

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**KİRALANANIN DEVRİ
(TBK m. 310)**

Yüksek Lisans Tezi

HAZAL YETER PATİR

İSTANBUL, 2019



T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK (TEZLİ) YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KİRALANANIN DEVRİ
(TBK m. 310)

Yüksek Lisans Tezi

HAZAL YETER PATİR

Tez Danışmanı: DOÇ. DR. SEDA ÖKTEM ÇEVİK

İSTANBUL, 2019

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK (TEZLİ) YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

Tezin Adı: Kiralananın Devri (TBK m.310)

Öğrencinin Adı Soyadı: Hazal Yeter Patır

Tez Savunma Tarihi: 20.05.2019

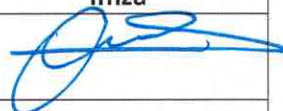


Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Sosyal Bilimler Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç. Dr. Burak KÜNTAY
Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Program Koordinatörü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

	Ünvan/Ad	İmza
Tez Danışmanı	Doç.Dr. Seda Öktem Gıcık	
Üye	Doç.Dr. Murat Topuz	
Üye	Doç.Dr. Asli Makaracı	

ÖZET

KİRALANANIN DEVRİ (TBK m. 310)

Hazal Yeter Patır

Özel Hukuk (Tezli) Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Seda Öktem Çevik

Mayıs 2019

Çalışmamızın konusunu, kiralananın devri oluşturmaktadır. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki bir dönemde, kira konusunun üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde, kira sözleşmesi üçüncü kişiye devredilir. Kiralananın mülkiyetini iktisap eden üçüncü kişi, sözleşmenin tarafı haline gelir.

Çalışmamızda öncelikle kiralananın devrine ilişkin hükmün tarihi gelişimi üzerinde durulmuştur. Bu kapsamda Mülga Borçlar Kanunu döneminde kiralananın devrinin taşınır, taşınmaz ve gayrimenkul kiralaları bakımından kira sözleşmesine etkilerine yer verilerek mevcut uygulama ile farkları açıklanmıştır. Yine hükmün zaman, kişi ve yer bakımından uygulama alanı incelenerek benzer kavramlarla kıyasına yer verilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesi hükmünün uygulanması için gerekli şartlar: geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı, kiraya verenin malik olması ve mülkiyetin üçüncü kişiye devridir. Kural bu olmakla beraber şartların istisnaları da yer almaktadır. Çalışmamızda şartlar ve istisnalar detaylı şekilde açıklanmıştır.

Kiralananın devri neticesinde kira sözleşmesi kanunen yeni malike devredilir. Devir tarihi itibarıyla yeni malik, kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatı kazanır. Dolayısıyla bir taraf değişikliği gerçekleşir. Yeni malikin konut ve çatılı işyeri kiralalarında edinme nedeniyle sözleşmeyi fesih hakkı bulunmaktadır. Çalışmamızda kiralananın devrinin sonuçları ve devrin sözleşmeden doğan taraf borçları ile şerh edilmiş kira sözleşmeleri bakımından görünümü ifade edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kiraya Veren, Kanuni Devir, Kiralananın Devri, Yeni Malik.

ABSTRACT

TRANSFERRING THE SUBJECT OF THE LEASE AGREEMENTS

Hazal Yeter Patır

Private Law Master Program with Thesis

Thesis Advisor: Assoc. Prof. Seda Öktem Çevik

May, 2019

The topic of the dissertation is the transfer of the subject of lease contracts. In case the subject of the contract transferred into a third person thereafter the conclusion of the contract, the contract is transferred into the third person as well. Then the third party who acquires the ownership of the subject of the contract becomes a party to the contract.

Our study primarily emphasizes the historical development of the provision relating to the transfer of the subject of lease contracts. Within this context, the effect of transferring the subject of the leasing to the lease agreement regarding movable, immovable and real estate property during the term of abrogated Turkish Code of Obligations has taken place in the study and differences between past and present application regarding the lease agreement has been explained. And also the provision' field of application regarding time, person, and place is examined through making comparison with similar concepts.

The requirements for the implementation of Article 310 of the Turkish Code of Obligations (6098) are respectively; the existence of a legally valid lease agreement, a lessor having the proprietor title, and transferring the ownership to the third person. Despite given conditions are legal norms, there are exceptions to these norms. In the dissertation, these conditions and exceptions are analyzed in detail.

As a result of transferring the subject of the contract, the lease agreement also legally transferred to the third person. As of the date of such transfer, the new proprietor obtains landlord title. Therefore, party substitution occurs. The new landlord, however, has a right to terminate the agreement because of such acquisition. In our study, the consequences of the transfer of the subject of the contract are expressed with regards to contractual obligations arisen from the said transfer and annotated lease agreements.

Keywords: Lease Contract, Lessor, Legal Transfer, Transferring The Subject Of The Lease Agreements, The New Proprietor

ÖNSÖZ

Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Tezli) Yüksek Lisans Programı'nda yüksek lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışmanın meydana gelmesinde, bilgi ve tecrübesinden büyük oranda istifade ettiğim, öğrencisi olmaktan onur duyduğum, saygıdeğer danışmanım Doç. Dr. Seda Öktem Çevik'e tez süresince verdiği destek ve yol göstericiliği için teşekkür ederim.

Yoğun iş temposunun yarattığı olumsuz etkiyle umutsuzluğa düştüğüm her anda, teşvikleriyle omzumda el olan kıymetli dostlarım Av. Gülfem Çamangaoğlu, Av. Uğurcan Arnas ve Av. Gamze Bilir Yılmaz'a minnettarım.

Son olarak, uykusuz ve yorgun geçirdiğim günlerde neşe ve umut kaynağım, hayatıma girdiği andan itibaren karşılıksız sevginin kıymetini daha çok anlamama vesile olan, sevgili oğlum Bulut Bey'e ve onunla ilgilenen çınarım babam Mehmet Patır'a teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
ÖNSÖZ.....	iv
KISALTMALAR.....	viii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TARİHSEL GELİŞİMİ VE GENEL ÖZELLİKLERİ

I. TARİHİ GELİŞİMİ.....	3
A. 818 SAYILI MÜLGA BORÇLAR KANUNU DÖNEMİ.....	3
1. Taşınır Kiraları.....	5
2. Taşınmaz Kiraları.....	8
3. 6570 Sayılı Kanun Kapsamında Kalan Taşınmaz Kiraları.....	11
B. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU DÖNEMİ.....	13
1. Genel Olarak.....	13
2. İsviçre Borçlar Kanunu Açısından Değerlendirme ve Çözüm Önerileri.....	15
II. TBK M. 310 HÜKMÜNÜN UYGULAMA ALANI.....	19
A. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRÜ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI.....	19
1. Adi Kira Sözleşmelerinde.....	19
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde.....	21
3. Ürün Kiralarında.....	22
B. ZAMAN BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI.....	23
C. KİŞİ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI.....	26
III. TBK M. 310 HÜKMÜNÜN NİTELİĞİ.....	28
1. Sözleşmenin Devrinin Hukuki Niteliği.....	28
2. Hükmün Hukuki Niteliği.....	30
IV. TBK M. 310 HÜKMÜNÜN BAZI KAVRAMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI.....	31
1. Kira Sözleşmesinin Devri İle Kıyası.....	32
2. Alt Kira İle Kıyası.....	36
3. Kullanım Hakkının Devri İle Kıyası.....	37
4. Zapta Karşı Tekeffül İle Kıyası.....	38

İKİNCİ BÖLÜM

TBK M. 310 HÜKMÜNÜN ŞARTLARI

I. GEÇERLİ BİR KİRA SÖZLEŞMESİNİN VARLIĞI.....	43
II. KİRAYA VERENİN MALİK OLMA ZORUNLULUĞU.....	46
A. GENEL OLARAK.....	46
B. İSTİSNALARI.....	47
1. Alt Kira İlişkisi.....	47
2. Kiralayan Sıfatının İntifa Hakkı Sahibinde Olması.....	48

3. Kiralananın Temsilci Tarafından Kiraya Verilmesi.....	52
III. KİRALANANIN MÜLKİYETİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE DEVRİ.....	53
A. KİRALANANIN MÜLKİYETİNİN İRADİ YOLLA DEVRİ	55
B. MÜLKİYETİN İRADİ OLMAYAN YOLLARLA DEVRİ	59
1. Haciz ve İflas Yoluyla Yapılan Devirler.....	59
2. Mahkeme Kararına Dayalı Devir Halleri.....	63
C. HÜKMÜN UYGULANMASI BAKIMINDAN EL DEĞİŞTİRME ZAMANI.....	65
D. PAYLI MÜLKİYET BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	67
E. DEVİRDE İYİNİYETİN ETKİSİ.....	71
IV. TBK M. 310 HÜKMÜNÜN İSTİSNALARI	72

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

DEVRE BAĞLANAN SONUÇLAR

I. GENEL OLARAK.....	75
A. DEVRİN İLERİYE ETKİLİ OLMASI.....	75
B. TARAF DEĞİŞİKLİĞİ	77
C. BİRLEŞİK VE KARMA SÖZLEŞMELERİN DURUMU	77
II. DEVRİN ÖZEL SONUÇLARI	79
A. TARAFLARIN BORÇLARI BAKIMINDAN SONUÇLARI.....	79
1. Kiraya Veren Borçları Bakımından Sonuçları	79
a. Teslim Borcu	79
b. Vergi ve Benzeri Yükümlükler ile Yan Giderlere Katlanma Borcu ..	80
c. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu	81
d. Zapta Karşı Tekeffül Borcu.....	81
2. Kiracının Borçları Bakımından Sonuçları.....	82
a. Kira Bedelini Ödeme Borcu	82
b. Temizlik ve Bakım Giderlerine Katlanma Borcu.....	87
c. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ..	87
d. Ayıpları Bildirme Borcu.....	89
e. Ayıbın Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu.....	89
f. Kiralananın İadesi Borcu.....	90
3. Teminatlar Bakımından Sonuçları	90
B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ BAKIMINDAN DEVRİN SONUÇLARI	93
1. Edinme Nedenine Dayalı Fesih Hakkı.....	93
a. Adi Kira Sözleşmesi Bakımından.....	93
b. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından	94
2. Yeni Malikin Tazminat Hakkı	97
3. Kiracının Eski Malikten Tazminat Hakkı	100
4. Diğer Sona Erme Sebepleri Bakımından Sonuçları	103
a. Adi Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi	103
b. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Değerlendirilmesi.....	107
aa. Bildirim Yoluyla Sona Erme	107
bb. Kiraya Verenden Kaynaklanan Nedenlerle Sona Erme	108
cc. Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Erme	110

C. DEVRİN ŞERH EDİLMİŞ KİRA SÖZLEŞMELERİ BAKIMINDAN	
SONUÇLARI.....	112
1. Genel Olarak	112
2. Şerhin Şartları ve Sonuçları	114
a. Şerhin Şartları	114
b. Şerhin Sonuçları	115
SONUÇ	120
KAYNAKÇA.....	125



KISALTMALAR

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
b.	: bent
BK	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
bkz.	: bakınız
C.	: Cilt
dpn.	: dipnot
E.	: Esas
f.	: fıkra
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
KK	: 6203 sayılı Kamulaştırma Kanunu
m.	: madde
RG.	: Resmi Gazete
N.	: Numara
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK.	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TKHK	: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Y.	: Yıl
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

- Yürürlük Kanunu** : 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun
- 6217 sayılı Kanun** : 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- 6353 sayılı Kanun** : 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- 6570 sayılı Kanun** : 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
- 7161 sayılı Kanun** : 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun



GİRİŞ

Kira sözleşmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesi hükmünün açık ifadesinden anlaşıldığı üzere, kullandırma borcu yükleyen sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesi uyarınca kiraya verenin en önemli borcu kiralananı kira sözleşmesi süresince kullanıma elverişli halde bulundurmasıdır. Kiraya verenin, maliki olduğu kiralananı kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişiye devretmesi halinde, kullandırma borcunu ihlal etmesi sonucu doğar. İşte bu halde kiracının ve kira sözleşmesinin durumu önem arz eder.

Çalışmamızda TBK m. 310 hükmünün kira sözleşmesine etkisi ve sonuçlarıyla sınırlı olarak inceleme yapılmıştır. Atıf tekniği olarak alfabetik sıralama kabul edilmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nda sistematik farklılık yapılarak adi kira başlığına yer verilmemiştir. Kira sözleşmesi tanımlanırken, kullanma ile birlikte yararlanma unsuruna da yer verilmiştir. Çalışmamızda ürün kirası ile kira sözleşmesinin ayrımını yapabilmek adına, adi kira sözleşmesi (dar anlamda kira sözleşmesi) kavramının kullanılması tercih edilmiştir.

818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu döneminde kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin sözleşme ile bağlı olmaması ilkesi kabul edilmişti. Devre ilişkin hükümler taşınır, taşınmaz ve gayrimenkul kiralaları hakkında farklı düzenlemeler içermekteydi. Yeni malikin sözleşmeyi kabulünün niteliği ve devrin gerçekleşme şekli hususunda öğretide birçok tartışma mevcuttu. Bu durumun kiracıyı koruma ilkesi ile bağdaşmadığını gören kanun koyucu TBK m. 310 düzenlemesi ile mülkiyet değişikliğinden kiracının etkilenmemesi amacı ile yeni malikin de sözleşme ile bağlı olacağını hükme bağlamıştır. Buna göre kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki bir dönemde, kiralananın devri halinde, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Kanuni devir neticesinde kira sözleşmesi, yeni malik ve kiracı arasında koşullarında değişiklik olmaksızın devam edecektir. Kanun koyucu yeni maliki sözleşmeyle bağlı kılarken, sözleşmenin sona erdirilmesi bakımından yeni malike bir imkan tanımıştır. Buna göre yeni malik, konut ve çatılı işyeri kiralalarında gereksinim

nedeniyle kira sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahiptir. Yeni düzenleme ile mülga dönemde var olan tartışmalar büyük oranda çözüme kavuşmuştur.

Çalışmamızda, TBK m. 310 hükmü kapsamında, kiralananın devrinin hüküm ve sonuçları, öğretide yer alan tartışmalar ve yargı içtihatları kapsamında üç ana bölümde incelenmiştir. Birinci bölümde kiralananın devrinin tarihsel gelişimi temel özellikleri incelenmiştir. Bu bölüm kendi içinde kiralananın devrine ilişkin hükümlerin tarihi gelişimi, hükmün uygulama alanı, benzer müesseselerle karşılaştırması ve hükmün niteliği başlıklarına ayrılmıştır. Böylelikle devrin mülga dönemden farklılıkları, sözleşmenin türü, kişi ve zaman bakımından uygulama alanı detaylı olarak aktarılmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan ve kiralananın devrine benzer müesseselerden hükmün farklıları ortaya konulmuştur. Son olarak hükmün hukuki niteliğine yer verilmiştir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulması için gerekli şartlar incelenmiştir. Kendi içinde dört kısma ayrılan bölümde devir için geçerli bir kira sözleşmesinin var olması gerekliliği, aynı zamanda kiraya verenin malik olması zorunluluğu ve kiralananın mülkiyetinin devredilmesi şartları, istisnalar ve tartışmalar ışığında açıklanmıştır. Bölümün son kısmında, hükmün uygulama alanı bulmayacağı istisnai hallere de yer verilmiştir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde, hükmün sonuçları incelenmiştir. İki ana kısma ayrılan bölümde ilk olarak devrin genel sonuçlarına yer verilmiştir. İkinci kısımda ise devrin taraf borçları bakımından sonuçları incelenmiştir. Genel sonuçlar başlığında devrin ileriye etkisi, taraf değişikliği ile birleşik ve karma sözleşmelerin durumuna yer verilmiştir. Devrin özel sonuçlarında ise devrin tarafların borçları, sona erme ve şerh edilmiş kira sözleşmeleri bakımından sonuçları açıklanmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

TARİHSEL GELİŞİMİ VE GENEL ÖZELLİKLERİ

Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesi "*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur*" şeklindedir. Buna göre kira sözleşmesinin türü ne olursa olsun, kiralananın mülkiyetinin sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişiye devri halinde, yeni malik sözleşme ile bağlı olacaktır. Yeni malik kiraya veren sıfatını kazanacak ve devir tarihi itibarıyla kira sözleşmesi kiracı ile yeni malik arasında devam edecektir. Ancak mülga Kanun döneminde kira sözleşmesinin türüne bağlı olarak hükmün uygulaması değişiklik göstermekte ve buna bağlı olarak da doktrinde tartışmalar çeşitlenmekteydi. Bu başlık altında öncelikle mülga Kanun döneminde var olan uygulama ve tartışmalara değinilecek ve sonrasında 6098 sayılı Kanun'da kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulama alanları, hükmün benzer kavramlarla kıyasına yer verilecektir. Bölümde mehz Kanun ile Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan düzenlemenin farklıları ve bu yöndeki eleştiriler ile çözüm önerileri de inceleme konusu yapılacaktır.

I. TARİHİ GELİŞİMİ

A. 818 SAYILI MÜLGA BORÇLAR KANUNU DÖNEMİ

818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu döneminde üçüncü kişinin kiralanan üzerinde mülkiyet hakkı kazanmasının kira sözleşmesine etkisi, Kanun'un "Satım ile kiranın infisahı" başlıklı 254. maddesinde düzenlenmiş olup; "*İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflâs 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 (f.1). 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 (f.2). Ammenin menfaati için istimplâke dair olan hususi hükümler mahfuzdur (f.3)” şeklindeydi. Buna göre Mülga Borçlar Kanunu döneminde, kiracının kiralananın devrine karşı korunması yerine, sözleşmenin nisbiliği ilkesine önem verilmiş ve neticede kiralananın devri halinde yeni malikin kira sözleşmesiyle bağlı olmayacağı kabul edilmişti. Bu durum “satım kirayı bozar” ilkesi olarak belirlenmişti.

Burada belirtmek isteriz ki öğretilerde, maddenin kenar başlığının isabetli olmadığı ve hatta yanıltıcı olduğu yönünde haklı eleştiriler yer almaktaydı. Yazarlar, hükmün sadece kiralananın satım yoluyla devrinde değil, başka yollarla devrinde de uygulama alanı bulacağını belirtmekteydi. Zira kiralananın devri, malikin rızası ile mülkiyetin devri sonucunu doğuran trampa, satış sözleşmesi, bağış sözleşmesi, isimsiz sözleşmeler vb. hukuki işlemler neticesinde gerçekleşebileceği gibi malikin rızası dışındaki cebri icra veya iflas hükümleri uyarınca da gerçekleşebilmekteydi. Yine her ne kadar madde başlığından kira sözleşmesinin satımla “infisah” edeceği anlaşılıyor olsa da, madde içeriğinde kira sözleşmesinin satım yoluyla sona ermesi değil, yeni malikin kira sözleşmesinin ifasını engelleyebilmesi hususu düzenlenmişti. Dolayısıyla kira sözleşmesini etkileyen hususun satım değil, satım sözleşmesinin ifası veya kiraya verenin malik sıfatını kaybetmesi olduğu ifade ediliyordu¹.

Öğretilerde, kiracının kullanım hakkını kısıtlayan ve kullanım hakkıyla örtüşmeyen mülkiyet hakkına benzer nitelikteki sınırlı ayni haklar için de hükmün

¹ **ARAL**, Fahrettin, Borçlar Hukuku, 8. Bası, Ankara 2010, s. 251-253; **ÖKTEM ÇEVİK**, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul 2016, s. 8, dn:1; **ÖZEN**, Burak, “*Kira Konusunun Devri*”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.16, S. 1-2, Y. 2010 (Kısaltma: Marmara), s.137-142; **TANDOĞAN**, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 3. Bası, Ankara 1985, s.126-127; **TUNÇOMAĞ**, Kenan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.2, 3. Bası, İstanbul 1977, s. 567; **YAVUZ**, Cevdet/ **ACAR**, Faruk/ **ÖZEN**, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Bası (Kısaltma: 8. Bası), s. 290; **ZEVKLİLER**, Aydın/ **HAVUTÇU**, Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Bası, Ankara 2007, s. 203; **ZEVKLİLER**, Aydın, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 8. Bası, Ankara 2004, s.219; **ZEVKLİLER**, Aydın/ **GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Bası, Ankara 2018, s. 274.

uygulama alanı bulması gerektiği ifade edilmekteydi². Nitekim doktrindeki görüşler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda dikkate alınarak TBK m. 311'de üçüncü kişinin, kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki bir dönemde, kiralanan üzerinde kiracının haklarını etkileyen sınırlı aynı hakka konu olması halinde, kiralananın devrine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanacağı açıkça kural altına alınmıştır.

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde, Mülga Borçlar Kanunu döneminde kabul edilen "satım kirayı bozar" ilkesi terk edilmiştir. 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinin (d) fıkrasının; "*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 işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilir*" şeklindeki düzenlemesi gereğince "satım kirayı bozmaz" ilkesi kabul edilmişti.

Netice olarak, Mülga Borçlar Kanunu döneminde taşınır, taşınmaz ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'a tabi taşınmazlar açısından farklılık teşkil eden kiralananın devrinin kira sözleşmesine etkisi, çalışmamız kapsamında ayrı başlıklar altında incelenecektir.

1. Taşınır Kiraları

Mülga Borçlar Kanunu'nda, kira sözleşmesini kurulmasından sonraki bir dönemde kiralananın üçüncü kişiye devrinin taşınır kiralarına etkisi, BK. m. 254/1'de düzenlenmişti. Buna göre taşınır niteliğinde olan kiralananın devri halinde, yeni malik

² ARAL, s. 253; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, 1. Bası, İstanbul 2008, s. 354-355; GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010, s. 171; ÖKTEM ÇEVİK, s. 8-9; ÖZEN, Marmara, s. 147-148; TANDOĞAN, s. 126, dn. 58; TUNÇOMAĞ, s. 567; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 8. Bası, s. 290.

sözleşmeyle bağlı olmayacak ve kira sözleşmesi ancak yeni malikin sözleşmeyi kabulü halinde devam edecekti³. Dolayısıyla üçüncü kişinin üstün hak niteliğindeki aynı hakkı, kiracının nisbi hak niteliğindeki hakkına üstün tutulmuştu.

Kiracının korunması ilkesinden uzaklaşan bu düzenleme gereğince, yeni malikin sözleşmenin devamını kabul etmemesi halinde kiracı, kiraya verenden ya sözleşmenin ifasını ya da kiralananı kullanamamasından doğan zararının tazminini talep edebilirdi⁴. Ancak kiraya verenin sözleşmenin devamını sağlayabilmesi beklenemeyeceğine göre, pratikte kiracı ancak zararının tazminini isteyebilirdi⁵. Öğretide, kiracının talep edebileceği zararın müspet zarar olduğu ifade edilmekteydi⁶.

Mülga Kanun döneminde kiralananın devri halinde, taşınır kiralalarına ilişkin kira sözleşmelerinin, ancak devralan üçüncü kişinin kabulü halinde mümkün olabileceğini belirtmiştik. Yeni malikin sözleşmenin kabulüne dair irade beyanının hukuki niteliği ise öğretide tartışmalıydı.

Öğretide bir görüş, kiralananı devralan yeni malikin, kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan hak ve borçlarını sözleşme ile üzerine alabileceğini belirtmiştir. Bu durum ise ancak şahısta değiştirmeyi gerektiren bir yenileme ile veya alacağın temliki ve borcun nakli hükümlerine uymak cihetiyle mümkün olabilirdi⁷. Kira sözleşmesinin yeni malik tarafından üstlenilmesi halinde, kiracı eski malikin borcundan kurtulmasına rıza gösterinceye kadar, kiraya veren ile eski malik borçtan birlikte sorumlu olmaya devam edecekti⁸.

³ TANDOĞAN, s. 131;

⁴ HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku, İstanbul 1992, s. 169-170; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 8. Bası, s. 290.

⁵ ARAL, s. 253; ARPACI, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002, s. 31; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 170; TANDOĞAN, s. 134-135; TUNÇOMAĞ, s. 566; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s. 204.

⁶ ARAL, s. 253; ARPACI, s. 31; HATEMİ/ SEROZAN/ARPACI, s. 170; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s. 203; ZEVLİLİLER, s. 219; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 274.

⁷ TANDOĞAN, s. 127-128, dn. 61a. Görüşün eleştirisi için bkz. ÖZEN, Marmara, s. 166-167, dn. 55.

⁸ Yazar kitabının önceki basılarında, kiracının kira bedelini yeni malike ödemesine, kira sözleşmesinin devamına zımni rıza göstermesi sonucunu bağlamaktaydı. Ancak, Federal Mahkeme kararıyla (BGE 82 II 525, cons. 3, JdT, 1957, s. 243) görüşünün değiştiğini ve kira bedelinin yeni malike ödenmesinin zımni rıza sonucunu doğurmayacağını; zira, kiracının bu

Öğretide yer bulan bir diğer görüş ise, kiralananı devralan yeni malikin kira sözleşmesini kabulü ile mülga BK m. 173 vd. maddeleri uyarınca yasal bir borcun nakli (borcu devralma) halinin ortaya çıktığını ifade etmekteydi. Buna göre alacağın temliki ve borcun nakli hükümleri uygulanacaktı. Kiracı, kiraya verenin borcundan kurtulmasına rıza gösterinceye kadar, yeni malik de kiraya verenle müteselsilen sorumlu olacaktı⁹.

Öğretide bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, üçüncü kişinin kira sözleşmesini kabulü ile birlikte yasal sözleşme devri durumu gerçekleşecektir. Görüş uyarınca, üçüncü kişinin kabulü ile birlikte başka bir işlem yapmaya gerek olmaksızın, kiraya veren sözleşmeye taraf olmaktan çıkacak ve sözleşmenin tarafı yeni malik olacaktı¹⁰.

Öğretide yer bulan bir diğer görüş ise, burada yasal borca katılma halinin gerçekleştiğini savunmaktadır¹¹. Yeni malikin kira sözleşmesini kabulü ile birlikte, kira sözleşmesi kiracı ile kiraya veren arasında hüküm sürmeye devam edecektir. Ancak kiraya verenin, kiralananı sözleşmede öngörülen amaca uygun şekilde kullandırma borcuna, yeni malik de katılacak ve bu borç nedeniyle kiracıya karşı müteselsilen sorumlu olacaktı. GÜMÜŞ'e göre, kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan diğer borçlarına yeni malikin katılması söz konusu değildi. Dolayısıyla yeni malikin, sözleşmeye ve alacak hakkına dayalı fesih hakkı bulunmamakta olup kiracı da kira bedeli ödeme borcunu eski malike ifa edecekti. Meğerki yeni malikin akdi sözleşmeye katılma veya kira sözleşmesinin devri yönünde bir anlaşma olsun¹².

ödemeyi alacaklı sıfatıyla değil borçlu sıfatıyla yaptığını, alacaklı sıfatıyla hareket etmediği için de zımni rıza anlamında kabul edilemeyeceğini belirtmişti; TANDOĞAN, s. 128. Aynı yönde bkz. ARAL, s. 255; GÜMÜŞ, s. 356.

⁹ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 223.

¹⁰ AYRANCI, Hasan, Sözleşmenin Yüklenilmesi (Devri), Ankara 2003, s. 73.

¹¹ ARPACI/HATEMİ/SEROZAN, s. 169-170; GÜMÜŞ, s. 356.

¹² GÜMÜŞ, s. 356.

Bu hususta öğretide yer bulan son görüşe göre, kiralananı devralan yeni malikin kira sözleşmesiyle bağlı olması her ne kadar kendi iradesine dayalı olmakta ise de bu bağlılığın gerçekleştirilebilmesi için sadece kendi beyanı yeterli olmamalıydı. Buna göre hukuki işlemin niteliği gerektirdiği ölçüde ek irade beyanları aranmalıydı. Yeni malik amacına göre “mevcut borca katılma” veya “iç üstlenim” ve “dış üstlenim” ya da “kira sözleşmesinin devri” gibi sözleşmeleri akdetmeliydi¹³.

2. Taşınmaz Kiraları

Mülga Borçlar Kanunu’nda, kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki bir dönemde, kiralananın üçüncü kişiye devrinin taşınmaz kiralalarına etkisi, BK. m. 254/2’de düzenlenmişti. Buna göre, üçüncü kişi, sözleşmeyi daha önce feshetme imkanı olmadıkça, kanunen belirlenmiş fesih ihbar sürelerinin sonuna kadar, kira sözleşmesiyle bağlı kalmakla yükümlüydü¹⁴. Bu yükümlülük sözleşmeden değil bizzat kanundan doğmaktaydı¹⁵. Kanunla üçüncü kişiye yüklenen bu görevin sebebi, adalet düşüncesi ve hayatın gerekleri nedeniyle, kiracının hiçbir hazırlık süresi olmadan tahliye riski ile karşılaşmasından doğacak sakıncaların önüne geçilmesinin istenmesiydi¹⁶. Dolayısıyla taşınmaz kiraları açısından, taşınır kiralalarına uygulanacak

¹³ Yazarlar, kiralananı devralan yeni malikin kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan kullandırma borcuna katılmak istemesi halinde kiracı ile mevcut borca katılma sözleşmesi akdetmesi gerektiğini ve ancak bu yolla kira sözleşmesinden doğan kiralananı kullandırma borcunun müteselsil borçlusu haline gelebileceğini; şayet yeni malik kullandırma borcunu üstlenmek istiyorsa, kiracı ile “dış üstlenim” ve aynı zamanda eski malik ile “iç üstlenim” anlaşması yapması gerektiğini; yine kira sözleşmesini tüm hak ve borçlarıyla devralmak istemesi halinde yeni malik, kiracı ve kiraya veren arasında “kira sözleşmesinin devri” anlaşması yapılması gerektiğini savunmaktaydı; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 14; **ÖZEN**, Marmara, s.170-172.

¹⁴ Kiralananı devralan yeni malik, fesih hakkını kullanabileceği döneme kadar geçen sürede, kiracının kiralananı kullanmasına ve kiraya verenin yapılması zorunlu tamirleri yapmasına katlanmakla yükümlüydü. Tekeffül, vergi vb. borçları ve kira bedelini almak yetkisi kiraya verene aitti; ancak kiraya veren kira bedeli alacağını yeni malike temlik etmesinin önünde engel bulunmamaktaydı; **ARPACI/HATEMİ/SEROZAN**, s. 171; **TANDOĞAN**, s. 130; **TUNÇOMAĞ**, s. 575; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 8. Bastı, s. 293; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, s. 224; **ZEVKLİLER/HAVUTÇU**, s. 204.

¹⁵ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 12; **ÖZEN**, Marmara, s.168. **GÜMÜŞ**, yeni malikin yasa gereği borca katıldığı görüşünde olduğu için, BK m. 262’de yer alan sürelerle uyarak sözleşmeyi feshedebilmesinin kanunun verdiği özel yetki ile mümkün olduğunu ifade etmekteydi; **GÜMÜŞ**, s. 357-358.

¹⁶ **ARAL**, s. 253; **ARPACI**, s. 32; **ARPACI/HATEMİ/SEROZAN**, s. 171; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 12; **ÖZEN**, Marmara, s. 167; **TUNÇOMAĞ**, s. 575; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 8. Bastı, s. 293.

hükümlere kıyasen yorum yapıldığında, bir nebze kiracıyı koruyan işbu düzenlemenin “satım kirayı bozar” ilkesini yumuşattığını söylemek hatalı olmayacaktı¹⁷.

Yeni malikin sözleşmeyle bağlı kalmak istememesi ihtimalinde BK m. 254/2 hükmü gereğince, kanuni ihbar sürelerinin sonunda sözleşmeyi feshetmesi gerekirdi¹⁸. İşbu süreler, kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olması fark etmeksizin BK m. 262’ye göre belirlenecekti¹⁹. Buna göre yeni malik kişi ilk önce, kiracı ile eski malik arasında akdedilen kira sözleşmesinin başlangıç anını esas alarak fesih bildirim dönemlerini belirlemeliydi. İkinci olarak, kiralanana devraldığı andan sonra fesih bildirim sürelerine uyarak kiracıyı taşınmazı terk etmesini isteyebileceği ilk dönem sonunu bulmalı ve neticede işbu dönem sonu itibariyle sözleşmeyi sona erdirmeliydi. Aksi halde süreleri kaçırmış olacak ve sözleşmeyi kabul etmiş sayılacaktı²⁰. Şu kadar ki kira sözleşmesinin belirli süreli olması halinde, kira sözleşmesinin sona ermesi için geçecek zamanın, BK m. 262’de belirlenen müddetlerden daha kısa olması halinde, yeni malik sözleşmeyi kira sözleşmesinin süresinin sonunda feshedebilecekti²¹. Zira bu halde, BK m. 254/2 hükmünde belirtilen sözleşmenin daha erken feshi imkanı ortaya çıkacaktı.

Yeni malikin fesih hakkını kullanması halinde kiracının tazminat hakkı, BK m. 254/2 hükmünde düzenlenmemiştir. Ancak öğretide, kiracının yeni malikten zararının tazmini isteyebileceği savunulmaktaydı²². Buna göre BK m. 254/1 hükmü kıyasen uygulanmalı ve kiracı sözleşmesinin erken feshedilmesi nedeniyle uğradığı zararın tazminini talep edebilmeliydi. Menfaatlerin durumu taşınır ve taşınmaz kiracıları bakımından fark yaratılmamasını gerektirecekti²³.

¹⁷ **ARPACI**, s. 32.

¹⁸ **ARAL**, s. 253; **ÖZEN**, Marmara, s. 167-168; **TANDOĞAN**, s. 130; **TUNÇOMAĞ**, s. 575.

¹⁹ **ARAL**, s. 253; **ARPACI**, s. 32; **ARPACI/HATEMİ/SEROZAN**, s. 171; **ÖZEN**, Marmara, s. 169; **TANDOĞAN**, s. 129-130; **TUNÇOMAĞ**, s. 575.

²⁰ **ARPACI/HATEMİ/SEROZAN**, s. 171; **TANDOĞAN**, s. 130.

²¹ **ÖZEN**, Marmara, s. 169-170; **TANDOĞAN**, s. 129; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 8. Bası, s. 293.

²² **ARPACI**, s. 32; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s. 171.

²³ **ARPACI**, s. 32; **HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI**, s. 171.

Yeni malikin sözleşmeyi fesih hakkını kullanmaması halinde ortaya çıkacak sonucun hukuki durumu ise öğretide tartışmalıydı. Öğretide bir görüş, yeni malikin fesih hakkını süresinde kullanmaması halinde doğacak sonuçların hukuki durumunun, kiracının yeni malikle sözleşmeye devam rıza gösterip göstermemesi ihtimaline bağlı olarak değişeceğini belirtmişti. Kiracı yeni malikle kira sözleşmesine devam etmeye rıza gösterirse, yenileme veya kurtarıcı borcun nakli; rıza göstermezse, yeni malikin yasal olarak sözleşmeye katılma yoluyla sözleşmenin tarafı haline gelmesi ve dolayısıyla kira sözleşmesinden doğan hakların müteselsil alacaklı ve borçlusunu olması sonucu doğacaktı²⁴. Eski malikin borçtan kurtulması için ise kiracının yeni malikin borcu üstlenmesine açıkça ya da delalet edici eylemle rıza göstermesi halinde mümkün olacaktı²⁵.

Öğretide bir diğer görüş, yeni malikin fesih hakkını zamanında kullanmaması neticesinde, yasal sözleşme devri sonucu doğacağını belirtmişti. Buna göre, sözleşmenin devri ile birlikte yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelecekti²⁶.

Öğretide diğer görüşe göre, yeni malik feshi ihbar süresi gelmesine rağmen fesih hakkını kullanmadıysa kira sözleşmesini kabul etmiş sayılacaktı. Taşınmaz kiralarında, taşınır kiralarının aksine alacağın temlik ve borcun nakli hükümlerine yönelmeye lüzum yoktu. Zira kanunun lafzından, alacağın temlik ve borcun nakli hükümlerinin kabul ile birlikte gerçekleştiği sonucu çıkmaktadır²⁷.

Öğretide son görüş, kira sözleşmesini devralan yeni malikin kanunen belirlenen sürelerden daha uzun bir süre sessiz kalması halinde, kira sözleşmesiyle bağlı olması anlamına gelmeyeceğini savunmaktaydı. Zira burada, yeni malikin kira sözleşmesinden doğan kullandırma borcuna katılması gibi bir “varsayım” hali ortaya çıkacaktı. Borca katılma bir varsayım olduğuna göre yeni malikin aksini ispat etme imkanı da kalmayacaktı. Netice olarak yeni malik sözleşmenin tarafı haline

²⁴ TANDOĞAN, s. 130. Görüşün eleştirisi için bkz. ÖZEN, Marmara, s. 170, dn.57.

²⁵ TANDOĞAN, s. 130-131.

²⁶ ARAL, s. 254; AYRANCI s. 73; GÜMÜŞ, s. 357-358. Görüşün eleştirisi için bkz. ÖZEN, Marmara, s. 171-172 ve dn. 60.

²⁷ ARPACI, s. 32; ARPACI/HATEMİ/SEROZAN, s. 171.

gelmeyecek ve sadece kullandırma borcunun müteselsil borçlusu konumunda olacaktı. Yeni malik, müteselsil alacaklı durumunda olmayacağına göre kira sözleşmesine dayalı olarak kiracıdan bir talepte bulunması mümkün olmayacaktı²⁸.

3. 6570 Sayılı Kanun Kapsamında Kalan Taşınmaz Kiraları

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kapsamında kalan taşınmaz açısından²⁹, konunun Borçlar Kanunu'nda yer alan hükümlerden ayrılmaktaydı. Kiralananın devri ile yeni malik, eski malikin yerine geçerek sözleşmenin tarafı haline gelecekti. Bu durumun gerçekleşmesi açısından mevcut kira sözleşmesinin taraflarının ve kiralananı devralan üçüncü kişinin bir anlaşmalarının olması aranmazdı³⁰. Hatta kiracının, kiralananın devrolduğunu bilip bilmemesi de sonucu değiştirmezdi. Sonuç olarak, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın devri, sözleşmesinin yasal devri neticesini doğurmaktaydı. Bu şekilde TBK'da kabul edilen "satım kirayı bozamaz" ilkesi, 6570 sayılı Kanun kapsamında kalan taşınmazlar açısından tersine dönmüş ve yerini "satım kirayı bozar" ilkesine bırakmıştı.

Öğretide 6570 sayılı Kanun'a tabi taşınmazlar açısından, kiralananın devrinin hukuki sonucunun, kira sözleşmesinin kanuni devri olduğu hususunda görüş birliği bulunmaktaydı³¹.

²⁸ ÖKTEM ÇEVİK, borca katılma sonucu üçüncü kişinin sadece asli yükümü olan "kullandırma borcu" nu değil aynı zamanda işbu asli yükümün amacına uygun gerçekleşmesini sağlayan yan edim yükümlülüklerini de kapsadığını belirtmişti; ÖKTEM ÇEVİK, s. 14; ÖZEN, Marmara, s. 170-172.

²⁹ 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un uygulama alanı hakkında bkz. GÖKYAYLA, Emre, "Konut ve İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı", Yaşar Üniversitesi Dergisi, C.8, S. Özel (Kısaltma: Uygulama Alanı), s. 1203-1214.

³⁰ GÜMÜŞ, s. 359; ZEVLİLİLER/AYDIN, s. 222

³¹ ARAL, s. 358; AYRANCI, s. 38; BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s. 438; GÜMÜŞ, s. 358; ÖKTEM ÇEVİK, s. 14; ÖZEN, Marmara, s. 173; TANDOĞAN, s. 137; TUNÇOMAĞ, s. 240; ZEVLİLİLER, s. 222.

6570 sayılı Kanun, kiralananı devralan yeni malikin sözleşmeyle bağlı olmasını kabul ederken, sözleşmenin sona erdirilmesi imkanını tamamen elinden almış değildi. Yeni malikin Kanun'un 7. Maddesinin (d) fıkrası uyarınca, kendisi ve yakın hısımları için konut ve çatılı işyeri ihtiyacına dayalı olarak fesih hakkı bulunmaktaydı. Buna göre kiralananı devralan yeni malik, kendisi, eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen konut olarak ya da bir meslek veya sanatın bizzat icrası amacıyla işyeri olarak kullanma ihtiyacıyla, kiralananı devralma tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek koşuluyla altı ay sonra tahliye davası açabilirdi³². Dolayısıyla "satım kirayı bozar" ilkesi ihtiyaç şartına bağlı kılınmıştı³³. Pek tabii, yeni malikin koşulları oluştuğu müddetçe 6570 sayılı Kanun'da düzenlenen diğer hükümler uyarınca da kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkündür³⁴.

Doktrinde Kanun'un 7/ (d) fıkrası uyarınca yeni malike tanınan tahliye hakkının, kiralananın devrine karşı kiracıyı koruma ilkesini zedelediği yönünde eleştiriler bulunmaktaydı. Zira, örneğin beş yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmesine rağmen, kira sözleşmenin başlangıç zamanında taşınmazın devri halinde, kiracı yeni malikin ihtiyacına dayalı tahliye tehdidi altına girecek ve sözleşme süresinin bitmesi beklenmeksizin son bulacaktı. Bu durum ise kiracıyı koruma altına amacını etkisiz kılacaktı³⁵.

³² "... 6570 Sayılı Yasa kapsamına giren bir taşınmazı iktisap eden kimse dilerse eski malik ile kiracı arasında yapılmış sözleşmeye dayanarak sözleşmenin sonunda, dilerse yasanın 7/d maddesinde öngörülen sürelerden yararlanarak ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Yeni malikin bu seçeneklerden hangisi yararına ise onu tercih etme hakkı vardır. 6570 Sayılı Yasanın 7/d maddesine dayanması halinde yeni malikin iktisap günü de dahil olmak üzere iktisap tarihinden itibaren bir (1) ay içinde kiralananı satın aldığı ve ihtiyacı olduğunu kiracıya bildirmesi ve yine iktisaptan itibaren iktisap günü dahil altı (6) ayın sonunda dava açması gerekir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür. Ancak iktisabı izleyen bir ay içerisinde ihtar tebliği zorunlu olup bunun sonradan giderilmesi mümkün değildir..." **YARGITAY**, 6. HD. 18.01.2011 T. 2010/9944 E. 2011/159 K. Aynı yönde bkz. **YARGITAY** 6. HD, 29.09.2010 T. 2010/8058 E. 2010/10044 K., www.kazanci.com, (23.10.2018).

³³ **ARAL**, s. 256; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 14-15; **TANDOĞAN**, s. 137; **ZEVKLİLER**, s. 222.

³⁴ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 15; **TUNÇOMAĞ**, s. 582.

³⁵ **AYBAY**, Aydın, İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu, İstanbul 1975, s. 257; **TUNÇOMAĞ**, s. 581. **TUNÇOMAĞ**, 6570 sayılı Kanun'da kiracının rızasının aranmaksızın sözleşmenin devamını kabul edilmesinin, Borçlar Kanunu sistemine ters olduğunu ifade etmişti. Yine fesih hakkının sadece yeni malike fesih hakkı tanınması ve kiracıya tanınmamasının hatalı olduğunu ve satım halinde kiraya verenin hukuki durumunun düzenlenmemesinin büyük eksiklik olduğunu belirtmişti. Yazar var olan sıkıntının, satım tarihine

B. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU DÖNEMİ

1. Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte çalışmamız kapsamında aktardığımız mülga Borçlar Kanunu döneminin taşınır ve taşınmazlar kiralari açısından kabul ettiği ikili yapı ortadan kaldırılmış ve mülga dönemde var olan tartışmalar sona erdirilmiştir. İşbu dönemde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kabul edilen, yeni malikin sözleşmesinin tarafı olduğu sistem, tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilir hale gelmiştir³⁶.

TBK'nun "Kiralananın el değıştirmesi" başlıklı 310. maddesi; "*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değıştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. (f.1) Kamulaşturmaya ilişkin hükümler saklıdır. (f.2)*" şeklindedir. Hüküm uyarınca, kira sözleşmesinin türü ne olursa olsun, kiralananın kira sözleşmesinin kurulmasından sonra devri halinde, yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelecek ve eski malikin yerine geçecektir³⁷. Mülga Borçlar Kanunu, kiralananı devralan yeni malikin kira sözleşmesiyle bağılı olmadığı, böyle bir bağılılığın ancak kendi iradesinden kaynaklanabileceği esasından hareket ederken, TBK m. 310 yasal sözleşme devrini ilke olarak kabul etmiştir. Böylelikle "satım kirayı bozar" ilkesi terk

kadar var olan borçlardan kiraya verenin, o tarihten sonraki borçlardan ise yeni malik sorumlu tutulmasıyla çözülebileceğini savunmuştu; **TUNÇOMAĞ**, s. 582-583.

³⁶ **İNCEOĞLU**, Murat, Kira Hukuku, C.1, İstanbul 2014, s. 575.

³⁷ **BELEN**, Herdem, "*Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Genel Değerlendirmeler*", İstanbul Barosu Dergisi, C.87, S.3, Y.2013, s. 134; **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, İstanbul 2012 (Kısaltma: Kira,) s. 146; **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, 3. Bası, İstanbul 2013 (Kısaltma: C.1.), s. 332; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 15-16; **ÖZEN**, Burak, "*Kira Konusunun Devri*", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 103-104, Y. 2013 (Kısaltma: Bahçeşehir), s. 95; **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 15. Bası, İstanbul 2018 (Kısaltma 15. Bası), s. 258.

edilerek “satım kirayı bozmaz” ilkesi tercih edilmiştir³⁸. Bu tercihin sebebi, hükmün gerekçesinde kiracının korunması düşüncesi olarak ifade edilmiştir³⁹.

TBK m. 310’da kiralananı devralan ve kiraya veren sıfatını kazanan yeni malike olağanüstü fesih yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanınmazken, TBK m. 351 hükmü ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malike gereksinimine dayalı tahliye davası açma hakkı tanınmıştır⁴⁰. Bu hüküm, 6570 sayılı Kanun’un yeni malike ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma hakkı tanıyan 7/d hükmü büyük oranda esas alınarak hazırlanmıştır. TBK m. 351 uyarınca kiralananı sonradan devralan yeni malik, kendisi, yakınları veya bakmakla yükümlü olduğu kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kiralananı kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde keyfiyeti kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Maddenin ikinci fıkrasında yeni malike bu hakkını sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilmesine imkan verilmiştir⁴¹.

Gereksinim nedenine dayalı tahliye davası açma hakkının sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında tanınması, işbu sözleşmelerde kiracının daha az korunmasına sebebiyet vermiştir⁴². Oysa diğer sözleşmeler bakımından kiracının daha fazla

³⁸ **ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Ankara 2018, s. 287; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 258.

³⁹ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 16, dpn. 20. Hükmün gerekçesi; “... Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun 254 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarından farklı olarak, kiracıyı yeni malik karşısında korumak amacıyla, kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı da ileri sürebileceği ve yeni malikin kiralananı edindiği anda, kanun gereği, kira sözleşmesinin tarafı olacağı kabul edilmiştir. Bununla birlikte, bu fıkra ile, İcra ve İflâs Kanununun 135 inci maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi hâlinde, belirtilen maddenin uygulanması olanağı ortadan kaldırılmamaktadır...”; <http://www.kgm.adalet.gov.tr>, (27.10.2018).

⁴⁰ Şerh edilmiş kira sözleşmelerinde, şerhin tahliye davası açma hakkına etkileri için bkz. Üçüncü Bölüm, II, C.

⁴¹ **ÖZEN**’e göre hükmün ikinci fıkrasındaki düzenleme gereksizdir. Yeni malik kira sözleşmesine taraf durumuna gelip ve kiraya veren sıfatına sahip olduğuna göre eski malikin sözleşmenin sona erdirilmesine kullanabileceği olanakları aynen kullanabilecektir. Bu çerçevede, tıpkı eski malik gibi, TBK m. 350 uyarınca sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde ihtiyaç nedeniyle tahliyesi davası açabilecektir; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 96.

⁴² **ALTINOK ORMANCI**, Pınar, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y.12, S.24, Güz 2013/2 s. 133-134; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 147; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 575; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 18; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 99.

korunmasında bir kamu yararı da yoktur⁴³. Kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiralalarında tahliye sebeplerini sınırlandırmasından yola çıkılarak kiracıyı daha fazla koruma amacıyla olduğu göz önüne alındığında, hükmün isabetsizliği açığa çıkmaktadır. TBK m.354'te de açıkça ifade edilen sınırlama 6570 sayılı Kanun'da ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma hakkının sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarında tanınmasının nedeni, sadece işbu sözleşmelerde yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesi kuralından kaynaklanmaktaydı⁴⁴. Yeni düzenlemede bu husus gözden kaçırılmıştır.

Netice olarak TBK m. 310 uyarınca, sözleşmenin olağanüstü fesih yoluyla sona erdirilmesini haklı kılacak bir olgu meydana gelmedikçe ya da kiracıdan kaynaklanan fesih sebebi ortaya çıkmadıkça yeni malik kira sözleşmesinin devamına katlanmakla yükümlü olacaktır⁴⁵. Ancak kiralananı sonradan iktisap eden yeni malikin, konut ve işyeri kiralaları dışındaki belirsiz süreli sözleşmelerde, TBK m. 328-330 hükümleri uyarınca fesih dönemleri ve yasal ihbar sürelerine uyarak olağan yolla kira sözleşmesini sona erdirmesinde engel bulunmamaktadır⁴⁶. Belirli süreli adi kira sözleşmelerinde ise yeni malikin sözleşme süresini bitimini beklemekten başka çaresi bulunmamaktadır.

2. İsviçre Borçlar Kanunu Açısından Değerlendirme ve Çözüm Önerileri

Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesi, İsviçre Borçlar Kanunu'nun kiralananın devrini ve devrin kira sözleşmesine etkisini düzenleyen 261. maddesi⁴⁷

⁴³ ALTINOK ORMANCI, s.134; ÖKTEM ÇEVİK, s. 19.

⁴⁴ GÜMÜŞ, Kira, s. 146; İNCEOĞLU, C.1, s. 575.

⁴⁵ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 416; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 95.

⁴⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 259.

⁴⁷ İsviçre Borçlar Kanunu'nun "J. Malikin Değişmesi / I. Eşyanın Devri" başlıklı 261. maddesi şu şekildedir: "Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiraya veren kira konusunu devrederse veya kira konusu ondan iflas veya icra takibi neticesinde alınrsa, kira ilişkisi mülkiyet ile birlikte eşyanın yeni malikine geçer. Fakat yeni malik,

esas alınarak düzenlenmiştir⁴⁸. İsviçre Borçlar Kanununda da kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın temlik veya cebri icra yoluyla el değiştirmesi halinde yeni malikin sözleşmenin tarafı haline geleceği düzenlenmiştir⁴⁹. Ancak 261. maddenin ikinci fıkrasında yeni malike olağanüstü bir fesih hakkı tanınmıştır. Buna göre yeni malik fesih dönemlerine ve ihbar sürelerine uyarak kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Konut ve çatılı işyeri kiralarda yeni malikin ancak kendisi ve yakınlarının ihtiyacına dayalı olarak yasal ihbar sürelerinin dikkate alınması kaydıyla en yakın dönem için kira sözleşmesini feshetme imkanı kabul edilmiştir. Diğer bir anlatımla konut ve çatılı işyeri kiralarda “ihtiyaç” şartı getirilerek olağanüstü fesih hakkının uygulaması daraltılmıştır⁵⁰. Maddenin üçüncü fıkrasında ise yeni malikin olağanüstü fesih hakkını kullanması halinde, kiracıya uğradığı zararları talep etme hakkı tanınmıştır⁵¹. Buna göre yani malik, fesih beyanı ile kiracının kira sözleşmesini kararlaştırılan tarihten daha önce bir tarihte sona erdirilmesi nedeniyle uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Hükümde öngörülen tazminatın gerçek anlamda bir tazminat olmadığı, daha çok denkleştirme bedeli olduğu ifade edilmektedir⁵².

a. kendi, yakın bir kan veya sıhri hısmının acil ihtiyacını ileri sürerek konut ve çatılı işyeri kiralarda fesih bildirim sürelerine riayet ederek bir sonraki fesih dönemi için sözleşmeyi feshedebilir.

b. diğer eşyalarda eğer kira sözleşmesi daha önce feshe izin vermiyorsa fesih bildirim sürelerine riayet ederek bir sonraki fesih dönemi için sözleşmeyi feshedebilir.

Eğer yeni malik, sözleşmeyi devredilen sözleşmenin önceki kiraya veren için öngördüğü süreden daha önce feshederse, önceki kiraya veren kiracının bu nedenle uğradığı zarardan sorumlu olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.”

⁴⁸ Hükümün gerekçesi; “...Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 261 inci maddesinin birinci ve son fıkrası göz önünde tutulmuştur...”; <http://www.kgm.adalet.gov.tr>, (27.10.2018).

⁴⁹ İsviçre Borçlar Kanununda kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulama alanı ve etkileri açısından detaylı değerlendirmeler için bkz. **AKAY**, Mustafa Hasanali, “Kiralananın El Değiştirmesi”, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2015, s. 20-29.

⁵⁰ **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 97.

⁵¹ **ACAR**, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321), 2. Bası, İstanbul 2015, s.271; **ÇABRİ**, Sezer, “Kira Sözleşmesinde Mülkiyetin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.18, S.3, 2012, s.171; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 147; **İNCEOĞLU**, s.576; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 17-18; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 98-99. Aksi yöndeki görüşe göre ise İsviçre Borçlar Kanunu m. 261 hükmünde yeni malikin tazminat sorumluluğundan değil, eski malikin tazminat sorumluluğundan bahsedilmektedir; **AKAY**, s. 24, dn.55.

⁵² **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 98-99.

Türk Borçlar Kanunu'nun kiralananın devrine ilişkin 310. maddesi, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 261. maddesiyle tam olarak örtüşmemektedir. Kanunlar arası fark temelde iki noktada toplanmaktadır. İlk ayırım, TBK m.310 hükmünde yeni malikin kira sözleşmesi ile bağlılığının sınırlandırılmaması hususundadır. Hukukumuzda, yeni malike fesih dönemlerine ve yasal ihbar sürelerine dayalı olarak kira sözleşmesini olağanüstü fesih ile sona erdirme hakkı tanınmamıştır. İkinci ayırım ise yeni malikin tazminat ödeme yükümlülüğü hususundadır. TBK m. 310'da, yeni malikin kiracının zararlarını tazminine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

Öğretide haklı olarak eleştirildiği üzere, kiralananı sonradan edinmeye dayalı fesih hakkının, konut ve çatılı işyeri kirası dışındaki kira sözleşmeleri için tanımlanmaması isabetsizdir⁵³. Kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiracılarını daha fazla koruma altına alma amacı dikkate alındığında, diğer sözleşmelere nazaran işbu kiracıların tahliye riski altında bırakılması çelişkilidir⁵⁴. Söz gelimi kira sözleşmesinin konusunu bir arsanın oluşturması halinde yeni malik kiracıyı edinme sebebi ile tahliye edemeyecekken, konut ve çatılı işyeri kiracısı bu taleple karşı karşıya kalabilecektir⁵⁵.

Mehaz kanundan farklılıklar arz eden düzenlemenin yarattığı riski kaldırmak için öğretide çözüm önerileri geliştirilmeye çalışılmıştır. Öğretide bu hususta ileri sürülen bizim de katıldığımız çözüm önerisi⁵⁶, kiralananın devrine ilişkin hükme, tıpkı mehaz kanunda olduğu gibi olağanüstü fesih hakkı eklenmesidir. Buna göre, tüm kira sözleşmeleri açısından yeni malike olağanüstü fesih hakkı tanınmalıdır. Böylelikle yeni malik, kira sözleşmesinin kendisi için çekilmez olduğunu kanıtlayarak ve bildirim sürelerine uyararak sözleşmeyi feshedebilmelidir. Ancak yeni malikin kira sözleşmesinden haberdar olduğu durumda, TBK m. 331 hükmüne dayanabilmesi de mümkün değildir. Zira bu halde yeni malik sözleşmeyi bilerek taşınmazı iktisap etmiştir ve dolayısıyla maddenin uygulanması açısından aranan öngörülemezlik

⁵³ ALTINOK ORMANCI, s. 134; İNCEOĞLU, C.1, s. 575; ÖKTEM ÇEVİK, s. 240-241.

⁵⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 575-576; ÖKTEM ÇEVİK, s. 241.

⁵⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 575-576; ÖKTEM ÇEVİK, s. 240-241.

⁵⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 134; GÜMÜŞ, Kira, s. 147; İNCEOĞLU, C.1, s. 575; ÖKTEM ÇEVİK, s. 241-242; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 98-99.

unsuru ortadan kalkmıştır. Kira sözleşmesini bilerek taşınmazı iktisap eden yeni malikin “edinme” nedeniyle fesih hakkı yine mevzuatta düzenlenmemiştir. Kanaatimizce kira sözleşmesinden haberdar olunarak taşınmazın iktisap edilmesi halinde, yeni malikin ayrıca korunması da gerekmez. Kiralananın iktisabı zorunlu bir hal değildir. Yeni malik sözleşmeden haberdar olarak taşınmazı iktisap ediyorsa keyfiyetinin neticelerine de katlanmalıdır.

Kanun koyucu TBK m. 310 hükmünde bir düzenleme yapana kadar geçecek süreçte, sorunun ne şekilde çözümlenebileceği sorusuna cevap bulmak gerekir. Öğretide ÖKTEM ÇEVİK’e göre⁵⁷, konut ve çatılı işyeri kiracıları dışındaki tüm kiracılar bakımından bir kanun boşluğu olduğu düşünülmeli ve boşluk hakim tarafından doldurulmalıdır. Hakim tarafından TBK m. 351 hükmü kıyasen uygulanmalı ve diğer kiracılar bakımından da edinmeye dayalı fesih hakkı kabul edilmelidir. Yazar, bu çözüm yoluna da hassasiyetle yaklaşılması gerektiğini belirtmiştir. Zira burada özel bir düzenlemenin genel hükümlere uygulanması söz konusu olacaktır. Diğer yandan, konut ve çatılı işyeri kiracısını, diğer kiracılarla eşit düzeye getirmek kanunun amacına ters düşecektir. Kanaatimizce, sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından düzenlenen özel nitelikteki bir hükmün, tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulanması hususuna tereddütle yaklaşılmalıdır. Yazar ikinci çözüm yolu olarak, kanun boşluğunun mehzaz kanunun kıyasen uygulanması suretiyle doldurulmasını önermiştir. Buna göre, yeni malikin, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih ihbar ve dönemlerine uymak kaydıyla sözleşmeyi olağanüstü sebeple fesih hakkı olduğu kabul edilmelidir⁵⁸.

⁵⁷ Ayrıntılı değerlendirmeler için bkz. ÖKTEM ÇEVİK, s. 239-244.

⁵⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 244.

II. TBK M. 310 HÜKMÜNÜN UYGULAMA ALANI

A. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRÜ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

1. Adi Kira Sözleşmelerinde

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. Maddesinde kira sözleşmesi, TBK m. 299'da "*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*" şeklinde tanımlanmıştır⁵⁹.

Adi kira sözleşmeleri, konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirası dışında kalan sözleşmelerdir⁶⁰. Kiralananın devrine ilişkin hükümleri düzenleyen, TBK m. 310

⁵⁹ Doktrinde isabetli olarak madde ifadesinin başarısız olduğu ifade edilmiştir. Mehaz İsviçre Borçlar Hukuku m. 253 hükmünde adi kira sözleşmesi tanımlanmış olup "*Kira sözleşmesi ile kiralayan kiracıya bir şeyin kullanımının bırakmayı, kiracı da kiralananın bunun için kira bedeli ödemeyi yükümlenir*" şeklindedir. TBK m.299 düzenlemesine bakıldığında ise kullanmayla birlikte yararlanma unsurunun da yer aldığını görmekteyiz. Dolayısıyla burada hem kira sözleşmesini hem de ürün kirasını kapsayacak şekilde geniş anlamda kira sözleşmesi tanımı yapılmış ve adi kira-hasılat kira ayırımının yapılması güçleştirilmiştir. Ürün kirası tanımını da kapsamına alan düzenlemede, kira konusunun sadece eşya olarak gösterilmesi hatalıdır. Zira ürün kirasının konusunu sadece eşya değil, ürün getiren haklar da oluşturmaktadır. Yine TBK m. 357 hükmünde ürün kira sözleşmesi tanımı yapılmasına rağmen, adi kiranın tanımında ürün kirası unsurlarının yer alması yersiz ve hatalıdır. Aynı yönde bkz.: **AKER**, Halit, Ticari İşletme Kirası, Ankara 2012, s. 33-34; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 30. YAVUZ ise tanımın gereksizliği görüşündedir; **YAVUZ**, Nihat, "*Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler*", Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Nisan 2008, s. 56. Aksi görüşte olan **KOÇ**, Kiraya verenin kiraya verenin, kiracıya sadece bir şeyin kullanılmasını değil, kullanmayla birlikte yararlanma hakkının da asli edim yükümü olarak belirtilmesinin yerinde olduğu görüşündedir; **KOÇ**, Nevzat, "*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi*", İstanbul Medipol Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S. 1, 2014, s. 10.

⁶⁰ Adi kira sözleşmesi, 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu'nun ikinci kısmının "*Akdin Muhtelif Nevileri*" üst başlıklı sekizinci bábının birinci faslında, "*Âdi kira*" başlığı altında, 248 ilâ 269. Maddeleri arasında düzenlenmişti. Mülga Kanun'un ikinci faslında ise 270 ilâ 298 maddeleri arasında 29 madde halinde düzenlenen hasılat kirası sözleşmesi bulunmaktaydı. Mülga Kanun'da yer alan hasılat kirasına ilişkin hükümler, yüksek oranda muhafaza edilerek 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na "*Ürün Kirası*" başlıklı olarak 22 maddede aktarılmıştır. Arada oluşan 7 maddelik fark, ürün kirasına ilişkin hükümlerde özel düzenleme yer almadığı takdirde, genel hükümlere atf yapılmasından kaynaklanmaktadır. Bir başka ifade ile 6098 sayılı Kanun'da kira sözleşmesi, hem ürün kirasını hem adi kira sözleşmelerini kapsayacak şekilde geniş anlamda kullanılmıştır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda oluşan bu sistematik farklılık neticesinde adi

hükmü genel hükümler arasında yer almaktadır. Bu kapsamda, her türlü adi kira sözleşmesi bakımından kiralananın devrine ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır. Belirtmek gerekir ki, kiralananın devrine ilişkin hükümlerin, yer bakımından uygulama alanında bir sınırlama bulunmamakta olup hükümler, Türkiye Cumhuriyeti sınırlarında akdedilen her türlü kira sözleşmesi açısından uygulanacaktır⁶¹.

Madde metninde, adi kira sözleşmelerinin konusu bakımından taşınır veya taşınmaz eşya ayrımı yapılmadığı görülmektedir. Dolayısıyla kira sözleşmesinin konusunu, kira sözleşmesi konusu olması kanunen yasaklanmamış⁶², her türlü taşınır veya taşınmaz eşya oluşturabilir⁶³. Taşınmaz kirası sözleşmelerinin konusunu arazi, işyeri ya da arsa teşkil edebilir⁶⁴. Taşınır kirasının konusunu, taşınır eşyalar oluşturabileceği gibi, gelir getirmeyen bir hayvan ya da ürün getirmeyen bir hak da oluşturabilir⁶⁵.

Kira sözleşmesinin birleşik sözleşmelere konu olması halinde, sözleşmelerin niteliği el verdiği ölçüde kiralananın devrine ilişkin hükmün uygulanmasında engel bulunmamaktadır⁶⁶.

Belirtmek gerekir ki kiralananın devrine ilişkin hükümlerin istisnai nitelikte olması göz önüne alınarak uygulama alanının genişletilmemelidir⁶⁷.

kira başlığına yer verilmemiştir; **KOÇ**, s. 8-9; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 2. Çalışmamız kapsamında, ürün kirası sözleşmesi ile kira sözleşmesinin ayrımını yapabilmek adına adi kira sözleşmesi (dar anlamda kira sözleşmesi) kavramını kullanmayı tercih ettik.

⁶¹ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 146.

⁶² **GÜMÜŞ**, Kira, s. 32.

⁶³ **ACAR**, m. 310, N.11; **ALTINOK ORMANCI**, s. 129; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 32-33; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 21

⁶⁴ **KAHVECİ**, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005, s. 19; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 21; **ZEVKLİLER**, Aydın/ **GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç ilişkileri, 18. Bası (Kısaltma: 18. Bası), Ankara 2018, s. 188.

⁶⁵ **GÜMÜŞ**, Kira, s. 32-33; **KAHVECİ**, s. 19; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 188.

⁶⁶ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 22.

⁶⁷ **ÖKTEM ÇEVİK**, özellikle ödünç sözleşmelerine veya mal rejimin tasfiyesinden kaynaklanan haklara, kiralananın devrine ilişkin hükümlerin kıyas yoluyla uygulanmaması gerektiğini ifade etmiştir. **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 22.

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesi başlıklı bölümünün ikinci ayrımını ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri oluşturmaktadır⁶⁸. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler Kanun'un 339-356 maddeleri arasında yer almaktadır. İşbu hükümler özel nitelikte olup konut ve çatılı işyeri kirası bulunması halinde öncelikli olarak uygulama alanı bulacaktır⁶⁹. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel düzenleme bulunmaması halinde kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler uygulama alanı bulacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiralananın devrine ilişkin özel nitelikteki hüküm TBK m. 351'te yer almaktadır. İşbu hükümde, kiralananı sonradan edinen kişinin, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ve çatılı işyeri kirası olarak kullanma zorunluluğu bulunması halinde, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra ya da isterse kira sözleşmesinin süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı davayla sona erdirmeye hakkı düzenlenmiştir⁷⁰. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin TBK m. 351 hükmü haricinde özel bir düzenleme yer almadığından, kiralananın devrine ilişkin TBK m. 310'un uygulama alanına konut ve çatılı işyeri kiraları da girmektedir.

⁶⁸ Konut ve çatılı işyeri kavramlarının açıklaması ve konut ve işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı için bakınız; **GÖKYAYLA**, Uygulama Alanı, s. 1214 vd.

⁶⁹ Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı TBK 339'da düzenlenmiş olup; *"Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralananlarında uygulanmaz (f.1). Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır (f.2)."* şeklindedir.

⁷⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, I, B, 3, a, aa.

3. Ürün Kiralarında

Kira sözleşmelerinin niteliği bakımından kanun koyucu tarafından yapılan üçüncü ayırım ise ürün kiralalarına ilişkin olup ürün kirasına ilişkin hükümler Türk Borçlar Kanunu'nun 357-378. maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Ürün kirası sözleşmesi, TBK'nun 357. maddesinde "*kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşme*" şeklinde tanımlanmıştır. İşbu sözleşme, kiraya verenin, ürün veren bir malı veya hakkı kullanmak ve devşirmek üzere kiracıya vermeyi, kiracının da bunun karşılığında bir miktar kira bedeli ödemeyi yükümlendiği tam iki tarafa borç yükleyen rızai bir sözleşmedir. Ürün kirasının konusunu, muhakkak ürün getiren taşınır ya da taşınmaz mallar ya da yine ürün getiren bir hak ve ticari işletme oluşturmaktadır. İşbu sözleşmede tarafların temel amacı, ürün veren bir malın ürünlerinden yararlanma hakkının kiracıya bırakılması olduğu için karakteristik ve ayırt edici unsurları; malın ürün getiren bir mal olması ve kiracıya ürün elde etme imkanının bırakılmasıdır. Ürün kirası adi kiradan farklı olarak malın sadece kullanılmasını değil, ürünlerden yararlanma hakkını da kiracıya bırakmaktadır. İşbu sözleşmenin adi kira sözleşmesinden bir diğer farkı da konusunu ürün vermeye elverişli bir hakkın teşkil etmesinin de mümkün olmasıdır⁷¹.

⁷¹ Ürün kirası çalışmamız kapsamında kaldığından genel hatlarıyla bilgi verilmekle yetinilmiştir. Ürün kiralalarına ilişkin detaylı değerlendirmeler için bkz.; **ARSLAN**, Zeynep, Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi, Ankara 2016; **AYDIN**, Gülşah Sinem, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak Hasılat (Ürün) Kirasının Sona Ermesi", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y: 2012, C: 18, S: 1, s. 431-466; **CANSEL**, Erol, İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara 1953; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 254-292; **ÖZTÜRK**, Güray, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Ankara 2010; **SAĞLAM**, İpek, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul 2013, s. 1015-1025; **ŞAHİN**, Ayşe, "Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları ve Tabi Olduğu Yasa Hükümleri", Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, C.2, İstanbul 2009, s. 1427-1443; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, 18. Bası, s. 188-193.

Adi kira sözleşmelerinin konusunu hak ve ticari işletmenin teşkil etmesi mümkün değildir⁷².

Ürün kiralarna ilişkin hükümler de tıpkı konut ve çatılı işyeri kiralari gibi özel hüküm niteliğinde olup ürün kiralalarında öncelikli olarak uygulanacaktır. Ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmayan hallerde, niteliğine uygun düştüğü müddetçe kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler uygulanacaktır. Nitekim bu husus TBK m. 358’te; “*Bu ayırimda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır.*” şeklinde açıkça ifade edilmiştir.

Ürün kirasına ilişkin düzenlemelerde, kiralananın devrine ilişkin özel bir hüküm yer almamaktadır. Dolayısıyla TBK m. 310 hükmü, ürün kiralari bakımından da uygulama alanı bulacaktır. Ancak burada, ürün kirasının konusunu hakların oluşturması halinde de kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağı sorusu gündeme gelmektedir. Öğretide ürün kirasının konusunun ancak bir taşınır ya da taşınmaz olması halinde uygulama alanı bulacağı; zira Türk Borçlar Kanunu’nda kiralananın devrine ilişkin hükümlerin, kiralananın taşınır ve taşınmaz eşya olması esas alınarak düzenlendiği, bu hususun gerek kiralananın devrine ilişkin hükümlerin üst başlığı olan “Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması” başlığı, gerek “Tapu siciline şerh” gerekse de maddenin içerik ve amaçlarının bir sonucu olduğu ifade edilmiştir⁷³.

B. ZAMAN BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte, 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun yürürlükten kalkmıştır. Bu kapsamda, kiralananın devrine ilişkin

⁷² AKER, s. 21; AYDIN, s. 40-41; BELEN, s. 114; CANSEL s. 31; GÜMÜŞ, Kira, s. 32; HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, s. 255; ÖZTÜRK, s. 49 vd.; SAĞLAM, s. 134-135; ŞAHİN, s. 1398; TANDOĞAN, s.3; TUNÇOMAĞ, s. 730-731.

⁷³ BELEN, s. 133-134; ÖKTEM ÇEVİK, s. 25-26.

hükümlerin hangi andan itibaren uygulanacağı hususunun tespiti önem arz etmektedir. Zira mülga Kanun döneminde akdedilen ve hukuksal sonuçlarını tamamlayan işlemler hakkında, yeni kanun hükümlerinin uygulanmayacağı hususunda tereddüt bulunmamaktadır⁷⁴. Yine yeni kanun döneminde akdedilen kira sözleşmeleri bakımından da yeni kanun hükümlerinin uygulanacağı uyuşmazlık konusu değildir. Burada önem arz eden husus, 01.07.2012 tarihinden önce akdedilen ancak hüküm ve sonuçlarının bu tarihten sonra da devam ettiği kira sözleşmelerinde hangi kanunun uygulanması gerektiği noktasındadır.

Sorunun çözümü açısından esas alınacak kaynak, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü Şeklindeki Kanun'dur⁷⁵. 6101 sayılı Kanun'un 1. maddesi; *“Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.”* şeklindedir. Kanun koyucunun zikredilen maddenin birinci cümlesinde, kural olarak eski kanun döneminde akdedilen işlemler hakkında, eski kanun hükümlerinin uygulanacağını belirtmiştir. Buna göre 6570 sayılı GKHK ile 818 sayılı mülga BK döneminde akdedilen kira sözleşmeleri bakımından bu kanunlar uygulanmaya devam edecektir. Kural bu olmakla beraber, madde devamında hükmün istisnaları sayılmış ve temerrüt, sona erme ve tasfiyeye ilişkin işlemlerde 6098 sayılı TBK'nun derhal uygulanacağını kural altına almıştır⁷⁶. Hemen burada kiralanan devrine ilişkin TBK m. 310 hükmünün sona erme kapsamında olup olmadığı değerlendirilmesi önem arz etmektedir.

⁷⁴ **BAYSAL**, Başak, *“ Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ”*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXX, S.1, 2012, s. 226; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 6-7; **HATEMİ**, Hüseyin, İntikal (Geçiş) Dönemi Hukuku (Zaman Yönünden Yürürlük Hukuku), İstanbul 2004, s. 18; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 27.

⁷⁵ Yürürlük hukukunun genel teoriler ışığında ayrıntılı değerlendirmeleri için bkz; **BAYSAL**, s. 225 vd.

⁷⁶ **BAYSAL**, s. 232; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 7-8; **İNCEOĞLU**, Murat, Kira Hukuku, C.2, İstanbul 2014 (Kısaltma C.2), s. 543; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 27; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 206.

TBK m. 310 hükmünün sona erme kapsamında olduğu kabul edildiği takdirde, istisna hükmün uygulanması gerekecek ve madde hükmü mülga Kanun döneminde akdedilen sözleşmelerde uygulama alanı bulacaktır. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, kiralananın devri halinde sözleşmenin sona ermesine ilişkin bir durum söz konusu değildir. Kiralananın el değiştirmesinde bütün hükümleriyle devam eden sözleşmede sadece kiralayan sıfatında bir değişiklik olmakta ve yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelmektedir. Dolayısıyla sona ermeye ilişkin derhal yürürlük ilkesinin, kiralananın devrine ilişkin hüküm kapsamında uygulanmaması gerekir⁷⁷.

6101 sayılı Kanun'da yer alan derhal yürürlüğe ilişkin bir diğer istisna hüküm Kanun'un 2. maddesinde yer almakta olup⁷⁸; "*Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır.*" şeklindedir. Buna göre genel ahlaka ve kamu düzenine ilişkin hükümler mülga Kanun döneminde akdedilmiş olsa bile yeni 6098 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaya devam edecektir. Kamu düzenine ilişkin kurallar, toplumun temel yapısını ve menfaatlerini koruyan kurallar bütünüdür⁷⁹. Hangi hükümlerin genel ahlak ve kamu düzenine ilişkin olduğunu belirlenmesi hassas bir konudur. Bu konuda bazı ölçütler vardır. Şöyle ki bazı kuralların sözleşme kurulduğunda TBK yürürlükte olmadığı için uygulanmaması adaletsiz sonuçlar doğurabilir. Özellikle zayıf tarafı koruma ilkesi gereğince, sosyal gereklilikler neticesinde ortaya çıkmış kurallarda durum böyledir⁸⁰. Bu kapsamda, TBK m. 310 hükmünün kamu düzenine ilişkin bir hüküm olup olmadığının incelenmesi gerekir. Biz TBK m. 310 hükmünün, kiracıyı koruma amaçlı getirilen emredici bir hüküm olması nedeniyle kamu düzenine ilişkin

⁷⁷ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 29.

⁷⁸ 6101 sayılı Kanun'da geçmişe yürümezlik ilkesinin iki istisnası daha sayılmıştır. Bunlar: 3. maddede yer alan; "*Türk Borçlar Kanunu hükümleri, yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak, daha önce gerçekleşmiş olsalar bile, içerikleri tarafların iradeleri gözetilmeksizin doğrudan doğruya kanunla belirlenmiş işlem ve ilişkilere uygulanır.*" ve son olarak 4. maddede yer alan; "*Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden önce gerçekleşmiş olup da, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği sırada henüz herhangi bir hak doğurmamış fiil ve işlemlere, Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.*" hükümleridir. İstisna hükümler konumuz kapsamında farklılık arz etmediğinden, inceleme konusu yapılmamıştır.

⁷⁹ **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, C.1, İstanbul 2008, s. 546.

⁸⁰ **BAYSAL**, s. 236-237; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 29-30.

olduğu görüşüne iştirak ediyoruz⁸¹. Katıldığımız görüş uyarınca, TBK'nun yürürlüğünden önce kurulan kira sözleşmelerinde dahi, TBK'nun yürürlüğe girmesinden sonra kiralananın devri halinde TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulacaktır.

Zaman bakımından uygulama kapsamında son olarak değinmemiz gereken husus, TBK m. 310 hükmünün ertelenen hükümler kapsamında yer alıp almadığıdır. 6353 sayılı Kanun'un⁸² 53. maddesi ile 6217 sayılı Kanun'un⁸³ Geçici 2. maddesinin; *“Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.”* şeklindeki hükmü uyarınca kiracısının tüzel kişi ve tacir olduğu işyeri kiralarında sayılan hükümlerin 8 yıl süre erteleneceği kural altına alınmıştır⁸⁴. TBK m. 310 hükmü ise maddenin açık lafzından anlaşılacağı üzere ertelenen hükümlerden değildir.

C. KİŞİ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

TBK m. 310 hükmünün uygulanması bakımından kiracının veya kiraya verenin niteliği önem taşımamaktadır. Zira kanunda böyle bir ayrıma gidilmemiştir. Kiracı ya da kiraya veren gerçek kişi olabileceği gibi özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi de olabilir. Yine tarafların bir kamu kurumu veya kuruluşu olmasında da

⁸¹ İNCEOĞLU, C.2, s.561; ÖKTEM ÇEVİK, s. 30.

⁸² 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (RG., 12.07.2012 T., S. 28351).

⁸³ Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (RG., 14.04.2011 T., S. 27905).

⁸⁴ Detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bakınız; GÖKYAYLA, s. 1236-1239; TÜRKMEN, Ahmet, *“6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”*, Ankara Barosu Dergisi, S. 2015/1, s. 344 vd.

durum böyledir⁸⁵. Dolayısıyla kiracının veya kiraya verenin sıfatı bakımından bir ayrıma gidilmeksizin kiralananın devri halinde yeni malik sözleşmenin tarafı olacaktır.

Konu kapsamında ele alınması gereken bir diğer husus, kiralananın devrine ilişkin hükmün, tüketici işlemi niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulup bulmayacağıdır. 6502 sayılı Kanun'un⁸⁶ 3/ (I) maddesinde tüketici işlemi; "*Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi*" şeklinde tanımlanmıştır. Madde hükmünde tüketici işlemi kavramının kapsamının oldukça geniş tutulduğu görülmektedir. Buna göre tüketici⁸⁷ ile mesleki ve ticari amaçla hareket eden bir kişi arasında akdedilen kira sözleşmeleri de tüketici işlemi kapsamında kalmaktadır. 6502 sayılı Kanun'da tüketici kabul edilen kiracıyı koruyan özel bir düzenleme bulunması halinde, zikredilen Kanun uygulama alanı bulabilir. Kiralananın devrine dair 6502 sayılı Kanun'da hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle tüketici işlemi niteliğine sahip kira sözleşmelerine de TBK m. 310 hükmünün uygulanması gündeme gelebilir. Ancak bizim de tereddütlerini paylaştığımız öğretilerdeki görüşe göre, konut ve çatılı işyeri kiracıları TBK kapsamında özel olarak korunmakta ve Kanun'da özel düzenlemeler yer almaktadır⁸⁸. Hal böyle iken kira sözleşmelerine ilişkin özel düzenleme içermeyen bir Kanunun uygulanacağı konusunda bir kanıya varmak güçtür⁸⁹.

⁸⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 31-32.

⁸⁶ 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (RG. 28 Kasım 2013 T., S.28835).

⁸⁷ 6502 sayılı Kanun'un 3/ (k) maddesinde tüketici; "*Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi*" olarak tanımlanmıştır.

⁸⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 32; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 207-208.

⁸⁹ Başlangıçta kira sözleşmesine dahil edilen haksız şartlar bakımından, genel işlem şartlarına dair hükümlerin uygulama alanı bulabileceği yönünde bkz. AYDOĞDU, Murat, "*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Genel İşlem Koşullarının Konu Bakımından Uygulanma Alanı*", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.13, S. 2, Y. 2011, s. 7-8; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 208.

III. TBK M. 310 HÜKMÜNÜN NİTELİĞİ

1. Sözleşmenin Devrinin Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesinin TBK m. 310 hükmü gereğince yeni malike devredilmesi, sözleşmenin kanuni devri kurumunun bir görünümüdür. Hükmün niteliğini incelemeden önce kısaca sözleşmenin devri kurumundan bahsetmek gerekir.

Sözleşmenin devrinde, sözleşmenin taraflarından birinin, sözleşmeden doğan tüm hak ve borçlarını üçüncüye kişiye devretmesi söz konusudur⁹⁰. Dolayısıyla sözleşmenin sona ermemekte, üçüncü kişi tüm hak ve borçlarla sözleşmenin tarafı haline gelmektedir⁹¹. Sözleşmenin devri, kanuni devir ve iradi devir olmak üzere iki şekilde gerçekleşebilir⁹².

Sözleşmenin iradi devrinde tarafların iradeleri neticesinde bir devir gerçekleşmektedir. Sözleşmenin iradi devri, TBK m. 205'te düzenlenmiş olup; *“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.”* şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre devreden, devralan ve sözleşmede kalan üçlü bir anlaşma yapmakta ve devreden sözleşmedeki taraf sıfatı ile tüm hak ve borçlarını devralan kişiye geçirmektedir. Maddenin ikinci fıkrasında muhakkak üçlü bir anlaşma gerekmediği, sözleşmede kalanın daha önceden verdiği izin veya sözleşmeye onayı ile de devrin gerçekleşeceği bildirilmiştir. Maddenin üçüncü fıkrasında ise devir sözleşmesinin şeklinin asıl sözleşmenin şekline bağlı olacağı hükme bağlanmıştır.

⁹⁰ AYRANCI, s. 31; ÖKTEM ÇEVİK, s. 33; ÖZTÜRK, Berna, *“Sözleşmenin Devri”*, TBB Dergisi, S. 125, Y. 2016, s. 265.

⁹¹ AYRANCI, s. 33; ÖKTEM ÇEVİK, s. 33 vd.; ÖZTÜRK, s. 265.

⁹² ÖKTEM ÇEVİK, s. 35 vd.; ÖZTÜRK, s. 266.

Sözleşmenin devrine ilişkin “Kombinasyon (Bölünme)” ve “Birlik” olmak üzere öğretide iki teori bulunmaktadır⁹³. Kombinasyon teorisine göre, sözleşme alacak ve borçlar olarak ikiye ayrılmaktadır. Devrin gerçekleşmesi için alacağın temliki, borçların ise nakli gerekir⁹⁴. Öğretide kombinasyon teorisi eleştirilmiştir. Zira sözleşme sadece hak ve borçlardan oluşmamakta, bunun yanında yenilik doğuran hakları da içermektedir. Yenilik doğuran hakların geçişinin nasıl olacağı sorusunun cevabını, işbu teori karşılamamaktadır. Diğer yandan alacağın temliki ve borcun nakli işlemleri ile sözleşmenin devredilebileceği görüşü, sözleşmedeki taraf değişikliğini kapsamamaktadır⁹⁵. Bugün genel olarak kabul gören bizim de iştirak ettiğimiz “Birlik” teorisine göre ise sözleşme, hak ve borçlardan oluşan, aynı zamanda hukuki durumları ve külfetleri kapsayan bir bütündür. Sözleşmenin devri ise tek bir işlemle gerçekleşmeli ve taraf değişikliği sağlanmalıdır⁹⁶.

Sözleşmenin kanuni devri, kanunun belli olaylara sözleşmenin devri sonucu bağladığı, sözleşme ilişkisindeki taraf değişikliğinin kanun hükmü gereğince meydana geldiği hallerde söz konusu olur⁹⁷. Kanuni devir halinde taraf değişikliği, tarafların rızasının alınmasına veya başkaca bir işlem yapılmasına gerek olmaksızın, kendiliğinden gerçekleşmektedir⁹⁸. Sözleşmenin kanun gereği devrildiği hallerde kanun koyucunun sosyal koruma amacı öne çıkar⁹⁹.

Çalışmamızın konusunu oluşturan TBK m. 310 hükmü, sözleşmenin kanuni devrinin bir örneğidir. Hüküm uyarınca kiralanana sözleşme kurulduktan sonraki bir dönemde üçüncü bir kişinin iktisap etmesi halinde, kira sözleşmesi kanunen yeni malike devredilmekte ve yeni malik kiraya veren sıfatını kazanarak sözleşmenin tarafı olmaktadır. Kira sözleşmesinin kendiliğinden yeni malike devredilmiş sayılmasının

⁹³ AYRANCI, s. 41; ÖKTEM ÇEVİK, s. 39; ÖZTÜRK, s. 267.

⁹⁴ AYRANCI, s. 41; ÖKTEM ÇEVİK, s. 39; ÖZTÜRK, s. 267.

⁹⁵ AYRANCI, s. 41-49; EREN, s. 1256; ÖKTEM ÇEVİK, s. 39-40; ÖZTÜRK, s. 267.

⁹⁶ AYRANCI, s. 50-52; ÖKTEM ÇEVİK, s. 39-40; ÖZTÜRK, s. 267.

⁹⁷ AKAY, s. 72-73; AYRANCI, s. 71; ÖKTEM ÇEVİK, s. 40 vd.; ÖZTÜRK, s. 266; TERCIER, Pierre/ PICHONNAZ, Pascal/ DEVELİOĞLU, Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2016, N. 1724.

⁹⁸ AKAY, s. 72; AYRANCI, s. 74; ÖKTEM ÇEVİK, s. 41; ÖZTÜRK, s. 266; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 310.

⁹⁹ AKAY, s. 73; AYRANCI, s. 74; ÖKTEM ÇEVİK, s. 41.

amacı, zayıf konumda olan kiracıyı mülkiyet değişikliğinin sonuçlarından korumaktır¹⁰⁰. Sözleşmenin kanun gereği devri ile birlikte, kira sözleşmesi kiracı ile edinen arasında devam etmektedir¹⁰¹. Devir sonucunda kiraya veren sıfatını kazanan yeni malik, eski kiraya verenin sözleşmeden doğan tüm alacak ve borçlarının, fer'i ve yenilik doğurucu haklar ile def'i ve itirazların sahibi olur¹⁰².

2. Hükümün Hukuki Niteliği

Kiralananın kanunen devrine ilişkin TBK m. 310 hükmü, emredici niteliktedir. Hüküm kiracıyı koruma amaçlı getirildiğinden, taraflar aksine anlaşma yaparak kiralananın devri halinde sözleşmenin sona ereceğini ya da yeni malikin serbestçe sözleşmeyi feshedebileceğini kararlaştıramazlar¹⁰³. Hükümün mutlak emredici mi yoksa kiracı lehine nisbi emredici mi olduğu hususunda öğretide görüş ayrılığı bulunmaktadır. Öğretide bir diğer görüş hükmün mutlak emredici nitelikte olduğunu savunmuştur¹⁰⁴. Öğretide bizim de katıldığımız diğer görüşe göre hüküm kiracı lehine nisbi emredici niteliktedir ve bu nedenle kiraya verene bir devir yasağı öngörülmesi ile yasağa aykırı davranışların cezai şarta bağlanması mümkündür¹⁰⁵. Öğretide bir diğer görüşe göre ise hükmün mutlak emredici ya da nisbi emredici olması arasında pratikte bir fark yoktur. Zira hüküm zaten kiracıya en yüksek korumayı sağlamaktadır ve kiracı lehine değiştirilmesine imkan yoktur¹⁰⁶.

¹⁰⁰ AKAY, s. 73; AYRANCI, s. 74; ÖKTEM ÇEVİK, s. 41; ÖZTÜRK, s. 266; SERT, s. 69.

¹⁰¹ ALTINOK ORMANCI, s. 129; GÜMÜŞ, Kira, s. 149; İNCEOĞLU, C.1, s. 574; ÖKTEM ÇEVİK, s. 43; ÖZEN, Marmara, s. 178; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 310.

¹⁰² ALTINOK ORMANCI, s. 129; ÖKTEM ÇEVİK, s. 44; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 310-311.

¹⁰³ AKAY, s. 78; ALTINOK ORMANCI, s. 130; İNCEOĞLU, C.1, s. 577; ÖKTEM ÇEVİK, s. 44; SERT, s. 69; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 311.

¹⁰⁴ ACAR, m 310, N. 13.

¹⁰⁵ AKAY, s. 78; İNCEOĞLU, C. 1, s. 577; ÖKTEM ÇEVİK, s. 45; YAVUZ, Kira, s.140.

¹⁰⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 130, dn. 15.

İNCEOĞLU, kiraya verene devir yasağı ve cezai şart düzenlenmesi ihtimalinde, ALTINOK ORMANCI'nın görüşüne katılmaya imkan bulmadığını belirlemiştir. İNCEOĞLU, C.1, s. 577, dn. 2321.

Hükmün emredici niteliğini kaldırmaya yönelik anlaşma yapılırsa geçerliliği ne olacaktır? Örneğin kira sözleşmesinde, kiralananın devredilmesi halinde sözleşmenin sona ereceğini düzenleyen bir bozucu şart eklenmesi halinde durum ne olacaktır? Öğretide bir görüşe göre bozucu şarta bağlı kira sözleşmesi akdedilmesi mümkündür. Kiralananın devri ile birlikte bozucu şart gerçekleşecek ve TBK m. 310 hükmü uygulanmayacaktır¹⁰⁷. Bizim de katıldığımız görüşe göre, bozucu şartın kabul edilmesi uygulamada hükmün dolanılmasına yol açabilecektir. Hükmün emredici niteliği böyle bir düzenleme yapılmasına engeldir. Yine bozucu şartın kabulü kiracının korunması gayesiyle bağdaşmayacaktır¹⁰⁸.

Kira sözleşmesinde bu yönde bozucu bir şartın olması halinde, şartın geçersizliği sözleşmenin tamamının geçersiz olmasına sebebiyet vermez¹⁰⁹. Burada kısmi hükümsüzlük yaptırımını kabul edilmeli ve mülkiyet değişikliği halinde kira sözleşmesi yeni malike devredilerek TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmalıdır¹¹⁰.

IV. TBK M. 310 HÜKMÜNÜN BAZI KAVRAMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI

Bu başlık altında yapılan açıklamalarda, kiralananın devrine ilişkin hüküm ile uygulamada özellikle karıştırılan birtakım kavramların kıyası yapılarak konunun daha net anlaşılması amacı güdülmüştür.

¹⁰⁷ ACAR, m. 310, N.15.

¹⁰⁸ AKAY, s. 79-80; İNCEOĞLU, C. 1, s. 577; ÖKTEM ÇEVİK, s. 45; YAVUZ, Kira, s. 140.

¹⁰⁹ AKAY, s. 80.

¹¹⁰ AKAY, s. 80.

1. Kira Sözleşmesinin Devri İle Kıyası

Kira sözleşmesinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü; “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz (f.1). Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur (f.2). İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur (f.3).*” şeklindedir¹¹¹.

Kiracının kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirmesine hizmet eden hukuki yollardan biri olan TBK m. 323 hükmü, kira sözleşmesine dair genel hükümlerin düzenlendiği birinci ayırmada yer aldığından, taşınır, taşınmaz ve konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından uygulama alanı bulacaktır¹¹².

Hüküm gereğince kiracı ancak kiraya verenin yazılı onayını alması koşuluyla kira sözleşmesini bir başkasına devredebilecektir. Kiraya verenin devre onay verme zorunluluğu bulunmamaktadır. Meğerki işyeri kiralaları söz konusu olsun. İşyeri kiralalarında kiraya veren haklı bir sebebin varlığı halinde devre onay vermekten kaçınabilir. Haklı sebebin ne olduğu yönünde genel geçer bir tanım yapmak mümkün değildir. Haklı sebep hakim tarafından, Türk Medeni Kanunu’nun 2/1 maddesi

¹¹¹ 6353 sayılı Kanun’un 53. maddesi ile değiştirilen 6217 sayılı Kanun’un Geçici 2. maddesi hükmü gereğince, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323. maddesi, 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiştir. Erteleme nedeniyle, kira sözleşmesinin devrine şayet taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinde buna ilişkin bir düzenleme varsa sözleşme serbestisi gereği ilgili hüküm uygulanacaktır. Düzenleme olmaması halinde ise mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır.

Mülga BK’da kira sözleşmesinin devrine ilişkin bir hüküm olmadığı görülmektedir. Ancak 6570 sayılı Kanun’un 12/1. maddesinde yer alan; “*Kiracı, mukavelede hilâfına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez veyahut kendisi gayrimenkulü bırakmış olduğu halde hiçbir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez.*” şeklindeki hüküm ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira sözleşmesinin devri kiraya verenin açık onayına tabi tutulmuştur. Yürürlüğü ertelenen hükümlerle ilgili detaylı açıklamalar için bkz. İNCEOĞLU, C.2, s.579.

¹¹² İNCEOĞLU, C.1, s. 528-529; ÖKTEM ÇEVİK, s. 47; TOPUZ, Seçkin/ CANBOLAT, Ferhat, “*Kira İlişkisinin Devri Yeni Türk Borçlar Kanunu’nun 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi*”, TBB Dergisi, Y. 2011, S. 95, s. 99.

uyarınca dürüstlük kuralı ışığında, kiralanan yerin ve yeni kiracının özellikleri dikkate alınarak takdir edilecektir¹¹³.

TBK m. 323 hükmü, sözleşmenin devri kavramını genel olarak düzenleyen TBK m. 205'in özel bir görünümüdür¹¹⁴. Kira sözleşmesinin devri, devreden kiracı, kiraya veren ve devralan kiracı arasında akdedilecek bir devir sözleşmesi ile yapılabileceği gibi devreden ve devralan kiracı arasında imzalanan sözleşmeye kiraya verenin onay vermesi yoluyla da gerçekleşebilir¹¹⁵. Devir sözleşmenin şekli, TBK 205/3 hükmü uyarınca asıl sözleşmenin şekline bağlıdır¹¹⁶. Kiraya verenin TBK 205/2 maddesinin; "*Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayanan veya sonradan onaylanan anlaşma da, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir.*" şeklindeki açık hükmü kapsamında sözleşmeye taraf olması zorunlu değildir¹¹⁷. Devre ilişkin onayın sözleşmenin imzalanmasından önce veya sonra verilmesi mümkündür¹¹⁸. Onayın etkisi yönünde öğretide görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bu konuda ilk görüş kiraya verenin onayının geçmişe etkili olacağını ve devir sözleşmesinin kurulması anından itibaren etkisini göstereceğini ifade eder¹¹⁹. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise onay ileriye etkili olacak ve hüküm sonuçları onay tarihinden itibaren doğacaktır¹²⁰.

Kiraya verenin sözleşmenin devrine onay vermesi halinde, sözleşmeyi ilk akdeden eski kiracı sözleşmenin tarafı olmaktan çıkar ve yeni kiracı sözleşmenin tarafı haline gelir¹²¹. Devir ile birlikte kira sözleşmesinin içeriğinde bir değişiklik olması söz

¹¹³ ARAL/AYRANCI, s. 318; ÖKTEM ÇEVİK, s. 49. Haklı sebep konusunda detaylı açıklamalar ve örnekler için bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 230; İNCEOĞLU, C.2, s. 540-549; TOPUZ/CANBOLAT, s. 110 vd; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 273.

¹¹⁴ ARAL/AYRANCI, s. 318; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 542; GÜMÜŞ, Kira, s. 226; İNCEOĞLU, C.1, s. 531; ÖKTEM ÇEVİK, s. 47; TOPUZ/CANBOLAT, s. 102.

¹¹⁵ ARAL/AYRANCI, s. 318; İNCEOĞLU, C.1, s. 532; ÖKTEM ÇEVİK, s. 48; TOPUZ/CANBOLAT, s. 104; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 274.

¹¹⁶ İNCEOĞLU, C.2, s. 533.

¹¹⁷ ARAL/AYRANCI, s. 318; İNCEOĞLU, C.1, s. 532; TOPUZ/CANBOLAT, s. 104;

¹¹⁸ ARAL/AYRANCI, s. 318; İNCEOĞLU, C.1, s. 533; ÖKTEM ÇEVİK, s. 48; TOPUZ/CANBOLAT, s. 106; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 274.

¹¹⁹ TOPUZ/CANBOLAT, s. 119.

¹²⁰ İNCEOĞLU, C. 1, s. 555; ÖKTEM ÇEVİK, s. 48; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 314.

¹²¹ ACAR, m. 299, N.30; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 545; ARAL/AYRANCI, s. 318; AYRANCI, s. 33-35; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, s. 391; GÜMÜŞ, Kira, s.

konusu olmayıp sadece taraf değişikliği meydana gelmektedir. Bu nedenledir ki sözleşmenin kullanım amacı, süresi vb. unsurlar aynı kalacaktır¹²².

Kira sözleşmesinin devri halinde yeni kiracının eski kiracıya halef olduğu kabul edilmektedir¹²³. Devrin gerçekleşmesi halinde yeni kiracı, eski kiracı ile kiraya veren arasında kurulan ilk kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren, sözleşmeden doğan tüm hak ve borçların sahibi olacaktır¹²⁴. Devreden kiracı, sözleşmeden doğan borçlarından geçmişe dönük olarak kurtulacaktır¹²⁵. Devreden kiracının borcundan kurtulmasının istisnasını ise işyeri kiraları oluşturmaktadır. Kanun koyucu işyeri kiralarında, devreden kiracının kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralan yeni kiracı ile müteselsil olarak sorumlu olmasını öngörmüştür. Öğretide hakim görüş, hükmün kiracı lehine nisbi emredici nitelikte olduğunu savunmaktadır¹²⁶. İki yıllık süre devir tarihi itibariyle başlayacaktır. Kanun koyucu sorumluluğun süresini belirlemiş; ancak kapsamını belirlememiştir¹²⁷. Öğretide sorumluluğun kapsamının sadece kira bedeli ve yan giderlerle sınırlı

231; İNCEOĞLU, C.1, s. 554; ÖKTEM ÇEVİK, s. 50; TOPUZ/CANBOLAT, s. 117-118; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 272; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 313.

¹²² İNCEOĞLU, C.1, s. 554; KAHVECİ, s. 183; ÖKTEM ÇEVİK, s. 50; TOPUZ/CANBOLAT, s. 118; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 314-315.

¹²³ ARAL/AYRANCI, s. 318; AYRANCI, s. 57; İNCEOĞLU, C.1, s. 554; TOPUZ/CANBOLAT, s. 101.

¹²⁴ ARAL/AYRANCI, s. 318; AYRANCI, s. 116-117; İNCEOĞLU, C.1, s. 556; KAHVECİ, s. 183-184; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, "Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK M.325)", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y. 2013, C.9, S. 103-104, İstanbul 2013 (Kısaltma: TBK m.325), s. 157. Öğretide YAVUZ/ACAR/ÖZEN, devralan kişinin eski borçtan sorumlu olmadığını, bu yönde bir yasal sorumluluk düzenlenmediğini; ancak sözleşme ile aksi yönde ve hatta teselsül halinde sorumluluk düzenlenebileceğini ifade etmiştir, bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 274.

¹²⁵ ARAL/AYRANCI, s. 317; EREN, s. 391; GÜMÜŞ, Kira, s. 231; İNCEOĞLU, C.1, s. 556-557; ÖKTEM ÇEVİK, s. 50; TOPUZ/CANBOLAT, s. 121; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 314. Öğretide YAVUZ/ACAR/ÖZEN, borçtan kurtulmanın devir işleminin yapılmasından itibaren ileriye dönük borçlar bakımından geçerli olduğunu, devir tarihine kadar olan borçlardan sorumlu olduğunu, nitekim TBK m. 323/3 hükmü ile bu sonuca dolaylı olarak ulaşıldığını savunmuştur, bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 274.

¹²⁶ TOPUZ/ CANBOLAT, s. 124. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, maddenin ilk iki fıkrasının mutlak emredici, üçüncü fıkrasının ise kiracı lehine nisbi emredici olduğunu savunmaktadır, bkz. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 272. Aksi görüşte olan İNCEOĞLU ise hüküm ne kiracı ne de kiraya veren lehine emredici nitelikte olmadığını; kiraya veren ve devreden kiracının yapacakları sözleşme ile sorumluluğu kaldırmaya ya da uzun süreye yaymalarına engel bulunmadığını ifade etmektedir, bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 558.

¹²⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 559-560.

olmadığı, devralan yeni kiracının sözleşmeye aykırılıklarının da sorumluluğa dahil olması gerektiği ifade edilmektedir¹²⁸.

Kiraya verenin devre onay vermemesi halinde ise devir hükümsüz olacak ve eski kiracı ile akdedilen kira sözleşmesi devam edecektir¹²⁹.

Kiralananın devrine ilişkin TBK m. 310 hükmü ile kira sözleşmesinin devri arasındaki en büyük benzerlik, her iki hükümde de kira sözleşmesinin üçüncü kişiye devredilmesi noktasıdır. Her iki hüküm de de sözleşmenin tarafında değişiklik meydana gelmektedir. Ayrıldıkları ilk nokta ise kiralananın devrinde kiraya veren tarafında bir değişiklik olurken, kira sözleşmesinin devrinde kiracı tarafında değişiklik olmaktadır¹³⁰.

İkinci ayırım ise devrin şekli hususundadır. TBK m. 310 kanuni devir halini düzenlerken, bir başka ifade ile devir kanun gereği kendiliğinden gerçekleşmekteyken, kira sözleşmesinin devri ancak bir devir sözleşmesinin yapılması ile mümkündür¹³¹.

Hükümler arasındaki son fark, iş yeri kiralarında kira sözleşmesinin devri hali halinde, eski kiracının yeni kiracı ile birlikte kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle müteselsil sorumlu olması hükmüne bağlanmışken, TBK m. 310'da eski malikin sözleşmeyi devralan yeni malikle müteselsil sorumluluğu bulunmamaktadır¹³².

¹²⁸ GÜMÜŞ, Kira, s. 232; İNCEOĞLU, C.1, s. 559-560; TOPUZ/CANBOLAT, s. 121; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 315.

¹²⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 551; ÖKTEM ÇEVİK, s. 49; TOPUZ/CANBOLAT, s. 106.

¹³⁰ AKAY, s. 35; ERTUĞRUL, s. 557; ÖKTEM ÇEVİK, s. 52.

¹³¹ AKAY, s. 35; ERTUĞRUL, s. 557; ÖKTEM ÇEVİK, s. 51.

¹³² ERTUĞRUL, s. 557; ÖKTEM ÇEVİK, s. 52.

2. Alt Kira İle Kıyası

Kiracının geçici ya da sürekli olarak kiralananı kullanmak ihtiyacı ortadan kalkabilir. Bu halde kiracı kullanmadığı döneme ilişkin kira bedeli ve yan giderleri ödeme yükümlülüğünden kurtulmak isteyebilir. Kiracının kiraladığı malı tekrar kiraya vermesi durumunda ise alt kira söz konusu olur¹³³. Alt kira, kiraya verenin malik olma zorunluluğu bulunmaması ilkesinin bir sonucudur¹³⁴.

Alt kira sözleşmesi TBK m.322’de düzenlenmiş olup; “*Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir (f.1). Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez (f.2). 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 (f.3).*” şeklindedir¹³⁵.

TBK m. 322’te konut ve çatılı işyeri kiralaları ile diğer kira sözleşmeleri ayrı düzenlemelere tabi tutulduğu görülmektedir. Buna göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde alt kira sözleşmesi yapılması kiraya verenin yazılı onayına tabiyken; diğer kira sözleşmelerinde serbest bırakılmıştır¹³⁶. Belirtmek gerekir ki bu serbestliğin sınırını kiraya verenin zararına bir değişiklik yapılmaması kuralı oluşturur. Yine tarafların sözleşmede alt kira ve kullanım hakkını yasaklamasında engel bulunmamaktadır¹³⁷.

¹³³ ARAL/AYRANCI, s. 316; İNCEOĞLU, C.1, s. 492.

¹³⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 492; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 307.

¹³⁵ Alt kira sözleşmesine ilişkin TBK m. 322 hükmü, 818 sayılı Mülga BK’nun 259. maddesi ile 6570 sayılı Kanun’un 12/1. maddesinin birleştirilmesi suretiyle meydana gelmiştir.

¹³⁶ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 530; EREN, s. 385; İNCEOĞLU, C.1, s. 493; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 269; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 307-308.

¹³⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 54; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 270.

Alt kirada, asıl kiracı ile alt kiracı arasında, asıl kira sözleşmesinden ayrı bir kira sözleşmesi bulunmaktadır. Bir başka ifade ile asıl kiraya verenle alt kiracı arasında sözleşmesel ilişki yoktur¹³⁸. Ancak hükmün son fıkrasında kiraya verene, alt kiracının kiralananı kararlaştırılan kullanım hakkından farklı şekilde kullanılması halinde, alt kiracıya karşı da talepte bulunabilme hakkı tanınmıştır.

Alt kira ile kiralananın devrine ilişkin hükümler kıyaslandığında, en büyük farklılığın devir hususunda olduğu görülür. Kiralananın devri halinde kira sözleşmesi kanun gereği yeni malike devredilirken; alt kirada herhangi bir şekilde devir söz konusu değildir¹³⁹. Alt kirada birbirinden bağımsız iki sözleşme yer almakta olup, alt kiraya ilişkin sözleşme, ilk sözleşmenin hüküm, taraf ve sonuçlarına etki edecek konumda değildir; asıl kira sözleşmesi varlığını sürdürür¹⁴⁰.

3. Kullanım Hakkının Devri İle Kıyası

Kullanım hakkının devri, oldukça benzer sonuçları olduğu için, TBK m. 322 hükmünde alt kira ile birlikte düzenlenmiştir. Kiracının, sözleşmeden doğan kullanım hakkının tamamını veya bir kısmını üçüncü kişiye devretmesi halinde kullanım hakkı devri söz konusu olmaktadır¹⁴¹. Kullanım hakkının devri alacağın temliki hükmündedir¹⁴². Alacağın temliki niteliğinde olması sebebiyle TBK m. 184 vd. maddelerinde düzenlenen alacağın temliki hükümleri de niteliğine uygun düştüğü

¹³⁸ EREN, s. 385; GÜMÜŞ, Kira, s. 215; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 205; İNCEOĞLU, C.1, s.494; KAHVECİ, s. 71 vd.; TANDOĞAN, C. I/2, s. 155-157; TOPUZ/CANBOLAT, s. 129; ÖKTEM ÇEVİK, s. 53. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 270.

¹³⁹ AKAY, s. 36; ÖKTEM ÇEVİK, s. 55.

¹⁴⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 55; TOPUZ/CANBOLAT, s. 129-130.

¹⁴¹ ARAL/AYRANCI, s. 316; İNCEOĞLU, C.1, s. 496.

¹⁴² ARAL, s. 266; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 528; EREN, s. 388; GÜMÜŞ, Kira, s. 218; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 207; İNCEOĞLU, C.1, s. 496; KAHVECİ, s. 167; ÖKTEM ÇEVİK, s. 56; TANDOĞAN, s. 157; TOPUZ/CANBOLAT, s. 126; TUNÇOMAĞ, s. 555-556; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 271; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 309.

ölçüde uygulama alanı bulacaktır¹⁴³. Buna göre kullanım hakkının devri ancak yazılı şekilde yapılabilir¹⁴⁴.

Kullanım hakkının devrinde, kendisine kullanım hakkı devredilen üçüncü kişi kiracı sıfatı kazanmamaktadır¹⁴⁵. Kira sözleşmesi, asıl kiraya veren ile kiracı arasında devam etmektedir. Ancak kullanım hakkını devralan kimsenin, alt kira sözleşmesinden farklı olarak, kiraya verenden kiralananı sözleşmeye uygun şekilde bulundurulmasını isteme hakkı bulunmaktadır¹⁴⁶.

Kiralananın devri ile kullanım hakkının devri hükümleri arasında kıyas yapıldığında; kullanım hakkının devrinde, kiracının sözleşmeden doğan alacak niteliğindeki kullanım hakkını devretmesi¹⁴⁷ söz konusu olup bu devir alacağın temliki hükmündedir. Kiralananın devrinde ise kanun gereği kira sözleşmesi tüm hak ve borçları ile kiralananı devralan üçüncü kişiye devredilmektedir. Dolayısıyla, kiralananın devrinden farklı olarak kullanım hakkının devrinde sözleşmenin devri ve taraf değişikliği söz konusu değildir¹⁴⁸.

4. Zapta Karşı Tekeffül İle Kıyası

Zapta karşı tekeffül sorumluluğu, TBK’da kiraya verenin borçları başlığı altında m. 309’da düzenlenmiş olup; *“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.”* şeklindedir. Zapta karşı tekeffül sorumluluğu üçüncü kişinin üstün

¹⁴³ İNCEOĞLU, C.1, s. 497; ÖKTEM ÇEVİK, s. 56; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 271.

¹⁴⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 528; EREN, s. 388; GÜMÜŞ, Kira, s. 218; HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, s. 207; İNCEOĞLU, C.1, s. 496; ÖKTEM ÇEVİK, s. 56; TANDOĞAN, s. 157; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 309.

¹⁴⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 497; ÖKTEM ÇEVİK, s. 56.

¹⁴⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 497; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 312; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 271.

¹⁴⁷ ACAR, m. 310, N. 8; ÖKTEM ÇEVİK, s. 57; TOPUZ/CANBOLAT, s. 126-127.

¹⁴⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 56.

hakkının kira sözleşmesinin kurulmasından önce var olması halinde söz konusudur. Öğretide bu husus gerçek anlamda zapt olarak nitelendirilmiştir¹⁴⁹.

Kanun koyucu, üçüncü kişinin kiralananı sonradan iktisap etmesi ya da kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kurulması hallerini, TBK m. 310 ve 311’de ayrıca hükme bağlamıştır. Konumuzu oluşturan TBK m. 310 hükmünde, kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malik sözleşmenin tarafı olacak ve sözleşme, yeni malikle kiracı arasında devam edecektir. Dolayısıyla esasen burada kiracının kullanımını engelleyen bir durum bulunmamaktadır. Yine kiralananın el değiştirmesi hali, kiraya verenin sözleşmeden doğan bir borcu değildir. Öğretide, TBK m. 310’un kiraya verenin borçları başlığı altında ve zapttan sorumluluğu düzenleyen TBK m. 309’un devamında düzenlenmesinin isabetli olmadığı, bu yönüyle kanun sistematığının hatalı olduğu haklı olarak belirtilmiştir¹⁵⁰.

Kiraya verenin zapttan dolayı sorumlu olması için aranan şartlara kısaca değinmememiz gerekirse; ilk olarak, kiralananın kullanımının üçüncü kişiye bırakılmış olması gerekmektedir. Şayet kiralanan kiracıya teslim edilmemişse teslim borcunun imkansızlığı söz konusu olur ve kiraya veren kusuru olup olmamasına göre TBK 112 veya 136. maddesi uygulama alanı bulur¹⁵¹. Öğretide bir görüş, kiralananın teslim edilmemesi halinde, borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurulacağını savunmaktadır¹⁵².

İkinci husus, üçüncü kişinin üstün hakka sahip olmasıdır. Bu üstün hak oturma hakkı, üst hakkı, intifa hakkı gibi aynı bir hakka dayanabileceği gibi¹⁵³ örneğin

¹⁴⁹ Gerçek anlamda zapt kavramı için bkz. **ÖZEN**, Marmara, s.137; **TANDOĞAN**, s. 124 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 255-257; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 271.

Aksi görüşte olan **GÜMÜŞ**, gerçek anlamda zapt sorumluluğunun, zaptın kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkması halinde söz konusu olabileceğini; dolayısıyla burada “gerçek olmayan zapt sorumluluğu” olduğunu ifade etmiştir; **GÜMÜŞ**, C.1, s. 351-352.

¹⁵⁰ **İNCEOĞLU**, C.1, s. 235; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 57-58; **ÖZEN**, Marmara, s. 137.

¹⁵¹ **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 446; **ARAL/AYRANCI**, s. 286; **GÜMÜŞ**, Kira, s.136; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 236; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 58.

¹⁵² **GÜNEL**, s. 144.

¹⁵³ **İNCEOĞLU**, C.1, s. 236-237; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 256.

geçit hakkı gibi komşuluk hukukuna da dayanabilir¹⁵⁴. Üçüncü kişiler tarafından ileri sürülen şahsi hak talepleri ise bu kapsamda değerlendirilemez¹⁵⁵. Öğretide baskın görüş, şerh edilmiş şahsi hakların da zapttan sorumluluğa neden olacağını kabul etmektedir¹⁵⁶. Belirtmek gerekir ki üçüncü kişinin üstün hakkı özel hukuka ilişkin bir hak olmalıdır. Kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar ve yükümlülükler kiraya verenin zapttan sorumluluğunu doğurmaz; şartların oluşması halinde, hukuki ayıp nedeniyle ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümlerden sorumlu tutulabilir¹⁵⁷.

Bir diğer şart, üstün hakkın kira sözleşmesinin kurulmasından önce kazanılmış olması¹⁵⁸ ve bu hakkın kiracının kullanımını sınırlamasıdır¹⁵⁹. Şüphesiz kiracının kullanımına engel olmayan bir hak, kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğuna yol açmaz¹⁶⁰. Yine üstün hakkın varlığı yeterli olmayıp bu hakkın ileri sürülmüş olması gerekir¹⁶¹.

Zapta karşı tekeffül kapsamında aranan diğer şart, kiracının üçüncü kişinin üstün hakkını bilmemesi gerektiğidir¹⁶². Kiracının bilmesi açısından ise teslim anının

¹⁵⁴ ACAR, m.309, N. 28; ARAL/AYRANCI, s. 286; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 447; GÜMÜŞ, Kira, s. 137; GÜNEL, s.145; İNCEOĞLU, C.1, s. 237; ÖKTEM ÇEVİK, s. 59; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, 15. Bası, s. 256.

¹⁵⁵ ACAR, m. 309, N. 29; ARAL/AYRANCI, s. 286; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 412; GÜMÜŞ, Kira, s. 137; İNCEOĞLU, C.1, s. 238; ÖKTEM ÇEVİK, s. 59; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 256.

¹⁵⁶ ARAL/AYRANCI, s. 286; ARPACI, s. 168; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 412; BELEN, s. 133; EREN, s. 366; GÜNEL, s. 148; TANDOĞAN, s. 124. Aksi görüş ve eleştiriler için bkz. GÜMÜŞ, Kira, s. 137, dn. 360; GÜNEL, s. 150; İNCEOĞLU, C.1, s. 239-240; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, 15. Bası, s. 256.

¹⁵⁷ GÜNEL, s. 150; İNCEOĞLU, C.1, s. 237-238; ÖKTEM ÇEVİK, s. 59.

¹⁵⁸ ACAR, m. 309, N. 31; GÜNEL, s. 151; İNCEOĞLU, C.1, s. 241; TANDOĞAN, s. 124; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 256.

¹⁵⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 241; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, 15. Bası, 256.

¹⁶⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 241; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, 15. Bası, 256.

¹⁶¹ ARAL/AYRANCI, s. 285-286; İNCEOĞLU, C.1, s. 244; ÖKTEM ÇEVİK, s.60. Hakkın ileri sürülmesinin ne şekilde olacağı yönünde öğretide görüş ayrılığı bulunmaktadır: Bir görüşe göre dava yoluyla ileri sürülmesi ve yargısal uyumsuzluk olması zorunludur; GÜMÜŞ, Kira, s. 137, YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, 15. Bası, s. 256-257. Diğer görüş ise dava yoluyla ileri sürülmesinin şart olmadığını, hakkın varlığı ispatlanabiliyorsa dava dışı yollarla ileri sürülmesi durumunda da kiraya verenin sorumluluğunun doğacağını savunmaktadır; GÜNEL, s. 153; İNCEOĞLU, C.1, s. 244-246.

¹⁶² ACAR, m. 309, N.60; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 447; GÜMÜŞ, Kira, s. 137; GÜNEL, s. 155; İNCEOĞLU, C.1, s. 242; ÖKTEM ÇEVİK, s. 60; TANDOĞAN, s. 125; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 257.

değil sözleşmenin kurulduğu anın esas alınması gerektiği ifade edilmelidir¹⁶³. Yine zapt hali kiracıdan kaynaklanan bir durum olmamalıdır¹⁶⁴.

Son aranan şart ise, kiracının üçüncü kişinin üstün hak iddiasına ilişkin olarak kiraya verene bildirimde bulunmasıdır. Bildirim, kiraya verenin üçüncü kişinin üstün hak iddiasını dermeyeran etmesi bakımından önem taşımaktadır¹⁶⁵. Bildirimin geçerliliği şekil şartına tabi olmayıp¹⁶⁶ hukuki niteliği öğretide tartışmalıdır¹⁶⁷.

Zapta karşı tekeffül sorumluluğunun sonucu olarak kiraya veren davayı üstlenmek ve kiracının her türlü zararını gidermekle yükümlü tutulmuştur. Kiraya verenin davayı üstlenmesi davada taraf değişikliği¹⁶⁸ ya da müdahil olma¹⁶⁹ şeklinde olabilir. Öğretide, TBK m. 307’de düzenlenen ayıba karşı tekeffül sorumluluğunda geçerli olan kusur karinesinin kıyasen uygulanması gerektiği ve kiraya verenin kusursuz olduğunu ispatlamadığı müddetçe tazmin yükümlülüğü olduğu ifade edilmektedir¹⁷⁰. Dolayısıyla burada tazminat sorumluluğu ise kusur sorumluluğuna dayalıdır¹⁷¹. Kiraya verenin tazmin edeceği zarar ise müspet zarardır¹⁷².

Kiracıya zapt nedeniyle sözleşmeyi fesih hakkı tanınmamıştır; ancak öğretide ayıba karşı tekeffülde kiracının fesih hakkını düzenleyen TBK m. 306 hükmünün, kıyasen uygulanarak, kiracının fesih hakkı olduğu sonucuna ulaşılabileceği ifade

¹⁶³ GÜNEL, s. 155; İNCEOĞLU, C.1, s. 242.

¹⁶⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 243.

¹⁶⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 246; ÖKTEM ÇEVİK, s. 60.

¹⁶⁶ ACAR, m. 309, N. 45; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 448; EREN, s. 367; İNCEOĞLU, C.1, s. 247; ÖKTEM ÇEVİK, s. 60-61; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 257.

¹⁶⁷ Öğretide bir görüş bildirimün külfet niteliğinde olduğunu savunmaktadır; ACAR, m.309, N. 45; EREN, s. 367; GÜMÜŞ, Kira, s. 138; GÜNEL, s. 157; İNCEOĞLU, C.1, s. 247; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 256. Aksi yöndeki görüş borç niteliğinde olduğunu ileri sürmektedir; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 271.

¹⁶⁸ ACAR, m. 309, N. 53; GÜMÜŞ, Kira, s. 138; İNCEOĞLU, C.1, s. 249; ÖKTEM ÇEVİK, s. 61.

¹⁶⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 249.

¹⁷⁰ GÜMÜŞ, Kira, 139; İNCEOĞLU, C.1, s. 250-251.

¹⁷¹ ACAR, m. 309, N. 60; ARAL/ AYRANCI, s. 286; GÜMÜŞ, Kira, s. 139; İNCEOĞLU, C.1, s. 250; ÖKTEM ÇEVİK, s. 61; TANDOĞAN, s. 125; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, 15. Bası, s. 257. Aksi görüş sorumluluğun kusursuz sorumluluk olması gerektiğini savunmaktadır; ARPACI, s. 167; GÜNEL, s. 163.

¹⁷² ACAR, m. 309, N. 59; ARAL/AYRANCI, s. 286; GÜMÜŞ, Kira, s. 139; İNCEOĞLU, C. 1, s. 251; ÖKTEM ÇEVİK, s. 62; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, 15. Bası, s. 283.

edilmiştir¹⁷³. Bir diğer görüş ise aynı sonuca satım sözleşmesindeki zapta ilişkin hükümler yoluyla ulaşılabileceğini kabul etmektedir¹⁷⁴.

Kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 309 hükmüyle TBK m. 310 hükmü arasındaki en önemli fark, üçüncü kişinin üstün hakkı elde ettiği zamandır¹⁷⁵. TBK m. 309 kira sözleşmesinin kurulmasından önce üstün hak sahibi olunmasını düzenlerken; TBK m. 310 sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralananda üstün hak kazanmasını halini düzenlemektedir.

Hükümler arasındaki bir diğer fark, zapta karşı tekeffül sorumluluğunun kiraya verenin bir borcu olmasına rağmen, kiralananın devri hükmünün kiraya veren açısından bir borç niteliği taşımasıdır¹⁷⁶.

Hükümler arasındaki son fark, üçüncü kişinin üstün hakkının niteliğinde ortaya çıkar. Zapta karşı tekeffül sorumluluğun doğması için kiracının kullanımını engelleyen bir ayni hak olması söz konusu iken kiralananın devrinde mülkiyet değişikliği kiracının kullanımına engel nitelik taşımamaktadır¹⁷⁷. Zira yeni malik sözleşmeye taraf olur ve kullandırma borcunu yerine getirir.

¹⁷³ GÜMÜŞ, Kira, 139; İNCEOĞLU, C.1, s. 249.

¹⁷⁴ ACAR, m. 309, N. 55; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, 15. Bası, s. 255.

AYDOĞDU/KAHVECİ, TBK m. 217'in kıyasen uygulanarak sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğini savunmaktadır; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 449.

¹⁷⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 62.

¹⁷⁶ ÖKTEM ÇEVİK, s. 63.

¹⁷⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 62-63.

İKİNCİ BÖLÜM

TBK M. 310 HÜKMÜNÜN ŞARTLARI

Çalışmamızın ikinci kısmında ise işbu hükmün uygulanması için gerekli şartlar olan; geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması, kiraya verenin malik olması ve kiralananın mülkiyetinin devri şartları öğretideki görüşler ve Yargıtay uygulaması ışığında açıklanacaktır.

I. GEÇERLİ BİR KIRA SÖZLEŞMESİNİN VARLIĞI

Kiralananın devrine ilişkin hükmün uygulanabilmesi için gerekli ilk şartın geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması olduğunda şüphe etmemek gerekir¹⁷⁸. Geçersiz veya sona ermiş bir kira sözleşmesi, taşınmazı sonradan iktisap eden yeni malike karşı ileri sürülemez, yeni malik kiraya veren sıfatı kazanmaz ve sözleşmeye devamla yükümlü tutulamaz¹⁷⁹.

Geçerli bir kira sözleşmesi, sözleşmenin akdedilmesi yönünde karşılıklı ve birbirine uygun taraf iradesi ile kurulur. Tarafların fiil ehliyetine sahip olması şarttır. Geçerliliği yazılı şekle bağlanmadığından¹⁸⁰ sözlü olarak kurulması mümkündür¹⁸¹.

¹⁷⁸ AKAY, s. 29; ÖKTEM ÇEVİK, s. 86; ÖZDEMİR, Hayrunnisa, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2013, C. 62, S. 1, s. 150; ŞENER, s. 8.

¹⁷⁹ ACAR, m. 310, N. 9; AKAY, s. 30; ÖKTEM ÇEVİK, s. 86-87; ÖZEN, Bahçeşehir, s.100; ŞENER, s. 8.

¹⁸⁰ ARPACI, s. 158; AYDIN, s. 15; BURCUOĞLU, s. 8; GÜMÜŞ, Kira, s. 41; İNCEOĞLU, C.1, s. 33-34; TANDOĞAN, s. 92; TUNÇOMAĞ, s. 481; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 225; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 209.

Yazılı şekil kuralının istisnaları da bulunmaktadır. Türk Sivil Havacılık Kanunu, Kamu İhale Kanunu, Devlet İhale Kanunu’nda yer alan istisnalar için bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 34.

¹⁸¹ “...Kira sözleşmesi kural olarak şekle tabi değildir. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunda kira sözleşmesi için şekil şartı öngörülmemiştir. Buna göre, sözleşme yazılı olabileceği gibi sözlü olarak da kurulabilir. Ancak bazı özel yasalarda kira sözleşmesinin ne şekilde yapılacağı belirtilmiştir. Örneğin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu; 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu; 5846 sayılı Fikir Ve Sanat Eserleri Kanunu; 2920 sayılı Sivil Havacılık Kanunu ve Vakıflar Kanununa göre kira sözleşmelerinin mutlaka yazılı veya noterde yapılmış olması gerekmektedir. Hukuk Genel Kurulunun 22.10.2010 gün 2010/6-659 E., 2010/682 K. sayılı

Yazılı şekil ispat açısından önem arz eder. Neticede kira sözleşmesi de bir sözleşme türü olduğu için her sözleşmede aranan özellikler kira sözleşmesi için de aranacaktır. Buna göre TBK m. 27 de dikkate alınarak sözleşme konusunun imkansız olmaması, sözleşmenin emredici hukuk kurallarına ve genel ahlaka aykırı olmaması, sözleşmede muvazaa olmaması gerekir. Kira sözleşmesinin şarta bağlı olarak akdedilebilmesi de mümkündür¹⁸².

Kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için, geçerli bir kira sözleşmesinin kurulmasının yanında, kiralananın zilyetliğinin kiracıya devredilmiş olması durumunun aranıp aranmayacağı hususunda öğretide görüş ayrılığı bulunmaktadır. Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre¹⁸³, sadece kira sözleşmesinin kurulması yeterli değildir, zilyetliğin de kiracıya devredilmiş olması gerekmektedir. Katıldığımız görüşe göre, sözleşmenin kurulduğu ancak kiralananın zilyetliğinin henüz devredilmediği dönemde, kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi halinde, kiracı teslim imkansızlığı nedeniyle kiraya verenden ancak TBK m. 112 uyarınca uğradığı müspet zararı talep edebilir. Dolayısıyla bu halde kiralananın devrine ilişkin hükümler uygulama alanı bulmaz.

Öğretide aksi yöndeki görüş¹⁸⁴, kiralananın devrine ilişkin TBK m. 310 hükmünün uygulanması için kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki dönemde kiralananın el değiştirmiş olmasının yeter şart olduğunu, ayrıca zilyetliğin kiracıya devrinin aranmaması gerektiğini savunmaktadır.

kararında da bu ilkeler benimsenmiştir... ”; YARGITAY, HGK., 19.06.2015 T., 2014/6-314 E., 2015/1721 K., www.kazanci.com, (01.12.2018).

¹⁸² İNCEOĞLU, C.1, s. 35; ÖKTEM ÇEVİK, s. 86.

İNCEOĞLU, şarta bağlı sözleşmelerde son derece dikkatli olunması gerektiğini zira kiraya verenlerin tahliye sebeplerinin sınırlı olması kurallarını aşmak için bu şekilde şarta bağlı sözleşmeler yapmalarının önüne geçilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, C.2, s 183.

¹⁸³ ACAR, m. 310, N. 25; AKAY, s. 68; ALTINOK ORMANCI, s. 128-129; ARAL/AYRANCI, s. 287; GÜMÜŞ, Kira, s. 148; HAMAMCIOĞLU VARDAR, Gülşah, “Kiralanan Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması ve Bunun Bağlı Sonuçlar (TBK M. 311)”, Ankara Barosu Dergisi, S. 2016/1, s. 310; ÖZDEMİR, s. 158; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 100; YAVUZ, Nihat, Kira Hukuku, 5. Bası, Ankara 2017 (Kısaltma: Kira), s.141.

¹⁸⁴ ÇABRİ, s. 185; ERTUĞRUL, Meltem, “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması”, Ankara Barosu Dergisi, S. 2014/4, s. 552; GÜNEL, s. 169; ÖKTEM ÇEVİK, s. 88; ŞENER, s. 12; TANDOĞAN, s. 126, dph. 58.

Bir diğer husus, tek kişiye ait ve hukuki olarak birbirinden bağımsız iki taşınmazın tek bir kira sözleşmesi ile kiraya verilmesi halinde, taşınmazlardan birinin mülkiyetinin üçüncü kişiye devredilmesi ya da her ikisinin mülkiyetinin farklı kişilere devredilmesi ihtimallerinde sözleşmenin akıbetinin ne olacağı sorundur. Belirtilen hallerde yeni malikler, kanuni devir gereğince, sözleşmenin tarafı olacaktır¹⁸⁵. Ancak kira sözleşmesine etkisi hususunda öğretilerde görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Bir görüş¹⁸⁶, belirtilen hallerde kira sözleşmesinin bölünmesi gerektiğini, devredilen kısım itibariyle kiraya veren sıfatının yeni malike geçeceğini; taşınmazların birden fazla kişiye devri halinde de bölünme kuralı gereğince, birden fazla kira sözleşmesi meydana geleceğini ve yeni maliklerin sözleşmenin tarafı olacağını savunmaktadır.

Öğretilerde bizim de katıldığımız diğer görüşe¹⁸⁷ göre ise, kira sözleşmesinin bütünlüğünün korunması gerekir. İki taşınmazın birlikte kiraya verilmesi ve taşınmazlardan birinin devredilmesi halinde, yeni malik eski malikle birlikte kiraya veren sıfatını kazanacaktır. Bu halde kira sözleşmesi bölünmeyecek, sözleşmenin kiraya veren sıfatını birden fazla kişi taşıyacaktır. Kiralananı iktisap eden yeni malik bakımından mevcut borca katılma durumu ortaya çıkacaktır. Kiralanan taşınmazın bölünerek her birinin üçüncü kişiye devredilmesi halinde ise üçüncü kişiler birlikte kiraya veren sıfatı kazanacak ve yine sözleşmenin kiraya veren sıfatını birden fazla malik oluşturacaktır¹⁸⁸. Bu halde kira bedeli, taraflar arasındaki anlaşmaya bakılarak; şayet anlaşma sağlanamazsa kanun boşluğunun, rayiç kira bedellerine orantılı olarak paylaşırma yapılması suretiyle doldurulacaktır¹⁸⁹. Yine yeni maliklerin kiraya verene karşı müteselsil sorumlu olacakları ifade edilmektedir¹⁹⁰.

¹⁸⁵ ACAR, m. 310, N. 43; ÇABRİ, s. 192; İNCEOĞLU, C.1, s. 579; ; ÖKTEM ÇEVİK, s. 88; ÖZDEMİR, s. 159.

¹⁸⁶ ÖZEN, Marmara, s. 146.

¹⁸⁷ ÇABRİ, s. 192; İNCEOĞLU, C. 1, s. 580; ÖKTEM ÇEVİK, s. 89.

¹⁸⁸ ÇABRİ, s. 192; İNCEOĞLU, C.1, s. 580; ÖKTEM ÇEVİK, s. 89.

¹⁸⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 580-581; ÖKTEM ÇEVİK, s. 89.

¹⁹⁰ ÇABRİ, s. 192; İNCEOĞLU, C.1, s. 580.

II. KİRAYA VERENİN MALİK OLMA ZORUNLULUĞU

A. GENEL OLARAK

TBK m.310 hükmünün uygulanması bakımından kira sözleşmesini akdeden kiraya veren sıfatına haiz kişinin kiralananın maliki olması gerektiği kabul edilmektedir.

Sözleşmenin malik olmayan kimse tarafından akdedilmesi ve sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın devredilmesi halinde, kural olarak yeni malik sözleşmeyle bağlı olmaz ve kiraya veren sıfatı kazanmaz¹⁹¹. Bu halde yeni malik kiracıdan kiralananın iadesini ve tahliyesini talep edebilir. Bu riskle karşılan kiracı, yeni malikten herhangi bir talepte bulunamaz; sadece kiraya verenden sözleşmeye aykırılık nedeniyle uğradığı müspet zararının giderilmesini talep edebilir¹⁹².

Kiraya verenin malik olmasına rağmen, mülkiyet hakkını saklı tutarak kiraya veren sıfatını üçüncü kişiye devretmesi hali, hükmün uygulama alanı kapsamında kalmamaktadır. Zira burada, TBK m. 205 gereğince sözleşmenin iradi devri söz konusudur. Kiracı sıfatında da bir değişiklik olmadığından hükmün koruma alanından yararlanmaya lüzum bulunmamaktadır¹⁹³.

Mevcut kira sözleşmesinde, kiraya veren malik sıfatını haiz değilken sonradan kiralananı iktisap etmesi ihtimalinde, TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmayacaktır¹⁹⁴. Zira burada kiraya veren tarafında bir değişiklik söz konusu olmamaktadır. Dolayısıyla malik sıfatını kazanan kiraya veren, konut ve çatılı işyeri

¹⁹¹ ACAR, m. 310, N. 35; AKAY, s. 70; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 457; ÇABRİ, s. 186; ERTUĞRUL, s. 553; GÜMÜŞ, Kira, s. 148-149; İNCEOĞLU, C.1, s. 582; ÖKTEM ÇEVİK, 89-90; ÖZDEMİR, s. 151; ÖZEN, Marmara, s. 150; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 311.

¹⁹² ÇABRİ, s. 14; ÖKTEM ÇEVİK, s. 89-90.

¹⁹³ ACAR, m. 310, N. 10; ÖKTEM ÇEVİK, s. 91.

¹⁹⁴ AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, s. 97; DOĞAN, s. 157; İNCEOĞLU, C.1, s. 583; ÖKTEM ÇEVİK, s. 91.

kiralarında tanınan ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma hakkından da yararlanamayacaktır¹⁹⁵.

Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında malikle birlikte aynı hak sahibi olmayan kişilerin de yer alması durumunda, malikin kiralanana devretmesi halinde esasen kiraya veren sıfatı ve taşınmazı devreden malik sıfatı arasında bir özdeşlik bulunmamaktadır¹⁹⁶. Öğretide buna rağmen, kiracının korunması ilkesi ve kiraya verenin sözleşme yükümlülüğüne aykırı davranması durumu dikkate alındığında hükmün uygulanması ve yeni malikin mevcut kira sözleşmesi ile bağlı tutulması gerektiği ifade edilmektedir¹⁹⁷.

Kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulanması için kiraya veren sıfatını taşıyan kişinin malik olması gerektiği kuralı bazı durumlarda yumuşamakta ve kiraya veren malik sıfatına tam anlamıyla sahip olmasa da TBK m. 310 hükmünün uygulanması gerektiği ifade edilmektedir. Aşağıda işbu istisnalara yer vermeye çalışacağız.

B. İSTİSNALARI

1. Alt Kira İlişkisi

Kiralananın malik tarafından kiraya verilmesinden sonraki süreçte kiracı alt kira sözleşmesi akdetmiş olabilir. Kiraya veren malik sonradan kiralanana devrederse, TBK m. 310 hükmü gereğince, yeni malikin asıl kiracıyla olan sözleşmeyle bağlı olacağı açıktır. Ancak bu halde yeni malikin alt kira sözleşmesi ile de bağlı olup olmayacağı sorusu ortaya çıkar. Zira alt kira sözleşmesi kiraya veren malikle akdedilmemiştir. Öğretide, madde temelinde yatan kiracının korunması ilkesi

¹⁹⁵ DOĞAN, s. 157; İNCEOĞLU, C.1, s. 583; ÖKTEM ÇEVİK, s. 91; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 277.

¹⁹⁶ ÖKTEM ÇEVİK, s. 91; ÖZEN, Marmara, s. 155.

¹⁹⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 91; ÖZEN, Marmara, s. 155.

gereğince, kiralananı devralan yeni malikin alt kira sözleşmesiyle bağlı olması gerektiği ifade edilmiştir. Bizce de isabetli olan bu görüş uyarınca, alt kiracı TBK m. 310 hükmünden dolayı olarak yararlanacak ve kiralananın devrine ilişkin hüküm uygulama alanı bulacaktır¹⁹⁸.

Alt kira sözleşmesinin tarafı olan asıl kiracı, TBK m. 323 uyarınca kira sözleşmesini devrederse yeni asıl kiracının alt kira sözleşmesi ile bağlı olup olmayacağı sorusunun da irdelenmesi gerekir. Öğretide kanunda bu hususta bir açıklık olmamasına ve kira konusunun devrine ilişkin hükümlerin aynı hak devirlerini düzenlemesine rağmen, kira konusunun devrine ilişkin TBK m. 310 hükmünün, kiracıyı koruma amacı dikkate alınarak kıyasen uygulanması ve alt kiracıların kapsam dışında bırakılmaması gerektiği ifade edilmiştir¹⁹⁹. Kanaatimizce, ilk görüşe katılmaya olanak yoktur. Zira, kira sözleşmesinin devri bir iradi devir türüdür ve esasen kira konusu devredilmemektedir. Yine değişiklik asıl kiracı sıfatında meydana gelmektedir. Dolayısıyla TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulamaya müsait değildir.

2. Kiralayan Sifatının İntifa Hakkı Sahibinde Olması

İntifa hakkı, ekonomik bir değer taşıyan eşya, hak ve malvarlığı üzerinde belli bir kişi lehine kurulan, sahibine kullanma ve yararlanma yetkisi veren, şahsa bağlı sınırlı aynı hak olarak tanımlanmaktadır²⁰⁰. Mülkiyet hakkının getirdiği haklardan sadece tasarruf yetkisini bünyesinde bulundurmayan intifa hakkı niteliği itibarıyla mülkiyete en yakın haklardan biridir.

¹⁹⁸ ACAR, m. 310, N. 5; ERTUĞRUL, s. 553-554; ÖKTEM ÇEVİK, s. 92; ÖZEN, Marmara, s. 151-152; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 258.

¹⁹⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 583; ÖKTEM ÇEVİK, s. 92, dn. 21.

²⁰⁰ AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku III Sınırlı Aynı Haklar, 8. Bası, Ankara 2017, s. 68 vd.; OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, 19. Bası, İstanbul 2016, s. 817; ÖZEN, Burak, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008 (Kısaltma: İntifa), s. 19 vd.; SİRMEN, A. Lale, Eşya Hukuku, 4. Bası, Ankara 2016, s. 525 vd.

İntifa hakkı sahibi, TMK m. 806 hükmü gereğince kiralananın kullanımını devredebilir. İşte bu kullanımı devredebilme hakkı nedeniyle, sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı müddetçe, intifa hakkı sahibinin intifa konusunu kiraya verme yetkisi de bulunmaktadır²⁰¹. Bu halde kira sözleşmesinin kiraya veren tarafını malik teşkil etmeyecektir. İntifa ile yüklü taşınmazın malik tarafından devredilmesi halinde, kiralananın devrine ilişkin hükümler uygulama alanı bulmayacaktır. Ancak kiralananı devralan yeni malik, intifa hakkına katlanmakla yükümlü olduğundan, intifa hakkı sahibinin yetkisi kapsamında kalan kira sözleşmesine itiraz edemeyecek ve kira sözleşmesiyle bağlı olacaktır.

Konumuz bakımından önem arz eden husus ise intifa hakkı sahibi tarafından taşınmazın kiraya verilmesi ve intifa hakkı süresinin kira sözleşmesi süresinden önce dolması halidir. Bu halde kiralananın devrine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanıp uygulanmayacağı hususu hem 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu hem de 6098 sayılı Borçlar Kanunu döneminde öğretilerde tartışmalıdır.

Mülga Borçlar Kanunu dönemindeki görüşlere ve Yargıtay uygulamasına bakıldığında; öğretilerde bir görüş²⁰², intifa hakkının süresinin dolmasıyla kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermeyeceğini, ancak malikin kira konusunun boşaltılmasını isteyebileceğini, kiracının ise ancak intifa hakkı sahibinden ya da mirasçılardan uğradığı zararın tazmini isteyebileceğini savunmaktadır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin devrine ilişkin hükümler görüş kapsamında uygulama alanı bulmayacaktır.

Öğretilerde yer bulan bir diğer görüşe göre ise²⁰³, intifa hakkının sona ermesi hali taşınmazın devredilmesi gibi düşünülmeli ve malik kira sözleşmesine taraf haline

²⁰¹ ÇABRİ, s. 179; ÖKTEM ÇEVİK, s. 93.

²⁰² VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet/ ESMER, Galip, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicil Tatbikatı, İstanbul 1956, s. 336.

²⁰³ AKSU, Mustafa, “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, Ankara 2016, s. 78; BURCUOĞLU, s. 447; ÖZEN, Kiralananın Devri Marmara, s. 152; ÖZEN, İntifa, s. 200-201.

gelmelidir. Ancak malik, 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinde düzenlenen ihtiyaç sebebine dayalı tahliye davası açma hakkına sahip olmalıdır.

Diğer bir görüş²⁰⁴, intifa hakkının belirli süreli olup olmaması ve kiracının intifa hakkından haberdar olup olmamasına göre bir ayrıma gitmiştir. Buna göre intifa hakkı belirli süreli akdedildiyse, sürenin dolmasıyla birlikte kira sözleşmesi kendiliğinden sona erecektir. İntifa hakkının hak sahibinin kişiliğine bağlı olarak sona ermesi halinde ise kiracının intifa hakkından haberdar olup olmadığı değerlendirilecektir. Şayet haberdar ise burada bozucu şartın gerçekleştiği kabul edilecek ve kira sözleşmesi sona ermiş sayılacaktır. Haberdar değil ise kira sözleşmesi sona ermeyecek ve malik sözleşmeye bağlı kalarak sözleşmenin devamıyla yükümlü olacaktır.

Son olarak mülga dönemde uygulamaya değinmek gerekirse, Yargıtay, BERTAN'ın görüşü doğrultusunda karar vererek kiracının intifa hakkından haberdar olduğu hallerde, intifa hakkının ölümle son bulmasıyla bozucu şartın gerçekleşeceği ve kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğini, dolayısıyla mahkemece kiracının intifa hakkından haberdar olup olmadığını araştırılması gerektiğini içtihat etmiştir²⁰⁵.

6098 sayılı Kanun döneminde savunulan görüşlere geçtiğimizde, öğretilde bizim de katıldığımız bir görüş²⁰⁶, intifa hakkının sona ermesinin hiçbir şekilde kira sözleşmesini sona erdirmeyeceğini, asıl sorunun intifa hakkının sona ermesiyle malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelip gelmeyeceği sorunu olduğunu belirtmiştir. TBK m. 310 ve TBK m. 311 hükümlerinin amacı, kiralanan üzerindeki

²⁰⁴ BERTAN, Suad, Medeni Kanununun 618-764 Maddelerinin Şerhi, C. 2, MK 703-764, Ankara 1976, s. 1424-1426.

²⁰⁵ YARGITAY, 1. HD, T. 03.07.2003, E. 2003/4902, K. 2003/8056, www.kazanci.com, (02.12.2018). Kararın eleştirisi için bkz. AKSU, Mustafa, "Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi'nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin hukuki akibetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi", e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Aralık 2004, S. 34, <http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm>, (03.12.2018), (Kısaltma: Değerlendirme), s. 3 vd. N. 6 vd.

²⁰⁶ ÇABRİ, s. 180-181; İNCEOĞLU, C. 1, s. 605; SERT, Selin, "Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Aynı Hak Kurulması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK m. 311)", Ankara Barosu Dergisi, S. 2014/4, s. 66.

hak değişikliklerinden kiracıyı korumak olduğuna göre, intifa hakkının sona ermesine rağmen malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi, hükmün koruma amacına uygun düşer. Ancak her durumda bu sonuca ulaşılması da mümkün değildir; sorun intifa hakkının niteliğine göre yapılan bir ayırımla incelenmelidir. İntifa hakkı belirli bir süreye bağlı olarak kurulmuşsa ve intifa hakkı sahibi, hak süresinden daha uzun süreli bir kira sözleşmesi akdetmişse, kira sözleşmesi malike karşı ileri sürülemez. Zira intifa hakkı sahibi tarafına tanınan yetkiyi süre bakımından aşmıştır. Malik süre sonunda taşınmazın tüm yetkileriyle kendisine döneceğini düşünmektedir. Bu halde kiracıyı, mülkiyet hakkı sahibine karşı korumak malikin durumunu ağırlaştırmak anlamına gelir. Bu nedenlerle kiracı, malikten sözleşmenin devamını talep edemez; ancak intifa hakkı sahibinden borca aykırılık hükümleri gereğince uğradığı zararın tazminini talep edebilir. İntifa hakkı belirli süreli olmasına rağmen, süresinden önce sona ererse, malik intifa hakkı süresinin sonuna kadar kira sözleşmesi ile bağlı olur; intifa hakkının süresinin dolmasıyla birlikte kira sözleşmesi de sona erer. İntifa hakkı süreye bağlı olarak kurulmamış ve intifa hakkı bir şekilde sona ermişse, intifa hakkı sahibi tarafından akdedilen kira sözleşmesine malikin taraf olması ve TBK m. 310 ve m. 311'in uygulanması gerekir. Zira malik süresiz bir intifa hakkı tesis ederken tüm bu riskleri göze almıştır.

Öğretide bir diğer görüş²⁰⁷, intifa hakkının sona ermesiyle kanuni bir devir gerçekleşmesi nedeniyle TBK m. 310 hükmünün uygulanmayacağını savunmuştur.

Bu hususta öğretilerdeki son görüşe göre²⁰⁸, intifa hakkı sona erdiğinde çıplak mülkiyeti tam mülkiyete dönüşen malik, TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulanarak mevcut kanun boşluğu doldurulması suretiyle, kira sözleşmesinin tarafı haline gelmelidir. Ancak malik TBK m. 351 hükmü uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralari kapsamında kiracısını tahliye ettirebilme olanağına sahip olmalıdır. Kira sözleşmesini akdedenin intifa hakkı sahibi ya da malik olması arasında bir ayırım yapmak hükmün

²⁰⁷ ACAR, m. 310, N. 50 ve m. 311 N. 15.

²⁰⁸ GENÇ ARIDEMİR, Arzu, "Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu", Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y. 2012, C. 8, S. 95-96, s.148 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, s. 97-99; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 104.

amacıyla bağdaşmaz; burada önemli olan husus, intifa hakkının sona ermesi halinde malikin çıplak mülkiyetinin tam mülkiyete dönüşmesi ve malikin kira sözleşmesinin tarafı olmayan bir ayni hak sahibi olarak kiracının karşısına geçmesidir²⁰⁹. Zira, TBK m. 310 kapsamında yeni malik karşısındaki kiracının durumu ile intifa hakkının sona ermesiyle çıplak mülkiyeti tam mülkiyete dönüşen kiracının hukuki durumunun birbirine benzerdir²¹⁰. Aradaki fark, madde kapsamında kiracının karşısında yeni bir malik varken, intifa hakkının sona ermesi halinde kiracının karşısında mevcut malikin olmasıdır²¹¹.

3. Kiralananın Temsilci Tarafından Kiraya Verilmesi

Malik olmayan kiraya verenin, malikin rızası doğrultusunda kira sözleşmesi akdetmesi halinde de TBK m. 310 hükmünün uygulama alanı bulup bulmayacağı sorusu da önem arz etmektedir. Malikle kiraya veren arasında doğrudan temsil ilişkisi söz konusu olduğunda, kiraya verenin malikin nam ve hesabına hareket etmesi nedeniyle, hükmün uygulanması gerekeceği hususunda tereddüt etmemek gerekir. Dolaylı temsil halinde ise kiraya verenle malik sıfatları ayrı kişilerde toplanmaktadır. Öğretide²¹², dolaylı temsil halinde de dolaylı temsilcinin malik tarafından yetkilendirildiği ve aralarında sıkı bir ilişki olduğu, doğrudan temsil halinde sözleşmenin devredilerek yeni malikin kiraya veren sıfatını kazanmasına rağmen, dolaylı temsilde bu sonucu kabul etmemenin kiracının korunması ilkesi ile bağdaşmayacağı ileri sürülmüştür. Aksi halde yetkinin türüne göre tesadüfen farklı sonuçların doğmasına yol açılacağı belirtilmiştir. Bizim de katıldığımız görüş kapsamında, dolaylı temsilin söz konusu hallerde de TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmalıdır.

²⁰⁹ GENÇ ARIDEMİR, s. 151; ÖKTEM ÇEVİK, s. 98.

²¹⁰ AKSU, s. 78; GENÇ ARIDEMİR, s. 150; ÖKTEM ÇEVİK, s. 98.

²¹¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 98.

²¹² ÖKTEM ÇEVİK, s. 99-100; ÖZEN, Marmara, s. 153.

Bir diğer görüş²¹³ ise, malikin kira sözleşmesinin varlığını bilmesine rağmen, kira sözleşmesine itiraz etmeyerek sözleşmeye zımnen onay verdiği hallerde de hükmün uygulanmaması için bir neden bulunmadığını, aksi düşüncenin kiracıyı korumakla bağdaşmadığını ve hükmün dolanılmasına imkan tanıdığını; kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması halinde hükmün evleviyetle uygulanması gerektiğini ifade etmiştir.

III. KİRALANANIN MÜLKİYETİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE DEVRİ

Kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için bir diğer şart kiralananın mülkiyetinin devridir. Zira, TBK m. 310 hükmünde “*kiralanan herhangi bir şekilde el değiştirirse*” demekle kanun koyucu hükmün uygulanması için gerekli bir şart olduğunu ortaya koymuştur.

Öğretide “el değiştirme” ifadesinin isabetli bir nitelendirme olup olmadığı yönünde görüş ayrılığı bulunmaktadır. Öğretide bir görüş²¹⁴, el değiştirme ifadesinin hukuki bir nitelendirme olmadığını, İsviçre kanun koyucusunun devre yol açan halleri sayma yoluyla belirlerken, Türk kanun koyucusunun el değiştirme ifadesine yer vermesinin hukuki tartışmaları da beraberinde getireceğini, zira külli halefiyet hallerinde taşınmaz el değiştirmiş olsa dahi kiralananın devri sonucu doğmayacağını ifade etmiştir. Bu husustaki diğer görüş²¹⁵ ise eski hükümdeki “satım” ifadesinin terk edilerek irade özgürlüğünün geçerli olduğu borçlar hukuku alanında gerçekleşecek bütün sebepleri kapsayan el değiştirme kavramının tercih edilmesinin, söz ekonomisi bakımından isabetli ve yerinde bir değişiklik olduğunu savunmuştur.

²¹³ AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 457; GÜMÜŞ, Kira, s. 148-149; İNCEOĞLU, C.1, s. 582-583.

²¹⁴ YILDIRIM, Mustafa Fadıl, “Kiralananın Temliki Halinde Kiracının Korunması Gereksiz Mi?- Kiralananın Temliki Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, Y. 2013, S. 4, s. 118-119.

²¹⁵ AKAY, s. 32-33; BELEN, s. 134.

TMK m. 310'da kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin sözleşmenin tarafı olacağı düzenlenmiş; ancak el değiştirmenin ne şekilde yapılacağı açıklanmamıştır. Kiralananın el değiştirmesi kavramı, kira sözleşmesinin devamı sırasında kiralananın mülkiyetinin herhangi bir hukuki sebeple üçüncü kişiye geçmesi anlamı tařır²¹⁶. Mülkiyet devrinin hukuki işlem ve czi halefiyet yoluyla yapılması gerektiği kabul edilmektedir²¹⁷.

Her ne kadar TBK m. 310 hükmünün uygulanması için mülkiyet hakkının devri gerekse de öğretide mülkiyet hakkının devredilmemesine rağmen aynı etkiyi doğuracak durumlar olduğu, bu durumların başında üst hakkının devri geldiği ifade edilmektedir²¹⁸. TMK m. 726 hükmü gereğince, bir üst hakkına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti üst hakkı sahibine aittir²¹⁹. Yine TMK m. 826'da üst hakkının aksi kararlaştırılmadığı müddetçe devredilebileceği hükme bağlanmıştır. Üst hakkı sahibinin yapıyı kiraya vermesi halinde, kiraya veren sıfatı ile malik sıfatı özdeştir. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki bir dönemde, üst hakkının üçüncü kişiye devri halinde, kiralanın malik tarafından devredildiğinden devralan üst hakkı sahibi üçüncü kişi, TBK m. 310 hükmü gereğince kira sözleşmesinin tarafı olur²²⁰. Diğer yandan TBK m. 311 hükmünde, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, kiralanın üzerinde kiracılık hakkıyla bağdaşmayan bir sınırlı ayni hak kurulması halinde, TBK m. 310 hükmünün kıyasen uygulanacağı kural altına alınmıştır. Öğretide st hakkının TBK m. 311 kapsamında kaldığı kabul edilmektedir²²¹. Bu nedenle, üst hakkı sahibi

²¹⁶ ÇABRİ, s. 172-173.

²¹⁷ ACAR, m. 31, N. 45; GüMüş, Kira, s. 147; ÖKTEM ÇEVİK, s. 101; ÖZDEMİR, s. 158; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 257-258.

²¹⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s.102.

²¹⁹ üst hakkı hakkında detaylı bilgi için bkz. OğUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 858 vd.; SİR MEN, s. 546-550.

²²⁰ ACAR, m. 310, N. 44; AKAY, s. 44; BURCUOğLU, s. 442; ÇABRİ, s. 171; ERTUğRUL, s. 554; İNCEOğLU, C.1, s. 578; ÖKTEM ÇEVİK, s. 102; ÖZDEMİR, s. 159; ÖZEN, Marmara, s. 146 ve s. 155-156; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 103; YAVUZ, Kira, s. 141.

²²¹ ACAR, m. 311, N. 27; AYDOğDU/KAHVECİ, s. 462; ÇABRİ, s. 179; GüMüş, Kira, s. 151; İNCEOğLU, C.1, s. 606; ÖKTEM ÇEVİK, s. 158 vd.; ÖZEN, Marmara, s. 104.

kira sözleşmesine rağmen üst hakkını devrederse, TBK m. 311 hükmü yollamasıyla yeni üst hakkı sahibi, kira sözleşmesinin tarafı haline gelir²²².

Burada belirtmek gerekir ki TBK m. 310 hükmünün uygulanması için sadece borçlandırıcı işlemin yapılması yeterli olmayıp devre yönelik tasarruf işleminin de yapılması gerekir²²³. Zira kira sözleşmesi, kiralananın devri anında yeni malike geçer. Devir işlemlerinin tamamlanması şarttır²²⁴. Mülkiyetin geçmediği ya da herhangi bir sebeple mülkiyeti devir borcu altına girilen durumlarda kira sözleşmesinin devri sonucu doğmaz²²⁵.

Mülkiyetin devri için esas olan mülkiyetin iradi yollarla devri esas olsa da kiralananın devrine ilişkin hüküm, iradi olmayan devirleri de kapsamaktadır²²⁶.

A. KİRALANANIN MÜLKİYETİNİN İRADİ YOLLA DEVRİ

Kiralananın iradi yolla devrinde bir hukuki işlem kapsamında kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi söz konusudur. Bu hukuki işlemi, satım sözleşmesi, mal değişim sözleşmesi, bağışlama sözleşmesi, ortaklığa sermaye konulması, kooperatif payının devri, malvarlığı veya işletmenin devri, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, miras paylaşma sözleşmesi, belirli mal vasiyeti, ölünceye kadar bakma sözleşmesi teşkil edebilir²²⁷.

²²² ACAR, m. 311, N. 27; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 462; ÇABRİ, s. 179; GÜMÜŞ, Kira, s. 151; İNCEOĞLU, C.1, s. 606; ÖKTEM ÇEVİK, s. 158 vd.; ÖZEN, Marmara, s. 104. Üst hakkının TBK m. 311 kapsamında değerlendirilmesi, öğretilerdeki tartışmalar ve çözüm önerileri için bkz. ÖKTEM ÇEVİK, s. 158 vd.

²²³ ACAR, m. 310, N. 27; AKAY, s. 33; ÇABRİ, s. 173; EREN, s. 369; ERTUĞRUL, s. 550; GÜMÜŞ, Kira, s.147; İNCEOĞLU, C.1, s. 577; ŞENER, s. 9; ÖKTEM ÇEVİK, s. 102; ÖZDEMİR, s. 162; ÖZEN, Bahçeşehir, s.100.

²²⁴ Devrin gerçekleştiği an ile ilgili detaylı açıklamalar için bkz. Üçüncü Bölüm, III, C.

²²⁵ ÇABRİ, s. 173.

²²⁶ ACAR, m. 310, N. 47; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 455; ÇABRİ, s. 165-166; ÖKTEM ÇEVİK, s. 102; ÖZDEMİR, s. 160-161; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 258.

²²⁷ ACAR, m. 310, N. 45; AKAY, s. 37-38; ALTINOK ORMANCI, s. 128; ARAL/AYRANCI, s. 286; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 455; ÇABRİ, s. 173; EREN, s. 369; ERTUĞRUL, s. 550; GÜMÜŞ, Kira, s. 147; GÜNEL, s. 170; İNCEOĞLU, C.1, s. 578; ÖKTEM ÇEVİK, s. 103;

Satım sözleşmesi²²⁸ neticesinde mülkiyet devri söz konusu olduğundan TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulur²²⁹.

Mal değişim sözleşmelerinde²³⁰ mülkiyet devri söz konusu olduğundan, mal değişim sözleşmesi TBK m. 310 hükmü anlamında kiralananın devrini sağlayan bir hukuki işlemdir²³¹.

Bağışlama sözleşmeleri²³², mülkiyeti devir borcu doğurmaları nedeniyle, kiralananın devrine ilişkin hükmün hukuki sebebinin oluşturabilir²³³.

Mülkiyetin devri neticesini doğuran hukuki işlemlerin mutlaka kanunda ismi zikredilen sözleşmelerden olması gerekmez²³⁴. Söz gelimi isimsiz sözleşmeler de TBK m. 310 hükmü uyarınca bir el değiştirmenin sebebinin oluşturabilir. Arsa payı karşılığı

ÖZDEMİR, s. 159; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 99; **ŞENER**, s. 9; **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s. 308; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, 15. Bası, s. 258; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, 15. Bası, s. 284.

²²⁸ Satım sözleşmesine ilişkin hükümler TBK m. 207 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Satım sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya geçirme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmeler olarak tanımlanmıştır.

²²⁹ **ACAR**, m. 310, N. 45; **AKAY**, s. 37-38; **ALTINOK ORMANCI**, s. 128; **ARAL/AYRANCI**, s. 286; **AYDOĞDU/ KAHVECİ**, s. 455; **ÇABRİ**, s. 173; **EREN**, s. 369; **ERTUĞRUL**, s. 550; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 147; **GÜNEL**, s. 170; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 578; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 103; **ÖZDEMİR**, s. 159; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 99; **ŞENER**, s. 9; **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s. 308; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, 15. Bası, s. 258; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, 15. Bası, s. 284.

²³⁰ TBK m. 282'de düzenlenen mal değişim sözleşmesi, taraflardan birinin diğer tarafa bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini, diğer tarafın da karşı edim olarak başka bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi üstlendiği sözleşmeler olarak tanımlanmıştır. Mal değişim sözleşmesine ilişkin olarak da satım sözleşmesine uygulanan hükümler uygulanacaktır.

²³¹ **ACAR**, m. 310, N. 45; **AKAY**, s. 37-38; **ALTINOK ORMANCI**, s. 128; **ARAL/AYRANCI**, s. 287; **AYDOĞDU/ KAHVECİ**, s. 455; **ÇABRİ**, s. 173; **EREN**, s. 369; **ERTUĞRUL**, s. 550; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 147; **GÜNEL**, s. 170; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 578; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 103; **ÖZDEMİR**, s. 159; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 99; **ŞENER**, s. 9; **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s. 308; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, 15. Bası, s. 258; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, 15. Bası, s. 284.

²³² TBK m. 285'te düzenlenen bağışlama sözleşmesi, bağışlayanın sağlar arası sonuç doğurmak üzere, malvarlığından bağışlanana karşılıksız olarak bir kazandırma yapmayı üstlendiği sözleşmelerdir.

²³³ **ACAR**, m. 310, N. 45; **AKAY**, s. 37-38; **ALTINOK ORMANCI**, s. 128; **ARAL/AYRANCI**, s. 287; **AYDOĞDU/ KAHVECİ**, s. 455; **ÇABRİ**, s. 173; **EREN**, s. 369; **ERTUĞRUL**, s. 550; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 147; **GÜNEL**, s. 170; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 578; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 103; **ÖZDEMİR**, s. 159; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 99; **ŞENER**, s. 9; **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s. 308; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, 15. Bası, s. 284.

²³⁴ **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 258.

inşaat sözleşmeleri, kanunda düzenlenmeyen atipik sözleşmelerdendir²³⁵. Sözleşmede mülkiyet devri söz konusu olduğundan, sözleşme kiralananın devrine ilişkin hükmün hukuki sebebini oluşturabilir²³⁶. Kira sözleşmesi kurulan bir taşınmazın, kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında devredilmesi halinde, devralan yüklenici kira sözleşmesinin tarafı olacaktır²³⁷.

Öğretide kooperatif payının devri halinde de payın devriyle birlikte mülkiyet devri sonucu ortaya çıktığından, TBK m. 310 hükmünün uygulama alanı bulacağı ve payı devralan kişinin kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği kabul edilmektedir²³⁸.

TBK m. 310 anlamında kiralananın el değiştirmesinin hukuki sebebini oluşturabilecek hallere miras hukuku bağlamında bakıldığında; ilk olarak miras paylaşma sözleşmesi göze çarpar. Mirasın terekede ve elbirliği ile mülkiyette olduğu ancak henüz paylaşılarak bir mirasçıya özgülenmediği süreçte, mirasçılardan birinin terekeye konu mal üzerinde kira sözleşmesi akdetmesi ihtimalinde, mirasın paylaşılması ile birlikte kiralananın mülkiyet hakkı sahibi değiştiğinde, TBK m. 310 uygulama alanı bulacaktır²³⁹. Zira burada, her ne kadar elbirliği ile mülkiyetten bireysel mülkiyete geçiş söz konusu olsa da diğer mirasçılarının paylarının kiraya veren mirasçıya geçişi, mülkiyet değişikliği neticesini doğurmaktadır. Bir diğer hal ise belirli mal vasiyetidir. Vasiyete konu mal ile ilgili kira sözleşmesi akdedilmişse, vasiyet alacaklısı mülkiyetin geçişi ile birlikte kira sözleşmesinin tarafı olacak ve kiraya veren sıfatını kazanacaktır. Dolayısıyla TBK m. 310 belirli mal vasiyetinde de

²³⁵ Yüklenici ile arsa sahibi arasında, arsadaki belli payların mülkiyetinin yüklenici ve üçüncü kişiye devri karşılığında, yüklenicinin arsa üzerinde bağımsız bölümler inşa etme ve bu bağımsız bölümlerden arsa sahibinin payına isabet eden kısmı devretme borcu atına girdiği sözleşmelerdir. Detaylı bilgi için bkz. **BÜYÜKAY**, Yusuf, Eser Sözleşmesi, 2. Bası, Ankara 2014, s. 37; **DUMAN**, İlker Hasan, İnşaat Hukuku, 4. Bası, İstanbul 2012, s. 45; **KARADAŞ**, İzzet, Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, 4. Bası, Ankara 2016, s. 55.

²³⁶ **ACAR**, m. 310, N. 45; **AKAY**, s. 37-38; **AYDOĞDU/ KAHVECİ**, s. 455; **ÇABRİ**, s. 173; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 579; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 103; **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, 15. Bası, s. 258; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, 15. Bası, s. 284.

²³⁷ **AKAY**, s. 38.

²³⁸ **AKAY**, s. 41-42; **AKYİĞİT**, s. 223; **DOĞAN**, s. 154; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 578; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 107; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 352; **ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA**, 15. Bası, s. 357.

²³⁹ **ACAR**, m. 310, N. 52, dpn. 43; **EREN**, s. 369; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 578-579; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 105; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 103.

uygulama alanı bulacaktır²⁴⁰. Miras paylaşımının mirasçılardan anlaşması yoluyla gerçekleşmediği hallerde, mirasçılardan birinin mahkemeye başvurusu ile paylaşım mahkeme eliyle olacaktır. İşte bu halde kira sözleşmesinin yukarıda sayılan ihtimallerde yeni malike devri, mahkeme kararı ile gerçekleşecektir²⁴¹.

Kira konusunun bir şirkete sermaye olarak konulması halinde de hukuki işlem yoluyla mülkiyetin devri söz konusudur. Kira konusunun maliki haline gelen şirket TBK m. 310 gereğince kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir²⁴².

Malvarlığı veya işletmenin devri halinde aktiflerin geçişi cüzi halefiyet kuralına göre ve hukuki işlemle olur. Devrin kapsamında kalan ve kira sözleşmesi akdedilen bir malvarlığının TBK m. 202 gereğince devri halinde, devralan şirket kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. Böylelikle bu halde de TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmuş olacaktır²⁴³. Hal böyle iken doktrinde aksi yöndeki görüş²⁴⁴, burada hukuki işlemle gerçekleşen bir devir olmadığını ve külli halefiyet kuralının geçerli olduğunu belirterek TBK m. 310 hükmünün uygulanmayacağını savunmuştur.

Son olarak öğretide, ölünceye kadar bakma sözleşmelerinin de TBK m. 310 kapsamında devrin hukuki sebebini oluşturabileceği kabul edilmektedir²⁴⁵. İşbu sözleşme TBK m. 611 ve devamı maddelerinde düzenlemiş olup bakım borçlusunun bakım alacaklısını ölünceye kadar bakıp gözetme borcu karşılığında bakım alacaklısının da bir malvarlığını veya bazı malvarlığı değerlerini ona devretme borcunu üstlendiği sözleşmeler olarak tanımlanmıştır. Üstlenim borcunu oluşturan malın kira sözleşmesine konu olması halinde, sözleşme gereğince mal bakım

²⁴⁰ **ACAR**, m. 310, N. 52, dpn. 43; **AKAY**, s. 42; **ÇABRİ**, s. 165; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 579, dpn. 2330; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 107; **ÖZDEMİR**, s. 159; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 99.

²⁴¹ Mahkeme kararıyla devir için bkz. İkinci Bölüm, III, B, 2.

²⁴² **ACAR**, m. 310, N. 45; **AKAY**, s. 41; **AKYİĞİT**, s. 223; **ÇABRİ**, s. 173; **EREN**, s. 369; **ERTUĞRUL**, s. 550; **GÜNEL**, s. 170; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 579; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 106; **ŞENER**, s. 9.

²⁴³ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 107-108; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 99, dpn. 15.

Yazarlar isabetli olarak TTK m. 11/III kapsamında ticari işletmenin devri halinde külli halefiyet söz konusu olduğundan TBK m. 310 hükmünün uygulanmayacağını belirtmiştir; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 108, dpn. 68; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s.99, dpn. 15.

²⁴⁴ **ÇABRİ**, s. 177; **GÜMÜŞ**, s. 332; **ÖZDEMİR**, s. 152; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 258.

²⁴⁵ **AKAY**, s. 41; **ÇABRİ**, s. 173; **ÖZDEMİR**, s. 159; **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s. 308.

borçlusuna özgülediğinde, hukuki işlemle mülkiyet değişikliği ortaya çıkacak ve bakım borçlusu kiraya veren sıfatını kazanacaktır.

B. MÜLKİYETİN İRADİ OLMAYAN YOLLARLA DEVRİ

Kiralananın mülkiyetin devri her zaman hukuki işlemle irade sonucu gerçekleşmez. Bazı hallerde devir iradi bir sebebe dayanmasa dahi hükmün uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir. Bu haller öğretide genel olarak icra ve iflas yolu ile satış, kurucu nitelik taşıyan mahkeme kararı ve diğer irade dışı devir sebepleri olarak gruplandırılmaktadır.

1. Haciz ve İflas Yoluyla Yapılan Devirler

İsviçre Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak TBK m. 310 hükmünde cebri icraya ilişkin bir düzenlemenin yer almadığı görülmektedir. Ancak madde gerekçesinde yer alan “... *Bu fıkra ile, İcra ve İflas Kanununun 135 inci maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde, belirtilen maddenin uygulanması olanağı ortadan kaldırılmamaktadır*” şeklindeki ifade kapsamında, öğretide hükmün kapsamında icra ve iflas yoluyla yapılan satışların da gireceği kabul edilmektedir²⁴⁶. Gereğenden de anlaşılacağı üzere İİK m. 135, kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulama alanını daraltmaktadır²⁴⁷. TBK m. 310 hükmüne göre özel hüküm niteliği taşıyan İİK m. 135 hükmünün öncelikli olarak uygulanacağı açıktır²⁴⁸.

İİK m. 135; “*Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından*

²⁴⁶ ACAR, m. 310, N. 47-48-49; ALTINOK ORMANCI, s. 128; ARAL/AYRANCI, s. 287; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 455; ÇABRİ, s. 173; ERTUĞRUL, s. 551; GÜMÜŞ, Kira, s. 147; İNCEOĞLU, C.1, s. 584; ÖKTEM ÇEVİK, s. 109; ÖZDEMİR, s. 163; ÖZEN, Marmara, s. 144; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 99; ŞENER, s. 9; TANDOĞAN, s. 135; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 258.

²⁴⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 109.

²⁴⁸ ACAR, m. 310, N. 47, dpn. 36; AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara 2016, s. 124; İNCEOĞLU, C.1, s. 585; ÖKTEM ÇEVİK, s. 110; ŞENER, s. 10.

işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.” hükmünü amirdir. Hüküm uyarınca, taşınmaz borçlu ya da hacizden önceki bir dönemde üçüncü kişiler tarafından işgal edilmekte ise borçlu ya da üçüncü kişi tahliye emriyle; tahliye emrinin gereği yerine getirilmezse, icra marifetiyle taşınmazdan tahliye edilecektir. Hükümün istisnasını taşınmazın sözleşmeye dayalı kullanımını oluşturmaktadır. Şu kadar ki sözleşmenin hacizden önceki bir tarihte kurulduğu hususunun resmi belgeyle ispatlanması şarttır. Resmi belge aranmasının nedeni, takip alacaklısını hileli ve muvazaalı işlemlere karşı korumaktır²⁴⁹. Konumuz açısından önem arz eden işbu istisna hali nedeni ile hacizden önceki bir dönemde taşınmazda bir kira sözleşmesi mevcut olması halinde, kiralanan devredildiği takdirde yeni malik sözleşmenin tarafı olacaktır²⁵⁰. Ancak kira sözleşmesinin resmi bir belgeye dayanması zorunludur. Kira sözleşmesinin noterde yapılması veya şerh edilmiş olması halinde resmi belge şartının sağlandığı kabul edilmektedir²⁵¹. Yine uygulamada genel olarak kira sözleşmelerinin adi şekilde yapılması nedeniyle, hükmün uygulama alanının oldukça daralacağı ve kiracının korunması ilkesinin zedeleneceği gerekçeleriyle, kira sözleşmesinin mahkeme kararıyla tespit edilmesi halinde de TBK m. 310 hükmünün uygulanması gerektiği ifade edilmektedir²⁵².

Konuyu iflas bakımından incelemek gerekirse, TBK m. 310’da açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide, kiraya verenin iflası neticesinde taşınmazının üçüncü kişiye satılması halinde hükmün uygulanması gerektiği savunulmaktadır²⁵³. Ancak uygulama alanı bulması için iflasın açıldığı anda kiralananın kiracıya teslim

²⁴⁹ ACAR, m. 310, N. 47, dpn. 36; ERTUĞRUL, s. 551; ÖKTEM ÇEVİK, s. 110;

²⁵⁰ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 456; ERTUĞRUL, s. 551; İNCEOĞLU, C. 1, s. 584; ÖKTEM ÇEVİK, s. 110.

²⁵¹ İNCEOĞLU, C. 1, s. 584; ÖKTEM ÇEVİK, s. 110-111.

AYDOĞDU/KAHVECİ’ye göre, kira sözleşmesinin hacizden önce tapuya şerh edilmiş olması halinde, kiracı sözleşmeden doğan hakkını malike ileri sürebilir. Zira şerh, işgalin haklı olduğuna dair resmi bir belgedir. Bu halde ayrıca kira sözleşmesinin resmi şekilde kurulmuş olması aranmaz; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 456-457. Görüşün eleştirisi için bkz. ERTUĞRUL, s. 551-552.

²⁵² AYDEMİR, s. 124; İNCEOĞLU, C.1, s. 585.

²⁵³ ACAR, m. 310, N. 48; AKAY, s. 47; İNCEOĞLU, C.1, s. 586; ÖKTEM ÇEVİK, s. 110.

edilmiş olması²⁵⁴ gerekir²⁵⁵. Zira iflasın açıldığı ancak henüz kiralananın zilyetliğinin kiracıya geçirilmediği süreçte, iflas masasının kiralananı teslim edip etmeme hususunda takdir yetkisi bulunmaktadır²⁵⁶. İflas masası kiralananı kiracıya teslim eder ve taşınmazı sonradan üçüncü kişiye satarsa hüküm uygulama alanı bulacak ve taşınmazı devralan üçüncü kişi kira sözleşmesi ile bağlı olacaktır²⁵⁷.

Rehinli kiralananın cebri icra yolu ile satışında kira sözleşmesinin durumu, konunun uygulama açısından önemine binaen, özel olarak değerlendirilmelidir. Rehlin hakkı, alacaklının alacağını rehin edilmiş değeri sattırarak paraya çevrilmesi ve bu meblağdan öncelikli olarak alacağını elde etmesine hizmet eden sınırlı aynı hak²⁵⁸. TMK m. 869²⁵⁹, da tarihi daha eski olan rehin hakkının, rehin hakkı alacaklısının izni olmadan kurulan taşınmaz yükü ve irtifak haklarından önce geleceği; tarih olarak sonra kurulan, taşınmazın paraya çevrilmesi anında daha eski tarihli rehin hakkı alacaklıların alacağına zarar veren taşınmaz yükü ve irtifak haklarının terkin edileceği kurala bağlanmıştır. İİK m. 132 hükmünde²⁶⁰ ise alacağın bir taşınmazla güvence altına alındığı hallerde, o taşınmaz üzerinde sonradan bir irtifak hakkı veya taşınmaz mükellefiyeti tesis edilmesi halinde, sonradan tesis edilen işbu hakların alacaklının hakkını etkilemeyeceği ve alacaklının taşınmazı işbu yüklerle ya da yüklerden arı

²⁵⁴ Öğretide ÖZDEMİR, TBK m. 310 hükmünün iflasın açılmasından sonra kurulan kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmayacağını savunmaktadır; ÖZDEMİR, s. 163.

²⁵⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 586; ÖKTEM ÇEVİK, s. 110.

²⁵⁶ ACAR, m. 310, N. 48; AKAY, s. 47; ÖKTEM ÇEVİK, s. 112.

²⁵⁷ ACAR, m. 310, N. 48; AKAY, s. 47; ÖKTEM ÇEVİK, s. 112.

²⁵⁸ SEROZAN, Rona, "Taşınmaz Rehni", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXIV, S.2, 2006, s. 301 vd.; SİRMEN, s. 562 vd.

²⁵⁹ TMK m. 869 şu şekildedir: "Malikin rehinli taşınmaz üzerinde yeni sınırlı aynı haklar kurmayacağını taahhüt etmesi geçerli değildir (f.1). Tarihi daha eski olan rehin hakkı, aynı taşınmaz üzerinde alacaklının izni olmadan daha sonra kurulan irtifak haklarından veya taşınmaz yüklerinden önce gelir. Sonradan kurulan ve rehlin paraya çevrilmesi sırasında daha eski tarihli rehinli alacaklılara zarar veren irtifaklar ve taşınmaz yükleri terkin edilir(f.2). Önceki rehinli alacaklının istemiyle irtifak hakları veya taşınmaz yükleri terkin edilen kimselerin, rehinli taşınmazın paraya çevrilmesinde, hakları sonradan tescil edilenlere karşı, satış bedelinden haklarının değerini karşılayan miktarı almak hususunda öncelikleri vardır(f.3)".

²⁶⁰ İİK m. 132 şu şekildedir: "Alacak bir taşınmaz ile temin edildikten sonra borçlu o taşınmaz üzerinde alacaklının rızası olmaksızın bir irtifak hakkı yahut bir taşınmaz mükellefiyeti tesis ederse bu tesis alacaklının hakkına tesir etmez ve alacaklı taşınmazın o hak ile birlikte veya o haktan âri olarak artırmağa çıkarılmasını isteyebilir (f.1). Taşınmaz haktan âri olarak satılıp da bedeli alacaklının alacağından fazla çıkarsa o hakkın takdir edilecek kıymeti ödenmek üzere bedelin fazlası hak sahibine tahsis edilir (f.2). İpotek yapılmış olan taşınmazı borçlu alacaklının rızası olmaksızın başkasına kiraya verir ve keyfiyeti tapuya tescil ettirirse bu tescil ipotekli alacaklının hakkına tesir etmez. Bu hüküm haczedilmiş olan taşınmazlarda da caridir (f.3)".

halde satıŖa çıkarma yetkisinin olduğu kural altına alınmıŖtır. Yine maddede ipotek alacaklısının izni olmaksızın taŖınmazın kiraya verilmesi ve szleŖmenin tapuya Ŗerh edilmesi halinde, Ŗerhin ipotek alacaklısının hakkını etkilemeyeceği belirtilmiŖtir.

Genel düzenlemeler kapsamında acaba rehin hakkı ile yüklü bir taŖınmazda kira szleŖmesi mevcutken taŖınmazın rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip kapsamında satılması halinde kira szleŖmesinin akıbeti ne olacaktır? Bu sorunun cevabı, kira szleŖmesinin rehin hakkından önce mi sonra mı kurulduğuna bağlı olarak verilecektir. Ŗayet kira szleŖmesi rehin hakkından önce kurulduysa, rehin hakkı sahibinin kira szleŖmesine katlanması gerekir. TaŖınmaz da kira szleŖmesi ile birlikte satıŖa çıkarılarak taŖınmazı devralan malik kira szleŖmesinin tarafı haline gelmelidir²⁶¹. Zira yukarıda da belirttiğimiz üzere İİK m.135, TBK m. 310 hükmünün uygulama alanını ortadan kaldırmamaktadır. Kanun koyucunun ipotek alacaklısının kira szleŖmesi ile bağlı olmaması kuralını, ipotek hakkının kurulmasından sonraki dönemde kurulan kira szleŖmeleri için benimsediği göz önüne alındığında, hükmün uygulama alanı bulması gerekir²⁶².

Ŗerh edilmemiŖ kira szleŖmesinin rehin hakkından sonraki bir dönemde kurulmuŖ olması ve taŖınmazın cebri icra yoluyla satıŖa çıkarılması haline iliŖkin kanunda açık bir düzenleme yer almamaktadır. ÖĞretide, durumun üzümünde, kira szleŖmesinin ipotek alacaklısını zarara uğratıp uğratmaması esas alınarak bir değerlendirme yapılması gerektiği ifade edilmiŖtir²⁶³. Değerlendirme yapılırken öncelikle kira szleŖmesinin süresine bakılmalıdır. Zira kira szleŖmesinin uzun süreli olması taŖınmazın değerini azaltıcı bir etkiye sahiptir. Yine kira bedelinin rayicin altında olması da aynı etkiyi gsterir²⁶⁴. Ancak kira szleŖmesinin rehin hakkı alacaklısını zarara uğratıp uğratmadığının tam olarak tespitinin TMK m. 869/II ve İİK

²⁶¹ ACAR, Faruk, *Rehin Hukuku Dersleri*, İstanbul 2015 (Kısaltma: *Rehin*), Ŗ 1, N. 51 ve N. 52; ÖKTEM ÇEVİK, s. 114-115.

²⁶² ÖKTEM ÇEVİK, s. 114-115.

²⁶³ ACAR, *Rehin*, Ŗ 1, N. 51 ve N. 52; ÖKTEM ÇEVİK, s. 115-119.

²⁶⁴ ÖKTEM ÇEVİK, s. 115.

m. 132’de düzenlenen “çifte ilan”²⁶⁵ ilkesine göre yapılacağı ifade edilmiştir²⁶⁶. Buna göre kira sözleşmesi şerh edilmiş olsun ya da olmasın, ilk ihale neticesinde taşınmaz satılır ve rehin alacaklısı alacağını elde ederse kira sözleşmesinin rehin alacaklısını zarara uğratmadığı kabul edilir²⁶⁷. Dolayısıyla kira sözleşmesi taşınmazı devralan üçüncü kişiye devredilir ve yani malik sözleşmenin tarafı olur. İlk ihalede taşınmazın satılmaması halinde ise ikinci ihaleye taşınmaz kira sözleşmesinden bağımsız olarak çıkarılacaktır. Zira mutlak hak niteliğindeki sınırlı aynı hak sahibi rehin alacaklısının menfaati, nisbi hak sahibi kiracının menfaatine üstün tutulmalıdır²⁶⁸. Bu halde taşınmazı satılan kişi kira sözleşmesi ile bağlı olmayacak ve hüküm uygulama alanı bulmayacaktır. Öğretide isabetli olarak belirtildiği üzere, TMK m. 869’da sınırlı aynı hakların terkinin öngörülmüşken, kira sözleşmesinin TBK m. 310 uyarınca alıcıya devri bir çelişki yaratacaktır²⁶⁹.

2. Mahkeme Kararına Dayalı Devir Halleri

TBK m. 310 hükmünün uygulanması açısından mülkiyetin iradi yollarla devri halleri esastır. Ancak bazı hallerde mahkeme kararlarıyla da mülkiyet değişikliği meydana gelebilmektedir. Mahkeme kararıyla mülkiyet değişikliği eşya, borçlar, miras ve aile hukuku gibi çeşitli alanların müesseselerinden ortaya çıkabilir. Tüm bu hallere çalışmamız kapsamında yer vermek, çalışmamızın sınırlarını aşması nedeniyle mümkün olmayacaktır. Bu nedenle belli başlı hususların irdelenmesi ile yetinilecektir.

²⁶⁵ ACAR, Rehin, § 1, N. 48.

²⁶⁶ ACAR, Rehin, §1, N. 53; ÖKTEM ÇEVİK, s. 116.

AKAY’ a göre, kanun koyucu şerh edilmemiş kira sözleşmeleri için bir düzenleme getirmemiştir. Ancak şerh edilmiş kira sözleşmelerinin terkinin ön görülürken şerh edilmemiş kira sözleşmeleri bakımından terkin edilmeyeceğini kabul etmek ve daha fazla koruma ön görmek isabetli olmayacaktır. Bu nedenle düzenleme yapılana kadar şerh edilmiş olsun olmasın bütün kira sözleşmeleri bakımından, rehin hakkının kira sözleşmesinden sonra kurulması halinde TBK m. 310’un uygulama alanı bulmayacağını kabul etmek gerekir; AKAY, s. 100-103.

²⁶⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 118.

²⁶⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 119.

²⁶⁹ ACAR, Rehin, §1, N. 53; ÖKTEM ÇEVİK, s. 119.

Mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerde malik tarafından edimin gerçekleştirilmemesi halinde, devri isteme hususunda kişisel hak sahibi olan kimse, TMK m. 716/II uyarınca, hakimden mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir²⁷⁰. Hakimin mülkiyetin hükmen geçirilmesine dair verdiği hüküm neticesinde taşınmaz hak sahibine geçer²⁷¹. Hakimin hükmü, yenilik doğuran karar niteliğindedir²⁷² ve burada mülkiyetin tescilsiz kazanımı söz konusudur. Tapuya yapılan tescil ise açıklayıcı niteliktedir²⁷³. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra taşınmazın hükmen üçüncü kişi adına tescili ile birlikte TBK m. 310 uygulama alanı bulacak ve üçüncü kişi kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir²⁷⁴. Hemen belirtmek gerekir ki mahkemelerin yenilik doğuran kararları ile hükmen tescil taşınırılar için uygulama alanı bulmaz²⁷⁵.

Öğretide mahkeme huzurunda yapılan sulh ve kabullerin, taşınmazlar açısından mülkiyeti tescilden önce kazandırıcı etki gösterdiği kabul edilmektedir²⁷⁶.

Anlaşmalı boşanma davalarında, hakimin taraflarca akdedilen protokolü uygun bulması halinde, protokolda yer alan taşınmaz devir borcunu içeren borç, hükmün kesinleşmesi ile birlikte taşınmazın diğer tarafça tescilden önce kazanılmasını sağlar²⁷⁷. Bu hallerde mülkiyetin devri, kira sözleşmesinin edinen kişiye devrine sebep oluşturur.

²⁷⁰ OĞUZMAN/SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 407; SİRMEN, s. 337-338.

²⁷¹ OĞUZMAN/SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 407; ÖZDEMİR, s. 161; SİRMEN, s.338.

²⁷² OĞUZMAN/SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 407; SİRMEN, s. 338.

²⁷³ OĞUZMAN/SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 408; ÖZDEMİR, s. 161; SİRMEN, s. 338.

²⁷⁴ ÖKTEM ÇEVİK, s. 120.

²⁷⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 747; ÖKTEM ÇEVİK, s. 120; ÖZDEMİR, s. 161.

²⁷⁶ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY- ÖZDEMİR, s. 408; ÖKTEM ÇEVİK, s. 121.

²⁷⁷ OĞUZMAN/ SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 408; ÖKTEM ÇEVİK, s. 122.

C. HÜKMÜN UYGULANMASI BAKIMINDAN EL DEĞİŞTİRME ZAMANI

Kiralananın devrine ilişkin TBK m. 310 hükmünün hangi andan itibaren hüküm ifade edeceği konumuz bakımından önem arz etmektedir.

Taşınmazlarda mülkiyet devri TMK m. 705/I uyarınca, tapu siciline tescil ile gerçekleşir. TMK m. 1022/II hükmünde ise tescilin etkisinin gerekli şartların sağlanması halinde yevmiye defterine kayıt anı ile başlayacağı hükme bağlanmıştır. Kira sözleşmesinin konusunu bir taşınmazın oluşturması halinde, kira sözleşmesinin hangi anda yeni malike devredileceği hususu öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir görüş²⁷⁸, tapu siciline tescil tarihinde TBK m. 310 hükmünün uygulama alanı bulacağını savunmaktadır. Öğretide bizim de iştirak ettiğimiz diğer görüş²⁷⁹ ise yevmiye defterine kayıt tarihi itibarıyla, kira sözleşmesinin yeni malike devredileceğini kabul etmektedir.

Taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanımı hallerinde, tapu siciline yapılan bildirim açıklayıcı nitelikte olduğundan; malik, kira sözleşmesinden doğan haklarını tescil tarihinden önce de kullanabilir²⁸⁰. Bu kapsamda, tescilsiz kazanım anında kira sözleşmesinin yeni malike devredildiği kabul edilmektedir²⁸¹.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, malikin kira konusunun mülkiyetini devretmesi ve bu devir işleminin sakat olması ihtimalinde, yolsuz tescil durumu ortaya çıkar. Kiralananın devrine ilişkin hükmün uygulanması için ise geçerli bir tescilin varlığı aranır. Yolsuz tescilin mahkeme kararı ile tespit edilmesi ve tapu sicilinin düzeltilmesinin ardından devir işlemi de tüm sonuçları ile ortadan kalkar²⁸². Bu halde

²⁷⁸ ŞENER, s. 15-16.

²⁷⁹ ACAR, m. 310, N. 34; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 459; ÇABRİ, s. 174; ERTUĞRUL, s. 555-556; GÜMÜŞ, Kira, s. 149; İNCEOĞLU, C.1, s. 589; ÖKTEM ÇEVİK, s. 130; ÖZDEMİR, s. 156.

²⁸⁰ ACAR, m. 310, N. 30; ÇABRİ, s. 174; ERTUĞRUL, s. 556; İNCEOĞLU, C.1, s. 579; ÖKTEM ÇEVİK, s. 130-131; ÖZDEMİR, s. 156; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 100.

²⁸¹ AKAY, s. 61; ERTUĞRUL, s. 556; ÖKTEM ÇEVİK, s. 131.

²⁸² AKAY, s. 54; ÇABRİ, s. 174; İNCEOĞLU, C. 1, s. 578; ÖKTEM ÇEVİK, s. 131; ÖZDEMİR, s. 152; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 100.

kira konusunun mülkiyeti hiç değişmemiş kabul edileceği için, TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmaz²⁸³. Taşınırlarda ise devrin sebebe bağlı olup olmadığına göre farklı sonuçlara ulaşılmaktadır. Şayet devir işleminin illi olmadığı kabul edilirse, mülkiyetin üçüncü kişiye geçtiği kabul edilecek ve böylelikle üçüncü kişi kira sözleşmesi ile bağlı olacaktır²⁸⁴. Devrin illi olduğu kabul edildiğinde ise tıpkı taşınmazlardaki durum gibi mülkiyet hiç geçmediğinden hüküm uygulama alanı bulmayacaktır²⁸⁵.

Bir diğer ihtimal, yolsuz tescil neticesinde tapuda malik görünen kişinin taşınmazı kiraya vermesi halidir. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra gerçek malik yolsuz tescili düzeltirse, kiracı kira sözleşmesini gerçek malike karşı ileri süremez²⁸⁶.

Taşınırın iyiniyetle iktisabı hali TMK m. 988; taşınmazların ise TMK m. 1023'te düzenlenmiştir. Buna göre emin sıfatıyla zilyetten veya yolsuz tescil edilen kişiden malın iyiniyetle iktisap edilmesi halinde iyiniyet korunacak ve aynı hak kazanılacaktır. İşte bu hallerde TBK m. 310 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı hususunda öğretide görüş ayrılığı bulunmaktadır. Öğretide hakim görüş, iyiniyetle iktisap hallerinde de hükmün uygulanması gerektiğini savunmaktadır²⁸⁷. Zira şekli malik-gerçek malik ayrımı yapmak ve bu ayrım kapsamında kiracının durumunu değerlendirmek hükmün amacı ve kiracıyı koruma ilkesi bağdaşmayacaktır²⁸⁸. Öğretide diğer görüş ise hükmün uygulama alanı bulmayacağını zira, hükmün hukuken geçerli bir devir işlemi neticesinde uygulanması gerektiğini, aynı hak kazanımına ilişkin istisnai hükümlerin bu kapsamda olmadığını savunmuştur²⁸⁹.

²⁸³ AKAY, s. 54; ÇABRİ, s. 175; İNCEOĞLU, C.1, s. 578; ÖKTEM ÇEVİK, s. 131-132.

²⁸⁴ ACAR, m. 310, N. 33; AKAY, s. 54.

²⁸⁵ AKAY, s. 54.

²⁸⁶ AKAY, s. 53; ÖKTEM ÇEVİK, s. 135; ÖZDEMİR, s. 152; ÖZEN, Marmara, s. 151.

²⁸⁷ ACAR, m. 310, n. 35; AKAY, s. 44; ÇABRİ, s. 174; İNCEOĞLU, C.1, s. 579; ÖKTEM ÇEVİK, s. 137; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 101; ŞENER, s. 11.

²⁸⁸ ACAR, m. 310, N. 35; AKAY, s. 44; ÖKTEM ÇEVİK, s. 137; ÖZEN, Marmara, s. 151.

²⁸⁹ ÖZDEMİR, s. 151-152.

Mahkeme kararıyla mülkiyet değişikliklerinde, hüküm tarihinde²⁹⁰; cebri icra yoluyla meydana gelen el değiştirmelerde ise icra müdürlüklerince yapılan ihale anında²⁹¹, yeni malik sözleşmenin tarafı olacaktır.

Tapusuz taşınmazlarda devrin, taşınırın devrine ilişkin hükümlerin kıyas yoluyla yorumlanması suretiyle²⁹², zilyetliğin yeni malike geçtiği anda gerçekleşeceği ve bu an itibarıyla TBK m. 310 hükmünün uygulanacağı kabul edilmektedir²⁹³.

Taşınırlarda mülkiyetin devrinin zilyetliğin devri yoluyla gerçekleşeceği TMK m. 763/1’de hükme bağlanmıştır. Mülkiyet değişikliği amacıyla zilyetliğin devri ile birlikte TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Kira sözleşmesi kapsamında taşınır kiracının zilyetliğinde olduğundan, zilyetliğin devri TMK 979/I hükmü uyarınca teslimsiz olarak gerçekleşecektir²⁹⁴. Malik ile üçüncü kişi arasında bu suretle meydana gelen devrin, kiracıya karşı sonuçlarını doğurabilmesi için devreden malik tarafından kiracıya bildirim yapılması gerekir²⁹⁵.

D. PAYLI MÜLKİYET BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kiralananın konusunu oluşturan taşınır ya da taşınmazın paylı mülkiyete tabi olması halinde TBK m. 310 hükmünün uygulama alanının ne şekilde olacağını irdelenmesi gerekir.

Paylı mülkiyete tabi olan kiralananın paydaşlardan biri tarafından kiraya verilmesi ve sonrasında paydaşlardan birinin payını devretmesi halinde, payı devralan kişi sözleşmenin tarafı olacak mıdır? Bu sorunun cevabı öğretide ihtimallere göre

²⁹⁰ AKAY, s. 61-62; ÖKTEM ÇEVİK, s. 119-123.

²⁹¹ AKAY, s. 62; ERTUĞRUL, s. 556.

²⁹² “...tapusuz olup tapuya kayıtlı olmayan bu taşınmazlar menkul mal hükmündedirler...”; YARGITAY, 16. HD, 26.12.2018 T., 2016/1683 E. 2018/8298 K. Aynı yönde bkz. YARGITAY, 16. HD, 12.12.2018 T., 2016/3006 E., 2018/7673 K., www.kazanci.com, (10.03.2019).

²⁹³ AKAY, s. 62.

²⁹⁴ AKAY, s. 61; ÖKTEM ÇEVİK, s. 126-127; ÖZDEMİR, s. 155.

²⁹⁵ ERTUĞRUL, s. 556; ÖKTEM ÇEVİK, s. 127; ÖZDEMİR, s. 155

değerlendirilmiştir. Kira sözleşmesini akdeden paydaş, kiralananı kiraya verme konusunda yönetim kararı ile yetkilendirilmiş ve sözleşme akdetmişse, iç ilişkide alınan kararın üçüncü kişiyi bağlaması taşınırlar ve taşınmazlar açısından farklıdır. Taşınırlarda iç ilişkide alınan karar, payı sonradan edinen üçüncü kişiyi bağlar²⁹⁶. Dolayısıyla kira sözleşmesi, payı devralan kişiyi bağlar ve üçüncü kişi sözleşmenin tarafı haline gelir²⁹⁷.

Türk Medeni Kanunu'nun m. 695 hükmü gereğince, taşınmazlarda ise üçüncü kişinin kararla bağlı olabilmesi için, kararın tapuya şerh edilmesi gerekir²⁹⁸. Karar şerh edildiyse, payı iktisap eden üçüncü kişi kira sözleşmesinin geçersiz olduğunu ileri süremez. Geçerli bir karara dayanan ve bütün paydaşlarca uyulması gereken kira sözleşmesiyle üçüncü kişi bağlıdır²⁹⁹. Mülkiyetin geçiş anı ile birlikte, üçüncü kişi kira sözleşmesi ile bağlı olacak ve hüküm uygulama alanı bulacaktır³⁰⁰. Yönetim kararının tapuya şerh edilmemesi ihtimalinde öğretide hükmün uygulama alanı bulması gerektiği savunulmaktadır³⁰¹. Öğretide bu halde de hükmün uygulanması gerektiği, zira kiracıya oranla yeni paydaşa daha fazla koruma getirilmesine dair bir düzenleme olmadığı, aynı zamanda kira sözleşmesine tamamen yabancı üçüncü kişiyi sözleşmeyle bağlı tutarak kiracının hakkını üstün tutan TBK m. 310 hükmünün amacının da bu sonuca ulaşılmasını gerektirdiği savunulmuştur³⁰².

Kanaatimizce, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte iç ilişkinin ayrıca değerlendirilmesinin bir önemi kalmamıştır. Bu kapsamda, üçüncü kişinin sözleşmenin varlığından haberdar olup olmaması sonuca etki etmediğinden, üçüncü kişi sözleşmenin tarafı haline gelecektir³⁰³.

²⁹⁶ Detaylı bilgi için bkz. **OĞUZMAN/ÖZ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 313 vd.; **SİRMEN**, s. 281 vd.

²⁹⁷ **ACAR**, m. 310, N.37; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 139.

²⁹⁸ **ACAR**, m. 310, N.37; **OĞUZMAN/ÖZ/ OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 321; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 139; **SİRMEN**, s. 286.

²⁹⁹ **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 103; **ÖZEN**, Marmara, s. 153-154.

³⁰⁰ **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 103; **ÖZEN**, Marmara, s. 153-154.

³⁰¹ **ACAR**, m. 310, N.37; **AKAY**, s. 63; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 139; **ÖZEN**, Marmara, s. 154.

³⁰² **ACAR**, m. 310, N.37; **AKAY**, s. 63; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 139; **ÖZEN**, Marmara, s. 154.

³⁰³ Nitekim **ÖZEN** de mülga dönemde ele aldığı çalışmasında, iç ilişki bakımından değerlendirme yaparken, sonraki dönemde bu tartışmalara değinmeksizin üçüncü kişinin sözleşmenin tarafı haline geleceğini ifade etmiştir. Bkz. **ÖZEN**, Marmara, s. 158; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 103. Aynı yönde bkz. **AKAY**, s. 62-63.

Paydaşlardan birinin, eşyanın kiralanmasına dair yönetim kararı alındıktan sonra, kendi adına kira sözleşmesi akdetmesi halinde, kiraya veren dolaylı temsilci konumundadır³⁰⁴. Öğretide isabetli olarak bu halde de doğrudan temsilin hüküm ve sonuçlarının uygulanması ve hükmün uygulama alanı bulması gerektiği savunulmaktadır. Zira kira sözleşmesi, yönetim kararı kapsamında, diğer paydaşların verdiği yetkiyle ve onların hesabına akdedilmiştir³⁰⁵. Diğer yandan kiraya verenin malik olması şartı, sözleşmeyi imzalayan paydaşın, kiralananın bir kısmının da olsa maliki olması nedeniyle gerçekleşmiştir³⁰⁶.

Kira sözleşmesini akdeden malikin, geçerli bir yönetim kararı olmadan kendi adına kira sözleşmesini akdetmesi halinde, yetkisiz temsil hükümleri uygulama alanı bulacaktır³⁰⁷. TBK m. 46 ve devamı hükümleri uyarınca, ancak diğer paydaşlar tarafından kira sözleşmesine icazet vermesi halinde, geçerli bir kira sözleşmesinden söz edilebilir. Paydaşların kira sözleşmesine icazet vermesi halinde kira sözleşmesi geçerli hale gelecek ve kiralananın devri ile birlikte TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Paydaşların kira sözleşmesine icazet vermemesi halinde, kira sözleşmesi geçersiz hale gelecektir. Kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulanması için geçerli ilk şart, geçerli bir kira sözleşmesinin bulunmasıdır³⁰⁸. Bu şartın gerçekleşmediği ihtimalde hüküm uygulama alanı bulmaz ve kira sözleşmesi yeni malike ileri sürülemez³⁰⁹.

Paydaşlardan birinin kendi payına düşen kısmı kiraya vermesi ve sonrasında payını üçüncü kişiye devretmesi halinde, hüküm uygulama alanı bulacaktır³¹⁰. Kiraya

³⁰⁴ ACAR, m.310, N.38; ÖKTEM ÇEVİK, s. 139-140.

³⁰⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 140.

³⁰⁶ ACAR, m.310, N.38; ÖKTEM ÇEVİK, s. 140.

³⁰⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 140 ve dnp. 181.

³⁰⁸ Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. İkinci Bölüm, I.

³⁰⁹ ACAR, m. 310, N. 40; AKAY, s. 63; ÇABRİ, s. 177; İNCEOĞLU, C.1, s. 579; ÖKTEM ÇEVİK, s. 140-141; ÖZDEMİR, s. 153; ÖZEN, Marmara, s. 144-145.

³¹⁰ ACAR, m. 310, N. 39; AKAY, s. 63; ÖKTEM ÇEVİK, s. 141.

verilen payın sonradan bir başka paydaşın kullanımına bırakılması halinde ise TBK m.310 anlamında bir devir bulunmadığından, TBK m. 310 hükmü uygulanmaz³¹¹.

Paylı mülkiyete tabi kiralananın tamamının bir kişiye devredilmesi halinde, yeni malikin sözleşmenin tarafı olacağı hususunda şüphe yoktur³¹². Zira kiralananın mülkiyeti üçüncü kişi tarafından kazanılmıştır. Burada TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme gerçekleşmiştir³¹³. Kiralananın sonradan paylı mülkiyete çevrilmesi ve payların tamamının veya bir kısmının üçüncü kişiye devredilmesi halinde de TBK m. 310 hükmü, bağımsız bölümlerin üçüncü kişi tarafından edinilmesi nedeniyle, uygulama alanı bulacaktır³¹⁴.

Paydaşlardan birinin sonradan payların tamamını iktisap etmesi halinde ise esasen mülkiyet üçüncü kişiye geçmediğinden, TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmayacaktır³¹⁵. Hükmün uygulama alanı bulması için mülkiyetin üçüncü kişi tarafından edinilmesi gerektiği şartı gözden kaçırılmamalıdır³¹⁶. Bu halde, payların tamamını edinen malik, TBK m. 351 hükmünden de yararlanamaz³¹⁷.

³¹¹ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 141. Bu halde kiralananın kiracını elinden alınabileceği yönünde bkz. **ACAR**, m. 310, N. 39; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 141.

³¹² **AKAY**, s. 62; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 142; **ÖZEN**, Marmara, s. 145.

³¹³ **AKAY**, s. 62; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 141; **ÖZDEMİR**, s. 159.

³¹⁴ **AKAY**, s. 62; **ERTUĞRUL**, s. 565; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 142; **ÖZEN**, Marmara, s. 145.

³¹⁵ **AKAY**, s. 64; **BURCUOĞLU**, s. 443; **DOĞAN**, s. 155; **ERTUĞRUL**, s. 565; **İNCEOĞLU**, C.2, s. 378; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 142; **ÖZEN**, Marmara, s. 147; **ŞENER**, s. 12.

³¹⁶ Detaylı açıklamalar için bkz. İkinci bölüm, III.

³¹⁷ **AKAY**, s. 64; **CERAN**, Mithat, Kira Sözleşmesi Tahliye, Ankara 2012, s. 36; **DOĞAN**, s. 155; **ERTUĞRUL**, s. 565; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 142; **ŞENER**, s. 12; **TUNABOYLU**, Müslim, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013, s. 871.

E. DEVİRDE İYİNİYETİN ETKİSİ

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki bir dönemde kiralananın devri halinde yeni malik yasa gereği sözleşmenin tarafı haline gelmektedir. Yeni malikin kira sözleşmesinden haberdar olup olmaması neticeye etki etmez³¹⁸. Bir başka ifade ile yeni malikin iyiniyeti korunmayacaktır.

Kiralananın devrinde kira sözleşmesi kapsamında şahsi hakka sahip kiracının hakkı, aynı hak sahibine üstün tutulmaktadır. Öğretide de belirtildiği üzere sınırlı aynı hak sahiplerine karşı yeni malikin iyiniyeti bazı hallerde korunmasına rağmen, TBK m. 310 hükmü ile şahsi hak sahibi karşısında yeni malikin iyiniyetinin önemi yoktur³¹⁹.

Yeni malikin sözleşmeyle bağlı kılınması, eski malike karşı tüm başvuru yollarından mahrum bırakıldığı anlamı taşımamaktadır. Şartların varlığı halinde yeni malik eski malikten tazminat talep edebilir³²⁰. Ancak bu hak sözleşmeyle bağlı olmadığı sonucunu doğurmaz.

Sonuç olarak, yeni malikin iyiniyetli olması, kiralananın devrine ilişkin hükmün uygulanmasına engel oluşturmaz.

³¹⁸ ACAR, m. 310, N. 12; AKAY, s. 69; ÇABRİ, s. 187; İNCEOĞLU, C.1, s. 587; ÖKTEM ÇEVİK, s. 185; ÖZDEMİR, s. 149; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 102; AKAY, s. 69.

³¹⁹ ACAR, m. 310, N. 12 ve N.65; AKAY, s. 68; ÇABRİ, s. 187; İNCEOĞLU, C.1, s. 587-588; ÖKTEM ÇEVİK, s. 185; ÖZDEMİR, s. 149; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 102.

³²⁰ Bu konuda detaylı açıklamalar için bkz. Üçüncü Bölüm, I, B, 3, a, aa.

IV. TBK M. 310 HÜKMÜNÜN İSTİSNALARI

Kiralananın devrine ilişkin TBK m. 310 hükmünün uygulama alanı bulmadığı istisnai hallerin incelenmesi önem arz eder.

İstisnaların ilki, maddenin ikinci fıkrasında “*Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır*” denilmekle, kamulaştırma olarak belirtilmiştir. Kamulaştırmaya ilişkin usul ve esaslar 6203 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda belirtilmiştir. Buna göre idareler, taşınmazları ve taşınmazların üzerinde yer alan sınırlı ayni hakları gerekli şartların varlığı halinde edinebilirler³²¹. Bir taşınmazın kamulaştırılması halinde, kamulaştırılan taşınmazda oturanların tahliye edileceği Kanun’un 20. maddesinde açıkça düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması dahi kamulaştırmanın gerçekleştirilmesini ve kira sözleşmesinin sonlanmasını engelleyici nitelikte değildir³²². Bu kapsamda kamulaştırmanın kira sözleşmesinin devamına olumsuz etki yarattığı açıktır³²³. Kamulaştırma halinde kira sözleşmesinin kusursuz ifa imkansızlığı nedeniyle sona erdiği kabul edilmektedir³²⁴. Bu nedenle kiraya verenin kiracıya sona erme nedeniyle bir tazminat ödemesi söz konusu değildir³²⁵. Öğretide, kiraya verenin kamulaştırmayı bildiği halde kira sözleşmesi akdetmesi halinde, kiraya verenin tazminat sorumluluğunun doğabileceği ifade edilmektedir³²⁶.

³²¹ ÇABRİ, s. 192.

³²² ARAL/AYRANCI, s. 288; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 466; ÇABRİ, s. 192; GÜNEL, s. 193; GÜMÜŞ, Kira, s. 153; İNCEOĞLU, C.1, s. 580; ÖKTEM ÇEVİK, s. 145; TANDOĞAN, s. 136; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 273-274.

³²³ ACAR, m. 310, N. 57; ÇABRİ, s. 182; GÜNEL, s. 194; İNCEOĞLU, C.1, s. 580; ÖKTEM ÇEVİK, s. 144.

³²⁴ ACAR, m. 310, N. 57; ARAL/AYRANCI, s. 288; AKAY, s. 48; ÇABRİ, s. 182; ERTUĞRUL, s. 568; GÜMÜŞ, Kira, s. 152; GÜNEL, s. 194; İNCEOĞLU, C.1, s. 580; ÖKTEM ÇEVİK, s. 144; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 273.

³²⁵ ACAR, m. 310, N. 59; AKAY, s. 48; ARAL/AYRANCI, s. 288; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 466; ÇABRİ, s. 182; ERTUĞRUL, s. 568; GÜMÜŞ, Kira, s. 152; GÜNEL, s. 194; İNCEOĞLU, C.1, s. 580; ÖKTEM ÇEVİK, s. 145; TANDOĞAN, s. 135; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 273-274.

³²⁶ AKAY, s. 48; ARAL/AYRANCI, s. 289; ÇABRİ, s. 182; ERTUĞRUL, s. 568; GÜMÜŞ, Kira, s. 152; GÜNEL, s. 194; İNCEOĞLU, C.1, s. 580; ÖKTEM ÇEVİK, s. 145; TANDOĞAN, s. 135; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 274.

Kısmi kamulaştırma halinde sözleşmenin devam edip etmeyeceği hususunda öğretide görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Öğretide bir görüş³²⁷, kısmi kamulaştırma halinde kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermeyeceğini ve kiracıya önemli sebeple fesih hakkı tanınması gerektiğini savunmaktadır. Öğretide bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, kısmi kamulaştırma halinde, kamulaştırılmayan kısmın kiracıya sağladığı faydaya bakılmalıdır³²⁸. Şayet kalan kısım kiracıya fayda sağlamıyorsa, Türk Borçlar Kanunu'nun 137/1 maddesinin ikinci cümlesi uyarınca, tam imkansızlık hükümleri uygulanarak sözleşmenin sona ereceğinin kabulü gerekecektir³²⁹. Fayda sağladığı hallerde ise kira sözleşmesinin devamı kabul edilmelidir. Bu halde kiracı, kira bedelinden indirim yapılmasını talep etme hakkına sahiptir³³⁰. İrtifak kurulması yoluyla kamulaştırma halinde de yine öğretide kiracının sözleşmenin devamında bir faydası kalmamışsa, kira sözleşmesinin kusursuz ifa imkansızlığı kapsamında kendiliğinden sona ereceği³³¹; şayet irtifak hakkı sözleşmenin devamını etkilemiyorsa sözleşmenin devam edeceği savunulmuştur³³².

Kiracı, kamulaştırma halinde kira sözleşmesini idareye karşı ileri süremez. Kamulaştırmada da her ne kadar kiralananın mülkiyeti değişse de idare kiraya sözleşmesinin tarafı haline gelmeyecek ve TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmayacaktır³³³.

Kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulmayacağı bir diğer hal külli halefiyet halleridir. Külli halefiyet halinde cüzi halefiyet kurallarının uygulanmasına gerek yoktur. Bu nedenle cüzi halefiyet niteliğindeki TBK m. 310 hükmü de külli halefiyet hallerinde uygulama alanı bulmayacaktır³³⁴. Külli halefiyet

³²⁷ GÜNEL, s. 194.

³²⁸ ÇABRİ, s. 183; ERTUĞRUL, s. 569; İNCEOĞLU, C.1, s. 581; ÖKTEM ÇEVİK, s. 146.

³²⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 581; ÖKTEM ÇEVİK, s. 146. Öğretide bazı yazarlar, TBK m.137'yi belirtmeden, sözleşmenin ifa imkansızlığı nedeniyle sona ereceğini belirtmiştir, bkz. ÇABRİ, s. 183; ERTUĞRUL, s. 569.

³³⁰ ÇABRİ, s. 183; ERTUĞRUL, s. 569; ÖKTEM ÇEVİK, s. 146; TANDOĞAN, s. 136.

³³¹ ÇABRİ, s. 183; ERTUĞRUL, s. 569; İNCEOĞLU, C.1, s. 581; ÖKTEM ÇEVİK, s. 146.

³³² ÇABRİ, s. 182; ERTUĞRUL, s. 569; ÖKTEM ÇEVİK, s. 147.

³³³ ERTUĞRUL, s. 568; ÖKTEM ÇEVİK, s. 144.

³³⁴ ACAR, m. 310, N. 51; AKAY, s. 48-49; AKYİĞİT, s. 219; ALTINOK ORMANCI, s. 128; ARAL/AYRANCI, s. 287; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 458; ÇABRİ, s. 177; EREN, s. 372; ERTUĞRUL, s. 550; GÜMÜŞ, Kira, s. 147; GÜNEL, s. 181-182; İNCEOĞLU, C.1, s. 582;

hallerinin en sık rastlanan örneği, miras durumudur. Kiraya verenin ölümü ile birlikte kiralanan mirasçıya intikal eder ve mirasçı bu kiralananın doğan tüm hak ve borçların sorumlusu haline gelir. Dolayısıyla TBK m. 310 hükmünün uygulanmasına yer yoktur³³⁵. Yine ticari şirketlerin bölünmesi ve birleşmesi, derneğin sona ermesi ve benzeri külli halefiyet hallerinde de hüküm uygulanmayacaktır³³⁶.

Son istisna ise, malik lehine irtifak hakkı tesis edildikten sonra kiralananın devri halidir. Bu halde malik, irtifak hakkı kapsamında kullandırma borcunu yerine getirebilecek ve yeni malikin kullanımını engellemesi söz konusu olmayacaktır³³⁷. Dolayısıyla kiralananın devrindeki amaç bu şekilde gerçekleştiğinden, TBK m. 310 hükmünün uygulanmasına yer olmayacaktır³³⁸.

ÖKTEM ÇEVİK, s. 147; **ÖZDEMİR**, s. 152; **ÖZEN**, Marmara, s. 156; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 100; **ŞENER**, s. 10; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 258.

³³⁵ **ACAR**, m. 310, N. 51; **AKAY**, s. 49; **AKYİĞİT**, s. 219; **ALTINOK ORMANCI**, s. 128; **ARAL/AYRANCI**, s. 287; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 458; **ÇABRİ**, s. 177; **ERTUĞRUL**, s. 550; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 147; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 582; **ÖZDEMİR**, s. 152; **ÖZEN**, Marmara, s. 156; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 100; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 148; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 258. Aksi yönde bkz. **YAVUZ**, Kira, s. 141.

³³⁶ **ACAR**, m. 310, N. 52; **AKAY**, s. 49; **ALTINOK ORMANCI**, s. 128; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 458; **ÇABRİ**, s. 177; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 147; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 582; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 148; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 258. Aksi görüşte olan **YAVUZ**, şirketlerin birleşmesi halinde de TBK m. 310 hükmünün uygulanacağını savunmuştur, bkz. **YAVUZ**, Kira, s. 142.

³³⁷ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 148-149; **ÖZEN**, Marmara, s. 158-159.

³³⁸ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 149; **ÖZEN**, Marmara, s. 158-159.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

DEVRE BAĞLANAN SONUÇLAR

I. GENEL OLARAK

A. DEVRİN İLERİYE ETKİLİ OLMASI

Öğretide baskın görüş, devrin etkisinin ileriye dönük olduğunu savunmaktadır³³⁹. Bizim de katıldığımız görüş uyarınca, kira sözleşmesi devir anından ileriye etkili olarak hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır³⁴⁰. Buna göre hak, alacak ve borçlar devir tarihi itibarıyla yeni malike geçecektir. Yeni malik, devirden önceki hak ve borçlardan sorumlu tutulamayacaktır. Devir tarihine kadar sorumluluk eski malike aittir.

Devir neticesinde kiracıya karşı eski malikle yeni malikin müteselsil sorumluluğu öngörülmemiştir³⁴¹. Dolayısıyla müteselsil sorumlulukları bulunmamaktadır. Öğretide ÖKTEM ÇEVİK, eski malikin iktisap eden yeni malikle en azından bir süre müteselsil sorumlu tutulması ve bu yönde bir düzenleme yapılması gerektiğini ifade etmiştir. Yazara göre, sözleşmenin devrinde taraf değişikliği kiraya veren kadar, hiç tanımadığı bir kişi ile kira sözleşmesine devam etmekle yükümlü olan kiracı açısından da önem arz eder. Kiracının haberdar olmadığı ve rızasının aranmadığı devre karşı, tıpkı TBK m. 323, TBK m. 202 gibi, belirli süre ile müteselsil sorumluluğun düzenlenmesi yerinde olacaktır³⁴².

³³⁹ Aksi görüşte bkz. LACHAT/SPIRIG, N.27.4.5.2. (naklen İNCEOĞLU, C.1, s. 591)

³⁴⁰ ACAR, m. 310, N. 71; AKAY, s. 83; ALTINOK ORMANCI, s. 129; ARAL/AYRANCI, s. 286; EREN, s. 370; ERTUĞRUL, s. 558; GÜMÜŞ, Kira, s. 149; ÖKTEM ÇEVİK, s. 175; ÖZEN, Marmara, s. 174; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 105; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 310; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, 259; YAVUZ, Kira, s. 142.

³⁴¹ AYRANCI, s. 116; GÜMÜŞ, Kira, s.146; İNCEOĞLU, C.1, s. 589; ÖKTEM ÇEVİK, s. 176.

³⁴² Detaylı için bkz. ÖKTEM ÇEVİK, s. 178-179.

Devir anından itibaren sözleşmenin tarafı olan yeni malik, yerine geçtiği kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan tüm alacak ve borçların, yenilik doğuran hakların, def'i ve itirazların sahibi olacaktır³⁴³. Kira sözleşmesinden doğan ayıp, zapt sorumluluğu, bedel talep hakkı ve sair yükümlülükler edinene geçecektir.

Kiraya verenin devirden önce yaptığı kira alacağının temlik gibi tasarruf işlemlerinin, alacağın devir tarihinde doğmamış olması ihtimalinde, edinen yeni maliki bağlayıp bağlamayacağı hususu öğretilerde tartışmalıdır. Öğretilerde bir görüş³⁴⁴, devir tarihinden önce yapılan tasarruf işlemlerinin yeni maliki bağlayacağını, zira devir işleminin de bir tasarruf işlemi olduğunu, tasarruf işlemleri açısından zaman bakımından önce yapılan riayet edilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Öğretilerde bir diğer görüş³⁴⁵, ileride doğacak kira alacakları üzerinde tasarruf işlemi yapılmasının mümkün olmadığını, burada ancak bir devir vaadi söz konusu olabileceğini, devir vaadinden doğan devri talep etme hakkının sadece taahhüt edene karşı ileri sürülebileceğini, dolayısıyla edinen yeni maliki işbu devir vaatlerinin bağlamayacağını savunmuştur.

Bu hususta öğretilerde son görüş ise³⁴⁶, gelecekte doğacak kira alacakları bakımından, eski malikin tasarruf işlemi yaptığı anda işlemi yapmaya yetkili olmasının tek başına yeterli olmadığını, hakkın doğumu anında da bu yetkinin devam etmesi gerektiğini savunmaktadır. Eski malik sözleşmenin devri ile birlikte bu hakkın sahibi olamayacağı için yapılan tasarruf işlemi, edinen yeni malike karşı ileri sürülemeyecek ve yeni malik bakımından işlem geçeriz hale gelecektir.

³⁴³ ARAL/AYRANCI, s. 288; ERTUĞRUL, s. 554-555; ÖKTEM ÇEVİK, s. 170.

³⁴⁴ ARAL, Fahrettin, "Topyekün Temlik", AÜHFD, C. 42, Y. 1991-1992, S. 1-4, s. 105 (Kısaltma: Temlik)

³⁴⁵ TERCIER/ PICHONNAZ/ DEVELİOĞLU, N. 1738.

³⁴⁶ ACAR, m. 310, N.69; AYRANCI, s. 123; İNCEOĞLU, C.1, s. 590; ÖKTEM ÇEVİK, s. 181.

B. TARAF DEĞİŞİKLİĞİ

Kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi neticesinde, kira sözleşmesi tüm hak ve borçları ile birlikte mülkiyeti iktisap eden üçüncü kişiye geçecek ve devralan kiraya veren sıfatını kazanacaktır³⁴⁷. Kira sözleşmesinin hükümlerinde, kira bedelinde ve sözleşme süresinde herhangi bir değişiklik olmayacaktır³⁴⁸.

Kiralananın devrine ilişkin hükmün ilk ve en önemli sonucu, taraf değişikliğidir. Devir ile birlikte kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında değişiklik olacak ve kiraya veren sıfatı, taşınmazı devralan üçüncü kişiye geçecektir.

Taraf değişikliği, kiralananın mülkiyetinin devri anında kendiliğinden gerçekleşmekte olup ayrıca bir işleme gerek bulunmamaktadır³⁴⁹. Çalışmamız kapsamında daha önce incelediği üzere³⁵⁰, baskın görüşe göre³⁵¹, taşınmazlarda mülkiyetin geçiş anı yevmiye defterine kayıt anıdır. Yevmiye defterine kayıt ile birlikte mülkiyet devri ve sözleşmede taraf değişikliği gerçekleşir. Taşınırlarda taraf değişikliği ise zilyetliğin nakli ile birlikte gerçekleşir.

C. BİRLEŞİK VE KARMA SÖZLEŞMELERİN DURUMU

Kira sözleşmesinin de bir parçası olduğu birleşik sözleşmelerde, kira konusunun devri neticesinde sözleşme devri, sadece kira sözleşmesi bakımından geçerli olacaktır³⁵². Öğretide birleşik sözleşmelere, kira sözleşmesi ile birlikte,

³⁴⁷ ACAR, m. 360, N.62; ALTINOK ORMANCI, s. 129; ARAL/AYRANCI, s. 286; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 460; ÇABRİ, s. 186-187; GÜMÜŞ, Kira, s. 149; İNCEOĞLU, C.1, s. 588; ÖKTEM ÇEVİK, s. 169; ÖZEN, Marmara, s. 178; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 285.

³⁴⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 169.

³⁴⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 169; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 258.

³⁵⁰ Bu konuda detaylı açıklamalar için bkz. İkinci Bölüm, III, C.

³⁵¹ ACAR, m. 310, N. 34; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 459; ÇABRİ, s. 174; ERTUĞRUL, s. 555-556; GÜMÜŞ, Kira, s. 149; İNCEOĞLU, C.1, s. 589; ÖKTEM ÇEVİK, s. 130; ÖZDEMİR, s. 156.

³⁵² AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 460; ERTUĞRUL, s. 555; GÜMÜŞ, Kira, s. 150; İNCEOĞLU, C.1, s. 590; ÖKTEM ÇEVİK, s. 182.

kiracının mallarının kiraya veren tarafından satın alınmasına ilişkin sözleşmenin bir arada olduğu sözleşmeler örnek olarak gösterilmiştir. Örnek kapsamında, kira konusunun devri sonucunda sadece kira sözleşmesi devredilecek ve sözleşmeye yabancı nitelikteki işbu satım sözleşmesi yeni malike devrolmayacaktır³⁵³. Bu halin, birleşik sözleşmelerde, birleşen sözleşmelerin birbirinin kaderine bağlılığı ilkesine yasadan kaynaklanan bir istisna teşkil ettiği ifade edilmektedir³⁵⁴.

Karma sözleşmelerde ise durum bu kadar net değildir. Öğretide, ağırlıklı edime göre karar verilmesi gerektiği savunulmuştur³⁵⁵. Karma sözleşmesinin ağırlıklı edimini kira sözleşmesinin oluşturması halinde, TBK m. 310'un uygulanarak sözleşmenin yeni malike geçeceği ve yeni malikin kira sözleşmesine yabancı edimlerden sorumlu tutulmaması gerektiği, bu kısımlar itibariyle karma sözleşmenin sona ereceği ifade edilmiştir. Bu halde, sözleşmenin karşı edimlerin belirlenmesi bakımından revize edilmesi gereği ortaya çıkabilir³⁵⁶.

Öğretide bir görüş³⁵⁷, kira sözleşmesine yabancı edimler bakımından karma sözleşmenin sona ermesi halinin hüküm ve sonuçlarının, TBK m. 27/2 hükmünün çeşitli teoriler kapsamında kıyasen uygulanarak hakimin müdahalesinin sağlanması ile belirlenmesi gerektiğini belirtmiştir. Karma sözleşmenin ağırlıklı edimini kira sözleşmesinin oluşturmaması ihtimalinde, TBK m. 310 hükmünün uygulama alanı bulmayacağı ve kira sözleşmesinin sona ereceği kabul edilmektedir³⁵⁸.

³⁵³ ERTUĞRUL, s. 555; GÜMÜŞ, Kira, s. 145; İNCEOĞLU, C.1, s. 590; ÖKTEM ÇEVİK, s. 182-183; YAVUZ, Kira, s. 142.

³⁵⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 590; ÖKTEM ÇEVİK, s. 182-183.

³⁵⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 590; ÖKTEM ÇEVİK, s. 183.

³⁵⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 590-591; ÖKTEM ÇEVİK, s. 183.

³⁵⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 591.

³⁵⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 591; ÖKTEM ÇEVİK, s. 183-184.

II. DEVRİN ÖZEL SONUÇLARI

A. TARAFLARIN BORÇLARI BAKIMINDAN SONUÇLARI

1. Kiraya Veren Borçları Bakımından Sonuçları

a. Teslim Borcu

Kiraya verenin, sözleşme kapsamında en temel borcu kiralananı teslim borcudur. TBK m. 301 hükmü uyarınca kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, kullanıma elverişli halde teslim etmek ve sözleşme süresince de bu halde bulundurmakla yükümlüdür³⁵⁹.

Kiraya verenin teslim borcunda temerrüde düşmesi halinde kiracı, TBK m. 125 hükmü uyarınca kendisine tanınan seçimlik haklardan yararlanabilir³⁶⁰. Kiraya verenin, kiralananın devrinden önce temerrüde düştüğü hallerde, devrin ileriye etkili olması sebebiyle kural olarak, eski malik temerrüdün sonuçlarından sorumlu olacaktır³⁶¹. Ancak seçimlik hakların niteliği her zaman bu sonuca ulaşılmasını engellemektedir. Şöyle ki, kiraya verenin temerrüde düştükten sonra kiralananı devretmesi ihtimalinde, kiracı aynen ifa ve gecikme tazminatı ya da aynen ifa yerine müspet zararı talep etmesi halinde, talebin eski malik tarafından karşılanması durumunda, kiracı ayrıca yeni malikten tazminat talebinde bulunamaz³⁶². Bu taleplerin eski malik tarafından karşılanmaması halinde, tazminat talebi eski malike yöneltilmelidir³⁶³.

³⁵⁹ Detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 271-272; İNCEOĞLU, C.1, s. 74 vd.; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 255; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 395.

³⁶⁰ ARAL/AYRANCI, s. 271-272; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 415; EREN, s. 348; İNCEOĞLU, C.1, s. 76; ÖKTEM ÇEVİK, s. 190-191; TANDOĞAN, s. 110; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 254-256; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 395.

³⁶¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 191.

³⁶² ÖKTEM ÇEVİK, s. 192.

³⁶³ ACAR, m. 310, N. 79; İNCEOĞLU, C.1, s. 592; ÖKTEM ÇEVİK, s. 192.

Kiracının sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde, kira sözleşmesi devirden önce sona erdiyse, TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmayacağından özellik arz eden bir durum yoktur. Ancak bu hakkın devirden sonra kullanılması halinde, sözleşme yeni malik ile kiracı arasında tasfiye edilecektir³⁶⁴. Kiracının dönme ile birlikte talep ettiği menfi zararın sorumlusu ise eski malik olacaktır³⁶⁵. Kiralananın devrinden sonraki süreçte, yeni malikin teslim borcunda temerrüde düşmesi halinde, sorumluluk yeni malike ait olacak ve kiracı seçimlik haklarını yeni malike yöneltcektir³⁶⁶.

b. Vergi ve Benzeri Yükümlükler ile Yan Giderlere Katlanma Borcu

TBK m. 302’de aksi kararlaştırılmadığı ve kanunda öngörülmediği müddetçe, kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler kiraya verenin katlanacağı hükme bağlanmıştır. Devirden önce doğan işbu yükümlülükler, eski malikin sorumluluğundadır³⁶⁷. Devir tarihi itibariyle ise yükümlülük yeni malike aittir³⁶⁸. Eski malikle imzalanan kira sözleşmesinde yükümlülüğün kiracıya ait olduğu kararlaştırıldıysa, sözleşmenin devrinden sonra da kiracı sorumlu olmaya devam edecektir³⁶⁹. Zira sözleşme tüm hükümleri ile birlikte yeni malike devrolmaktadır.

Kiraya verenin bir diğer borcu ise TBK m. 303’te düzenlenen yan giderlere katlanma borcudur³⁷⁰. Bu borç kiralananın devri ile birlikte yeni malike geçecek ve devirden sonraki yan giderlerden yeni malik sorumlu olacaktır³⁷¹.

³⁶⁴ ACAR, m. 310, N. 69; AYRANCI, s. 117; ÖKTEM ÇEVİK, s. 192.

³⁶⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 192.

³⁶⁶ ACAR, m. 310, N. 69-70; ÖKTEM ÇEVİK, s. 192.

³⁶⁷ ARAL/AYRANCI, s. 290; İNCEOĞLU, C.1, s. 84 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, s. 194; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 259; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 277.

³⁶⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 194.

³⁶⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 194.

³⁷⁰ Detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 290; İNCEOĞLU, C.1, s. 103 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 260; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 278.

³⁷¹ Detaylı açıklamalar için bkz. ÖKTEM ÇEVİK, s. 194-197.

c. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu

Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğu TBK m. 304-308 maddeleri arasında düzenlenmiştir³⁷². Devirden önce ortaya çıkan ayıplar bakımından, devirden önceki tarihe kadar olan tazminat ve bedel iadesi talepleri eski malike yöneltilmelidir³⁷³. Ayıbın giderilmemesi halinde, kiracının devirden sonraki kira bedelinden indirim taleplerinden yeni malik sorumludur³⁷⁴. Kural olarak tazminat sorumluluğu, devrin ileriye etkisi kapsamında, gerçekleştiği dönemdeki kişiye aittir³⁷⁵. Ayıplı malın değiştirilmesi ve ayıbın giderilmesi talepleri ise ayıp devriden önce mevcut olsa dahi, yeni malike yöneltilebilecektir³⁷⁶. Zira ayıp giderilmediği müddetçe ayıptan doğan işbu talepler kullanılabilir³⁷⁷. Yeni malik sözleşmenin tarafı haline geleceğine göre, taleplerin muhatabı da yeni malik olacaktır. Ayıp nedeniyle fesih hakkı da yine yeni malike yöneltilmelidir³⁷⁸.

d. Zapta Karşı Tekeffül Borcu

Kiraya verenin düzenlenen zapta karşı tekeffül borcu, TBK m. 309'da düzenlenmiştir. Zapta karşı tekeffül borcu, üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi halinde, kiraya verenin davayı üstlenmesi ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermesi yükümlülüğünden doğmaktadır³⁷⁹. Üçüncü kişinin hak iddiasının kira sözleşmesinin kurulmasından önceki bir döneme ait olması gerekir. Kiralananın devredildiği dönemden sonra üstün hak iddiasında bulunulması halinde sorumluluk eski malike ait olmalıdır³⁸⁰. Zira sorumluluk kira

³⁷² Detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 272 vd.; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 112 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 238 vd.; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 256 vd.

³⁷³ **ACAR**, m. 310, N. 81; **AKAY**, s. 87; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 592; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 199.

³⁷⁴ **ACAR**, m. 310, N. 82; **AKAY**, s. 87-88; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 592; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 199.

³⁷⁵ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 199.

³⁷⁶ **ACAR**, m. 310, N. 82; **AKAY**, s. 88; **AYRANCI**, s. 132-133; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 592; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 199.

³⁷⁷ **AKAY**, s. 88; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 592.

³⁷⁸ **AKAY**, s. 88; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 592; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 200.

³⁷⁹ Detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 285; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 234 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 255; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 271.

³⁸⁰ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 201.

sözleşmesinin kurulmasından önceki dönemdeki hak iddiasından kaynaklandığına göre, borca aykırılık eski malik döneminde gerçekleşmiş sayılacak ve sorumluluğu da eski malike ait olacaktır³⁸¹. Unutulmamalıdır ki kiralananın devri hükmü ileriye etkilidir ve yeni malik devir tarihinden itibaren sorumlu tutulabilir. Dolayısıyla kiracı zapt nedeniyle tazminat talebini eski malike yönetmelidir³⁸².

Kiracı zapt nedeniyle doğan fesih hakkını, kiralananın devrinden sonra kullanılırsa, tasfiye süreci yeni malikle kiracı arasında gerçekleşecektir³⁸³.

2. Kiracının Borçları Bakımından Sonuçları

a. Kira Bedelini Ödeme Borcu

Kiracının temel borcu kira bedelini ödeme borcudur³⁸⁴. Bu husus TBK m. 313 hükmünde açıkça düzenlenmiştir. Kira bedelinin kararlaştırılan vadede ödememesi halinde kiracının temerrüde düştüğü kabul edilir. Kiracının temerrüde düşmesi halinde kiraya veren kiracıya uygun bir süre vererek belirtilen sürenin sonunda borcun ifa edilmemesi halinde sözleşmeyi feshedeceğini ihtar edebilir³⁸⁵.

Kiralananın devredilmesi halinde kira bedellerinin durumu önem arz eder. Kiracı devirden önceki kira bedellerini eski malike ödemekle yükümlüdür. Devrin ileriye etkisi kapsamında, devir tarihinden itibaren kira bedelleri yeni malike

³⁸¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 201.

³⁸² ÖKTEM ÇEVİK, s. 201.

³⁸³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 201.

³⁸⁴ ACAR, m. 313, N. 11; ARAL/AYRANCI, s. 296; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 495; BURCUOĞLU, s. 212; EREN, s. 373; GÜMÜŞ, Kira, s. 182; İNCEOĞLU, C.1, s. 253; ÖKTEM ÇEVİK, s. 202; TANDOĞAN, s. 14; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 477; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 287.

³⁸⁵ ARAL/AYRANCI, s. 296 vd.; İNCEOĞLU, C.1, s. 260 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 280 vd.; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 333-334.

ödenmelidir³⁸⁶. Dolayısıyla yeni malik, kiracıdan devir tarihinden önceki kira bedellerini talep edemez, talep hakkı eski malike aittir³⁸⁷.

Kiracının kira bedellerini ödememesi nedeniyle temerrüde düştüğü ve kiraya veren tarafından mehil verildiği durumda, mehil sona ermeden kiralanan devredilirse, eski malik tarafından yapılan bu ihtar geçerli kabul edilecek midir? Şüphesiz ihtarın gönderildiği tarihte eski malik sözleşmenin tarafıdır ve yapılan ihtar geçerlidir³⁸⁸. Eski malik tarafından verilen sürede borcun ifa edilmemesi halinde kira sözleşmesi sona erecektir³⁸⁹. Eski malik tarafından verilen sürenin dolduğu ve fakat fesih hakkının kullanılmadığı dönemde kiralanan devredilirse yeni malik fesih hakkını kullanabilir mi? Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre, bu halde yeni malik fesih hakkını kullanabilir³⁹⁰. Zira kiralananın devri ile yeni malik, eski malikin haklarına halef olmuş, fesih hakkı ona geçmiştir. Belirtilen açıklamalarımız kiracının yan giderleri ödeme borcu için de geçerlidir.

Kiracı kiralananın devrine rağmen, devirden haberdar olmaksızın iyiniyetle, eski malike kira bedellerini ödemeye devam edebilir. Bu halde kiracının ve yeni malikin durumu ne olacaktır? Kiracının, kiralananın devri ile birlikte kira bedellerini yeni malike ifa etmesi gerekir, eski malike yapılan ödemeler kiracıyı borçtan kurtarmaz³⁹¹. Kiracı ancak ikinci kez yeni malike ödeme yaparak borcundan kurtulmuş olur³⁹². Bu kabulün, kiracıyı korumadığı da açıktır. Zira kira sözleşmesi kanun gereği devredilmektedir ve kiracının dahili bulunmamaktadır. Kiracının devirden haberdar olmaması hayatın olağan akışına uygundur³⁹³.

³⁸⁶ ACAR, m. 310, N. 75; AKAY, s. 83; ALTINOK ORMANCI, s. 129; ARAL/AYRANCI, s. 287-288; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 459; GÜMÜŞ, Kira, s. 149; İNCEOĞLU, C. 1, s. 591; ÖKTEM ÇEVİK, s. 203; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 106; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 273.

³⁸⁷ GÜMÜŞ, Kira, s. 149; İNCEOĞLU, C. 1, s. 591; ÖKTEM ÇEVİK, s. 203; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 105; ŞENER, s. 14-15.

³⁸⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 207; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 105.

³⁸⁹ ACAR, m. 310, N. 77; AKAY, s. 85; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 424-425; ÖKTEM ÇEVİK, s. 207; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 105.

³⁹⁰ AKAY, s. 85-86; ACAR, m. 310, N. 78; İNCEOĞLU, C.1, s. 298; ÖKTEM ÇEVİK, s. 207.

³⁹¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 203; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 273.

³⁹² ACAR, m.310, N. 75, dñn. 75; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 459; İNCEOĞLU, C.1, s. 595; ÖKTEM ÇEVİK, s. 203-204; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 106.

³⁹³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 204.

Öğretide, tapu sicilinin aleniyeti ilkesi sürülerek kiracının devirden haberdar olmadığı iddiasında bulunamayacağı görüşü üzerinde durulmuştur. Yazarlar bu ihtimalde, tapu sicilinin aleniyeti ilkesinin uygulanmaması gerektiğini savunmuştur³⁹⁴. Kanaatimizce kira sözleşmesi kapsamında kişisel hak sahibi olan kiracının, taşınmazın mülkiyetine ilişkin değişiklikleri kontrol etme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Öğretide bu halde TBK m. 186' da düzenlenen iyiniyetle ifa hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği savunulmaktadır³⁹⁵. Bizim de katıldığımız bu görüş uyarınca, devir kiracıya bildirilmediği müddetçe, kiracı eski malike ödeme yapmakla borcundan kurtulur³⁹⁶. Nitekim Yargıtay içtihatları da bu yöndedir³⁹⁷. Kiralananı devralan yeni malik ise kira bedellerini eski malikten talep etmelidir.

Kira bedellerinin devreden malik tarafından peşin alınması ve sonrasında kiralananı devretmesi halinde kiracının borcu sona erecek midir? Bu sorunun cevabı öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir görüş³⁹⁸, kiracı bedelinin peşin ödenmesi halinde kiracının borcunun sona ereceğini, yeni malikin bu bedelleri eski malikten talep etmesi gerektiğini savunmuştur. Bizim de katıldığımız diğer görüş, konuyu ikili bir ayrımında incelemektedir. Kira sözleşmesinde belirli sürenin bedelinin peşin ödeneceği kararlaştırılmışsa, kiracıdan bir bedel talep edilememesi gerekir. Bu halde taşınmazı edinen yeni malik, kira bedeli taleplerini eski malike yöneltmelidir. Ancak sözleşmede böyle bir düzenleme yer almıyorsa, muaccel olmayan borcun ifa ile sona ermesi mümkün olmadığından, kiracı borcundan kurtulamaz. Devir tarihinden itibaren kira bedellerini yeni malike ödemek zorundadır. Mükerrer ödediği kira bedellerini ise sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca eski malikten talep edebilir³⁹⁹.

³⁹⁴ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 205; **ÖZEN**, Marmara, s. 175; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 106.

³⁹⁵ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 204; **ÖZEN**, Marmara, s. 176.

³⁹⁶ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 204; **ÖZEN**, Marmara, s. 176; **YAVUZ**, Kira, s. 143.

³⁹⁷ "...Kiracı, devir öncesi mevcut muaccel ödenmemiş kira bedeli borçlarından dolayı kiralananı devreden kiralayana karşı, devir tarihinden sonra ise yeni malike karşı sorumludur. Davalı kiracı kendisine yapılan ihtardan önceki kira bedellerini önceki malike ödemiş ise sorumluluktan kurtulur..." **YARGITAY**, 8. HD., 28.03.2018 T. 2017/4945 E. 2018/10130 K. Aynı yönde bkz; **YARGITAY**, 6. HD., 22.03.2016 T. 2015/7015 E. 2016/2225 K.; **YARGITAY**, 6. HD., 04.04.2016 T. 2016/2692 E. 2016/2722 K, www.kazanci.com, (25.02.2019).

³⁹⁸ **ÖZEN**, Marmara, s. 177; **ÖZEN**, Bahçeşehir, s. 106.

³⁹⁹ **İNCEOĞLU**, C.1, s. 594-595; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 206.

Kira bedelinin tespiti ve uyarlanması davalarına da kısaca değinmek gerekir⁴⁰⁰. TBK m. 343 hükmünde kira sözleşmesinde kira bedelinin belirlenmesi haricinde, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı hükme bağlanmıştır. Kira bedelinin ne şekilde tespit edileceği ise TBK m. 344 hükmünde açıklanmıştır. Buna göre tarafların kira bedelinde anlaşmaları, kira bedelinin bir önceki kira dönemi tüketici fiyat endeksindeki on ki aylık ortalamalara göre değişim oranını, geçmemek kaydıyla geçerlidir. Bu oran, 17 Ocak 2019 tarihinden önce üretici fiyat endeksi oranı olarak uygulanmaktaydı. 7161 sayılı Kanununun 56. maddesi uyarınca artış oranı, tüketici fiyat endeksinin on iki aydaki ortalamasına göre değişim oranı olarak kabul edilmiştir. Taraflar bir belirleme yapmadıysa maddenin ikinci fıkrası uyarınca hakim, yukarıda belirttiğimiz artış oranı, kiralananın durumu ve hakkaniyet dikkate alınarak belirlenecektir. Taraflar arasında belirleme yapılmış olsun veya olmasın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli hakim tarafından belirlenecektir. Hakim bu belirlemeyi yaparken, kanunda belirtilen artış oranı, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyeti dikkate alacaktır. Dava açma süresi ve etkisi TBK m. 345'te düzenlenmiştir. Buna göre kira bedelinin belirlenmesi her zaman istenebilir. Ancak yeni kira dönemi başlangıcından en az otuz gün önce dava açılır ya da kiracıya kira bedelinin artırılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunulması şartıyla, yeni kira dönemi başlangıcına kadar dava açılırsa, mahkeme tespiti yeni kira dönemi başlangıcından itibaren hüküm ifade edecektir.

Kiralananın devri ile birlikte yeni malik de kira bedelinin tespitini istemeye hak kazanır⁴⁰¹. Yeni malik şayet kiracı ile eski malik arasında yeni dönem kira bedeli artışına ilişkin bir düzenleme yapılmadıysa, hakimden kira bedelinin tespitini isteme

⁴⁰⁰ Konu hakkında detaylı açıklamalar için bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 298 vd.; **GÖKYAYLA**, Emre, "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.9, S. 103-104, Y. 2013, s. 18-51; **GÖRMEZ**, Mustafa, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması", Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı, İstanbul 2018, s. 94-95; **İNCEOĞLU**, C.2, s.122 vd.; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 214 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 320 vd.

⁴⁰¹ **AKAY**, s. 88; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 211.

hakkına sahiptir⁴⁰². Yeni malik TBK m. 344/III hükmü uyarınca kira bedelinin belirlenmesini de isteyebilir⁴⁰³. Burada önemle belirtmek isteriz ki yeni malikin TBK m. 344/III hükmü uyarınca dava açması halinde, beş yıllık sürenin hesabında devir tarihi değil, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınacaktır⁴⁰⁴. Beş yıllık süre eski malik döneminde dolmuş olsa dahi yeni malik tespit davasını açabilir⁴⁰⁵. Kiralananın devrinden önceki dönemde, eski malikin TBK m. 345'e uygun olarak kiracıya bildirim yapması halinde, maddenin etkisinden yeni malik de yararlanır⁴⁰⁶. Şartların gerçekleşmesi halinde yeni malik davayı açabilir ya da eski malikin açtığı davaya devam edebilir⁴⁰⁷. Çünkü yeni malik, devrin bir sonucu olarak eski malikin haklarına sahiptir. Davanın neticesi hem yeni malik hem de kiracı açısından bağlayıcı olur⁴⁰⁸. Ancak belirtmek gerekir ki, kira bedelinin dönem başlangıcından itibaren geçerli olarak tespiti halinde, yeni malik devirden önceki kira bedeli farklarını talep edemez. Bu hak eski malike aittir. Zira devrin ileriye etkili olması bizi bu sonuca götürmektedir.

TBK m. 344/IV hükmü gereğince, kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesi halinde, 20.02.1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, sözleşme başlangıcından beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Kiralananın devri halinde, yeni malik beş yıl dolmadıkça değişiklik talep edemeyecektir; ancak TBK m. 138 hükmü uyarınca aşırı ifa güçlüğü nedeniyle dava açma hakkı saklıdır⁴⁰⁹. Uyarılama davasının şartları kiralananın devrinden önce gerçekleşmiş olsa bile, yeni malik bu şartlara dayanarak dava açabilir ya da eski malikin açtığı davaya devam edebilir⁴¹⁰.

⁴⁰² ÖKTEM ÇEVİK, s. 211.

⁴⁰³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 211.

⁴⁰⁴ ÖKTEM ÇEVİK, s. 212.

⁴⁰⁵ AKAY, s. 88; ÖKTEM ÇEVİK, s. 211.

⁴⁰⁶ ACAR, m. 310, N. 73; GÖRMEZ, s. 94-95; ÖKTEM ÇEVİK, s. 211.

⁴⁰⁷ AKAY, s. 88; ÖKTEM ÇEVİK, s. 211.

⁴⁰⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 211.

⁴⁰⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 213.

⁴¹⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 213.

b. Temizlik ve Bakım Giderlerine Katlanma Borcu

Kiracının sözleşmeden doğan bir diğer borcu, temizlik ve bakım giderlerine katlanmaktır⁴¹¹. Kiracının bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle, yükümlülük kiraya veren tarafından giderilmiş olabilir. Kiralananın devri halinde, devirden önceki bir tarihte kiraya veren nezdinde doğan temizlik ve bakım giderleri alacağı, eski malik tarafından kiracıdan talep edilebilir⁴¹². Talep hakkı devir ile birlikte yeni malike geçmez. Ancak belirtmek gerekir ki bu yükümlülüğün hiç yerine getirilmemesi, kiraya veren açısından sözleşmenin feshi gerekçesidir⁴¹³. Kiralananın devrinden önce fesih gerekçesi ve şartları oluştuysa, yeni malik de bu gerekçeye dayanarak fesih hakkını kullanabilir. Yine eski malik tarafından kiracıya aykırılığın giderilmesi için bir süre tanınmış ve süre dolmadan kiralanan devredilmişse; aykırılığın verilen sürede giderilmemesi halinde yeni malik fesih hakkını kullanabilir⁴¹⁴.

c. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Kiracı, TBK m. 316 hükmü gereğince kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı göstermekle yükümlüdür⁴¹⁵. Bu yükümlülüğün ihlali halinde kiraya veren, adi kira sözleşmelerinde sözleşmeyi yazılı bir bildirim ile sona erdirebilir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise kiracıya süre verilerek verilen sürede aykırılığın giderilmemesi halinde sözleşmenin feshedileceği bildirilebilir⁴¹⁶. Yine konut ve çatılı işyeri kiralalarında süre verilmesine gerek olmayan durumlar, maddenin üçüncü fıkrasında düzenlenmiştir.

⁴¹¹ Detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 295; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 334 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 267-268; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 291-292.

⁴¹² **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 214.

⁴¹³ **İNCEOĞLU**, C.1, s. 214.

⁴¹⁴ **ACAR**, m. 310, N. 78; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 214-215.

⁴¹⁵ Detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 291-293; **İNCEOĞLU**, C.2, s. 360 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 261-263; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 292.

⁴¹⁶ **ARAL/AYRANCI**, s. 295-296; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 328.

Kiralananın devrinden önce gerçekleşen işbu aykırılıklara dayalı olarak yeni malikin fesih hakkını kullanması mümkündür⁴¹⁷. Devirden önce eski malik tarafından aykırılığın giderilmesi için süre verilmesi ve fakat sürenin dolmadan kiralananın devredilmesi halinde yeni malik, sürenin sonunda aykırılığın giderilmemesi halinde sözleşmeyi feshedebilir⁴¹⁸. Yeni malikin sözleşmenin süresinden önce sona ermesi ve beklenen menfaatlerinin zedelenmesi nedeniyle, TBK m. 126 hükmü kıyasen uygulanarak kiracıdan müspet zararını talep edebileceği kabul edilmektedir⁴¹⁹.

Kiralananın devrinden önce gerçekleşen aykırılıkların giderilmesi ve kiralananın eski hale iadesini yeni malik kiracıdan talep edebilir. Yine devirden önce meydana gelen aykırılıkların giderilmemesi ve kiralanda bir zararın olması halinde, oluşan zararı yeni malik kiracıdan talep edebilir⁴²⁰.

Son olarak kiralananın devrinden önceki dönemde, kiracının özenle kullanma yükümlülüğünü ihlal etmesi ve kiraya verenin sessiz kalması halinde, yeni malikin aykırılığın giderilmesini isteyip istemeyeceği hususunun değerlendirilmesi gerekir. Öğretide⁴²¹, konunun kanun gereği yazılı rızanın arandığı haller ve rızanın aranmadığı haller olmak üzere, ikili ayırimda incelenmesi gerektiği ifade edilmektedir. Kanunda yazılı rıza aranıyor ve bu rıza verilmemişse, zımni kabul yeni malik açısından hüküm ifade etmez. Kanunda rıza aranmayan hallerde, şayet eski malik sessiz kalarak aykırılığı zımnen kabul etmişse kabul yeni maliki de bağlar. Zira yeni malik sözleşmeyi aynı şartlarda devraldığı için, zımni kabul ile değişen şartı da kabul etmesi gerekir.

⁴¹⁷ ACAR, m. 310, N. 78; İNCEOĞLU, C.1, s. 397, dpn. 1615; ÖKTEM ÇEVİK, s. 218.

⁴¹⁸ AKAY, s. 84; ÖKTEM ÇEVİK, s. 218.

⁴¹⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 516-517; GÜMÜŞ, Kira, s. 306; İNCEOĞLU, C.1, s. 415-416; ÖKTEM ÇEVİK, s. 219.

⁴²⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 219.

⁴²¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 411-412; ÖKTEM ÇEVİK, s. 219-220.

d. Ayıpları Bildirme Borcu

Kiracı, TBK m. 318 hükmü uyarınca, devir tarihi itibariyle ayıpları yeni malike bildirmekle yükümlüdür⁴²². Devirden önce ortaya çıkan ayıplar şayet eski malike bildirilmediyse, devirden sonra ortaya çıkan zararı yeni malik, kiracıdan talep edebilecektir. Kiracının ayıbı bildirmemesi aynı zamanda özen borcuna aykırılık teşkil edeceğinden, yeni malik TBK m. 316 hükmü uyarınca sözleşmeyi feshedebilir⁴²³.

e. Ayıbın Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

Kiracının ayıbın giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu, TBK m. 319'da düzenlenmiştir⁴²⁴. Kiracı katlanma borcu kapsamında bedel indirimi ve zarar tazmini talebinde bulunma hakkına sahiptir⁴²⁵. Kiralananın devrinden önce kiracının borca aykırı davranışta bulunması ve zararın devirden sonra ortaya çıkması halinde, yeni malik zararın tazminini kiracıdan talep edebilir⁴²⁶. Kiracının bedel indirimi talebinde bulunması halinde, indirim istenecek süre kiralananın devrinden sonrasına da tekabül ediyorsa, yeni malik işbu bedel indirimine katlanmalıdır⁴²⁷. Kiracı kiralananın devrinden önce, TBK m. 319 kapsamında bir zarara uğradıysa, zararı eski malikten talep etmelidir⁴²⁸. Kiralananın devrinden sonra katlanma borcu nedeniyle bir zarar meydana geldiyse, işbu zararlar yeni malikten talep edilebilir. Zira yeni malik artık sözleşmenin tarafı haline gelmiştir.

⁴²² Ayıpları bildirme borcu ile ilgili detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 294; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 418 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 263; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 296-297.

⁴²³ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 221.

⁴²⁴ Detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bkz. **ARAL/AYRANCI**, s. 294-295; **İNCEOĞLU**, C.1, s. 429 vd.; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, 15. Bası, s. 264 vd.; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 295.

⁴²⁵ **ARAL/AYRANCI**, s. 296.

⁴²⁶ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 222.

⁴²⁷ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 222.

⁴²⁸ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 222.

f. Kiralananın İadesi Borcu

Kiracı sözleşme bitiminde, kiralananı teslim aldığı halde iade etmekle yükümlüdür⁴²⁹. Kiralananda olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranmalar bu yükümlülüğün ihlali anlamına gelmez⁴³⁰.

Kira sözleşmesinin bitimi, kiralananın devredildiği dönemden sonraki bir döneme rastlarsa, kiracı teslim borcunu yeni malike ifa edecektir⁴³¹. Kiralananı devralan malik, teslimden sonra kiralananın durumunu gözden geçirerek kiralanda var olan ayıpları kiracıya yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür⁴³². Aksi halde kiracı sorumluluktan kurtulur.

3. Teminatlar Bakımından Sonuçları

Kiralananın devrinden önce, bir başka ifadeyle kira sözleşmesinin devir tarihinden önce, kiracı ve kiraya veren tarafından verilen teminatların durumu önem arz eder.

Kiracı tarafından verilen teminatların, devrin gerçekleşmesi ile birlikte yeni malike geçip geçmeyeceği hususu öğretide tartışmalıdır. Bir görüş⁴³³, teminatların durumuna, borcun nakline ilişkin TBK m. 198/II hükmünün kıyasen uygulanması gerektiğini ifade etmiştir. Görüşe göre teminatlar, şayet bizzat kiracı tarafından verildiyse, devir ile birlikte yeni malike intikal edecektir. Ancak teminat üçüncü kişi tarafından verildiyse, teminatların edinen yeni malike geçmesi için, üçüncü kişinin rızası alınmalıdır. Üçüncü kişi rıza göstermediği takdirde, teminatlar sona erecektir.

⁴²⁹ Detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 315 vd.; İNCEOĞLU, C.1, s. 450; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 285 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 297 vd.

⁴³⁰ ARAL/AYRANCI, s. 315; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 285; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 298.

⁴³¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 225.

⁴³² ÖKTEM ÇEVİK, s. 225.

⁴³³ ACAR, m. 310, N. 84; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 460; YAVUZ, Kira, s. 142.

Öğretide bizim de katıldığımız diğer görüş⁴³⁴, devir ile birlikte teminatların yeni malike geçeceğini savunmaktadır. Zira kira sözleşmesinde taraf değişikliği kiraya veren sıfatında gerçekleşmektedir. Kiraya veren teminatların alacaklısı konumundadır. Alacaklının değişmesi gerek kiracı gerekse de üçüncü kişi bakımından durumu ağırlaştırıcı nitelikte değildir. Teminat borçlusunun durumu ağırlaşmadığına göre ayrıca rızasının aranmasına gerek yoktur⁴³⁵. Dolayısıyla TBK m.198/II hükmünün uygulanması fikrine bu yönüyle katılmak mümkün değildir. Netice olarak devir ile birlikte kiracı ve üçüncü kişi tarafından verilen teminatlar yeni malike intikal edecek, yeni malik işbu teminata başvurabilecektir.

Kiracı tarafından verilen depozitoların akıbeti gerek teori gerekse de uygulama açısından önemlidir. Kira sözleşmesinin kurulduğu esnada, kiracının depozito vermesi yaygın bir uygulamadır. Depozito olarak adlandırılan işbu güvence bedelinin, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nda yasal bir düzenlemesi bulunmamaktaydı. Ancak uygulamada kiracı, kiraya verene nakden depozito vermekteydi. 6098 sayılı Kanun ile güvence bedeline ilişkin yasal düzenleme getirilmiştir⁴³⁶. Güvence bedelinin usul ve esasları TBK m. 342'de düzenlenmiştir. Buna göre konut ve çatılı iş yeri kiralalarında güvence bedeli üç aylık kira bedelini aşamayacak, bedel bankaya depo edilecek ve ancak şartların varlığı halinde sözleşmenin tarafına iade edilecektir. Kira sözleşmesinin yeni malike devri ile depozito da yeni malike geçecektir⁴³⁷. Sözleşmenin sona ermesi ile birlikte de depozito bedeli, yeni malikten talep edilecektir⁴³⁸. Kira bedeli bankaya yatırılmışsa, devreden malikin bankaya yazılı bildirim yapması gerekir⁴³⁹. Şayet depozito nakden verildiyse, devir tarihinde depozitonun nakden yeni malike iadesi gerekir⁴⁴⁰. Böyle bir iade veya bildirim yapılmamış olsa dahi sözleşmeyi devralan yeni malik şartların varlığı halinde

⁴³⁴ AKAY, s. 90; ERTUĞRUL, s. 557; İNCEOĞLU, C. 1, s. 592; ÖKTEM ÇEVİK, s. 235.

⁴³⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 235.

⁴³⁶ Detaylı bilgi ve değerlendirmeler için bkz; ACAR, Faruk, "Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s.163-170.

⁴³⁷ ACAR, m. 310, N. 83; İNCEOĞLU, C. 1, s. 593; ÖKTEM ÇEVİK, s. 236-237.

⁴³⁸ İNCEOĞLU, C. 1, s. 593; ÖKTEM ÇEVİK, s. 237-238.

⁴³⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 237.

⁴⁴⁰ İNCEOĞLU, C. 1, s. 593; ÖKTEM ÇEVİK, s. 237.

kiracıya bedeli iade etmekle yükümlüdür⁴⁴¹. Bu halde, akdettikleri sözleşmede aksine hüküm olmadığı müddetçe, yeni malik sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde eski malike başvurabilir⁴⁴².

Son olarak nadiren rastlanılsa da kiraya verenin borcu için verilen teminatların durumunu incelemek gerekir. Kiralananın devri halinde işbu teminatların varlığını sürdürüp sürdürmeyeceği hususunda ikili bir ayırım yapılmalıdır. Şayet kiraya veren bizzat kiracı lehine teminat göstermişse işbu teminatlar sözleşmenin yeni malike devrine rağmen geçerliliğini korur⁴⁴³. Ancak eski malikin borcu için üçüncü kişiler tarafından teminat gösterilmesi halinde durum aynı değildir. Bu ihtimalde kiraya veren teminat borçlusunu konumundadır. Üçüncü kişilerin eski malikin kişiliğini dikkate alarak teminat göstermeleri sebebiyle, teminat borçlusunun değişimi üçüncü kişiler açısından durumu ağırlaştırıcı nitelikte olacaktır⁴⁴⁴. Her ne kadar bu halde kiracının güvencesiz kalması söz konusu olsa da öğretide üçüncü kişinin menfaatinin üstün tutulması gerektiği savunulmuştur. Buna göre, TBK m. 198/2 hükmü kıyasen uygulanmalı ve üçüncü kişilerin rızası alınmalıdır. Üçüncü kişilerin rıza göstermemesi halinde teminatların sona erdiği kabul edilmelidir⁴⁴⁵.

⁴⁴¹ Yargıtay bir kararında, kiracı tarafından eski malike karşı başlatılan depozitonun iadesi talepli davada, ilk derece mahkemesince depozitonun yeni malikten talep edilmesi gerekçesiyle verdiği ret kararını, eski malikin depozito bedelini yeni malike iade ettiğini kanıtlamadığı müddetçe kiracıya bu bedeli ödemekle yükümlü olduğu gerekçesiyle bozmuştur, bkz. **YARGITAY**, 6. HD., 18.11.2014 T. 2014/2092 E. 2014/12561 K., www.kazanci.com, (25.02.2016). Kanaatimizce ilk derece mahkemesi kararı isabetlidir, depozitonun devir tarihi ile yeni malike geçtiği kabul edilmelidir. Kira sözleşmesinin tasfiye sürecinde olmadığı da dikkate alındığında, kiracının talebinde hukuki yarar da yoktur.

⁴⁴² **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 238.

⁴⁴³ **AYRANCI**, s. 147; **ARAL/AYRANCI**, s. 287-288; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 238.

⁴⁴⁴ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 238-239.

⁴⁴⁵ **AKAY**, s. 90; **ACAR**, m. 310, N. 84; **ERTUĞRUL**, s. 557; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 149; **İNCEOĞLU**, C. 1, s. 594; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 239; **YAVUZ**, Kira, s. 142.

B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ BAKIMINDAN DEVRİN SONUÇLARI

1. Edinme Nedenine Dayalı Fesih Hakkı

a. Adi Kira Sözleşmesi Bakımından

Türk Borçlar Kanunu incelendiğinde, sözleşmenin yasal devri kapsamında, devir nedeniyle fesih hakkının, TBK m. 351'de düzenlendiği görülmektedir. Madde uyarınca yeni malik, gereksinimine dayalı olarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Düzenlemenin sadece konut ve çatılı işyeri kiralari için geçerli olduğuna dikkat çekmek gerekir. Dolayısıyla yeni malik, konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesine taraf oluyorsa, sözleşmeyi gereksinim nedeniyle sona erdirmeye imkanına sahipken, diğer kira sözleşmelerinde bu haktan yararlanamayacaktır⁴⁴⁶.

Adi kira sözleşmelerinde, kiralananın devri halinde yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelecek ve kira sözleşmesine katlanmakla yükümlü olacaktır⁴⁴⁷. Kanunumuzda adi kira sözleşmeleri bakımından yeni malike edinme nedenine dayalı olağanüstü fesih hakkı tanınmamıştır⁴⁴⁸. Bu durum kiraya verenin genel fesih sebeplerine dayanak sözleşmeyi fesih hakkından da yoksun olduğu anlamı taşımamaktadır⁴⁴⁹. Yeni malik genel hükümler uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahiptir⁴⁵⁰.

⁴⁴⁶ AKAY, s. 95; ALTINOK ORMANCI, s. 132; ÖKTEM ÇEVİK, s. 18.

⁴⁴⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 273.

⁴⁴⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 245.

⁴⁴⁹ AKAY, s. 93; ALTINOK ORMANCI, s. 132; ÖKTEM ÇEVİK, s. 244-245.

⁴⁵⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, B, 2, a.

b. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından

TBK m. 351 hükmünün uygulanması için gerekli ilk şart kiralananın TBK m. 310 uyarınca el değiştirmesidir. Şayet TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme yoksa taşınmazı edinenin gereksinim nedeniyle fesih hakkını kullanabilmesi mümkün değildir. Örneğin külli halefiyet halinde⁴⁵¹ ya da yolsuz tescil durumunda⁴⁵² kiralananın devrine ilişkin hükümler uygulanmayacağından, taşınmazı edinen kişinin gereksinim nedenine dayalı olarak tahliye davası açması mümkün olmayacaktır.

İkinci şart konut ve işyeri gereksinimin varlığıdır. Yargıtay içtihatlarında⁴⁵³ ve öğretide işbu gereksinimin samimi ve gerçek olması gerektiği vurgulanmıştır⁴⁵⁴. İhtiyacın samimi ve gerçek olup olmadığı her olay kapsamında ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Bu değerlendirme dürüstlük kuralı önemli rol oynayacaktır⁴⁵⁵. Örneğin yeni malikin kiralananı daha yüksek bir bedelle kiraya vermek yahut kira sözleşmesi olmaksızın satmak istemesi ve benzeri hallerde ihtiyacın gerçek ve samimi olduğundan söz edilemez⁴⁵⁶.

Son şart ise, bu gereksinimin yeni malikin şahsında ya da altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler nezdinde doğmasıdır. Kanun gereği bakmakla yükümlü kişiler kavramının kapsamının, Türk Medeni Kanunu'na

⁴⁵¹ ACAR, m. 310, N. 51; ALTINOK ORMANCI, s. 128; ARAL/AYRANCI, s. 287; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 458; ÇABRİ, s. 177; GÜMÜŞ, Kira, s. 147; İNCEOĞLU, C.1, s. 582; ÖKTEM ÇEVİK, s. 246; ÖZDEMİR, s. 152; ÖZEN, Marmara, s. 156; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 100; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 258.

⁴⁵² DOĞAN, s. 153; İNCEOĞLU, C. 2, s. 373; ÖKTEM ÇEVİK, s. 247.

⁴⁵³ "...İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir..."; YARGITAY, 3. HD, 7.6.2018 T., 2018/3867 E. 2018/6531 K. Aynı yönde bkz. YARGITAY, 3. HD., 12.10.2017 T., 2017/5188 E. 2017/13804 K., www.kazanci.com, (10.03.2019).

⁴⁵⁴ AKAY, s. 92; ARPACI, s. 112; BURCUOĞLU, s. 355; DOĞAN, s. 121; EREN, s. 440; GÜMÜŞ, Kira, s. 342; İNCEOĞLU, C.2, s. 356; ÖKTEM ÇEVİK, s. 254 vd.; TUNÇOMAĞ, s. 633; TANDOĞAN, s. 249; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 350; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 371.

⁴⁵⁵ DOĞAN, s. 91; İNCEOĞLU, C. 2, s. 356; ÖKTEM ÇEVİK, s. 255.

⁴⁵⁶ DOĞAN, s. 92.

göre belirleneceği madde gerekçesinde belirtilmiştir. TMK m. 364 hükmünce bakmakla yükümlü olunan kişiler: eş, altsoy, üstsoy ve kardeşler olarak belirlenmiştir. Öğretide, kardeşin ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılmasının, ancak kardeşe kanun gereği bakmakla yükümlü olunan hallerde mümkün olduğu savunulmuştur⁴⁵⁷. Yeni malik, kanunda kabul edilen kişiler haricinde bir kimsenin gereksinimi ileri sürerek, kiracıdan tahliye talebinde bulunamaz⁴⁵⁸.

Yukarıda yer verdiğimiz şartların gerçekleşmesi, yeni malikin gereksinim nedeniyle sözleşmeyi feshetmesi için tek başına yeterli değildir. Hükmün şekli şartlarının da yerine getirilmesi gerekmektedir. Şekli şartlar maddede açıkça belirtilmiştir. TBK m. 351/1 hükmü gereğince, gereksinim nedeniyle tahliye hakkının varlığını edinme tarihinden bir ay içinde yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür. Yazılı bildirim geçerlilik şartıdır⁴⁵⁹. Öğretide ve Yargı içtihatlarında⁴⁶⁰, iktisap tarihinin de bir aylık süreye dahil olduğu kabul edilmektedir⁴⁶¹. Bildirim yeni malik tarafından yapılmalıdır. Kiraya veren sıfatını birden fazla kişinin taşıdığı hallerde bildirim nasıl yapılacağı ise öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir görüş⁴⁶², bildirim kiraya veren kişilerce birlikte yapılması gerektiğini savunmaktadır. Yargıtay içtihatları da bu yöndedir⁴⁶³. Aksi yöndeki görüş ise kiraya verenlerden birinin yapmasının yeterli

⁴⁵⁷ GÜMÜŞ, Kira, s. 346; İNCEOĞLU, C.2, s. 380; ÖKTEM ÇEVİK, s. 252-253; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 349-350.

⁴⁵⁸ "...TBK'nun 350/1.maddesi kiralananı iktisap eden kimsenin, kendisi, eşi, alt soyu, üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye isteyebileceği hükmünü içermektedir. Kanun hükmüne ve Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre gerçek kişi şirketin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz..."; YARGITAY, 3. HD, 17.5.2018 T., 2018/1074 E., 2018/5424 K., www.kazanci.com, (10.03.2019).

⁴⁵⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 258; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 353.

⁴⁶⁰ "...dilerse TBK'nun 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilir..."; YARGITAY, 3. HD, 17.5.2018 T., 2018/1074 E., 2018/5424 K.. Aynı yönde bkz. YARGITAY, 3. HD, 08.05.2018 T., 2017/11769 E., 2018/4804 K.; YARGITAY, 6. HD., 30.05.2016 T., 2015/11227 E., 2016/4220 K., www.kazanci.com, (10.03.2019).

⁴⁶¹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 679; BURCUOĞLU, s. 448-449; DOĞAN, s. 162; ERTUĞRUL, s. 564; İNCEOĞLU, C.2, s. 394; ÖKTEM ÇEVİK, s. 257; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 353; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, 15. Bası, s. 358, dn. 543.

⁴⁶² CERAN, s. 32; DOĞAN, s. 161; TUNABOYLU, s. 873.

⁴⁶³ "...İhtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda dava hakkı kural olarak kiralayana aittir. Ancak kiralayan durumunda olmayan malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir. Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir..."; YARGITAY, 3. HD.,

olduğunu zira burada önemli olanın kiracıyı tahliye durumundan haberdar etmek ve gerekli tedbirlerin alınmasını sağlamak olduğunu, bildirim tek başına sözleşmeyi sona erdirmeye fonksiyonu taşımadığını, tek bir iktisap edenin bildirim dahi geçerli kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır⁴⁶⁴. Kiracı sıfatını birden fazla kişinin taşınması halinde ise bildirim tüm kiracılara yapılması gerektiği hususunda, uyumsuzluk bulunmamaktadır⁴⁶⁵. Yeni malik tarafından yapılacak yazılı bildirimde, taşınmazın iktisap edildiği, kiralanana gereksinim duyulduğu ve tahliye talep edildiği açıkça belirtilmelidir⁴⁶⁶. Bunun haricinde tahliyenin ne zaman istenildiğine ilişkin bilgilendirme yapılması gerekmemektedir⁴⁶⁷. Ancak öğretide bu bilgilendirmenin yapılmasının gerekli olduğunu⁴⁶⁸ savunan yazarlar da yer almaktadır.

Kiralananı edinen yeni malik, iktisap tarihinden bir ay içinde yazılı bildirim yaptıktan sonra, altı ay içinde kira sözleşmesini sona erdirmek için dava açmak zorundadır. İşbu altı aylık süre de yine iktisap tarihinden itibaren hesaplanacaktır⁴⁶⁹. Kanunda belirtilen altı aylık süre, kiracıyı koruma ve yeni bir yer kiralmasına zaman tanıma amacıyla düzenlenmiştir⁴⁷⁰.

TBK m. 351/2 hükmünde, kiralananı edinene fesih konusunda bir imkan daha tanıdığıdır. Buna göre yeni malik, fesih hakkını dilerse sözleşme bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilecektir. Bu düzenleme özellikle maddenin ilk fıkrasında düzenlenen bir aylık yazılı bildirim süresinin kaçırıldığı hallerde, edinen kişinin lehine olacaktır⁴⁷¹. Yine sözleşmenin bitimine altı aylık

27.3.2018 T., 2018/347 E., 2018/3016 K. Aynı yönde bkz. **YARGITAY**, 3. HD., 11.10.2017 T., 2017/5469 E., 2017/13735 K., www.kazanci.com, (10.03.2019).

⁴⁶⁴ **İNCEOĞLU**, C.2, s. 395-396; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 256.

⁴⁶⁵ **AKYİĞİT**, s. 232; **CERAN**, s. 36; **DOĞAN**, s. 167; **ERTUĞRUL**, s. 565; **İNCEOĞLU**, C.2, s. 396; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 256; **TUNABOYLU**, s. 871- 872.

⁴⁶⁶ **ARPACI/HATEMİ/SEROZAN**, s. 219; **ARPACI**, s. 114; **BURCUOĞLU**, s. 448; **DOĞAN**, s. 161; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 359; **İNCEOĞLU**, C.2, s. 395; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 258; **RUHİ**, C. 2, s. 1189-1190; **TUNABOYLU**, s. 873.

⁴⁶⁷ **BURCUOĞLU**, s. 450; **DOĞAN**, s. 161; **İNCEOĞLU**, C.2, s. 395

⁴⁶⁸ **AKYİĞİT**, s. 231.

⁴⁶⁹ **DOĞAN**, s. 166.

⁴⁷⁰ **DOĞAN**, s. 161; **İNCEOĞLU**, C.2, s. 396; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 258.

⁴⁷¹ **ERTUĞRUL**, s. 563; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 258.

süreden daha az bir süre kalan durumlarda da yeni malik açısından bu seçenek avantaj sağlayacaktır⁴⁷².

Kira sözleşmesinin TBK m. 312 kapsamında tapu siciline şerh edilmiş olması halinde, kiracı hakkını sonradan hak kazanan kişilere karşı ileri sürebilecektir. Bu halde taşınmaz üzerinde aynı hak iktisap edenler kira sözleşmesine katlanmakla yükümlü olacaktır. Şerhin, gereksinim nedeniyle tahliye davası açma hakkını da ortadan kaldıracağı belirtilmiştir⁴⁷³.

Taşınmazı edinen yeni malik, açıkladığımız şartların gerçekleşmesi halinde, tarafı haline geldiği kira sözleşmesini süresinden önce dava yoluyla sona erdirmeye hakkına sahip olacaktır.

2. Yeni Malikin Tazminat Hakkı

Taşınmazı devralan malikin, mevcut kira sözleşmesinden haberdar olup olmaması, bir başka anlatımla iyiniyetli olup olmaması, kira sözleşmesinin devri neticesine etki etmez⁴⁷⁴. Ancak mülkiyetin iktisabına ilişkin sözleşme akdeden yeni malikin sözleşmeden haberdar olmaması ihtimalinde, zarara uğrayabilmesi de ihtimal dahilindedir. Zira mevcut kira sözleşmesi, devralınan malın kullanımını engellemektedir. Bu halde yeni malikin devreden eski malikten tazminat talebinde bulunabilmesi gerekir. Tazminat talebinin hangi hukuki müesseseye dayanacağı ise öğretilerde tartışmalıdır.

⁴⁷² ARPACI/HATEMİ/SEROZAN, s. 222; DOĞAN, s. 165; ERTUĞRUL, s. 563; İNCEOĞLU, C.2, s. 398; ÖKTEM ÇEVİK, s. 258; TANDOĞAN, s.139; TUNÇOMAĞ, s. 642.

⁴⁷³ AKAY, s. 122; ARAL/AYRANCI, s. 289; ARPACI/HATEMİ/SEROZAN, s. 222; BURCUOĞLU, s. 452; DOĞAN, s. 159; GÜMÜŞ, Kira, s.154; İNCEOĞLU, C.2, s. 366; ÖKTEM ÇEVİK, s. 259; ÖZEN, Bahçeşehir, 104-105; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 259.

⁴⁷⁴ ACAR, m. 310, N. 12; AKAY, s. 587; ÇABRİ, s. 187; İNCEOĞLU, C. 1, s. 595; ÖKTEM ÇEVİK, s. 185; ÖZDEMİR, s. 149; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 102.

Öğretide bir görüş⁴⁷⁵, devre konu sözleşmeyi satım sözleşmesinin oluşturması halinde, satıcının zapttan doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurulabileceğini savunmaktadır. Zira, kiralananı edinen malik kısmi zapt durumuyla muhataptır. Şerh edilen kişisel hak kısmi zapt olgunu meydana getirebildiğine göre, şerh edilmiş bir kişisel hakkın eşyaya bağlı borç etkisini, şerh olmadan yaratan TBK m. 310 hükmü, kısmi zapt halini evleviyetle gerçekleştirmelidir⁴⁷⁶. Öğretide ilk görüş, zaptın ancak mülkiyet ve sınırlı ayni haklar gibi üstün hakların varlığı halinde söz konusu olabileceği, kira sözleşmesinde ise üçüncü kişinin kişisel hak sahibi olduğu, bu nedenle zapta ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulmayacağı gerekçeleriyle eleştirilmiştir⁴⁷⁷. Öğretide bir görüş işe, şahsi hakların tapuya şerh edilmesi halinde, zapta karşı tekeffül hükümlerinin uygulama alanı bulacağını kabul etmektedir⁴⁷⁸.

Öğretide yer bulan diğer görüş⁴⁷⁹, yeni malikin akde aykırılık nedeniyle, Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesinin: *“Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.”* şeklindeki hükmü uyarınca tazminat talep edebileceğini savunmuştur.

Yeni malikin dayanabileceği başka hukuki müesseseler de bulunmaktadır. Kiralananın devrine ilişkin sözleşme görüşmeleri esnasında malik, taşınmazı edinecek kişiyi kira sözleşmesinin varlığından haberdar etmesi gerekir. Eski malikin yeni maliki sözleşmeden haberdar etmemesi yahut sözleşmeyi gizlemesi halinde, yeni malikin aldatma hükümlerine dayanabileceği ve TBK m. 39 uyarınca sözleşmeyi iptal ettirerek zararlarının tazminini talep edebileceği kabul edilmektedir⁴⁸⁰. Yine yeni malikin, sözleşmeyi akdetme kararına etki eden unsurlardan birinde yanılması nedeniyle,

⁴⁷⁵ ÖZEN, Bahçeşchir, s. 102.

⁴⁷⁶ ÖZEN, Bahçeşchir, s. 102.

⁴⁷⁷ ÇABRİ, s.193-194; GÜMÜŞ, C.1, s. 66; ÖKTEM ÇEVİK, s. 186-187.

⁴⁷⁸ TANDOĞAN, s. 152; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 271.

⁴⁷⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 452; ÇABRİ, s. 194; ERTUĞRUL, s. 557-558; ÖKTEM ÇEVİK, s. 187.

⁴⁸⁰ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 452; ERTUĞRUL, s. 558; İNCEOĞLU, C.1, 596; ÖKTEM ÇEVİK, s. 187.

yanılma hükümlerine başvurarak sözleşmeyi iptal edebileceği de savunulmaktadır⁴⁸¹. Ancak bu halde yeni malik, eski malikten tazminat talep edemeyeceği gibi, yanılmada kusuru varsa eski malike tazminat ödemekle yükümlü de olabilir⁴⁸².

Yeni malikin kira sözleşmesini bilerek devre ilişkin sözleşmeyi akdetmesine rağmen, eski malikin kira bedelini yanlış bildirmesi ya da bildirmemesi ve bedelin rayicin çok altında bir bedel olduğunun ortaya çıkması halinde, ekonomik ayıbın varlığından yola çıkılarak ayıba karşı tekeffül sorumluluğuna başvuru mümkündür⁴⁸³. Bu ihtimalin aynı zamanda esaslı yanılma hali olduğu ve sözleşmenin irade sakatlığı nedeniyle iptal edilebileceği de öğretide yer bulan görüşler arasındadır⁴⁸⁴.

Son olarak yeni malikin eski malikle bir sözleşme imzalayarak kira sözleşmesinin bütün hak ve borçlarıyla üstlenmeyi taahhüt etmesi ihtimalinde, bu taahhüdün etkisi ne olacaktır? Şüphesiz bu taahhüt mülga Borçlar Kanunu döneminde önem arz etmekteydi⁴⁸⁵. TBK m. 310 düzenlemesi ile birlikte sözleşmeden doğan hak ve borçlar kanun gereği devredilmektedir. Öğretide taahhüdü geçersiz saymak yerine, taahhüdün üçüncü kişi yani kiracı lehine bir feragat olarak kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır⁴⁸⁶. Taahhüt kapsamında, yeni malikin ihtiyaç nedeniyle tahliye hakkından yararlanmasının mümkün olmadığı vurgulanmıştır⁴⁸⁷. Öğretide bu taahhüdün kanun uyarınca tanınan herhangi bir tahliye hakkından yararlanamayacağı şeklinde yorumlanabileceğini de ifade edilmiştir⁴⁸⁸. Kanaatimizce, taahhüde TBK m. 351 anlamında değer atfedilebilir; ancak bu taahhüdün tüm fesih haklarından feragat anlamına geldiği şeklindeki yorum, bu haktan feragat edildiği açıkça belirtilmediği müddetçe, isabetli olmayacaktır. Diğer yandan işbu taahhüt, kira sözleşmesinin varlığının yeni malikçe bilindiğini ortaya koymasından önemlidir. Bu halde yeni

⁴⁸¹ ÇABRİ, s. 194; ERTUĞRUL, s. 558; İNCEOĞLU, C.1, 596, dpn. 2403; ÖKTEM ÇEVİK, s. 187.

⁴⁸² İNCEOĞLU, C.1, 596, dpn. 2403; ÖKTEM ÇEVİK, s. 187.

⁴⁸³ İNCEOĞLU, C.1, 596; ÖKTEM ÇEVİK, s. 188.

⁴⁸⁴ ÖKTEM ÇEVİK, s. 188.

⁴⁸⁵ ÖZEN, Marmara, s. 160.

⁴⁸⁶ ÖKTEM ÇEVİK, s. 188-189; ÖZEN, Marmara, s. 159-160.

⁴⁸⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 188-189; ÖZEN, Marmara, s. 160.

⁴⁸⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 189

malik, sonradan sözleşmeyi bilmediğini iddia ederek akde aykırılık nedeniyle sözleşmeden dönemez ve TBK m. 112 uyarınca tazminat talep etme hakkından yararlanamaz⁴⁸⁹.

Eski malikle yeni malik arasında imzalanan sözleşmede, yeni malikin eski maliki sorumluluktan kurtaracağını taahhüt etmesi halinde, vaadin niteliği ne olacaktır? İNCEOĞLU'nun da belirttiği üzere sözleşmenin sürdürülmesi yönünde yapılan vaat, TBK m. 351 kapsamında değerlendirilebilirse de sorumluluktan kurtarma yönündeki taahhüt, sadece eski malikin kiracıya ödemek zorunda kaldığı tazminatları yeni malike rücu edebileceği şeklinde yorumlanmalıdır⁴⁹⁰.

3. Kiracının Eski Malikten Tazminat Hakkı

Kiracının, TBK m. 351 hükmü kapsamında yeni malikin fesih hakkını kullanması nedeniyle, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi sonucunda uğradığı zararı, eski malikten talep edip edemeyeceği hususu öğretilerde tartışmalıdır. Öğretilerde bir görüş⁴⁹¹, mehz Kanun'da yer alan, kiracının eski malikten tazminat talep edebileceğine ilişkin düzenlemenin Borçlar Kanunu'na alınmaması nedeniyle, kiracının eski malikten tazminat talep edemeyeceğini savunmuştur.

Öğretilerde bizim de katıldığımız diğer görüş⁴⁹², düzenlemenin Türk Hukuku'na alınmamasının zararın talep edilemeyeceği anlamına gelmeyeceğini, kiralanana devretmek suretiyle akdi ihlal eden kiraya verenin, genel hükümler uyarınca sorumlu tutulması gerektiğini ve bu kapsamda kiracının eski malikten TBK m. 112 uyarınca tazminat talep edebileceğini kabul etmektedir. Görüş bu sonucun aynı zamanda ahde

⁴⁸⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 189.

⁴⁹⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 597; ÖKTEM ÇEVİK, s. 265.

⁴⁹¹ ALTINOK ORMANCI, s. 133.

⁴⁹² AKAY, s. 96; ARAL/AYRANCI, s. 288; ERTUĞRUL, s. 566-567; GÜNEL, s. 199; İNCEOĞLU, C. 2, s. 404; ÖKTEM ÇEVİK, s. 261;

vefa ilkesinin de bir sonucu olduğunu ifade etmektedir⁴⁹³. Öğretide bir görüş⁴⁹⁴, genel hükümler yanında TBK m. 309 hükmünün kıyasen uygulanması suretiyle de kiracının eski malikten tazminat talep edebileceği sonucuna ulaşılabilirliğini ileri sürmüştür.

Kiracının eski malikten zararının talep edebilmesi için kira sözleşmesinin süresinden önce sona erdirilmesi şarttır. Bir başka ifade ile TBK m. 351/1 hükmü uyarınca sözleşmenin sona ermesi gerekir⁴⁹⁵. Sözleşmenin yeni malik tarafından genel hükümler ya da TBK m. 350/1 hükmü uyarınca sona erdirilmesi halinde, kiracı eski malikten bir zararın tazmini talep edemez⁴⁹⁶. Zira genel hükümler uyarınca sona erme ihtimali eski malikin sıfatında da gerçekleşebilirdi⁴⁹⁷. Zararın tazmini için önemli unsur, devir nedeniyle fesih hakkının kullanılmasıdır.

Zararın tazmini için aranan ikinci şart, eski malikin kusurlu olması gerektiğidir. Kira sözleşmesinin mevcudiyetine rağmen kiralananı devreden eski malikin ağır kusurlu olduğu kabul edilmektedir⁴⁹⁸. Zira kiraya veren tamamen kendi tercihine bağlı olarak akde aykırılık teşkil etmektedir. Bu kusurun ağırlığı, TBK m. 51 uyarınca tazminatın hesabında hakim tarafından dikkate alınmalıdır⁴⁹⁹. Eski malikin kural olarak devirde kusurlu olmasının istisnasını ise intifa hakkı teşkil etmektedir⁵⁰⁰. İntifa hakkı sahibinin ölmesi halinde, kendiliğinden kiraya veren sıfatını kazanan malik gereksinim nedeniyle fesih hakkını kullanırsa, eski malikin kusurlu olduğu iddia edilemeyecek ve mirasçılarının sorumluluğuna gidilemeyecektir⁵⁰¹. Yine intifa hakkının süresinin sona ermesi halinde, şayet kiracı intifa hakkının süreli olduğundan haberdarsa, eski kiraya verenin sorumluluğu cihetine gidilemeyecektir⁵⁰².

⁴⁹³ AKAY, s. 96; ÖKTEM ÇEVİK, s. 262.

⁴⁹⁴ İNCEOĞLU, C. 1, s. 599.

⁴⁹⁵ İNCEOĞLU, C. 1, s. 599; ÖKTEM ÇEVİK, s. 263.

⁴⁹⁶ İNCEOĞLU, C. 1, s. 599; ÖKTEM ÇEVİK, s. 263.

⁴⁹⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 263.

⁴⁹⁸ İNCEOĞLU, C. 1, s. 600; ÖKTEM ÇEVİK, s. 266.

⁴⁹⁹ İNCEOĞLU, C. 1, s. 600; ÖKTEM ÇEVİK, s. 266.

⁵⁰⁰ İNCEOĞLU, C. 1, s. 600; ÖKTEM ÇEVİK, s. 267.

⁵⁰¹ İNCEOĞLU, C. 1, s. 600; ÖKTEM ÇEVİK, s. 267.

⁵⁰² İNCEOĞLU, C. 1, s. 600; ÖKTEM ÇEVİK, s. 266.

Kiracı şayet kendi kusuruyla kira sözleşmesinin sona ermesine neden olduysa, eski malikten sözleşmenin sona ermesi nedeniyle tazminat talep edemez. Kiracının tahliye taahhüdü vermesi nedeniyle, geçerli taahhüt kapsamında sözleşmenin sona erdirilmesi halinde de kiracı, eski malikten tazminat talep edemez⁵⁰³. Yine kiracı taraf değişikliği nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirirse bu haktan yararlanamaz⁵⁰⁴.

Zararın tazmini için aranan son şart, kiracının zararının varlığı ile talep edilen zarar ile sözleşmenin süresinden önce sonra örmesi arasında illiyet bağının olmasıdır⁵⁰⁵. Kiracının zarara uğramadığı ya da zararın kiralananın devri neticesinde ortaya çıkmadığı hallerde, kiracı eski malikten zararının tazmini talep edemez.

Kiralananı edinen kişinin, sözleşmeyi sona erdirmemesine rağmen sözleşmenin ifasını imkansız hale getirmesi halinde, kiracı eski malikten tazminat talebinde bulunabilir mi? Bu sorunun cevabı öğretilerde tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız görüş⁵⁰⁶, bu halde kiracının ancak yeni malikten zararının tazmini talep edebileceğini savunmaktadır. Zira burada yeni malik kanundan doğan bir yetkiyi kullanmamaktadır. Diğer yandan devir ile birlikte meydana gelen taraf değişikliği ile hak ve borçların nakli neticesinde, kiralananı kullanıma uygun bulundurma borcu yeni malikin üzerindedir. Dolayısıyla sözleşmenin tarafı olmaktan çıkan eski malikten tazminat talep edilmesi mümkün olmamalıdır⁵⁰⁷.

Kiracının eski malikten tazminini talep edilebileceği zararların incelenmesi önem arz eder⁵⁰⁸. Kiracının tazminini talep edilebileceği ilk zarar kalemi, kira bedeli farkıdır. Kiracı akdettiği yeni kira sözleşmesi ile eski kira bedeli arasındaki farkı eski malikten talep edebilir. Talep edilebilecek kira bedeli farkı ise kira sözleşmesi süresi

⁵⁰³ GÜNEL, s. 399.

⁵⁰⁴ ÖKTEM ÇEVİK, s. 264.

⁵⁰⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 267; YILDIRIM, s. 125.

⁵⁰⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 600; ÖKTEM ÇEVİK, s. 265.

⁵⁰⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 600.

⁵⁰⁸ Talep edilebilecek zarar kalemlerine ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 601 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, s.267-271.

ile sınırlıdır. Sözleşmenin zımnen yenileceği varsayımına dayalı olarak kira bedeli farkı talep edilemez⁵⁰⁹. İşyeri kiralarında, işletmenin yerinin değişmesi nedeniyle, müşteri çevresinde değişiklik sonucunda kazanç kaybına uğranılması söz konusu olabilir. İşbu kazanç kaybının da kira sözleşmesi süresi ile sınırlı olarak talep edilebilecektir. Yine kiracının tahliye davası nedeniyle yani malike ödemek zorunda kaldığı yargılama giderleri ve vekalet ücreti⁵¹⁰; taşınma nedeniyle yaptığı masraflar, taşınılan yere yapılan masraflar da eski malikten talep edilebilecektir.

4. Diğer Sona Erme Sebepleri Bakımından Sonuçları

Kiralananın devri ile birlikte yeni malik kiraya veren sıfatını haiz olur. Böylelikle yeni malik sözleşmeden doğan haklarını kullanma yetisine sahip olur. Sözleşmenin devir nedeniyle sona erme hakkının özel olarak TBK m. 351 hükmünde düzenlenmiş olması, yeni malikin sözleşme süresince herhangi bir şekilde sözleşmeyi sona erdiremeyeceği anlamı taşımamaktadır⁵¹¹. Aynı şekilde kiracının kira sözleşmesini sona erdirme hakkı ortadan kalkmaz. Tarafların genel hükümler kapsamında sözleşmeyi sona erdirme hakkı devam eder⁵¹².

a. Adi Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi

Adi kira sözleşmeleri olağan ya da olağanüstü sebeplerle sona erebilir. Kira sözleşmesinin olağan sona erme sebepleri, kira sözleşmesinin süresinin dolması ve sözleşmesinin fesih bildiri yoluyla sona erdirilmesidir.

⁵⁰⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 601.

⁵¹⁰ GÜNEL, s. 199.

⁵¹¹ AKAY, s. 93; ALTINOK ORMANCI, s. 132; ÖKTEM ÇEVİK, s. 244-245.

⁵¹² AKAY, s. 93; ALTINOK ORMANCI, s. 132; ÖKTEM ÇEVİK, s. 244-245.

TBK m. 327 hükmü gereğince, belirli kira sözleşmeleri, kararlaştırılan sürenin sonunda kendiliğinden sona erer⁵¹³. Belirli sürenin sonunda sözleşmenin devamı zımni olarak kabul edilirse, sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür⁵¹⁴. Kiralananın devri halinde, eski malikin sözleşmeden doğan haklarına sahip olan yeni malik, belirli süreli kira sözleşmesinin süresinin sonuna kadar kira sözleşmesine katlanmakla yükümlüdür⁵¹⁵. Sürenin hitamında sözleşme, yeni malikin bildirim yapmasına gerek olmaksızın kendiliğinden sona erecektir⁵¹⁶.

Kiralananın devrinden önceki bir tarihte kira sözleşmesinin açık ya da zımni şekilde belirsiz süreli hale geldiği ihtimalde, sözleşmenin belirsiz süreli hale dönüşmesi, yeni malik açısından da bağlayıcı olacaktır⁵¹⁷. Diğer yandan, kira sözleşmesinde zımni kabul halinde uzama süresine ilişkin düzenleme varsa, bu düzenleme de yeni malik açısından da geçerlidir⁵¹⁸. Belirtilen ihtimallerde yeni malik, süre sonuna kadar kira sözleşmesi ile bağlı olacaktır.

TBK m. 328 hükmü gereğince, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri yasal fesih dönemleri ile bildirim sürelerine uymak kaydıyla sözleşmeyi sona erdirebilir⁵¹⁹. TBK m. 329 ve 330 hükümlerinde ise taşınmaz ve taşınır yapıları ile taşınır kiralalarında fesih bildirim süreleri⁵²⁰ düzenlenmiştir⁵²¹. Sürenin başlangıcı kira sözleşmesinin kuruluş tarihine göre belirlenir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiralananın devri halinde yeni malik işbu fesih dönem ve ihbar sürelerine uyararak

⁵¹³ ARAL/AYRANCI, s. 319; İNCEOĞLU, C.2, s. 191; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 300; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 319.

⁵¹⁴ ARAL/AYRANCI, s. 320; İNCEOĞLU, C.2, s. 191; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 300; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 319.

⁵¹⁵ ACAR, m. 310, N. 92; ALTINOK ORMANCI, s. 132; AYDOĞDUKAHVECİ, s. 461; ÇABRİ, s. 188; ÖKTEM ÇEVİK, s. 272.

⁵¹⁶ ÖKTEM ÇEVİK, s. 272.

⁵¹⁷ ÖKTEM ÇEVİK, s. 272-273.

⁵¹⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 272.

⁵¹⁹ ARAL/AYRANCI, s. 320; İNCEOĞLU, C.2, s. 203; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 322.

⁵²⁰ TBK m. 329 hükmü uyarınca, taşınmaz ve taşınır yapıya ilişkin kira sözleşmeleri yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için; böyle bir adet bulunmaması halinde ise altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyularak feshedilebilir. Taşınır kiralalarının feshi ise TBK m. 330 hükmü kapsamında, taraflarca her zaman üç gün öncesinden bildirmek suretiyle mümkündür. Detaylı açıklamalar için bkz. İNCEOĞLU, C.2, s. 207 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 301-302; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 322 vd.

⁵²¹ İNCEOĞLU, C.2, s. 203; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 301.

sözleşmeyi sona erdirebilir⁵²². Şayet fesih bildirim devirden önceki bir tarihte yapılmış ve süre bitimi devirden sonraki bir tarihe denk geliyorsa, devir ile birlikte sözleşmenin tarafı haline gelen yeni malik, bildirim süresi sonuna kadar sözleşmeyi sürdürmekle yükümlü olacaktır⁵²³. Bildirim süresinin sonunda ise kira sözleşmesi sona erer⁵²⁴.

Olağanüstü sebeple fesih imkanı, TBK m. 331 ve devamı hükümlerinde düzenlenmiştir⁵²⁵. Buna göre kira sözleşmesinin devamını çekilmez kılan önemli sebeplerin varlığı, kiracının iflası ya da kiracının ölümü halinde kira sözleşmesi sona erdirebilecektir⁵²⁶.

Kiralananın devrinden sonraki süreçte önemli sebebin varlığı hali nedeniyle fesih hakkı hem kiracı hem yeni malik için geçerlidir⁵²⁷. Şartların varlığı halinde, kiracı ya da kiraya veren sıfatını kazanan yeni malik sözleşmeyi sona erdirebilir⁵²⁸.

Kiracının iflası halinde, TBK m. 332 hükmünde kiraya verene, kiracı ve iflas masasına uygun bir süre vererek gelecek aylara ilişkin güvence bedeli isteme hakkı tanınmıştır⁵²⁹. Kiralananın devrinden önce kiracının iflas etmesi, kiraya verenin güvence verilmesi için süre tanınması ve henüz süre dolmadan kiralananın devredilmesi halinde fesih nasıl sonuç doğuracaktır? Öğretide isabetli olarak sözleşmeye taraf olan

⁵²² ACAR, m. 310, N.93; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 461; ÇABRİ, s. 188-189; ÖKTEM ÇEVİK, s. 273; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s.301-302.

⁵²³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 273.

⁵²⁴ ÖKTEM ÇEVİK, s. 274.

⁵²⁵ Olağanüstü fesih sebepleri, kira sözleşmesinin devamının taraflardan dürüstlük kuralı çerçevesinde beklenemeyeceği haller için düzenlenmiştir. Bu sebeplerin gerçekleştiği hallerde taraflar, sözleşme süresinin bitimini ya da olağan fesih yollarına ait fesih dönem ve ihbar sürelerini beklemeksizin kira sözleşmesini sone erdirebilir. Kanun koyucunun olağanüstü fesih sebeplerinde uyulmasını işaret ettiği süreler taraflarca göz önüne alınmalıdır. İNCEOĞLU, C.2, s. 217-218. Detaylı açıklamalar için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 324 vd.; İNCEOĞLU, C.2, s. 217 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 303-304; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 331-333.

⁵²⁶ ARAL/AYRANCI, s. 324; İNCEOĞLU, C.2, s. 217.

⁵²⁷ ACAR, m. 310, N. 93; AKAY, s. 87; ALTINOK ORMANCI, s. 132; ARAL/AYRANCI, s. 324; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 461; ÖKTEM ÇEVİK, s. 275; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 303; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 331.

⁵²⁸ AKAY, s. 87; ÖKTEM ÇEVİK, s. 275.

⁵²⁹ Detaylı açıklamalar için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 326; İNCEOĞLU, C.2, s. 257 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 328 vd.

yeni malikin, eski malikin verdiği süre sonunda güvence gösterilmediği takdirde sözleşmeyi fesih hakkı olduğu savunulmuştur⁵³⁰. Kanaatimizce de eski malikin şahsından doğan hakları hariç olmak üzere, tüm haklarına sahip olan yeni malik, süre sonunda sözleşmeyi fesih hakkına sahiptir.

Kiralananın devrinden sonraki bir süreçte kiracının ölümü halinde⁵³¹, kiracının mirasçuları, TBK m. 333 hükmünde belirtilen koşullara uyarak sözleşmeyi sona erdirme hakkına sahiptir⁵³².

Kira sözleşmesinde, kiracının ve kiraya verenin borca aykırılık nedeniyle sözleşmeyi fesih hakkı bulunmaktadır. Bu kapsamda kiraya verenin teslim borcunu⁵³³, vergi ve sair yükümlülükler ile yan giderlerden doğan borcunu⁵³⁴, ayıba karşı tekeffül⁵³⁵ ve zapta karşı tekeffül borçlarını⁵³⁶ ihlal etmesi halinde kiracı, belirtilen şartlara uygun olarak sözleşmeyi sona erdirme hakkına sahiptir.

Kiracının kira sözleşmesinden doğan kira bedelini ödeme⁵³⁷, temizlik ve bakım giderlerine katlanma⁵³⁸, kiralananı sözleşmeye uygun ve özenli kullanma⁵³⁹, ayıpları bildirme⁵⁴⁰, katlanma⁵⁴¹ ve kiralananı iade⁵⁴² borçlarını ihlal etmesi halinde yeni malik, kira sözleşmesini sona erdirme hakkına sahiptir.

⁵³⁰ AKAY, s. 82; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 461; ÖKTEM ÇEVİK, s. 276.

⁵³¹ Detaylı açıklamalar için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 326; İNCEOĞLU, C.2, s. 277 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 304-305; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 330-331.

⁵³² ÖKTEM ÇEVİK, s. 461.

⁵³³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, A, 1, a.

⁵³⁴ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, A, 1, b.

⁵³⁵ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, A, 1, c.

⁵³⁶ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, A, 1, d.

⁵³⁷ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, A, 2, a.

⁵³⁸ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, A, 2, b.

⁵³⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, A, 2, c.

⁵⁴⁰ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, A, 2, d.

⁵⁴¹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, A, 2, e.

⁵⁴² Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, A, 2, f.

b. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Değerlendirilmesi

aa. Bildirim Yoluyla Sona Erme

Konut ve çatılı işyeri kiralarında bildirim yoluyla sona erme imkanı, Kanun'un 347. maddesinde düzenlenmiştir. Belirli süreli kira sözleşmelerinde, kural olarak kiraya verenin sözleşmeyi süre bitimi nedeniyle sona erdirme hakkı bulunmamaktadır⁵⁴³. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirme imkanı büyük ölçüde kısıtlanmıştır⁵⁴⁴. Buna göre kiracı, kira sözleşmesinin bitiminden on beş gün öncesinde yazılı olarak bildirmediği müddetçe kira sözleşmesi aynı koşullarla bir yıl uzamış kabul edilecektir⁵⁴⁵.

Kiraya verenin bildirim yoluyla fesih hakkı ise, on yıllık uzama süresini takip eden yıl itibariyle doğacaktır⁵⁴⁶. Kiraya veren on yıllık uzama süresini takip eden her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce yazılı olarak bildirmek kaydıyla sözleşmeyi fesih imkanına sahiptir⁵⁴⁷. Kiracı ve kiraya veren açısından genel hükümlere göre sözleşmeyi fesih hakkı istisnadır.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiracı dilediği zaman, kiraya veren ise sözleşmenin kuruluş tarihinden itibaren on yıl geçtikten sonra, TBK m. 329 kapsamında düzenlenen bildirim dönem ve sürelerine uyarak⁵⁴⁸ sözleşmeyi fesih hakkına sahiptir⁵⁴⁹.

⁵⁴³ DOĞAN, s. 61; İNCEOĞLU, C.2, s. 308-309; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 321.

⁵⁴⁴ DOĞAN, s. 62; İNCEOĞLU, C.2, s. 308; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 337.

⁵⁴⁵ ARAL/AYRANCI, s. 327; DOĞAN, s. 57 vd.; İNCEOĞLU, C.2, s. 310 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 340; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.320-321.

⁵⁴⁶ ARAL/AYRANCI, s. 327; DOĞAN, s. 63-64; İNCEOĞLU, C.2, s. 329 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 341; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 340.

⁵⁴⁷ ARAL/AYRANCI, s. 327; DOĞAN, s. 64-67; İNCEOĞLU, C.2, s. 331 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 341; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 340-341.

⁵⁴⁸ TBK m. 329 kapsamında kiracı, aksine bir adet olmadıkça kira sözleşmesini, altı aylık fesih döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Bkz. ARAL/AYRANCI, s. 327; DOĞAN, s. 68 vd.; İNCEOĞLU, C.2, s. 318; ARAL/AYRANCI, s. 327; DOĞAN, s. 57 vd.; İNCEOĞLU, C.2, s. 310 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 342; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 344. vd.

⁵⁴⁹ ARAL/AYRANCI, s. 327; DOĞAN, s. 68 vd.; İNCEOĞLU, C.2, s. 318; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 342; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 340.

Kiralananın devri neticesinde sözleşmenin tarafı haline gelen yeni malik, kira sözleşmesinin türü ve süresi ile bağlıdır. Yeni malik, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren 10 yıl; belirli süreli kira sözleşmelerinde ise onuncu uzama yılını takip eden yıldan önce, genel hükümler ayrık kalmak kaydıyla, sözleşmeyi sona erdiremez⁵⁵⁰. Sürelerin başlangıcı eski malik ile kiracı arasında akdedilen sözleşme tarihine göre belirlenir; devir tarihi esas alınmaz⁵⁵¹. Kiracı, devirden sonraki bir tarihte fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirmek isterse talebini, kiraya veren sıfatı kazanan yeni malike iletmelidir⁵⁵².

bb. Kiraya Verenden Kaynaklanan Nedenlerle Sona Erme

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı, TBK m. 350 hükmünde düzenlenmiştir⁵⁵³. Hükmün ilk fıkrası uyarınca kiraya veren, “kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa” açacağı tahliye davası ile kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahiptir.

Tahliye davası belirli süreli kira sözleşmelerinde, sözleşme süresinin sonunda; belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise TBK m. 329 hükmü uyarınca fesih dönem ve sürelerinden belirlenecek tarihten bir ay içinde açılmalıdır⁵⁵⁴.

Gereksinim nedeniyle tahliye davası ile TBK m. 351’de düzenlenen yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye davası hükümleri, süreler ve davayı açabilecek

⁵⁵⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 278-279.

⁵⁵¹ ACAR, m. 92, dph. 96; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 461; ÖKTEM ÇEVİK, s. 279.

⁵⁵² ÖKTEM ÇEVİK, s. 278.

⁵⁵³ Konu hakkında detaylı açıklamalar için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 332 vd.; DOĞAN, s. 73 vd.; İNCEOĞLU, C.2, s. 340 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 348 vd.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 346 vd.

⁵⁵⁴ İNCEOĞLU, C. 2, s. 392 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, s. 280; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 350; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 352.

kişiler ayrı kalmak kaydıyla, benzer niteliktedir⁵⁵⁵. Bu nedenle daha önce şartlarını incelediğimiz, TBK m. 351 hükmünde yer alan ihtiyacın zorunlu olması, samimi olması ve benzeri şartlar TBK m. 350/1 hükmü için de geçerlidir⁵⁵⁶. Ancak dikkat edilmelidir ki TBK m. 350/1 hükmünden yararlanarak tahliye davası açmak için kiraya veren sıfatını haiz olmak yeterliyken, TBK m. 351 hükmü uyarınca tahliye davası ancak yeni malik tarafından açılabilir⁵⁵⁷.

Kiralananın devrinden sonra yeni malik, TBK m. 351 hükmüne dayalı tahliye davası açabileceği gibi, TBK m. 350/1 hükmü kapsamında da tahliye davası açarak kira sözleşmesini sona erdirebilir⁵⁵⁸. Üzerinde dikkatle durulması gereken husus ise, devir tarihinden önce eski malik tarafından açılan ihtiyaç nedenine dayalı tahliye davasına, yeni malikin devam edip edemeyeceği sorundur. Öğretide ağırlıklı görüş, ihtiyaç nedenine dayalı fesih hakkının, belirtilen halde yeni malik tarafından kullanılamayacağı yönündedir⁵⁵⁹. Kanaatimizce, eski malikin sahip olduğu ihtiyaç nedenine dayalı dava hakkının yeni malike devredilmesi uygun değildir. Zira, kiralananın devri halinde yeni malik kiraya verenin haklarına halef olsa da bu durumun istisnasını eski malikin şahsından doğan haklar teşkil eder⁵⁶⁰. Eski malikin şahsından doğan haklar yeni malike intikal etmez. Bu kapsamda ihtiyaç nedenine dayalı olarak açılan davada, ihtiyaç şartı eski malikin şahsında gerçekleşmiştir⁵⁶¹. Eski malik veya onun yasada belirtilen yakınlarının ihtiyacı, bu ihtiyacın samimi ve gerekli olup olmadığı hususları yeni malik nezdinde değerlendirilemez⁵⁶². Dolayısıyla eski malik tarafından açılan ihtiyaç nedenine dayalı tahliye davasına, yeni malikin devam etmesi ve bu haktan yararlanması mümkün değildir.

⁵⁵⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 280, dpn. 396.

⁵⁵⁶ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, I, B, 3, a.

⁵⁵⁷ İNCEOĞLU, C. 2, s. 366; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 347-348.

⁵⁵⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 280.

⁵⁵⁹ ACAR, m. 310, N. 77, dpn. 77; AKAY, s. 83; İNCEOĞLU, C.1, s. 598; ÖKTEM ÇEVİK, s. 281.

Aksi yöndeki görüş için bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 461.

⁵⁶⁰ ÖKTEM ÇEVİK, s. 281.

⁵⁶¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 281.

⁵⁶² ÖKTEM ÇEVİK, s. 281.

Kiraya verenin TBK 350/2 maddesi uyarınca “Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise” yukarıda belirtilen sürelerle uyarak tahliye davası açma ve kira sözleşmesini sonlandırma hakkı bulunmaktadır. Kiralananın devralan yeni malik, yeniden inşa ve imar gereksinimi varsa şartların gerçekleşmesi halinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir⁵⁶³. Ancak kiralananın devrinden önce eski malikin yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası bildiriminden yararlanarak dava açması ya da açılmış olan davaya devam etmesi kanaatimizce mümkün değildir. Öğretide hakim görüş de bu yöndedir⁵⁶⁴. Zira, eski malikin şahsında gerçekleşen bir neden, yeni malike sirayet etmez⁵⁶⁵.

cc. Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Sona Erme

Kira sözleşmesinin, kiracıdan kaynaklanan sebeplerle dava yoluyla sona erdirilmesi halleri TBK m. 352 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren, kiracının tahliye taahhüdü vermesi, kira bedelini ödememesi nedeniyle iki haklı ihtar sebebiyet vermesi ve elverişli bir konutu olması nedenleriyle, kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

TBK m. 352/1 hükmü kapsamında kiraya veren, kiracının geçerli bir tahliye taahhüdü vermesi halinde, taahhüt tarihinden itibaren 1 ay içinde dava açma ya da icra yoluna başvurma suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir⁵⁶⁶. Kiralananın devrinden önce kiracı tarafından verilen tahliye taahhütleri, devir ile geçersiz hale gelmez. Yeni malik, eski malik döneminde verilen tahliye taahhüdüne dayalı olarak kira

⁵⁶³ Detaylı açıklamalar için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 332-333; DOĞAN, s. 131 vd.; İNCEOĞLU, C.2, s. 405 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 353-355; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 361-363.

⁵⁶⁴ AKAY, s. 86; ACAR, m. 310, N. 77, dpn. 113; İNCEOĞLU, C.1, s. 598; ÖKTEM ÇEVİK, s. 282. Aksi yönde bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 461.

⁵⁶⁵ AKAY, s. 89; ÖKTEM ÇEVİK, s. 282.

⁵⁶⁶ Detaylı açıklamalar için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 333-335; DOĞAN, s. 169 vd.; İNCEOĞLU, C.2, s. 423 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 355-356; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 363 vd.

sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahiptir⁵⁶⁷. Öğretide isabetli olarak, kiracının kira sözleşmesinin şerhinden sonra tahliye taahhüdünde bulunmasının şerhten doğan hakkından feragat ettiği şekilde yorumlanacağı, bu suretle de taahhüde dayalı olarak kiraya veren tarafından, kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği savunulmaktadır⁵⁶⁸.

İki haklı ihtar nedeniyle fesih hakkı TBK m. 352/II hükmünde: “*Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir⁵⁶⁹. Kiralanan devredilmeden önce kiraya veren kiracıya madde hükmüne uygun olarak iki haklı ihtarda bulunmuşsa yapılan ihtar kiralananın devri halinde de etkisini korur⁵⁷⁰. Yeni malik, kiraya veren tarafından yapılan ihtara dayanarak açacağı dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahiptir⁵⁷¹.

Kiralananın devrinden önce, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle kiracıya bir ihtar gönderildiği, kiralananın devrinden sonra kiracının yine borcu ödemediği temerrüde düştüğü ihtimalde durum ne olacaktır? Bu sorunun cevabı da ilk ihtimalden farklı değildir. Kiraya veren şartları oluşturursa kiracıya yazılı bildirimde bulunabilir ve ilk ihtarla birlikte değerlendirme yapılır⁵⁷². Bir başka ifade ile yeni malikin devir tarihinden itibaren iki haklı ihtar verme şartı yoktur. Her ne kadar devrin ileriye etkili sonuç doğurduğunu belirtsek de yeni malik, eski malikin haklarına haleftir. Devirden

⁵⁶⁷ ACAR, m. 310, N. 77, dpn. 77; AKAY, s. 87; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 461; BURCUOĞLU, s. 324; DOĞAN, s. 186; GÜMÜŞ, Kira, s. 326-327; İNCEOĞLU, C.2, s. 434-435; ÖKTEM ÇEVİK, s. 283.

⁵⁶⁸ BURCUOĞLU, s. 135; DOĞAN, s. 186; İNCEOĞLU, C.2, s. 435; ÖKTEM ÇEVİK, s. 283.

⁵⁶⁹ Detaylı açıklamalar için bkz. ARAL/AYRANCI, s. 335-337; İNCEOĞLU, C. 2, s. 440 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, 356-358; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 366 vd.

⁵⁷⁰ ACAR, m. 310, N. 77, dpn. 77; AKAY, s. 85; BURCUOĞLU, s. 127; ÇABRİ, s. 188; DOĞAN, s. 206; İNCEOĞLU, C.2, s. 458; ÖKTEM ÇEVİK, s. 284; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 105.

⁵⁷¹ ACAR, m. 310, N. 77, dpn. 77; AKAY, s. 85; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 461; CERAN, s. 36; ÇABRİ, s. 188; ÖKTEM ÇEVİK, s. 284.

⁵⁷² AKAY, s. 85.

önce malikin iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası açması ve yargılama devam ederken kiralananın devredilmesi ihtimalinde, davada taraf değişikliği meydana gelecek ve yeni malik davaya devam edecektir⁵⁷³.

TBK m. 352/3 hükmü kapsamında kiraya verenin, kiracı veya birlikte yaşadığı eşinin, kiralananla aynı ilçe veya belde sınırları içinde kullanmaya elverişli konutunun bulunduğunu bilmemesi halinde, kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmeye hakkı bulunmaktadır⁵⁷⁴. Bu hak sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açmak yoluyla kullanılabilir. Kiralananı devralan yeni malikin bu haktan yararlanıp yararlanamayacağı hususu önem arz eder. Öğretide, elverişli konutun bulunması nedeniyle tahliye davası açma hakkının kiracının şahsından kaynaklandığı⁵⁷⁵, yeni malikin kiracının şahsından kaynaklanan nedenlerle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı bulunduğu isabetli olarak savunulmaktadır⁵⁷⁶.

C. DEVRİN ŞERH EDİLMİŞ KİRA SÖZLEŞMELERİ BAKIMINDAN SONUÇLARI

Kira sözleşmesinin şerhi düzenlemesi, şerhin genel özellikleri ile kiralananın devrindeki etkisi bağlamında ele alınacaktır.

1. Genel Olarak

Kiracının sözleşmeden doğan kiracılık hakkı, kişisel hak niteliğindedir⁵⁷⁷. Kişisel hakların şerhine ilişkin genel düzenleme TMK m. 1009'da yer almaktadır. TMK m. 1009/1 hükmünde, kira sözleşmesinin şerh edilebileceği belirtilmiştir.

⁵⁷³ AKAY, s. 86.

⁵⁷⁴ ARAL/AYRANCI, s.337-338; BURCUOĞLU, s. 330 vd.; DOĞAN, s. 210 vd.; İNCEOĞLU, C.2, s. 463 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, s. 285-286; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 358-359; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 369 vd.

⁵⁷⁵ AKAY, s. 87; ÖKTEM ÇEVİK, s. 286.

⁵⁷⁶ ACAR, m. 310, N. 77, dpn. 77; AKAY, s. 87; İNCEOĞLU, C.1, s. 598; ÖKTEM ÇEVİK, s. 286.

⁵⁷⁷ ACAR, m. 312, N. 5.

Hükmün ikinci fıkrasında belirtildiği üzere, şerh edilen şahsi hak, taşınmazda sonradan hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilecektir.

TBK m. 312 hükmünde, taşınmaz kiralalarında, taraflar arasında akdedilecek bir sözleşme ile kiracının kiracılık hakkının tapuya şerh edilebileceği kararlaştırılmıştır. Esasen bu düzenleme mülga BK m. 255 hükmünde de bulunmaktaydı. Mülga dönemde kira sözleşmesinin şerhi, taşınmazlar açısından büyük önem taşımaktaydı⁵⁷⁸. Zira bu dönemde yeni malik, feshi ihbar sürelerine kadar kira sözleşmesine katlanmakla yükümlüydü⁵⁷⁹. Sözleşmenin şerh edilmesi halinde ise yükümlülük, şerh süresince devam etmekteydi⁵⁸⁰. Şerh süresince kiracı, kullanma hakkını yeni malike ileri sürme hakkına sahipti⁵⁸¹. Diğer yandan kiracı, şerhin munzam etkisi uyarınca, yeni malikin taşınmazı kullanım hakkını engellemekteydi⁵⁸². 6570 sayılı yasaya tabi taşınmazlar açısından, yeni malikin kural olarak kira sözleşmesi ile bağlı olması⁵⁸³, şerhin eşyaya bağlı borç haline getirme etkisini yaratıyordu⁵⁸⁴. Bu taşınmazlarda şerhin etkisi, yeni maliki tahliye davası açma hakkından yoksun bırakmasında görülmekteydi⁵⁸⁵.

Mülga Kanundan farklı olarak TBK m. 312 hükmünde şerhin etkisine yer verilmemiştir. Şerhin etkisine yer verilmemesinin nedeni madde gerekçesinde; *“Maddede, taşınmaz kiralalarında, sözleşme ile kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği belirtilmektedir. Şerhin kiracılık hakkına etkisine ilişkin 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 255 inci maddesinin ikinci fıkrası ise, bu konunun Türk Medenî Kanununun 1009 uncu maddesinin ikinci fıkrasında düzenlendiği göz önünde tutularak, Tasarıya alınmamıştır.”*⁵⁸⁶ şeklinde açıklanmıştır. Gerçekten de hükümde şerhin etkisine yer verilmemesi bir eksiklik değildir⁵⁸⁷. Zira Türk Medeni Kanunu’nun

⁵⁷⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 135.

⁵⁷⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, I, A, 2.

⁵⁸⁰ ALTINOK ORMANCI, s. 135-136; ÖKTEM ÇEVİK, s. 288.

⁵⁸¹ ALTINOK ORMANCI, s. 136; ÖKTEM ÇEVİK, s. 288.

⁵⁸² ALTINOK ORMANCI, s. 136.

⁵⁸³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, I, A, 3.

⁵⁸⁴ ALTINOK ORMANCI, s. 136; ÖZEN, Marmara, s. 175-176; ÖKTEM ÇEVİK, s. 288.

⁵⁸⁵ ALTINOK ORMANCI, s. 136; ÖKTEM ÇEVİK, s. 288.

⁵⁸⁶ <http://www.kgm.adalet.gov.tr>, (17.02.2019).

⁵⁸⁷ ÇABRİ, s. 191.

ilgili maddesi bu hususta izlenecek yolu göstermektedir. TMK m. 1009 hükmünün mutlak emredici nitelikte olduğu gözetildiğinde⁵⁸⁸, etkinin evveliyatla dikkate alınacağı açıktır.

2. Şerhin Şartları ve Sonuçları

a. Şerhin Şartları

Şerhin yapılması için gerekli şartlara değinmek gerekir. Şerhin yapılması için, hakkın mevcut olması yeterli değildir⁵⁸⁹. Şerh için, hakkın hukuki dayanağını oluşturan şerh anlaşmasına ihtiyaç vardır⁵⁹⁰. TBK m. 312 hükmünde de kiracının hakkının şerhi için, sözleşmenin varlığı aranmıştır. Şerh anlaşması, şerh istenen hakka düzenleyen sözleşmede karşılaştırılabileceği gibi sözleşmeden bağımsız da karşılaştırılabilir⁵⁹¹. Şerh anlaşmasının asıl sözleşmenin şekline bağlı olduğu kabul edilmektedir⁵⁹². Hemen belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması zorunluluğu yoktur. Ancak Tapu Sicil Tüzüğü'nün m. 47/2/ç hükmünde taşınmaz kiralalarının şerhi için yazılı sözleşme şartı getirildiğinden; kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması aranacaktır⁵⁹³.

Şerhler, tapu kütüğünde ilgili sütuna yazılmış olmak kaydıyla, yevmiye defterine kayıt tarihi itibariyle hüküm eder⁵⁹⁴. Şerhin etkisi, kanunda azami süre

⁵⁸⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 610.

⁵⁸⁹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 215; SİRMEN, s. 206; SUNGURBEY, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963, s. 49-50.

⁵⁹⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 610; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 215; SİRMEN, s. 206; SUNGURBEY, s. 49-50.

⁵⁹¹ ACAR, m. 310, N. 12; ÇABRİ, s. 190; GÜNEL, s. 182; İNCEOĞLU, s. 610; SİRMEN, s. 207; TANDOĞAN, s. 132.

⁵⁹² SİRMEN, s. 207; SUNGURBEY, s. 49-50.

⁵⁹³ AKAY, s. 119; ERTUĞRUL, s. 569; ÖKTEM ÇEVİK, s. 290; SİRMEN, s. 207, dn. 429.

⁵⁹⁴ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 215; SİRMEN, s. 208.

tanınan haller ayırık kalmak kaydıyla⁵⁹⁵, süreyle kısıtlanmamıştır⁵⁹⁶. Bu nedenle şerh etkisini, şerhi doğuran kişisel hak mevcut olduğu sürece gösterecektir⁵⁹⁷. Kira sözleşmesinin şerhi halinde de şerhin etkisi kira sözleşmesi ile sınırlı olacaktır. Kira sözleşmesinin zımnen yenilendiği durumlarda şerhin etkisi de uzamış sayılmayacaktır⁵⁹⁸. Kira sözleşmesinde belirtilen süre sona erdiğinde şerhin koruyucu etkisi de sona erecektir⁵⁹⁹.

Şerh, taşınmazda hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilecektir. Fakat bu hak herkese karşı değil, ancak taşınmazın sonraki maliklerine, sonradan taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak kazananlara ve sonradan şerh verilmiş kişisel hak sahiplerine karşı ileri sürülebilecektir⁶⁰⁰.

b. Şerhin Sonuçları

Şerhin sağladığı etki öğretide uzun tartışmalara neden olmuştur⁶⁰¹. Ancak öğretide ağırlıklı görüş şerhin iki etkisi olduğu yönündedir. İlk etki, şerhin munzam ya da aynı etkidir. Bu etki nedeniyle şerhten sonra tescil veya şerh yoluyla kazanılan haklara karşı ileri sürülebilmesi, bu hakların tarih olarak önce şerh edilen hak sahibine verdiği zarar kapsamında etkisiz kalmasını ifade eder⁶⁰². Şerhin etkisi sayesinde kiracı, kira sözleşmesinden sonra tapuya tescil edilen haklar ile şerh verilen kişisel haklara karşı hakkını ileri sürebilmekte ve sözleşmeye aykırı bu haklar kiracının

⁵⁹⁵ Türk Medeni Kanunu'nun 735/II ve 736/II maddeleri ile önalım, alım, geri alım hakları için taraflarca daha kısa öngörülmediği hallerde, şerhin azami 10 yıl süreyle etki göstereceğini düzenlemiştir. Yine Tapu Kanunu'nun 26/VIII maddesinde taşınmaz satış vaadinden doğan hak ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğan şerh hakkı için 5 yıllık azami süre düzenlenmiştir.

⁵⁹⁶ ÇABRİ, s. 191; SİRMEN, s. 208; TANDOĞAN, s. 132. Öğretide YAVUZ, kira sözleşmesinin şerhinin en fazla 10 yıl boyunca etki göstereceğini savunmuştur, bkz. YAVUZ, s. 163.

⁵⁹⁷ SİRMEN, s. 208.

⁵⁹⁸ ERTUĞRUL, s. 570; İNCEOĞLU, s. 612; ÖKTEM ÇEVİK, s. 295-296; SUNGURBEY, s. 73. Aksi yönde bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 466.

⁵⁹⁹ CERAN, s. 25; GÜMÜŞ, Kira, s. 154; İNCEOĞLU, s. 613.

⁶⁰⁰ SİRMEN, s. 208.

⁶⁰¹ Detaylı açıklamalar için bkz. GÜMÜŞ, Alper, Türk Medeni Kanunu'nun Getirdiği Yeni Şerhler, Ankara 2003 (kısaltma: Yeni Şerhler), s. 109; OĞUZMAN/ÖZ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 249 vd.; SUNGURBEY, s. 102 vd.

⁶⁰² OĞUZMAN/ÖZ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 250; SİRMEN, s. 209.

hakkıyla çeliştiği müddetçe etkisiz kalmaktadır. Şerhin ikinci etkisi ise şerhle birlikte kişisel hakka dayalı borç ilişkisinin, eşyaya bağlı borç ilişkisi haline gelmesidir⁶⁰³. Eşyaya bağlı borç ilişkisi yaratması nedeniyle taşınmazın her maliki, mülkiyet hakkı döneminde doğacak bu borçtan sorumlu olacaktır. Bu görünüm nedeniyle, kira sözleşmesinin şerh edilmesi halinde, taşınmazı sonradan edinen malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelecek ve sözleşmeyle bağlı olacaktır.

Şerhin eşyaya bağlı borç yaratma etkisini, konumuzu oluşturan kiralananın devrine ilişkin TBK m. 310 hükmü oluşturmaktadır. Bir başka anlatımla, kiralananın devriyle sözleşme yasal olarak yeni malike devrolmakta ve yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelmektedir. Dolayısıyla kira sözleşmesinin şerh verilmesinin önemi TBK m. 310 hükmüyle birlikte azalmıştır⁶⁰⁴. Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte şerhin asıl fonksiyonu konut ve çatılı işyeri kiralarında etkisini göstermektedir⁶⁰⁵. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında şerh, yeni malikin TBK m. 351 kapsamında tahliye davası açmasını engeller. Şerh nedeniyle yeni malik, edinme nedenine dayalı tahliye davası hakkından yararlanamaz. Şerhin TBK m. 350 kapsamında tanınan gereksinim nedenine dayalı tahliye davası açma hakkına ise bir etkisi yoktur. Zira bu dava belirli süreli kira sözleşmelerinde, sözleşme süresinin sonundan itibaren bir ay içinde açılmak zorundadır. Şerhin etkisi ise kira sözleşmesi süresinde sona ereceğinden, şerh bu hakka sirayet etmez.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde yeni malik, kira sözleşmesinin şerh edilmesi ile birlikte TBK m. 351'de düzenlenen gereksinim

⁶⁰³ OĞUZMAN/ÖZ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 249-250; SİRMEN, s. 209.

⁶⁰⁴ AKAY, s. 121; ERTUĞRUL, s. 571; İNCEOĞLU, C.1, s. 614; ÖKTEM ÇEVİK, s. 298.

⁶⁰⁵ Nitekim bu husus madde gerekçesinde: “Tasarıda, kiralananın el değiştirmesinden ya da sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişinin, kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olmasından, kira sözleşmesinin etkilenmeyeceği ve varlığını sürdüreceği esasının benimsenmesine karşın, 818 sayılı Borçlar Kanununda olduğu gibi, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi olanağının korunmasında bir sakınca görülmemiştir. Çünkü, bu şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350 nci maddesi uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 uncu maddesinde öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir.” şeklinde ifade edilmiştir, <http://www.kgm.adalet.gov.tr>, (17.02.2019).

nedeniyle tahliye davasını açma hakkından mahrum kalacaktır⁶⁰⁶. Yine yeni malikin TBK m. 350'de düzenlenen gereksinim ile yeniden inşa ve imar hakkına dayanarak tahliye talep edemeyeceği kabul edilmektedir⁶⁰⁷.

Şerhin belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarına gösterdiği etkiye, binanın sağlık ve güvenliğinin zorunlu kıldığı hallerde, bir istisna tanınıp tanınmayacağı hususu öğretilerde tartışmalıdır. Öğretilerde bir görüşe göre, taşınmazın kullanımı güvenlik nedeniyle mümkün değilse, imkansızlık hükümleri uyarınca sözleşmenin sona erdiği kabul edilmelidir⁶⁰⁸. İmkansızlık boyutuna ulaşmayan hallerde ise şerhe rağmen tahliye davası açılabilirliğini kabul etmek mümkün değildir⁶⁰⁹. Aksi yöndeki görüşe göre, binanın sağlığı ve güvenliği için zorunlu ise şerhe rağmen, yeni malike tahliye davası açma hakkı tanınmalıdır⁶¹⁰. Zira taşınmazın kullanımı imkansız ise imkansızlık hükümlerine başvurulmasına engel yoktur⁶¹¹. Ancak her zaman olgular imkansızlık boyutuna ulaşmayabilir⁶¹². Bu halde ise şerhe rağmen, güvenlik nedeniyle yeniden inşa ve imar nedenine dayalı tahliye hakkının yeni malike tanınması yerinde olur⁶¹³. Kanaatimizce, binanın güvenlik ve sağlığının yeniden inşa ve imarı zorunlu kıldığı hallerde kiracılık hakkının şerh kapsamında korunmaması gerekir. Zira güvenliksiz bir taşınmazı kullanmak, kiracının da menfaatine olan bir husus değildir. Kaldı ki güvenliği kalmayan bir bina kamu açısından da risk teşkil eder. Bu halde imkansızlık hükümlerine başvurulabilecek olması, tahliye davası açma hakkına halel getirmemelidir. Biz bu nedenlerle ikinci görüşe iştirak ediyoruz.

⁶⁰⁶ AKAY, s. 122; ALTINOK ORMANCI, s. 137; ARAL/AYRANCI, s. 289; AYDEMİR, s. 112; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 427; CERAN, s. 25; ÇABRİ, s. 192; DOĞAN, s. 158; ERTUĞRUL, s. 572; GÜMÜŞ, Kira, s. 150; İNCEOĞLU, C.1, s. 615; ÖKTEM ÇEVİK, s. 298-299; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 105; RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, C.1, Ankara 2011, s. 326-327; SİRMEN, s. 210-211; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 312; YAVUZ, Kira, 168; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, 15. Bası, s. 259.

⁶⁰⁷ AKAY, s. 122; AYDEMİR, s. 112; İNCEOĞLU, s. 614, özellikle dn. 2485; ÖKTEM ÇEVİK, s. 300; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 105.

⁶⁰⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 615.

⁶⁰⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 615.

⁶¹⁰ ACAR, m. 312, N. 19; ÖKTEM ÇEVİK, s. 300-301.

⁶¹¹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 300-301.

⁶¹² ÖKTEM ÇEVİK, s. 300-301.

⁶¹³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 301.

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde, yeni malikin TBK m. 351 hükmü uyarınca edinme nedenine dayalı dava açma hakkı bulunmamaktadır⁶¹⁴. Dolayısıyla yeni malik, kira sözleşmesini, edinme kapsamında konut ve işyeri ihtiyacına dayalı olarak sonlandıramaz. Belirli süreli kira sözleşmelerinde süre bitiminde, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih süre ve dönemlerine uymak kaydıyla olağan yolla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Şerhin etkisi bu kapsamda sözleşmenin niteliğine göre farklılaşır⁶¹⁵. Belirli süreli sözleşmelerde, şerhin, kira sözleşmesinden doğan borcu, eşyaya bağlı borç haline getirme etkisi yoktur⁶¹⁶. Zira yeni malik, kanun gereği kira sözleşmesiyle sözleşme süresi sonuna kadar bağlıdır⁶¹⁷. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise şerhin eşyaya bağlı borç yaratma etkisi mevcuttur⁶¹⁸. Şerh, yeni malikin olağan fesih hakkından yararlanarak kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını ortadan kaldırır⁶¹⁹. Yeni malik, şerh süresince kira sözleşmesine katlanmakla yükümlü olur. Bu nedenle adi kiralarda şerhin etkisi, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, olağan yolla sözleşmenin sona erdirilmesini engellemesi ile sınırlıdır⁶²⁰.

Şerhin önemli sebebe dayalı fesih hakkına etkisi, öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir görüş, şerhin önemli sebeple fesih imkânının da önüne geçtiğini savunmaktadır⁶²¹. Ancak bizim de katıldığımız görüş⁶²² uyarınca, konuya tereddütlü yaklaşılması gerekir. Zira önemli sebeple fesih hakkının temelini dürüstlük kuralı oluşturmaktadır. Yeni malik için sözleşmenin devamını çekilmez kılan sebeplerin ortaya çıkması halinde, şerh nedeniyle bu haktan mahrum kalması adil bir sonuç olmayacaktır.

⁶¹⁴ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Üçüncü Bölüm, II, B, 1, a.

⁶¹⁵ ALTINOK ORMANCI, s. 138; ÖKTEM ÇEVİK, s. 303.

⁶¹⁶ ALTINOK ORMANCI, s. 138-139; ÖKTEM ÇEVİK, s. 303.

⁶¹⁷ ALTINOK ORMANCI, s. 138-139; ÖKTEM ÇEVİK, s. 303.

⁶¹⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 139; İNCEOĞLU, C.1, s. 615; ÖKTEM ÇEVİK, s. 303.

⁶¹⁹ ALTINOK ORMANCI, s. 139; İNCEOĞLU, C.1, s. 615; ÖKTEM ÇEVİK, s. 303.

⁶²⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 615

⁶²¹ ACAR, m. 312, N. 19.

⁶²² BURCUOĞLU, s. 135; İNCEOĞLU, C.1, s. 614; ÖKTEM ÇEVİK, s. 301; ÖZEN, Bahçeşehir, s. 105.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, malik yeni bir kira sözleşmesi akdedip bunu da tapuya şerh verirse ne olacaktır? Sorunun cevabı öğretide tartışmalıdır. Öğretide ilk görüş⁶²³, burada TBK m. 311 hükmünün kıyasen uygulanması ile sözleşmesi şerh edilen kiracının da ilk kira sözleşmesi ile bağlı olması gerektiğini savunmuştur. Zira mülkiyet ve sınırlı ayni hak sahiplerini dahi kira sözleşmesi ile bağlı tutan kanun koyucu, aynı etkiyi doğuran şerh edilmiş şahsi hak bakımından da kabul eder. Sözleşmenin şerh edilip edilmemesi dahi sonucu değiştirmez.

Öğretide bir diğer görüşe göre⁶²⁴, ilk görüşe katılmak mümkün değildir, zira iki kiracının bulunduğu hallerde önemli olan ilk kimin zilyet kılındığıdır. Burada TBK m. 311 hükmü değil, zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümler uygulanacaktır. Kiralanan kiracıya teslim edilmişse ilk kiracı zilyetlik hükümleri gereğince korunacaktır.

Bu hususta bizim de katıldığımız diğer görüşe göre⁶²⁵ yine TBK m. 311 hükmünün kıyasen uygulanması yerinde değildir. Kiralananın devrine ve sınırlı ayni hakka konu olmasına ilişkin hükümlerde kanun koyucu kiracıyı ayni hak iktisaplarına karşı koruma amacı gütmüştür. Oysa sonradan kurulan kira sözleşmesi ayni hakka değil bir şahsi hakka dayanmaktadır. Sözleşmenin şerh edilmiş olması ihtimalinde şerh, şerhin tesisinden sonraki hak sahiplerine karşı ileri sürülebilir, önceki kiracıya karşı ileri sürülemez. Yine kiralananın ilk kiracıya teslimi halinde, ikinci sözleşme açısından başlangıçtaki sübjektif imkansızlık durumu ortaya çıkar ve TBK m. 112 ve devamı hükümleri uygulama alanı bulur.

⁶²³ AKYİĞİT, s. 100; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 463.

⁶²⁴ AKAY, s. 117; İNCEOĞLU, C.1, s. 607.

⁶²⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 168-169.

SONUÇ

Çalışmamızın konusunu oluşturan TBK m. 310 hükmü gereğince, kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki bir dönemde, kiralananın üçüncü kişiye devri halinde yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelecektir.

818 sayılı mülga Kanun döneminde taşınır, taşınmaz ve gayrimenkul kiralaları bakımından farklılıklar içeren devre ilişkin düzenlemeler, 6098 sayılı Kanun ile ortadan kaldırılmıştır. Buna göre kira sözleşmesinin türü ne olursa olsun, kiralananın devri halinde kira sözleşmesi son bulmayacak ve üçüncü kişi ile devam edecektir. TBK m. 310 hükmü ile birlikte, mülga dönemde kabul edilen “satım kirayı bozar” ilkesi yerini “satım kirayı bozmaz” ilkesine bırakmıştır. Kanun koyucunun yeni maliki sözleşme ile bağlı tutmasının altında yatan neden, sözleşmede zayıf konumda olan kiracıyı devrin etkilerinden koruma amacıdır. TBK m. 310 hükmüyle birlikte nisbi hak, üçüncü kişinin aynı hakkına üstün tutulmuştur.

Kiralananın devri halinde yeni malikin sözleşmeyi sona erdirme hakkı, mehz kanundan farklı olarak, sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından düzenlenmiştir. TBK m. 351 gereğince kiralananın devri sonrasında yeni malik, gereksinim nedeniyle sözleşmeyi sona erdirme hakkına sahiptir. Diğer kira sözleşmeleri bakımından ise yeni malikin edinme nedeniyle sözleşmeyi sona erdirme hakkı yoktur. Kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kiracılarını, diğer kira sözleşmelerine nazaran daha üst düzeyde koruma amacı dikkate alındığında düzenlemenin isabetsizliği ortaya çıkmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiracısı devir neticesinde diğer kiracılara göre daha az koruma altındadır. Düzenlemedeki isabetsizlik mehz İsviçre Borçlar Kanunu’nda yer alan düzenlemeden farklılaşmaktan kaynaklanmaktadır. Kanaatimizce de diğer kira sözleşmeleri bakımından da olağanüstü fesih yolu düzenlenmesi isabetsizliği bir nebze olsun giderecektir.

Kiralananın devrine ilişkin hükmün uygulama alanı bulması için gerekli ilk şart geçerli bir kira sözleşmesinin varlığıdır. Sözleşmenin geçersiz olması halinde

kiracı yeni malikten sözleşmenin devamını talep edemeyecek ve yeni malik sözleşme ile bağılı olmayacaktır.

Kiraya verenin, kiralananın maliki olması zorunluluğu ikinci şart olarak aranmaktadır. Kira sözleşmesinin malik dışında bir kişi ile akdedilmesi halinde, malikin kiralananı devretmesi durumunda, TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmayacaktır. Bu şartın bazı hallerde yumuşadığı öğretide haklı olarak kabul edilmektedir. Örneğin kiralananın alt kiraya konu olması halinde yeni malik de alt kira sözleşmesi ile bağılı olacaktır. İntifa hakkı sahibi ya da temsilci tarafından kira sözleşmesi akdedilmesi halinde de hükmün uygulama alanı bulması gerektiği kabul edilmektedir.

Kiralananın mülkiyetinin devri aranan bir diğer şarttır. Devir işleminin satım, bağışlama, trampa vb. iradi yollarla gerçekleşebileceği gibi, cebri icra ve iflas ya da mahkeme kararı gibi iradi olmayan yollarla da gerçekleşebilir. Bununla birlikte üst hakkı sahibinin yapıyı kiraya vermesi ve sonradan üst hakkını devretmesi halinde de her ne kadar mülkiyetin devri söz konusu olmasa da eşdeğer sonuç yarattığı için hükmün uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir. Kiralananın mülkiyetinin geçerli bir şekilde devredilmediği hallerde hüküm uygulama alanı bulmayacaktır.

Hüküm mülkiyetin geçişi anında uygulama alanı bulacaktır. Taşınırlarda zilyetliğin devri, taşınmazlarda ise geçerli tescil işleminin yapılması kaydıyla yevmiye defterine kayıt anında kira sözleşmesi üçüncü kişiye devredilmiş kabul edilecektir. Hükümün uygulama alanı bulması için yeni malikin iyiniyetinin önemi yoktur. Yeni malik sözleşmeden haberdar olmasa bile kira sözleşmesi ile bağılı olacaktır.

Kiralananın paylı mülkiye konu olması ve paylardan birinin ya da bir kısmının üçüncü kişiye devredilmesi halinde, yeni pay sahibi sözleşme ile bağılı olacaktır. Ancak paydaşlardan birinin sonradan tüm payları iktisap etmesi halinde, sözleşme üçüncü kişiye devredilmiş sayılmayacağından hüküm uygulama alanı bulmayacaktır.

Bazı hallerde TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmaz. Bu hallerden ilki maddenin ikinci fıkrasında belirtilen kamulaştırma halidir. Kiralananın kamulaştırılması halinde, idareye karşı kira sözleşmesi ileri sürülemez. Bir diğer hal külli halefiyettir. Külli halefiyet halinde sözleşmeden doğan hak ve borçlar kül halinde devredildiğinden hükmün uygulama alanı bulmasına lüzum yoktur. Son olarak malik haline irtifak hakkı tesis edildikten sonra kiralananın devri halinde de TBK m. 310 hükmü uygulanmayacaktır.

TBK m. 310 hükmünde sözleşmenin kanuni devri söz konusudur. Kiralananın devri ile birlikte tarafların bir işlem yapması ya da icazeti aranmaksızın sözleşme, kanun gereği ve kendiliğinden yeni malike devrolmaktadır. TBK m. 310 hükmü emredici nitelikte olup taraflarca aksine anlaşma yapılamaz. Belirtmek gerekir ki kiralananın devri halinde sözleşmenin geçersiz hale geleceği yönündeki bozucu şartların geçerliliği yoktur.

Sözleşmenin yeni malike devri ile birlikte meydana gelen ilk sonuç, taraf değişiklidir. Buna göre eski malik sözleşmeden ayrılmakta ve sözleşmenin kiraya veren sıfatına yeni malik sahip olmaktadır. Yeni malik sözleşmenin yenilik doğuran hakları, fer'i hakları da dahil olmak üzere tüm hak ve borçları ile taraf haline gelecektir. Ancak eski malikin şahsa bağlı hakları yeni malike devrolmaz. Hükmün sonuçları ise ileriye etkilidir. Yeni malik devirden önceki hak ve borçlardan sorumlu değildir. Devir tarihinden ileriye etkili olarak kiracı kira bedeli ödeme borcunu, kiraya veren sıfatını kazanan yeni malike ifa edecektir. Yeni malik de kullandırma borcunu kiracıya karşı yerine getirecektir. Tarafların kira sözleşmesinden ve kanundan doğan hak ve yükümlülüklerinden devir tarihinden sonra eski malik sorumlu olmayacaktır. Kanunda müteselsil sorumluluk ön görülmemiştir.

Kiralananın devri ile birlikte, kiracı lehine verilen teminatlar yeni malike devredilecektir. Kiraya veren lehine üçüncü kişiler tarafından verilen teminatlar ise üçüncü kişilerin rızasının alınması şartıyla yeni malike devrolacaktır.

Kiralananı devralan malikin iyiniyetli olup olmamasının devir neticesine etkisi olmadığını belirttik. Ancak yeni malikin kiralananı iktisabı sonrasında kira sözleşmesi ile bağlı olması onun zarara uğramasına sebebiyet verebilir. Bu halde yeni malikin eski malikten TBK m. 112 hükümleri uyarınca akde aykırılık nedeniyle zarar tazminini isteyebileceği kabul edilmelidir. Yine yeni malikin şartların oluşması halinde aldatma, yanılma ve ayıp hükümlerine dayanarak devre konu sözleşmeyi iptal etme hakkı da bulunmaktadır. Belirtmek gerekir ki yeni malik kiracıdan bir talepte bulunamaz.

Yeni malikin TBK m. 351 kapsamında kira sözleşmesini sona erdirmesi halinde kiracının uğradığı zararı eski malikten talep hakkı bulunmaktadır. Zira eski malik kullandırma borcunu yerine getirmeyerek ağır kusurlu davranmıştır. Zararın tazminin gerekmesi aynı zamanda ahde vefa ilkesinin de bir sonucudur. Bu halde kiracı TBK m. 112 kapsamında uğradığı zararları eski malikten talep edebilecektir.

Kira sözleşmesinin şerhi imkanı TBK m. 312 hükmünde düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin şerh edilmesi halinde, kiracı hakkını sonradan hak kazanan aynı hak sahiplerine karşı ileri sürebilecektir. TBK m. 310 hükmü ile birlikte kira sözleşmesi şerh edilmese dahi yeni malikin sözleşmeyle bağlı olduğu düşünüldüğünde, şerhin etkisinin azaldığı görülür. Ancak bu şerhin hiçbir etkisi olmadığı anlamına da gelmez. Zira kira sözleşmesinin şerh edilmesi halinde yeni malik, TBK m. 351’de düzenlenen gereksinim nedeniyle tahliye hakkından yararlanamayacaktır.

Kira sözleşmesinin kurulmasından ve kiralananın kiracıya tesliminden sonra yeni bir kira sözleşmesi akdedilmesi ve tapuya şerh edilmesi halinde, şerh edilmiş nisbi hak kiracıya karşı ileri sürülemez. Zira sözleşmenin kurulmasından sonra verilen şerh ancak sonradan hak edinen kişilere karşı ileri sürülebilir. Kaldı ki sonradan akdedilen kira sözleşmesi bakımından, kira sözleşmesinin başlangıçtaki subjektif imkansızlık hali söz konusudur. Dolayısıyla TBK m. 311 hükmü kıyasen uygulanmaz ve ilk kiracının hakkı korunur.

Netice olarak kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki dönemde mülkiyet değişikliğine dayalı olarak, TBK m. 351 hükmü saklı kalmak kaydıyla, yeni malik sözleşmenin sona erdiğini iddia edemeyecek ve kira sözleşmesine katlanmakla yükümlü olacaktır.



KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, “*Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence*”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s.163-170.

ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321), 2. Bası, İstanbul 2015.

ACAR, Faruk, Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul 2015 (Kısaltma: Rehin).

AKAY, Mustafa Hasanali, “*Kiralananın El Değiştirmesi*”, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2015.

AKER, Halit, Ticari İşletme Kirası, Ankara 2012.

AKSU, Mustafa, “*Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu*”, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, Ankara 2016.

AKSU, Mustafa, “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin hukuki akibetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi”, e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Aralık 2004, S. 34.

AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012.

ALTINOK ORMANCI, Pınar, “*Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları*”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y.12, S.24, Güz 2013/2, s. 125-141.

ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku, 8. Bası, Ankara 2010.

ARAL, Fahrettin, “*Topyekün Temlik*”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ÜHFD, C. 42, Y. 1991-1992, S. 1-4, s. 93-140 (Kısaltma: Temlik).

ARAL, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Ankara 2018.

ARPACI, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002.

ARSLAN, Zeynep, Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi, Ankara 2016.

AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, 8. Bası, Ankara 2017.

AYBAY, Aydın, İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu, İstanbul 1975.

AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara 2016.

AYDIN, Gülşah Sinem, “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak Hasılat (Ürün) Kirasının Sona Ermesi*”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y: 2012, C: 18, S: 1, s. 431-466.

AYDOĞDU, Murat, “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Genel İşlem Koşullarının Konu Bakımından Uygulanma Alanı*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.13, S. 2, Y. 2011, s. 1-50.

AYRANCI, Hasan, Sözleşmenin Yüklenilmesi (Devri), Ankara 2003.

BAYSAL, Başak, “*Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü*”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXX, S.1, 2012, s. 221-244.

BELN, Herdem, “*Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Genel Değerlendirmeler*”, İstanbul Barosu Dergisi, C.87, S.3, Y.2013, s. 106-137.

BERTAN, Suad, Medeni Kanunun 618-764 Maddelerinin Şerhi, C. 2, MK 703-764, Ankara 1976.

BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.

BÜYÜKAY, Yusuf, Eser Sözleşmesi, 2. Bası, Ankara 2014.

CANSEL, Erol, İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu ile Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara 1953.

ÇABRİ, Sezer, “*Kira Sözleşmesinde Mülkiyetin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi*”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.18, S.3, 2012, s. 163-199.

DUMAN, İlker Hasan, İnşaat Hukuku, 4. Bası, İstanbul 2012.

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014.

ERTUĞRUL, Meltem, “*Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması*”, Ankara Barosu Dergisi, S. 2014/4, s. 541-578.

GENÇ ARIDEMİR, Arzu, “*Kiraya Veren İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu*”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y. 2012, C. 8, S. 95-96, s. 125-158.

GÖKYAYLA, Emre, “*Konut ve İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı*”, Yaşar Üniversitesi Dergisi, C.8, S. Özel, s. 1203-1251, (Kısaltma: Uygulama Alanı).

GÖKYAYLA, Emre, “*Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi*”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.9, S. 103-104, Y. 2013, s. 18-51.

GÖRMEZ, Mustafa, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması*”, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı, İstanbul 2018.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, 1. Bası, İstanbul 2008.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, 3. Bası, İstanbul 2013 (Kısaltma: C.1).

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, İstanbul 2012 (Kısaltma: Kira).

GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010.

HAMAMCIOĞLU VARDAR, Gülşah, “*Kiralanan Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması ve Bunun Bağlanan Sonuçlar (TBK M. 311)*”, Ankara Barosu Dergisi, S. 2016/1, s. 303-331.

HATEMİ, Hüseyin, İntikal (Geçiş) Dönemi Hukuku (Zaman Yönünden Yürürlük Hukuku), İstanbul 2004.

HATEMİ, Hüseyin/ **SEROZAN**, Rona/ **ARPACI**, Abdülkadir, Borçlar Hukuku, İstanbul 1992.

İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku, Cilt I, İstanbul 2014 (Kısaltma: C.1).

İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku, Cilt II, İstanbul 2014 (Kısaltma: C.2).

KAHVECİ, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005.

KARADAŞ, İzzet, Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, 4. Bası, Ankara 2016.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, C.1, İstanbul 2008.

KOÇ, Nevzat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, İstanbul Medipol Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S. 1, 2014, s. 7-35.

OĞUZMAN, M. Kemal/ **SELİÇİ**, Özer/ **OKTAY**, **ÖZDEMİR** Saibe, Eşya Hukuku, 19. Bası, İstanbul 2016.

ÖKTEM ÇEVİK, Seda, “Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK M.325)”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y. 2013, C.9, S. 103-104, İstanbul 2013, s. 132-162 (Kısaltma: TBK m.325).

ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul 2016.

ÖZDEMİR, Hayrunnisa, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2013, C. 62, S. 1, s. 147-174.

ÖZEN, Burak, “*Kira Konusunun Devri*”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 9, S. 103-104, Y. 2013, s. 89-107 (Kısaltma: Bahçeşehir).

ÖZEN, Burak, “*Kira Konusunun Devri*”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.16, S. 1-2, Y. 2010, s. 137-139 (Kısaltma: Marmara).

ÖZEN, Burak, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008 (Kısaltma: İntifa).

ÖZTÜRK, Güray, Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası, Ankara 2010.

ÖZTÜRK, Berna, “*Sözleşmenin Devri*”, TBB Dergisi, S. 125, Y. 2016, s. 263-296.

RUHİ, Ahmet Cemal, Kira Hukuku, Cilt I, Ankara 2011.

SAĞLAM, İpek, “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler*”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, İstanbul 2013, s. 1015-1025.

SEROZAN, Rona, “*Taşınmaz Rehni*”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXIV, S.2, 2006.

SERT, Selin, “*Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Aynı Hak Kurulması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK m. 311)*”, Ankara Barosu Dergisi, S. 2014/4, s. 63-80.

SİRMEN, A. Lale, Eşya Hukuku, 4. Bası, Ankara 2016.

SUNGURBEY, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul 1963.

ŞAHİN, Ayşe, “*Hasılat Kirası Sözleşmesinin Ayırt Edici Unsurları ve Tabii Olduğu Yasa Hükümleri*”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, C.2, İstanbul 2009, s. 1427-1443.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 3. Bası, Ankara 1985.

TERCIER, Pierre/ **PICHONNAZ**, Pascal/ **DEVELİOĞLU**, Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2016.

TOPUZ, Seçkin/ **CANBOLAT**, Ferhat, “*Kira İlişkisinin Devri Yeni Türk Borçlar Kanunu’nun 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi*”, TBB Dergisi, Y. 2011, S. 95, s. 97-135.

TUNABOYLU, Müslim, Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları, Ankara 2013.

TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.2, 3. Bası, İstanbul 1977.

TÜRKMEN, Ahmet, “*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi*”, Ankara Barosu Dergisi, S. 2015/1, s. 341-368.

VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet/ **ESMER** Galip, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicil Tatbikatı, İstanbul 1956.

YAVUZ, Cevdet/ **ACAR**, Faruk/ **ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 15. Bası, İstanbul 2018 (Kısaltma 15. Bası).

YAVUZ, Cevdet/ **ACAR**, Faruk/ **ÖZEN**, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Bası, İstanbul 2009 (Kısaltma: 8. Bası).

YAVUZ, Nihat, “*Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler*”, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Nisan 2008, s. 51-60.

YAVUZ, Nihat, Kira Hukuku, 5. Bası, Ankara 2017.

YILDIRIM, Mustafa Fadıl, “*Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması Gereksiz Mi?- Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-*”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, Y. 2013, S. 4, s. 117-125.

ZEVKLİLER, Aydın, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 8. Bası, Ankara 2004 (Kısaltma: 8. Bası)

ZEVKLİLER, Aydın/ **GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç ilişkileri, 18. Bası (Kısaltma: 18. Bası), Ankara 2018.

ZEVKLİLER, Aydın/ **HAVUTÇU**, Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Bası, Ankara 2007.

www.kazanci.com

<http://www.kgm.adalet.gov.tr>

<http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm>