşme ilişkisi alacak ve borçların yanında bir de bazı hukukî durumlarda ve yükümlülüklerden oluşmaktadır. Bundan dolayı, sözleşme ilişkisinin devri, devir sözleşmesi aracılığıyla ve bir bütün hâlinde tüm hak ve yükümlülüklerin devri anlamına gelmektedir. TBK sistemimiz de sözleşmenin devri konusunda birlik teorisini benimsemiştir.

Sözleşmeye katılma, TBK'da taraf değişikliği başlığında düzenlenmiş olmasına rağmen, sözleşmenin devrinden farklı olarak tam anlamıyla bir taraf değişikliği teşkil etmeyen bir kurum olarak karşımıza çıkmaktadır. Zira, sözleşmeye katılmada, taraf değişikliği olarak ifade edilen, yani sözleşmeye taraf olan bir kişinin yerine başka bir kişinin geçmesi değil, bir tarafın yanında üçüncü bir kişinin eklenmesi söz konusu olmaktadır. Ancak, sözleşmeye katılma da tarafların statüsünü etkileyen bir durum olduğu için ve kanunda taraf değişikliği başlığı altında düzenlendiği için, teknik anlamda bir taraf değişikliği hâli olarak değerlendirilmektedir.

Çalışmamızın konusu ise esas olarak kira sözleşmelerinde meydana gelen taraf değişikliğidir. TBK m. 299 hükmünde yapılan tanıma göre, kira sözleşmelerinde taraflardan birisi bir şeyin kullanılmasını veya yararlanılmasını karşı tarafa bırakmakta; bu haklardan istifade eden diğer tarafın ise bunun karşılığında belirli bir bedel ödeme yükümlülüğü altına girmektedir. Böylece tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak karşımıza çıkan kira sözleşmelerinde, sözleşmenin tarafları kiraya veren ve kiracı olarak ifade edilmektedir.

Kira sözleşmesinde meydana gelen taraf değişikliği hâllerinin esas olarak, kiraya veren tarafın değiştiği hâller ve kiracı tarafın değiştiği hâller şeklinde iki kısımda ele alınması gerekmektedir.

Kiraya veren tarafın değişmesi ilk olarak iradî bir devir işleminin yapılmasıyla söz konusu olabilir. Bu durumda, kiraya veren taraf sözleşmeyi TBK m. 205 hükmüne göre, bir bütün hâlinde bir devir sözleşmesi aracılığıyla üçüncü bir kişiye devredebilir. Kiraya veren taraf kira sözleşmesini üçüncü kişiye devrettiği takdirde sözleşme aynı şartlarla devam etmekte ve üçüncü kişi ile kiracı arasında yeni bir kira sözleşmesi meydana gelmemektedir. Kiraya veren tarafın kiralananın maliki olmadığı ve hatta kiralanan üzerinde her hangi bir hakka sahip olmadığı bir ihtimalde, sözleşmenin devri TBK m. 205 hükmüne göre mümkündür. Böyle bir durumda kiraya veren ile kiralananın maliki farklı kişiler olmaktadır. Kira sözleşmesini devreden kişi kiralananın zilyedliğine sahip değilse, devralan kişi de sözleşmeden doğan kullandırma edimini ifa edemeyeceğinden, devir anından itibaren kiracıya karşı sorumluluk artık devralana ait olmaktadır. Ancak, devreden kiraya verenin zilyed olduğu durumda, devralan kiraya veren sözleşmeden doğan kullandırma borcunu yerine getirebilir. Bu durumda, malik sonradan kiracıdan kiralananın iade edilmesini sağladığında kiracıya karşı zapta karşı tekeffül hükümlerinden artık devralan kiraya veren sorumlu olur.

Bir şeyin maliki, mülkiyet hakkının sağladığı yetkileri kendisi kullanabileceği gibi başkasına da devredebilir. Bundan dolayı, malik henüz kendisi kiraya vermeden önce kiraya verme yetkisini başkasına devredebileceği gibi, bu yetkisini malını kiraya verdikten sonra da devredebilir. Kiraya verenin aynı zamanda malik olması durumunda, kira sözleşmesinin devri iradî bir sözleşmenin devri işlemiyle mümkün olabilir. malik, kira sözleşmesini üçüncü kişiye devrederken mülkiyet hakkından vazgeçmemekte, yalnızca mevcut kira sözleşmesini devretmektedir. TBK m. 205 hükmü doğrultusunda her türlü Borçlar Hukuku sözleşmesi devre konu olabildiği için kira sözleşmesini bu hükümden ayrı tutmanın haklı bir gerekçesi bulunmamaktadır. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin kiraya veren malik tarafından mülkiyet hakkı kendisinde kalmak kaydıyla, üçüncü kişilere sözleşmenin devrine ilişkin genel hüküm olan TBK m. 205 hükmüne göre devredilmesi mümkün görülmelidir.

Kiraya veren tarafın kiralanan üzerindeki hakkı mülkiyetten başka bir aynî hak da olabilir. Böyle bir durumda, kiraya veren kişi ile kiralanan şeyin malikinin farklı kişiler olması söz konusudur. Örneğin bir eşya üzerinde intifa hakkına sahip olan bir kimsenin o eşyayı kiraya verebilmesi mümkündür. Zira, intifa hakkı sahibi intifa

konusu üzerinde, bu hakkına binaen tam bir yararlanma yetkisine sahiptir (TMK m. 794/II).

Kanun, bazı durumlarda belli hukukî vakıaların gerçekleşmesine taraf değişikliği meydana gelmesi sonucunu bağlamıştır. Kanunun öngördüğü bu durumlar gerçekleştiği takdirde, sözleşme ilişkisinde taraf değişikliği ayrıca bir devir sözleşmesi yapılmadan kendiliğinden meydana gelir. Kira sözleşmesinde kiraya veren tarafın kanun gereği değişmesi TBK m. 310 ve m. 311 hükümlerinde düzenlenmiştir. Anılan hükümlerdeki durumlar gerçekleştiği takdirde, kiraya veren taraf değişmekte ve sözleşme ilişkisine dâhil olan kişi hukukî yönden baştan itibaren kiracı tarafla kira sözleşmesi kurmuş gibi değerlendirilmektedir. Ayrıca, TBK'da yer alan bu hükümler bütün kira sözleşmeleri açısından taraf değişikliği sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Kanun koyucu TBK m. 310 ve m. 311 hükümleri ile; kiraya verenin sözleşmeyi devretmesi açısından sözleşmenin devrine ilişkin genel düzenlemeden ayrı özel düzenlemeler getirmiştir. Bu hükümler, yalnızca kira sözleşmeleri açısından sözleşmenin devri sonucunu doğuran ve kiraya veren tarafın değişmesine sebep olan özel hükümlerdir.

TBK m. 310 hükmünde, kira konusunun devrine sözleşmenin devri sonucu bağlanmıştır. Bu durumda, kira konusunu devralan yeni malik kanun hükmü gereği kira sözleşmesinde taraf sıfatını kazanmaktadır. Böylelikle eBK döneminde geçerli olan "satım kirayı bozar" ilkesi TBK ile tamamen kaldırılmıştır. Devir anından itibaren, eski malik kira sözleşmesini hangi şartlar altında sona erdirebilirse, yeni malik de aynı şartlar altında sona erdirebilir. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarda yeni malike sözleşmeyi sona erdirebilme bakımından özel bir imkân tanınmıştır. Kira konusu taşınmazı devraldığı andan itibaren bir ay içerisinde durumu kiracıya bildirerek, devir anından itibaren hesaplanacak altı aylık sürenin sonunda kiracıya karşı ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilir. Buna karşılık, konut ve çatılı işyeri kirası olmayan sözleşmelerde böyle bir hak tanınmamıştır.

Türk Borçlar Kanunu m. 311'de, üçüncü kişinin sonradan sınırlı aynî hak sahibi olması durumunda kira sözleşmesinin akıbeti ile ilgili TBK m. 310'un kıyasen uygulanması düzenlenmektedir. TBK m. 310'da ise, kiralanan şeyin el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesine kanun gereği taraf olması

düzenlendiğine göre, TBK m. 311'deki üçüncü kişinin kiralanan şeyde sınırlı aynî hak sahibi olması durumunda aynı sonuca varmak gerekmektedir. Dolayısıyla, Kanun; kira sözleşmesi yapıldıktan sonra, kiralanan şey üzerinde üçüncü kişinin kiracının kullanım hakkına engel teşkil eden bir sınırlı aynî hak sahibi olmasına, kira sözleşmesinin kanun gereği devredilmiş sayılması sonucunu bağlamıştır. Ancak önemle belirtmek gerekir ki, sözleşmenin kanun gereği devri hak sahibine sadece kullanma hakkı veren sınırlı aynî haklar açısından doğacak bir sonuçtur; geçit hakkı gibi sınırlı aynî haklar açısından ise yalnızca bir katlanma yükümlülüğü söz konusu olabilir.

Kira sözleşmesinin tapulu taşınmazlara ilişkin olması durumunda, kiracının sözleşmeden doğan nisbi nitelikteki kullanım hakkı, kiraya veren ile aralarında bu konuda yapılan bir anlaşmaya dayanarak tapu kütüğüne şerh verdirilebilir. Sözleşmenin şerh verdirilmesi ile; özellikle kira sözleşmesinin uzun süre devamında kiracının menfaati söz konusuysa, kiralanan şeyin el değiştirmesine veya kiralanan üzerinde üçüncü kişinin sınırlı aynî hak elde etmesine karşı kiracılık hakkının korunması amaçlanmaktadır. Türk Borçlar Kanunu m. 312 hükmüne göre; *“Taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.”* Şerhin etkisi konusunda ise temel hüküm olarak TMK m. 1009'un dikkate alınması gerekmektedir. Buna göre; kiracılık hakkı şerh verdirildiği takdirde kiralanan kim malik olursa, o, şerh süresince kira sözleşmesine devam etmekle yükümlüdür.

Kanun koyucu kiracı tarafın sözleşmeyi iradî olarak devretmesine ilişkin olarak TBK m. 323 hükmünü vaaz etmiş, böylece kira sözleşmesinin iradi devrine ilişkin özel bir düzenleme öngörmüştür. Kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükmü, TBK m. 205 ile karşılaştırıldığında özel hüküm niteliğinde olup, öncelikle uygulanması gerekmektedir. Alt kira ve kullanım hakkının devrinden daha kapsamlı olan kira sözleşmesinin devri, kiracının kiracılık sıfatını üçüncü kişiye devrederek bu sıfatını kaybetmesine ve üçüncü kişinin kiracının yerine sözleşme ilişkisine dâhil olmasına yol açmaktadır. TBK m. 323 hükmünde, kira sözleşmesinde kalan kiraya veren taraftan devir sözleşmesinin tarafı olarak söz edilmemekte; bunun yerine kiraya verenin yalnızca onay vermesinden bahsedilmektedir. Ancak Türk hukuku

uygulamasında kira ilişkisinin devrini sağlayan anlaşmanın esasen sözleşmenin devri niteliğinde olduğu kabul edilmektedir.

Kira ilişkisinin kiracı tarafından devredilmesi ile üçüncü kişi kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanmaktadır. Bu sonucun doğabilmesi için, kiraya veren, kiracı ve üçüncü kişi arasında kiranın devri amacıyla sözleşme yapılması gerekmektedir. Bununla birlikte, kiracı ile kira sözleşmesini devralmak isteyen üçüncü kişi arasında yapılan devir sözleşmesine kiraya verenin onay vermesi de devrin geçerlilik kazanmasına imkân vermektedir. Ancak, kiraya verenin onayının mutlaka yazılı olması bir geçerlilik şartıdır. Kiraya veren onay verme kararı konusunda serbesttir. Dolayısıyla kiraya verenin onay vermekten kaçınabilmesi mümkündür. Ancak, işyeri kiralarında, sadece haklı bir sebebin varlığı hâlinde kiraya verenin onay vermekten kaçınabilmesi söz konusu olabilir. Kiraya verenin haklı olmayan bir sebeple kira ilişkisinin devrine onay vermekten kaçınması durumunda, kiracının dava yoluyla talebini kullanabilmesi mümkündür.

Türk Borçlar Kanunu m. 325 hükmünde kiracıya, kiralanan şeyi sözleşme süresine veya fesih dönemine uymadan kiraya verene iade etmesi durumunda, yeni kiracı bularak kiraya verene karşı olan sorumluluğundan kurtulma imkânı getirilmektedir. Bu hüküm amaç itibariyle, TBK m. 323'teki kira ilişkisinin devrini düzenleyen hüküm ile esasen benzemektedir. Her iki hüküm de kiracının, kira sözleşmesinin erken feshi nedeniyle kiraya verene karşı tazminat ödemekten kurtulabilmesini sağlamaktadır. Sözleşmenin devri ile birlikte meydana gelen taraf değişikliği kavramı açısından bakıldığında ise, iki hüküm arasında farklılıklar bulunmaktadır. Şöyle ki, kiracı TBK m. 325'teki imkândan kira sözleşmesini sona erdirdikten sonra faydalanmakta ve bu hükümdeki imkânı kullanmakla kiraya verene karşı kira sözleşmesinden dolayı sorumlu olmaktan kurtulmuş olmaktadır. Kiracı, TBK m. 325 hükmüne göre yeni bir kiracı bulup da yeni kiraya verene buna yönelik olarak öneride bulunursa, kiraya verenin bu öneriyi kabul etmesi ile ortaya yeni bir kira sözleşmesi çıkmış olur. Dolayısıyla, TBK m. 325 hükmünde, aslında TBK m. 205 veya TBK m. 323 hükmü anlamında bir sözleşmenin devri işlemi meydana gelmemektedir.

Kiracı tarafın kanun gereği kendiliğinden değiştiği hâl olarak, TTK m. 11 hükmü karşımıza çıkmaktadır. Bu hükme göre, bir ticarî işletmenin bütün olarak devredilmesi durumunda, işletmeye ait olan kiracılık hakkı devrin kapsamına dâhildir. Bundan dolayı, TTK m. 11 hükmü doğrultusunda kiracılık hakkı, ticari işletme devir sözleşmesi ile kiralananın sahibi kiraya verenin rızasına gerek kalmadan ticarî işletmenin devrinin kapsamına kendiliğinden dâhil olmaktadır. Kanun koyucu, TBK m. 323 hükmünde yer alan kira ilişkisinin kiraya verenin rızasıyla mümkün olduğunu kabul etmektedir. Ancak, bu kabul, TTK m. 11 hükmünde ticari işletmenin bütün hâlinde devredilmesine kiracılık hakkının kendiliğinden dâhil olduğunu açıkça belirterek bertaraf edilmektedir. Bundan dolayı, devir işleminde açıkça belirtilmese ve kiraya verenin yazılı rızası bulunmasa bile, işletmeyi devralan kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanmaktadır. Zira, TTK m. 11 hükmü ticarî işletmenin devrinin kiracılık hakkını kapsadığını tartışmaya yol açmayacak şekilde açık olarak ifade etmektedir.

Üçüncü bir kişinin sonradan kira sözleşmesinin taraflarının yanında sözleşme ilişkisine dâhil olması da mümkündür. Ancak, kira sözleşmesine katılma müessesesi hakkında TBK'da herhangi bir özel düzenleme bulunmamaktadır. Bundan dolayı, kira sözleşmesinde sözleşmeye katılma hakkında, sözleşmeye katılmaya ilişkin genel hüküm olan TBK m. 206 hükmünün uygulama alanı bulması gerekmektedir. Dolayısıyla, kira sözleşmesine kiracı veya kiraya veren tarafın yanında katılma durumu, TBK m. 206 hükmü doğrultusunda, kiraya veren ile kiracı ve katılan arasında yapılan bir sözleşme ile meydana gelmektedir. Bu durum kira sözleşmesine iradî katılmayı meydana getirmektedir. Kira sözleşmesine kanun gereği katılma ise, kiraya veren tarafın yanında katılma yönünden, kiralanan şeyin belli bir payını edinme durumunda TBK m. 310 hükmüne göre kanun gereği kendiliğinden olmaktadır. Kiracı yanında kanun gereği katılma ise, TMK m. 194 hükmünde karşımıza çıkmaktadır. Bu hükme göre, aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelmektedir.

Kira sözleşmesinin taraflarına ilişkin bazı hususlar sözleşmeye taraf olma durumunu etkileyebilmektedir. Özellikle ölüm borçlar hukuku anlamında teknik olarak taraf değişikliğine yol açmamasına rağmen, bu durum meydana geldiğinde

kira sözleşmesinde fiili kişi değişikliği ortaya çıkarmaktadır. İlk olarak kiraya verenin ölümü değerlendirildiğinde, kiraya verenin ölümü üzerine ona ait hak ve borçların bir bütün olarak külli halefiyet prensibi gereğince mirasçılara intikal etmektedir. Bu yüzden, kiraya verenin ölümü durumunda onun mirasçıları kira sözleşmesinde mirasbırakanlarının yerini alarak sözleşmeye devam etmek ve kiracıya karşı sözleşmeden dolayı yükümlü olmaktadır. Ayrıca, külli halefiyet gereğince sözleşmeye taraf olan kiraya verenin mirasçılara TBK tarafından olağanüstü bir fesih imkânı tanınmamıştır. İkinci olarak kiracı açısından bakıldığında, kiracının ölmesi hâli de TBK açısından kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdiren bir sebep olarak düzenlenmemiştir. Dolayısıyla, külli halefiyet prensibi gereğince kiracının mirasçılarının sözleşmeye devam etmesi gerekmektedir. Bunun yanında, TBK'da kiracının ölümü üzerine onun mirasçılara kira ilişkisini sona erdirme hakkı tanınmıştır. TBK m. 333 gereğince kiracının ölmesi durumunda mirasçuları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler. Kural kiracının ölümü üzerine mirasçılarının kira sözleşmesine taraf hâline gelmesidir; ancak, TBK ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında buna bir istisna getirilmiştir. Buna göre, TBK m. 356 hükmü gereğince, ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler. Kiralanan yerin işyeri olması durumunda, miras ortaklığında yer alan kira ilişkisi diğer ortaklık değerlerinden ayrılarak ölen kiracının ortaklarına; kiralanan yerin konut olması durumunda ise ölen kiracı ile kiralanan konutta birlikte oturanlara intikal etmektedir.

Kira sözleşmelerinde taraf değişikliğine benzeyen ancak bu hâllerin dışında kalan bir takım kurumlar da bulunmaktadır. Bu kurumlar alt kira ve kullanım hakkının devri olarak karşımıza çıkmaktadır. Alt kira ve kullanım hakkının devri TBK m. 322 hükmünde düzenlenmiştir. Alt kira sözleşmesinde, üçüncü bir kişi daha önce kurulmuş olan kira sözleşmesinin kiracı tarafı ile, kiraya veren taraf ile herhangi bir hukukî ilişki kurmaksızın, asıl kira sözleşmesi ile benzer edimler içeren bir hukukî ilişki meydana getirmektedir. Kullanım hakkının devrinde ise, kiracı alacağın devri hükümlerine göre, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkını üçüncü bir kişiye devretme ve kira sözleşmesinin asıl tarafı olmaya devam etmektedir. Kira sözleşmelerinde alt kira ilişkisi ile sözleşmede taraf değişikliği hâllerinin birbirinden

farklı hüküm ve sonuçları doğmaktadır. Kira sözleşmesinde taraf değişikliği hâllerinde, asıl kira sözleşmesinin taraflarından biri sözleşme ilişkisinden ayrıldığı hâlde, alt kira sözleşmesi kurulduğu takdirde asıl kira sözleşmesinin taraflarında bir değişiklik meydana gelmemektedir. Kullanım hakkının devrinde ise, kullanım hakkını devralan üçüncü kişi, kiraya verenden yalnızca kullanım alacağını talep etme imkânına sahip olmaktadır. Bunun dışında, kullanım hakkını devralan ile kiraya veren arasında kira sözleşmesinin bütünü yönünden bir hukukî ilişki bulunmamaktadır.

Alt kira sözleşmesinde ve kullanım hakkının devrinde, sözleşmede taraf değişikliği meydana getiren hâllerin aksine sözleşmedeki karşı taraf ile herhangi bir hukukî ilişki meydana gelmemektedir. Alt kira sözleşmesi kurulduğu takdirde, asıl sözleşme ilişkisinin tarafları, kiracı ve kiraya veren konumunu değişikliğe uğramadan devam ettirmektedirler. Alt kira durumunda, asıl kira sözleşmesinin tarafları değişmemekte ve bu sözleşme ilişkisinden taraflardan birinin ayrılıp yerine üçüncü bir kişinin girmesi söz konusu olmamaktadır. Kullanım hakkının devrinde de aynı şekilde, devralan ile kiraya veren arasında kira ilişkisinin bütünü yönünde kurulmuş bir hukukî ilişki bulunmamaktadır.

Alt kira ve kullanım hakkının devri ile sözleşmedeki taraf değişikliği hâllerinin bir diğer farklı durum, taraf değişikliği hâllerinin kanun gereği meydana gelebilmesi mümkün iken alt kira ve kullanım hakkının devri işlemlerinin yalnızca iradî bir işlemle mümkün olmasıdır. Gerçekten de, kiracının kiralananı başkasına kullandırabilmesi için üçüncü kişiyle bu hususta anlaşmış olması gerekmektedir.

KAYNAKLAR*

- Acar, F. (2003). *Türk-İsviçre medeni hukukunda alacaklılar arası teselsül*. Ankara: Seçkin Yayıncılık (Acar, Teselsül).
- Acar, F. (2015). *Kira hukuku şerhi (TBK m. 299-321)*, İstanbul: Beta Yayıncılık (Acar, Şerh).
- Acar, F. (2014). *Aile konutu mal rejimleri ve eşin yasal miras payı*. (Dördüncü Bası), Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Acemoğlu, K. (1971). *Borçlar Kanunu'nun 179. Maddesine göre malvarlığı veya ticari işletmenin devri*. İstanbul: Fakülteler Matbaası.
- Akçaal, M., Uyumaz, A. (2013). Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinin değerlendirilmesi. *SÜHFD*, 30. Yıl Armağanı, 21 (1), s. 297-325.
- Akipek, Ş. (2003). *Alt vekalet*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Akkanat, H. (2000). *Taşeronluk (alt müteahhitlik) sözleşmesi*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Akkanat, H. (2004). *Ölümün özel hukuk ilişkilerine etkisi*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Aksoy, H. C. (2012). Alacağı temlik edenin kanundan doğan garanti sorumluluğunun ekonomi hukuku prensipleri ışığında değerlendirilmesi. *ABD*, S. 1, s. 141-160.
- Aksu, M. (2004). Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi'nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin hukukî akibetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi. *e-akademi Hukuk, Ekonomi, Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, Erişim: <http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm>, ET. 12.10.2015.
- Aksu, M. (2006). Taşınmazlarda intifa hakkı kurulmadan önce ya da intifa süresince yapılmış kira sözleşmesinin intifa hakkının sona ermesiyle birlikte hukukî durumu. *Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan*, Ankara: Seçkin Yayınevi, s. 41-81.
- Akyiğit, E. (2012). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesi*. Ankara: Seçkin Yayınevi.

* Dipnotlarda yer verilen eserler, yazarlarının soyadlarıyla anılmış olup, aynı yazarın birden fazla eserine yapılan atıflar, kısaltılmış şekilleriyle parantez içinde gösterilmiştir.

- Altunok Ormancı, P. (2013). Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi: satım kirayı bozmaz ilkesinin sonuçları. *İTÜSBD*, 12-2 (24), s. 125-141.
- Aral, F. (1991). Topyekün temlik. *AÜHFD*, 42 (1-4), s. 93-140 (Aral Topyekün temlik).
- Aral, F., Ayrancı, H. (2015). *Borçlar hukuku özel borç ilişkileri*. (Onbirinci Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Arkan, S. (2015). *Ticari işletme hukuku*. (Yirminci Baskı). Ankara: BTHAE Yayınları.
- Armutcuoğlu, C. Y. (2011). Aile konutuna sağlanan koruma ve aile konutu şerhinin hukukî niteliği. *MÜHF- HAD*, 17 (1-2), s. 413-436.
- Arpacı, A. (1990). Kiralayanın ölümünün kira ilişkisine etkisi. *YHMİD*, 13(145), s. 173-175.
- Arpacı, A. (2005). TBK tasarısının değerlendirilmesi sempozyumu dördüncü oturum, kira sözleşmesi ve kefalet. *Legal Hukuk Dergisi*, 3 (34), s. 3677-3682.
- Arsebük, E. (1954). Alacağın temlik ve borcun nakli. *AÜHFD*, 11 (1-2), s. 4-14.
- Ayan, S. (2004). *Evlilik birliğinin korunması*. Ankara: TBB Yayınları: 58.
- Aydemir, E. (2016). *Yeni Türk Borçlar Yasasına göre kira hukuku*. (Dördüncü Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Aydın, G. S. (2013). *Kira sözleşmesinin genel hükümlere göre sona ermesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Aydın, S., Kaplan, H. A., Şen Kalyon, A. (2013). Ticari işletme devri ve devrin hukukî sonuçları. *GÜHFD*, 17 (1-2), s. 229-260.
- Aydoğdu, M., Kahveci, N. (2014). *Türk borçlar hukuku özel borç ilişkileri (sözleşmeler hukuku)*. (İkinci Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Ayrancı, H. (2003). *Sözleşmelerin yüklenilmesi (devri)*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Bahadır, Z. (2013). Sözleşmenin devri ve sözleşmeye katılma, *GÜHFD*, 17 (3), s. 1-38.
- Bahtiyar, M. (2015). *Ticari işletme hukuku*. (On altıncı Baskı). İstanbul: Beta Basım Yayın.

- Baklacı Çakıroğlu, E. (2010). *Roma hukuku'nda ve Türk borçlar hukuku'nda alacağın temliki*. Ankara: Basılmamış YL Tezi, Erişim: <https://tez.yok.gov.tr>, ET. 10.04.2015.
- Bayburtlu, B. (2011). Kiralık aile konutlarında kira sözleşmesine taraf olmayan eşin hukukî durumu. *İBD*, 85 (5), s. 157-174.
- Buckland, W. W. (2013). *Elementary principles of the roman private law*, Cambridge University Press.
- Canarlan, G. (2013). Türk Borçlar Kanunu genel hükümleri çerçevesinde sözleşmenin devri. *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi*, 5 (14), s. 113-138.
- Cansel, E., Özel, Ç. (2014). *Borçlar hukuku genel hükümler*. C. I. Ankara: Seçkin Yayınları
- Ceylan, E. (2013). İsviçre Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmeleri ile ilgili hüküm çevirileri. *İBD*, 87 (4), s. 215-242.
- Çabri, S. (2011). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu uyarınca sözleşmeye katılma. *Legal Hukuk Dergisi*, 106, s. 3911-3932 (Çabri, Sözleşmeye katılma).
- Çabri, S. (2012). Kira sözleşmesinde kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesinin veya üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olmasının sözleşmeye etkisi. *MÜHF-HAD*, 18 (3), s. 163-199 (Çabri, Kiralananın el değiştirmesi).
- Çebi, H. (2010). *Türk Ticaret Kanunu tasarısına göre anonim ortaklıkların bölünmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayınları.
- Dayınlarlı, K. (2010). *Borçlar Kanununa göre alacağın temliki*. Ankara: Dayınlarlı Yayıncılık.
- Demir, K. (2013). Ticari işletmenin devrinde yeni dönem: eski ve yeni sorunlar. *İÜHFM*, 31 (2), s. 103-120.
- Doğan, M. (2002). Medeni Kanunun getirdiği yeni bir müessese: aile konutu. *AÜEHFD*, 6 (1-4), s. 285-300.
- Doğan, M. (2011). *Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi (Doğan, Sona Erme).
- Engin, B. İ. (2012). Alacağın temliki ve borcun nakli. *Türk Borçlar Kanunu sempozyumu: Makaleler- Tebliğler*. İstanbul: XII Levha Yayıncılık, s.159-167.

- Eren, F. (2015). *Borçlar hukuku genel hükümler*. (Ondokuzuncu Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Eren, F. (2015). *Borçlar hukuku özel hükümler*. (İkinci Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Ertuğrul, M. (2014). Üçüncü kişinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananda üstün hak sahibi olması. *ABD*, S. 4, s. 543-578.
- Feyzioğlu, F. N. (1976). *Borçlar hukuku genel hükümler*. C. I. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2171: Fakülteler Matbaası,
- Feyzioğlu, F. N. (1977). *Borçlar hukuku genel hükümler*. C. II. (İkinci Baskı). İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2282, Fakülteler Matbaası.
- Feyzioğlu, F. N. (1980). *Borçlar hukuku akdin muhtelif neveleri (özel borç ilişkileri)*, C. I. İstanbul: 4. Bası, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2779, Fakülteler Matbaası.
- Franko, N. (1981). Borçlar Kanununun 109 ncu maddesine göre halefiyet halleri. *ABD*, 3, s. 202-220 (Franko, Halefiyet).
- Franko, N. (1994). Alacağın temliki. *AÜSBFD*, 49 (1), s. 177-197.
- Arıdemir Genç, A. (2012). Kiraya verenin intifa hakkının sona ermesi durumunda malikin taşınmaz kira sözleşmesinin tarafı hâline gelip gelmeyeceği sorunu. *BÜHFKHHD*, 8 (95-96). s. 125-158.
- Gençcan, Ö. U. (2007). Aile konutu: kavramı, şerhi ve üzerindeki haklar. *İBD, Aile Hukuku Özel Sayısı*.
- Gökyayla, E. (2014). *Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı (TBK m. 339)*. Erişim: <http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-G%C3%96KYAYLA+.pdf>, ET. 07.01.2016,
- Gümüş, M. A. (2012). *Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre kira sözleşmesi (TBK m. 299-356)*. (İkinci Baskı). İstanbul: Vedat Kitapçılık (Gümüş, Kira).
- Gümüş, M. A. (2013). *Borçlar hukuku özel hükümler*, C. I. (Üçüncü Baskı). Vedat Kitapçılık (Gümüş, Özel).
- Günergök, Ö. (2014). *Alacağın devrinde borçlunun hukukî durumu*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Hatemi, H., Gökyayla, E. (2015). *Borçlar hukuku genel bölüm*, (Üçüncü Baskı). İstanbul: Vedat Kitapçılık.

- İkizler, M. (2016). Kiralananın satılması durumunda alıcının satıcıya karşı hakları. *GÜHFD*, 20 (2), s. 25-59.
- İnan, A. N., Yücel, Ö. (2014). *Borçlar hukuku genel hükümler*. (Dördüncü Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- İnceoğlu, M. M. (2014). *Kira hukuku, C. I*, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Kağıtçıoğlu, M. (2012). *Anonim şirketlerde kısmi bölünme*. On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2012.
- Kahraman, Z. (2013). *Karşılaştırmalı hukukta borcun dış üstlenilmesi (Borcun nakli)*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Kahveci, N. (2005). *Alt kira ve kiranın devri*, İzmir: Güncel Yayınevi.
- Karadeniz Çelebican, Ö. (1976). *Iustinianus zamanına kadar Roma'da iş ilişkileri*. Ankara.
- Karadeniz Çelebican, Ö. (2015). *Roma eşya hukuku*. (Beşinci Baskı). Ankara: Turhan Yayınevi.
- Karahan, S. (2015). *Ticari işletme hukuku*. (Yirmi yedinci Baskı). Konya: Mimoza Yayıncılık.
- Kaya Kızılırmak, C. (2015). Kira sözleşmesinin kiracının ölümü ile sona ermesi. *Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan*. İstanbul: Der Yayınları, s. 587-607.
- Kılıç, M. (2014), *Türk hukukunda borcun üstlenilmesi*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Kılıçoğlu, A. (1979). *Türk borçlar hukukunda kanunî halefiyet*, Ankara: AÜHF Yayınları No:448.
- Kılıçoğlu, A. (2002). *Türk Medenî Kanunu'nda diğer eşin rızasına bağlı hukuksal işlemler ve yasal alım hakkı*. Ankara.
- Kılıçoğlu, A. M. (2015). *Borçlar hukuku genel hükümler*, (Ondokuzuncu Baskı). Ankara: Seçkin Yayınevi: 19.
- Kocayusufpaşaoğlu, N. (1987). *Miras hukuku*, (Üçüncü Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Kreller, H. (1950). *Römisches recht II- grundlehren des gemeinen rechts*. Viyana.

- Meral, N. (2014). Türk Borçlar Kanunu ve Ole Lando İlkeleri'nde sözleşmenin devri. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5 (1), s. 327-352.
- Oğuzman, M. K., Öz, M. T. (2015). *Borçlar hukuku genel hükümler*. C. I. (On üçüncü Baskı). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Oğuzman, M. K., Öz, M. T. (2015). *Borçlar hukuku genel hükümler*. C. II. (On üçüncü baskı). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., Oktay-Özdemir, S. (2015). *Eşya hukuku*. (Onsekizinci Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Orak Çelikboya, L. (2013). TBK ile düzenlenen yeni taraf değişiklikleri: sözleşmenin devri ve sözleşmeye katılma. *Hukuk Postası* (Ed. Erdem, E.).
- Öktem Çevik, S. (2013). Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi (TBK m. 325). *KHHD*, 9 (103-104), s. 132-159.
- Öner Nebioğlu, Ş. (2011). Aile konutunun özellikleri, unsurları, koruma süresi, korunma nedenleri. *TBB*, S. 97, s. 117-154.
- Özçelik, B. (2009). Paylı mülkiyete konu eşyanın kiraya verilmesi. *ABD*, 67 (2), s. 20-28.
- Özdemir, H. (2013). Kiralananın devri ve kira sözleşmesinin durumu. *AÜHFD*, 62 (1), s. 147-174.
- Özdoğan, M., Oymak, T. (2013). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kira genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kirası, tahliye*. İstanbul: Bilge Yayınevi.
- Özen, B. (2008). *Türk medeni hukukunda eşya üzerinde intifa hakkı*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Özen, B. (2013). Kira konusunun devri. *BÜHFKHAD*, 9, (103-104), s. 89-107. (Özen, Kiralananın devri).
- Özen, B. (2014). *Kefalet sözleşmesi*. (Üçüncü Baskı). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Öztürk, B. (2016). Sözleşmenin devri. *TBB Dergisi*. 125, s. 263-296.
- Paket, S. (2014). *Borcun dış üstlenilmesi*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Poroy, R., Yasaman, H. (2015). *Ticari işletme hukuku*. (Onbeşinci Baskı). Ankara: Vedat Kitapçılık.

- Reisoğlu, S. (2014). *Türk borçlar hukuku genel hükümler*. (Yirmibeşinci Baskı). İstanbul: Beta Basım Yayın: 25.
- Ruhi, A. C. (2011). *Kira hukuku, C. I*, Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Seliçi, Ö. (1976). *Borçlar Kanununa göre sözleşmeden doğan borç ilişkilerinin sona ermesi*. İstanbul: Fakülteler Matbaası.
- Şahiniz, S. (2006). Alacağın temlikinde sözleşme ile kararlaştırılan temlik sınırlama (kısıtlama) ve yasakları, *EÜHFD*, 10 (3-4), s. 495-520.
- Şener, O. H. (2009). Sözleşmeyle yapılan teminat amaçlı borca katılma, *DEÜHFD*. 11(Özel S.), s. 1279-1322.
- Şıpka, Ş. (2004). *Aile konutu ile ilgili işlemlerde diğer eşin rızası (TMK m. 194)*. (İkinci baskı). İstanbul: Beta Yayıncılık.
- Tandoğan, H. (2008). *Borçlar hukuku özel borç ilişkileri, C. I/2*, (Dördüncü Bası). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Tekinalp, Ü. (2008). Türk ticaret hukukunu ticari işletme bağlamında yeniden düşünmek. *BATİDER*, 24 (3), s. 5-16.
- Tekinay, S. S. (1992). *Medenî hukukun genel esasları ve gerçek kişiler hukuku*. (Altıncı Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Tekinay, S. S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A. (1989). *Eşya hukuku*. (Beşinci Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Tekinay, S. S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A. (1993). *Borçlar hukuku genel hükümler*. (Yedinci Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Topuz, S., Canbolat, F. (2011). Kira ilişkisinin devri -yeni Türk Borçlar Kanununun ilgili 323 üncü maddesinin değerlendirilmesi-. *HÜHFD*, S. 95, s. 97-134.
- Topuz, S., Canbolat, F. (2011). Taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin içeriğinin örtülü irade beyanlarıyla değiştirilmesi -6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun ilgili hükümlerinin mukayesesiyle birlikte-. *HÜHFD*, 1 (1), s. 1-31.
- Tosun, Y. (2012). Sözleşmenin devri. *Türk Borçlar Kanunu sempozyumu: Makaleler-tebliğler*, İnceoğlu, M. M. (Ed.). İstanbul: On İki Levha, s. 169-182.
- Tunçomağ, K. (1976). *Türk borçlar hukuku genel hükümler. C. I*. (Altıncı Baskı). İstanbul: Sermet Matbaası.

- Tunçomağ, K. (1977). *Türk borçlar hukuku özel borç ilişkileri. C. II.* (Üçüncü Bası). İstanbul: Sermet Matbaası.
- Turan Başara, G. (2014). Türk Borçlar Kanunuyla getirilen yeni bir müessese: borca katılma. *AÜHFD*, 63(2), s. 419-447.
- Ulus Karataş, E. (2015). Türk miras hukukunda mirasın kazanılmasında halefiyet türleri ve Türk milletlerarası özel hukukundaki yansımaları. *İÜHFM*, LXXIII (2), s. 357-390.
- Umur, Z.(2010). *Roma hukuku ders notları.* (Üçüncü Baskı). İstanbul: Beta Basım Yayın.
- Uygur, T. (2013). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu şerhi, C. II.* (Üçüncü Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Vardar Hamamcıoğlu, G. (2016). Kiralanan taşınmaz üzerinde üçüncü kişinin kira sözleşmesinden sonra sınırlı aynî hak sahibi olması ve buna bağlanan sonuçlar (TBK m. 311). *ABD*, S. 1, s. 303-331.
- Yalçınduran, T. (2000). *Alt istisna (taşeronluk) sözleşmeleri.* Ankara: Yetki Yayınları.
- Yasan, M. (2013). Ticari işletme devir sözleşmesinin kapsamına kiracılık hakkının dâhil olması sorunu (6102 sayılı TTK ve 6098 sayılı TBK çerçevesinde bir inceleme). *BATİDER*, C. 29, s. 158-185.
- Yavuz, C. (2014). *Türk borçlar hukuku özel hükümler.* (Onuncu Baskı). İstanbul: Beta Basım Yayın.
- Yavuz, C., Acar, F., Özen, B. (2014). *Borçlar hukuku dersleri (özel hükümler).* (Onüçüncü Baskı). Ankara: Beta Yayınları.
- Yavuz, N. (2012). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun getirdiği değişiklikler ve yenilikler. Ankara.
- Yavuz, N. (2015). *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu şerhi. C. I.* (İkinci Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Yavuz, N. (2015). *Yeni TBK ve HMK'ya göre kira hukuku.* (Dördüncü Baskı). Ankara: Adalet Yayınevi.
- Yavuz, N. (1997). Kiraya verilen taşınmazın bir başkasına (üçüncü kişiye) devredilmesi halinde kiracının hakları. *YD.*, 23 (1-2), s. 85-104.

- Yazman, İ. (1961). *Adi kira ve hasılat kirası münasebetlerinde alt kira ve kiranın devri*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü (Seminer Yarışması), Yayın No: 22.
- Yener, M. D. (2011). Alacağı devredenin garanti sorumluluğu ve 6098 sayılı Borçlar Kanunu ile yapılan değişiklikler. *MÜHF-HAD*, 3 (5), Erişim: <http://e-dergi.marmara.edu.tr/marufacd/article/view/5000006325>, s. 67-75.
- Yeniocak, U. (2013). *Türk Borçlar Kanunu'nun getirdiği yenilikler ve değişiklikler*. (İkinci Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Yeşiller, M. (2012). *Roma hukuku'nda kira sözleşmesi (locatio conductio rei)*, Ankara: AÜSBE, Doktora Tezi, Erişim: tez.yok.gov.tr, ET. 15.10.2015,
- Yıldırım, M. F. (2009). Şerhedilmiş kira sözleşmelerinde şerhin sağladığı korumanın kapsamı. *Halûk Konuralp Anısına Armağan, C. 3*, Ankara: Yetkin Yayınları, s. 1033-1046.
- Yıldırım, M. F. (2013). Kiralananın temlik halinde kiracının korunması gereksiz mi? –kiralananın temlik halinde yeni malik tarafından tahliye edilen kiracının tazminat talebi-. *GÜHFD*, 17 (4), s. 117-125.
- Yücer, İ. (2008). Alt kira. *AÜHFD*, 57 (3), s. 791-829.
- Zevkliler, A., Gökyayla, E. (2015). *Borçlar hukuku özel borç ilişkileri*. (Onbeşinci Baskı). Ankara: Turhan Kitabevi.
- Zimmermann, R. (2005). *The new german law of obligations*. Londra: Oxford University Press.

Elektronik Kaynaklar

- Kazancı Bilişim İçtihat Bilgi Bankası : www.kazanci.com
- Sinerji İçtihat Bilgi Bankası : www.sinerjimevzuat.com.tr
- Ulusal Tez Merkezi : <http://tez.yok.gov.tr>
- T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü : <http://www.sozluk.adalet.gov.tr>



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : ÖNCÜ, Azim
Uyruğu : Türkiye Cumhuriyeti
Doğum tarihi ve yeri : 18.05.1987/Yozgat
Medenî hâli : Evli
Telefon : 0312 216 2035
e-posta : azim.oncu@gmail.com

Eğitim Derecesi	Okul/Program	Mezuniyet Yılı
Yüksek Lisans	Gazi Ü. SBE./Medenî Hukuk	2016
Lisans	Erciyes Ü./Hukuk Fakültesi	2012
Lise	Sümer Lisesi (YDA)/TM	2007

İş Deneyimi, Yıl	Çalıştığı Yer	Görev
2012-2013	İnönü Üniversitesi	Araştırma Görevlisi
2013- Halen	Gazi Üniversitesi	Araştırma Görevlisi

Yabancı Dili

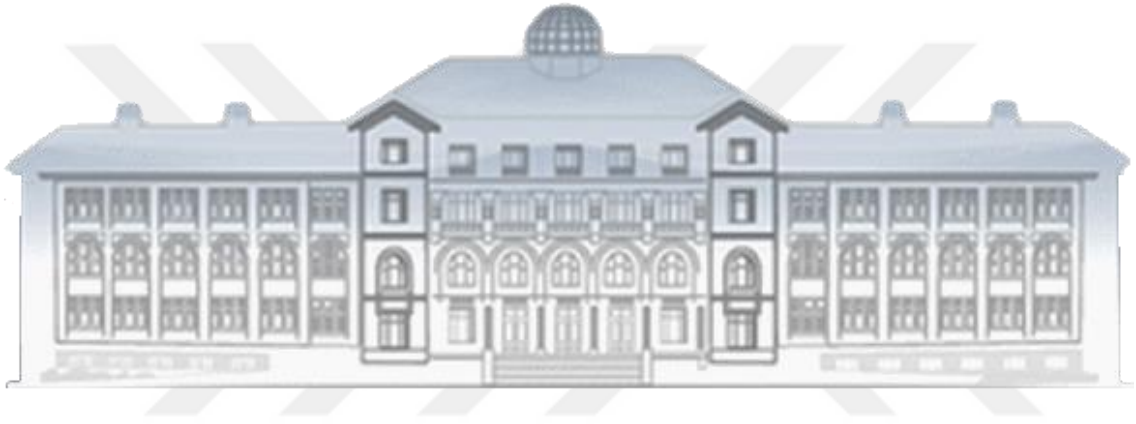
İngilizce, Almanca

Yayınlar

Öncü, A. (2016). TBK'ya Göre Tarafların Ölümünün Kira Sözleşmesine Etkisi, Legal Hukuk Dergisi, C. XIV, S. 163, Temmuz.

Hobiler

Teknolojik gelişmeleri takip etmek, kitap okumak, bisiklet sürmek



GAZİ GELECEKTİR..

