

T.C
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE
ALT KİRA SÖZLEŞMESİNDE
TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Coşkun AKYOL

Anabilim Dalı: HUKUK

Programı: ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Nihal URAL ÇINAR

AĞUSTOS 2016

T.C
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TÜRK BORÇLAR KANUNUNA GÖRE
ALT KİRA SÖZLEŞMESİNDE
TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Coşkun AKYOL
(1310051010)

Tezin Savunulduğu Tarih : 19.08.2016

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Nihal URAL ÇINAR

Diğer Jüri Üyeleri : Yrd. Doç. Dr. Hande DENİZ ÇAKMAKLI
Yrd. Doç. Dr. Özlem ACAR ÜNAL

AĞUSTOS 2016

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR.....	VI
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

ALT SÖZLEŞME VE ALT KİRA KAVRAMI

I.ALT SÖZLEŞME HAKKINDA GENEL AÇIKLAMALAR.....	3
A.Alt Sözleşme Kavramı.....	3
B.Alt Sözleşmenin Bağımsız Niteliği	5
C.Alt Sözleşmede Asıl Kiracının Durumu	6
D.Alt Sözleşmenin Benzer Kurumlardan Farkı.....	7
II.ALT KİRA HAKKINDA GENEL AÇIKLAMALAR	8
A.Alt Kira Kavramı	8
B.Alt Kiranın Hukuki Niteliği	11
C.Alt Kira ile Asıl Kira Arasındaki İlişki.....	11
1.Tarafları Bakımından.....	12
2.Konusu Bakımından	13
3.Süresi Bakımından.....	14
4.İçeriği Bakımından	15
D.Alt Kiranın Benzer Kurumlardan Farkı.....	16

İKİNCİ BÖLÜM

ALT KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BİRBİRLERİYLE İLİŞKİLERİ

I.KİRACI VE ALT KİRACI ARASINDAKİ İLİŞKİ	18
A.Kiracının Hakları ve Borçları	18
1.Kiracının Hakları	18
a.Alt Kiracıdan Kira Bedelini İsteme Hakkı.....	18
b.Hapis Hakkı.....	19

c.Sözleşmeye Farklı Hükümler Koyma Hakkı	20
2.Kiracının Borçları	20
a. Kiralananı Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma ve İşletmeye Uygun Bir Biçimde Teslim Etme ve Sözleşme Süresince Bu Durumda Bulundurma Borcu.....	20
aa.Teslim Borcu.....	21
aaa.Genel Olarak	21
bbb.Teslimin Sözleşmeye Uygun Olmamasının veya Zamanında Yapılmamasının Sonuçları	22
bb.Ayıptan Sorumluluk	26
aaa.Ayıp Türleri.....	30
bbb. Kiralananın Gözden Geçirilmesi ve Ayıpların Bildirilmesi	31
ccc. Ayıp Halinde Kiracının Hakları	32
b.Zaptan Sorumluluk.....	34
aa.Gerçek Zapt.....	34
bb.Gerçek Olmayan Zapt	36
c.Kiracının Açıklama Yükümlülüğü	40
d.Yan Yükümlülükler.....	41
B.Alt Kiracının Hakları ve Borçları	41
1.Alt Kiracının Hakları	41
a.Kiralananı Kullanma Hakkı	41
b.Kiralananı Bir Başkasına Kiralama Hakkı.....	42
c.Tazminat İsteme Hakkı	43
2.Alt Kiracının Borçları	44
a.Kira Parasını Ödeme Borcu.....	45
b.Kiralananı Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle Kullanma Borcu.....	47
c. Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu.....	53
d.Tazminat Ödeme Borcu	54
e.Alt Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu	56
aa.Olağan Kirada Geri Verme Borcu	56
bb.Ürün Kirasında Geri Verme Borcu	59

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARININKİRAYA VERENLEİLİŞKİLERİ

I. KİRAYA VEREN İLE ALT KİRACI ARASINDAKİ İLİŞKİ	62
A.Kiraya Verenin Hakları ve Borçları.....	62
1.Kiraya Verenin Hakları.....	62
a.Genel Olarak	62
b.Kiraya Verenin Alt Kiracıdan Kiralananın Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanılmasını İsteme Hakkı	64
aa.Alt Kiracı Tarafından Kiralananın “Sözleşmeye Uygun Biçimde” Kullanılması	64
bb.Kiraya Verenin Alt Kiracıdan Kiralananın Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanılmasının Doğrudan Talep Edebilmesi	65
cc.Alt Kiracının, Kiralananı Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanmamasının Hukuki Sonuçları.....	67
aaa.Alt Kiracının Kiraya Verene Karşı Sorumluluğu.....	67
bbb.Kiracının Kiraya Verene Karşı Sorumluluğu	69
ccc.Diğer Sonuçlar.....	73
c.Kiraya Verenin Alt Kiracının Eşyaları Üzerinde Hapis Hakkı	78
aa.Genel Olarak	78
bb.Kiraya Verenin Alt Kiracının Eşyaları Üzerindeki Hapis Hakkı ve Kullanabilme Şartları	80
cc.Kiraya Verenin Hapis Hakkının Bağımsızlığı	82
dd.Hapis Hakkının Şartları	84
ee.Hapis Hakkının Sınırlandırılması	85
ff.Hapis Hakkının Üçüncü Kişiye Uygulanması	86
gg.Hapis Hakkının Etkileri.....	88
2.Kiraya Verenin Borçları.....	89
a.Kiralananın Alt Kiracı Tarafından Kullanılmasına Katlanma Borcu.....	89
b.Ayıptan Sorumluluk.....	90
c.Zaptan Sorumluluk	92
B.Alt Kiracının Hakları ve Borçları	93
1.Alt Kiracının Hakları	93
2.Alt Kiracının Borçları	93

II. KİRAYA VEREN İLE KİRACI ARASINDAKİ İLİŞKİ	94
A.Kiraya Verenin Hakları ve Borçları.....	94
1.Kiraya Verenin Hakları.....	94
a.Kiracıya Karşı Fesih ve Tahliye Hakkı	94
b.Zararların Giderilmesini İsteme Hakkı	95
2.Kiraya Verenin Borçları.....	95
B.Kiracının Hakları ve Borçları	96
1.Kiracının Hakları	96
a.Alt Kiraya Verme Hakkı	96
2.Kiracının Borçları	97
a.Kiralananı Alt Kiraya Vermede Özen Gösterme Borcu.....	97
b.Tazminat Ödeme Borcu	97

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

I. ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME NEDENLERİ	100
A.Genel Olarak.....	100
B.Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi.....	101
1.Asıl Kira Sözleşmesinin Alt Kiracıyı Kiralanandan Çıkarmak Amacıyla Sona Erdirilmesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi.....	102
2.Asıl Kira Sözleşmesini Sona Erdirmeye Yönelik Mahkeme Kararının Alt Kiraya Etkisi	104
3.Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Nedeniyle Kiracının, Alt Kiracıya Karşı Sorumluluğu.....	107
II. ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI.....	109
A.Alt Kiracının Kiralananı İade Borcu	109
1.Genel Olarak	109
2.Alt Kiracının İade Borcunu Yerine Getirmemesi Durumunda Kiralayanın Hakları	110
3.Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine Rağmen Alt Kiracının İade Borcunu Yerine Getirmemesi Durumunda Kiralayanın Tazminat Talep Hakkı	111
B.Hukuka Aykırı Şekilde Kiralananı Kullanan Alt Kiracının Durumu (Fuzuli Şagil)	112
1.Fuzuli Şagil Terimi	112

2.Kiraya Veren ve Kiracının Hakları.....	113
a.Kiraya Veren Hakları	113
b.Kiracının Hakları.....	116
SONUÇ	118
KAYNAKÇA.....	122

KISALTMALAR

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
B	: Bası
BK	: Borçlar Kanunu
bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
dp.	: Dipnot
E.	: Esas
f.	: Fıkra
HD	: Hukuk Dairesi
K.	: Karar
m.	: Madde
MHAD	: Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
vb.	: ve benzeri
YD	: Yargıtay Dergisi
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

GİRİŞ

Kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşme türlerinden günlük hayatımızda en çok uygulananın ve en çok problem yaşananın kira sözleşmesi olduğu açık bir şekilde ortadadır. Olağan kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 299-338. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tarif edilmiştir. Ürün kirası ise Türk Borçlar Kanununun 357-378. maddeleri arasında düzenlenmiş olup, kanunun 357. maddesinde ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşme olarak tanımlanmıştır.

Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerinde yapılan olağan kiraya ve ürün kirasına ilişkin tanımlar birlikte değerlendirildiğinde kira sözleşmesini, kiraya verenin malını belirli veya belirsiz bir süre için bir bedel karşılığında kiracıya kullandırması olarak ifade edebiliriz. Bu ifadeden de anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle, tam iki tarafa borç yükleyen, belirli veya belirsiz süreli, rızai ve ivazlı bir sözleşmedir. Diğer sözleşme türlerinde olduğu gibi kira sözleşmesi de hüküm ve sonuçlarını sadece sözleşmenin tarafları arasında doğurmaktadır. Ayrıca kanuna ve kira sözleşmesine aykırı olmaması şartıyla kiralanan kiracı dışında üçüncü bir kişi tarafından da kullanılabilir. Bu durumun en çok karşılaşılan türü alt kira sözleşmesidir.

Kiracı, kiralananı üçüncü bir kişiye kullandırırken bu kullanımı üçüncü kişiyle arasında yapmış olduğu asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir alt kira sözleşmesine dayandırır. Alt kira sözleşmesi, alt sözleşmelerin bir türüdür. Alt sözleşme, asıl sözleşme ile bağlantısı bulunan fakat asıl sözleşmeden bağımsız olan sözleşmedir. Alt sözleşmeyi diğer sözleşmelerden ayıran temel özellik, alt sözleşmenin asıl sözleşmeden bağımsız olmakla beraber asıl sözleşme ile fiili ilişki içerisinde olmasıdır. Ayrıca asıl sözleşmenin taraflarından biri olan kiracının alt

sözleşmenin de tarafı olması nedeniyle taraflardan biri ve sözleşme konusu bakımından da alt sözleşme ve asıl sözleşme benzeşmektedir. Alt kira sözleşmesiyle ilgi olarak, Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesi olağan kira sözleşmesindeki alt kirayı, Türk Borçlar Kanunu'nun 366. maddesi ise ürün kirası sözleşmesindeki alt kirayı düzenlemiştir.

Çalışmamızın amacı öğretide ve uygulamada birçok farklı görüşün ortaya çıkmasına sebep olan ve benzer hukuki kurumlara karışan, kira ilişkilerinde önemli olan alt kira kurumunun hukuki niteliğini, işleyişini ve tarafların birbirleriyle olan ilişkilerini derinlemesine açıklamaktır. Dört bölümden oluşan çalışmamızın ilk bölümünde alt sözleşme ve alt kira kavramı hakkında açıklamalara yer verilmiştir. Çalışmamızın ikinci bölümünde alt kira sözleşmesine taraf olan kiracı ve alt kiracı arasındaki ilişki incelenmiştir. Üçüncü bölümünde ise kiracı ve alt kiracının, kiraya verenle olan ilişkisi alt kira sözleşmesine özgü hakları ve borçları çerçevesinde değerlendirilmiştir. Dördüncü ve son bölümde ise alt kira sözleşmesinin sona ermesinin nedenleri ve sonuçları üzerine durulmuştur. Bu bölümde alt kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle alt kiracının kiralananı iade yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda kiralayanın başvurabileceği hukuki yollar ve hukuki olarak geçerli alt kira sözleşmesi ile hukuki olarak geçersiz alt kira sözleşmesi arasındaki farklar incelenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

ALT SÖZLEŞME VE ALT KİRA KAVRAMI

I. ALT SÖZLEŞME HAKKINDA GENEL AÇIKLAMALAR

A. Alt Sözleşme Kavramı

Asıl sözleşme ile bağlantısı bulunan fakat asıl sözleşmeden bağımsız olan sözleşmelere alt sözleşme denir¹. Burada alt sözleşme kavramı ile anlatılmak istenen, alt sözleşmenin bağımsız ve farklı bir sözleşme türü olmayıp, sadece asıl sözleşme ile alt sözleşme arasındaki durumu anlatabilmek için bu şekilde kullanıldığıdır².

Gerek asıl sözleşmede gerekse alt sözleşmede ikişer taraf bulunmasına rağmen bu ilişkide üç ayrı taraf vardır. Bunun nedeni bir tarafın aynı anda her iki sözleşmeye de taraf olmasıdır³. Taraflardan birinin başka bir sözleşmeye taraf olması, buna bağlı olarak başka bir sözleşmeyle bağlantı içinde olma ve tarafları arasında sürekli bir borç ilişkisi veya sürekli bir borç ilişkisine benzer bir ilişki meydana getirmesi gibi bazı temel özellikler alt sözleşmeyi diğer sözleşme ilişkilerinden ayırmaktadır⁴.

Alt sözleşmeyi diğer sözleşmelerden ayıran özelliklerden ilki, bir başka sözleşme ile fiili ilişki içerisinde olmasıdır. Ancak bir başka sözleşme ile fiili ilişki içinde olan bütün sözleşmeleri alt sözleşme kabul etmek mümkün değildir. Dolayısıyla iki sözleşme arasında fiili ilişkinin varlığının yanı sıra iki sözleşmenin borçlanılmış edimleri bakımından da benzeşmeleri gerekir. İki sözleşmedeki edimlerin tamamen aynı olması zorunlu olmayıp, heriki sözleşmede ki edimlerin

¹AKİPEK, Şebnem, Alt Vekalet, Ankara, 2003, s.83; AKKANAT, Halil, Taşeronluk(Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi, İstanbul, 2010, s.15; KAHVECİ, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, Güncel Yayınevi, İzmir, 2005, s.63; EROL, Yasemin, Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Kırıkkale, 2003, s.5.

²KAHVECİ, s.63.

³AKİPEK,s.85; AKKANAT,s.17; KAHVECİ, s.63; YALÇINDURAN, Türker, Alt İstisna(Taşeronluk) Sözleşmeleri, Ankara, 2000, s.32.

⁴ AKKANAT, s.16; KAHVECİ, s.64.

kısmen de olsa uyum içinde olması yeterlidir⁵. Örneğin, kiracı, kiraladığı taşınmazı değil de kendisine ait bir taşınmazı başkasına kiralarsa alt kira sözleşmesinden bahsedilemez. Bununla birlikte kiralanan yerin tamamının alt kiraya konu edilmesi alt kira sözleşmesinin varlığı için zorunlu olmayıp; kiralananın bir kısmının da üçüncü kişiye kiralınması alt kira sözleşmesinin meydana gelmesi için yeterli olmaktadır⁶.

Alt sözleşmeyi diğer sözleşmelerden ayıran özelliklerden ikincisi taraflardan birinin, aynı zamanda asıl sözleşmenin de tarafı olmasıdır. Alt sözleşmenin içerik olarak yöneldiği ikinci sözleşme, asıl sözleşmedir⁷. Böylece, asıl sözleşme ve alt sözleşme hukuken olmasa da fiilen birbirine bağlı olarak kurulmakta ve her iki sözleşmede borçlanılmış olan edimler, birbirini etkilemektedir. Bu etki, alt sözleşmenin asıl sözleşmenin konusundan daha kapsamlı bir konu içermemesinde ve alt sözleşmenin süresinin de asıl sözleşmeden daha uzun olamamasında kendini gösterir⁸.

Alt sözleşmeyi diğer sözleşmelerden ayıran özelliklerden sonuncusu ise tarafları arasında sürekli bir borç ilişkisi veya sürekli bir borç ilişkisine benzer bir ilişki meydana getirmesidir. Alt sözleşme ancak bu tür sözleşmelerde mümkün olabilir. Çünkü ani edimli sözleşmelerde, taraflar arasındaki sözleşmenin niteliği gereği alt sözleşme yapılamaz. Alt sözleşme taraflarının asıl sözleşmenin edimiyle ilişki kurması belli bir süreyi gerektirmektedir. Bu sebeple alt sözleşme ile asıl sözleşmeden kaynaklanan yararlanma ve kullanma hakkını devretmek isteyen kişi, bu isteğini belirli bir süre devam eden sözleşme ilişkilerinde hayata geçirebilir⁹.

⁵ KAHVECİ, s.65.

⁶ AKİPEK, s.85; AKKANAT, s.16-18; KAHVECİ, s.64.

⁷ KAHVECİ, s.64.

⁸ AKİPEK, s.86; AKKANAT, s.16;EROL, s.6; KAHVECİ, s.64.

⁹ AKİPEK, s.86; AKKANAT, s.18; KAHVECİ, s.64.

B.Alt Sözleşmenin Bağımsız Niteliği

Alt sözleşmenin söz konusu olduğu durumlarda, iki ayrı sözleşme yani asıl sözleşme ve alt sözleşme birlikte ve hukuken birbirinden bağımsız olarak varlıklarını devam ettirmektedir¹⁰. Asıl sözleşme ile alt sözleşme, her ne kadar birbirinden bağımsız olarak ortaya çıkıp sona erse de bu iki sözleşmeden birindeki olayların dolaylı olarak diğer sözleşmeyi etkilemesine engel değildir. Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananı geri vermek zorunda kalan kiracının, alt kira sözleşmesini gereği gibi ifa edememesi ve kiracıda meydana gelen ifa imkansızlığı nedeniyle alt kira sözleşmesinin sona ermesi bu duruma örnek olarak gösterilebilir¹¹.

Alt sözleşmenin yapılabilmesi, bir asıl sözleşmenin varlığına bağlı olduğundan kural olarak asıl sözleşmenin zaman olarak alt sözleşmeden önce kurulması gerekmektedir¹². Ancak asıl sözleşme ve alt sözleşme, birbirinden bağımsız olarak yapıldıklarından alt sözleşmenin yapılabilmesi için alt sözleşmeden önce yapılmış bir asıl sözleşmenin bulunması şart değildir¹³. Diğer bütün sözleşme ilişkilerinde olduğu gibi alt sözleşmenin de kurulması için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının varlığı yeterlidir¹⁴. Uygulamada da asıl sözleşme alt sözleşmeden önce yapılmakta, alt sözleşmeyi kapsamakta ve alt sözleşmeye temel teşkil etmektedir¹⁵.

Asıl sözleşmede alt sözleşme yapma hakkı saklı tutulmuş olsa bile alt sözleşmenin bağımsız niteliği nedeniyle yapılacak olan alt sözleşme geçerliliğini koruyacaktır. Alt sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi için asıl sözleşmenin onayına ihtiyaç yoktur¹⁶. Örneğin, kira sözleşmesinde, ilk kiralayanın alt kira sözleşmesine izin vermemesi, yapılmış olan alt kira sözleşmesinin geçerliliğini

¹⁰ AKİPEK, s.84; AKKANAT, s.15; KAHVECİ, s.65.

¹¹ AKİPEK, s.87; KAHVECİ, s.65; YALÇINDURAN, s.33-34.

¹² KAHVECİ, s.65.

¹³ Aksi görüş için bkz. AKKANAT, s.15-17; AKKANAT, alt sözleşmenin asıl sözleşmeden önce kurulmasının, alt sözleşmenin geciktirici şarta bağlı olarak kurulduğu istisnai bazı durumlarda söz konusu olduğunu ifade etmektedir, s.20; KAHVECİ, s.65.

¹⁴ AKİPEK, s.84; KAHVECİ, s.65; YALÇINDURAN, s.34.

¹⁵ AKİPEK, s.84; KAHVECİ, s.65; YALÇINDURAN, s.34.

¹⁶ KAHVECİ, s.65.

etkilemez. Ayrıca alt kira sözleşmesi herhangi bir şartın gerçekleşmesine bağlı olmaksızın yapıldığı andan itibaren geçerli olarak kurulur¹⁷.

Asıl sözleşmeye koyacakları bir hükümlerle taraflar, alt sözleşmenin hüküm doğurmasını asıl sözleşmenin alt sözleşmeyi onaylaması şartına bağlayabilirler¹⁸. Alt sözleşmenin hüküm doğurmasının asıl sözleşmenin onayına bağlanması, sadece sözleşmeden değil kanundan kaynaklanmış olsa bile alt sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulmasını ve hükümlerini doğurmasını engellemez¹⁹. Çünkü kanundaki bu tür hükümler, asıl sözleşmeyi alt sözleşmeye karşı korumak için getirilmiştir. Böyle bir sınırlamaya rağmen alt sözleşme yapılması, asıl sözleşmeye aykırılık teşkil etmesine rağmen alt sözleşmenin geçerliliğine etkisi olmayacağından alt sözleşme geçerli bir şekilde kurulur ve hükümlerini doğurur²⁰.

C.Alt Sözleşmede Asıl Kiracının Durumu

Asıl sözleşme ile alt sözleşmenin söz konusu olduğu durumlarda asıl kiracı, her iki sözleşmede taraf olduğundan sözleşmeler arasında fiili bağlantı noktası olmakta ve iki taraf bakımından da sorumlu olmaktadır²¹. Asıl sözleşme ile alt sözleşmenin birbirinden bağımsız olduklarını daha önce ifade etmiştik. Bunun sonucu olarak asıl sözleşme ve alt sözleşmenin içerikleri farklı olabilir. Bu farklılıklar yüzünden ortaya çıkacak zararlara asıl kiracı, her iki sözleşmeye de taraf olması nedeniyle katlanmak zorundadır. Asıl kiracı, alt sözleşmeden elde ettiği ekonomik çıkarlarla bu durumu dengelemeye çalışır. Ayrıca asıl kiracı, çeşitli anlaşmalarla asıl sözleşme ile alt sözleşmeyi birbirine bağlayarak bazı zararların

¹⁷ AKKANAT, s.73-74; KAHVECİ, s.66; YALÇINDURAN, s.34.

¹⁸ AKİPEK, s.86; KAHVECİ, s.66.

¹⁹ Örneğin, alt vekalet sözleşmesi bakımından Türk Borçlar Kanununun 506. maddesinde sayılan durumlardan biri gerçekleşmediği halde, vekil alt sözleşme yaparsa bu alt sözleşme geçerli olarak kurulur, ancak caiz olmayan alt vekalet olarak adlandırılır, bkz. AKİPEK, s.88; KAHVECİ, s.66.

²⁰ AKİPEK, s.88; AKKANAT, s.74; KAHVECİ, s.66; Yargıtay 15. HD., 23.05.1974 T., 1974/481 E., 1974/483 K. Sayılı kararında davacı müteahhit, sözleşmeden doğan borcunu idarenin muvafakatini almadan başkasına devredemeyeceği anılan yasanın 58. Maddesi hükmü gereği olsa da, müteahhidin iş veren idareye karşı kişisel sorumluluğu baki kalmak üzere yüklendiği işi başkalarına yaptırmaya ve idare zimmetinde gerçekleşen alacakları üçüncü kişilere temlik etmeye yetkin olduğu yönünde karar vermiştir.(Karar için bkz. AKİPEK s.88, dp.24.)

²¹ KAHVECİ, s.67.

oluşmasını engellemeye çalışır²². Örneğin, istisna sözleşmesinde yüklenici, alt istisna sözleşmesinin kurulması sırasında asıl ve alt istisna sözleşmelerindeki garanti sürelerinin aynı anda başlamasını ve aynı süre olmasını sağlayarak kendisinin katlanmak zorunda kalacağı zararların oluşmasını engellemeye çalışır. Yine buna benzer olarak, asıl kiracı, alt kira sözleşmesinde asıl sözleşmeden daha kısa fesih süresi kararlaştırarak, asıl sözleşmenin kiralayan tarafından feshedilmesi durumunda alt sözleşmeyi feshederek zararların oluşmasını engellemiş olur²³.

D. Alt Sözleşmenin Benzer Kurumlardan Farkı

Alt sözleşme, birçok özelliği ile benzer hukuki ilişkilerden ayrılmaktadır. Alt sözleşmeyi benzer hukuki işlerden ayıran en temel özellik, iki ayrı sözleşmenin yani asıl ve alt sözleşmenin birlikte ve hukuken birbirinden bağımsız olarak varlıklarını aynı anda devam ettiriyor olmasıdır²⁴. Diğer hukuki ilişkilerde ise, tek bir sözleşme ilişkisi içinde, bu ilişkiden kaynaklanan hak ve borçların üçüncü bir kişiye geçirilmesi sağlanmaktadır²⁵. Örnek vermek gerekirse, sözleşmeden doğan hak ve taleplerin kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye devredilmesinde, alacağın temlik niteliği taşıyan tek bir hukuki ilişki vardır. Bu ilişki ile devreden sözleşmeden kaynaklanan hak ve borçları devralana geçirilmiş olur²⁶.

Sözleşmenin devri söz konusu olduğu durumda da tarafı olduğu mevcut bir sözleşmeden kaynaklanan hak ve borçlarını devreden taraf, sözleşmenin tarafı olmaktan çıkar, onun yerini devralan üçüncü kişi alır²⁷. Alt sözleşmede ise, ikinci

²² KAHVECİ, s.67.

²³ AKİPEK, s.89; KAHVECİ, s.67; YALÇINDURAN, s.33.

²⁴ KAHVECİ, s.68.

²⁵ AKKANAT, s.15; KAHVECİ, s.68.

²⁶ KAHVECİ, s.68; YALÇINDURAN, s.32.

²⁷ KAHVECİ, s.68; YALÇINDURAN, s.32; Sözleşmenin devrinde, tek bir sözleşme söz konusudur ve devredilen sözleşmenin içeriği, devreden ve birinci akid arasında yapılan sözleşmeyle tamamen özdeşdir. Devredene, devredilen sözleşmede bir değişiklik yapma yetkisi verilmemiştir. Alt sözleşmede ise, ikinci akid, sözleşmedeki bazı esaslı unsurlarda değişiklik yapabilir. Bedelde değişiklik yaparak kar elde etme bunun en tipik örneğidir. Alt sözleşmenin asıl sözleşmenin konusunun bir kısmına ilişkin olması da mümkündür. Bununla birlikte alt sözleşme ile asıl sözleşme arasında kısmen de olsa konu açısından bir özdeşlik vardır. Bu durum, kısmen veya tamamen ortak olan karakteristik edimlerden kaynaklanır(Bkz. KAHVECİ s.68, dp.26.)

âkid üçüncü bir kişi ile yeni bir sözleşme ilişkisine girerken, asıl sözleşmedeki ilişkiden çıkmaz. Böylece ikinci âkidin, birinci âkide karşı sorumluluğu devam ederken üçüncü âkide karşı da sorumluluğu başlamış olur²⁸.

Alt sözleşme nitelik olarak ardışık sözleşmelerden de farklılık arz eder. Çünkü ardışık sözleşmelerde bir sözleşmenin doğumu diğer sözleşmenin sona ermesine bağlıyken, alt sözleşme asıl sözleşmeyle birlikte aynı anda varlığını devam ettirmektedir²⁹.

II. ALT KİRA HAKKINDA GENEL AÇIKLAMALAR

A.Alt Kira Kavramı

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 299–378. maddelerinde düzenlenmiştir. Alt kira sözleşmesi kira sözleşmesini içeren hükümler arasında düzenlenmiş olmasına rağmen kanun koyucu tarafından tanımı yapılmamıştır. Doktrinde hakim olan görüşe göre, kira konusu eşyanın asıl kira sözleşmesine taraf olan kiracı tarafından tamamen veya kısmen bir başkasına kiralanmasına alt kira denir³⁰. Alt kira sözleşmesinde, asıl kira sözleşmesinde kiracı sıfatını taşıyan kişi, başkasından kiraladığı bir eşyayı bir başkasına kiralayabilme hakkına sahiptir. Alt kira sözleşmesinin kurulması için kiraya konu olan malın bir bedel karşılığında

²⁸ AKİPEK, s.90; AKKANAT, s.15; KAHVECİ, s.68.

²⁹ KAHVECİ, s.68; YALÇINDURAN, s.32.

³⁰TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku – Özel Borç ilişkileri, Cilt: I/2, Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri, Dördüncü Tıpkı Basım, Evrim, İstanbul, 1989. s. 155; TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku – Özel Borç ilişkileri, Cilt: II, İstanbul, 1977, s.553; FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku, II. Kısım – Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt: I, İstanbul 1980, s.485; BİLGE, Necip, Borçlar Hukuku – Özel Borç Münasebetleri, Ankara, 1970, s.167; ZEVLİLİLER, Aydın / HAVUTÇU, Ayşe, Borçlar Hukuku – Özel Borç ilişkileri, 9. Bası, Ankara, 2007, s.220; YÜCER, İpek, Alt Kira, AÜHFD, 2008, C.57, Sa.3, s. 795; ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku – Özel Borç ilişkileri, 8. Bası, Yetkin, Ankara, 2010, s. 265; YAVUZ, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta, İstanbul, 2014, s. 304; KARAHASAN, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku – Özel Borç ilişkileri 3, İstanbul, 2004, s.1569; KAHVECİ, s.69; ARIKAN, Süreyya, Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrin Tahliye Davalarına Etkileri, İstanbul, 1988, s. 1; AYDINLIYIM, Suat, Türk hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara, 1973, s. 59.

kullanımının devri konusunda tarafların anlaşmaları yeterli olup; kiralayanın malik olması gibi bir zorunluluk yoktur³¹.

Alt kira sözleşmesinin bağımsız niteliğinden daha önce bahsetmiştik. Bu niteliğinin bir sonucu olarak, asıl kira sözleşmesinin olmadığı veya geçersiz olduğu hallerde deasıl kira sözleşmesine taraf olan kiracı ile üçüncü kişi arasında alt kira sözleşmesi yapılabilir. Kurulma ve sona erme yönünden alt kira ve asıl kira sözleşmeleri birbirinden bağımsızdır³². Asıl kira sözleşmesinin geçersiz olması durumunda alt kiralayan, malı kullandırma borcunu yerine getiremeyeceğinden alt kiracıya tazminat ödemek zorunda kalır. Asıl kira sözleşmesinin geçersiz olduğu durumlarda asıl kiracı ve üçüncü kişi malikin izni olmadan orada kalmaya devam ettiklerinden, malik tarafından hem asıl kiracıya hem de üçüncü kişiye karşı haksız işgal davası açabilir³³.

Üzerinde durulması gereken bir diğer konuda asıl kiracının kiralananın tamamını veya bir kısmını, üçüncü kişiye herhangi bir bedel almaksızın kullandırması halinde, alt kira sözleşmesinin söz konusu olup olmayacağıdır. Taraflar arasında yapılan bu tür bir sözleşme Türk Borçlar Kanunu'nun hükümleri arasında düzenlenen kira sözleşmesi olarak nitelendirilemez. Çünkü kira sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle, tam iki tarafa borç yükleyen ve ivazlı bir sözleşmedir. O halde, taraflar arasındaki bu sözleşme alt kira sözleşmesi olarak değil, durumun özelliklerine göre ödünç sözleşmesi olarak nitelendirilmelidir³⁴. Ödünç sözleşmesinde, ödünç veren bir şeyin bedelsiz kullanılmasını ödünç alana bırakmakta, ödünç alan da o şeyi kullandıktan sonra iade etmekle yükümlüdür. Bu nedenle söz konusu durumlarda, kira sözleşmesi söz konusu olmayacağından, taraflar arasındaki sözleşmede alt kira sözleşmesi olarak nitelendirilemeyecektir³⁵.

Asıl kiracının, üçüncü bir kişi ile ödünç sözleşmesi yapabilmesi konusunda alt kiraya ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanacağı kabul edilebilir. Kanun koyucunun alt kiraya ilişkin sınırlama getirmedeki amacı, kiralananın üçüncü kişiler

³¹TANDOĞAN, s.156; TUNÇOMAĞ, s.553; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s.220; ARAL, s.265; KAHVECİ, s.69.

³²KAHVECİ, s.69.

³³KAHVECİ, s.70.

³⁴YÜCER, s. 796; KAHVECİ, s.70; YAVUZ, s.353.

³⁵YÜCER, s. 796; KAHVECİ, s.70.

tarafından kullanılmasını engellemektir. Ödünç sözleşmesi, üçüncü kişiye, kiralananı kullanma hakkı tanıdığından bu durumun da alt kira yasağı kapsamında değerlendirilmesi yerinde olur³⁶. Asıl kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan sözleşmenin ivazlı olup olmaması ise, hapis hakkının kullanılması açısından önemlidir. Kiralananın ödünç sözleşmesine konu edilmesi durumunda dikkat edilmesi gereken husus, alt kira sözleşmesinin hüküm ve sonuçlarının ödünç sözleşmesinin niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulama alanı bulacağıdır. Örneğin kiralayan, alt kiracının kiracıya olan borcu miktarında, onun eşyaları üzerinde hapis hakkına sahiptir. Ancak ödünç sözleşmesi ivazsız bir sözleşme olduğundan, bu hüküm ödünç sözleşmesinde uygulama alanı bulamaz³⁷.

Bir sözleşmenin alt kira sözleşmesi olarak nitelendirilebilmesinin bir diğer koşulu kiralanan malın, asıl kiracı ile asıl kiralayan arasında yapılan kira sözleşmesinin konusunu oluşturan kiralananın tamamı veya bir kısmı olmasıdır³⁸. Kiralanan maldan başka bir şeyin kira sözleşmesine konu edilmesi asıl kiracı ile üçüncü kişi arasında alt kira ilişkisi meydana getirmez³⁹.

Kurulma ve sona erme bakımından alt kira sözleşmeleri asıl sözleşmeye bağlı değildir. Bu durumun doğal bir sonucu olarak, asıl kira sözleşmesinin geçersiz olması veya sona ermesi alt kira sözleşmesinin geçersizliği veya sona ermesi sonucunu meydana getirmez⁴⁰. Bu durum, alt sözleşmenin bağımsız niteliğinden kaynaklanır. Bağımsız niteliğinin sonucu olarak, alt sözleşme asıl sözleşmeden bağımsız olarak ortaya çıkar ve sona erer. Bu durum sözleşmelerin dolaylı olarak birbirlerini etkilemesini engellemez⁴¹. Alt kira sözleşmelerinde de bağımsızlık kuralının etkisi ile alt kiralayan ve alt kiracı arasında bir kira sözleşmesi kurulur ve asıl kiralayanla asıl kiracı arasındaki kira sözleşmesi bunu etkilemez. Zira, asıl kiralayanla alt kiracı arasında doğrudan doğruya akdi bir ilişki bulunmamaktadır⁴².

³⁶KAHVECİ, s.70.

³⁷KAHVECİ, s.70.

³⁸ARIKAN, s. 21; KAHVECİ, s.70.

³⁹KAHVECİ, s.70.

⁴⁰YÜCER, s. 796.

⁴¹AKİPEK, s. 85; AKKANAT, s.15; KAHVECİ, s.63; YÜCER, s. 796.

⁴²ARAL, s.265; YÜCER, s. 796.

B.Alt Kiranın Hukuki Niteliği

Alt kira sözleşmesi, hukuki niteliği itibariyle bir kira sözleşmesidir. Alt kira sözleşmesinin, asıl kira sözleşmesinden farkı asıl kira sözleşmesinde asıl kiracı, alt kira sözleşmesinde ise alt kiralayan konumunda bulunan kişinin, kira konusu üzerindeki hakkının asıl kira sözleşmesinden kaynaklanmasıdır⁴³. Alt kira sözleşmeleri de kira sözleşmeleri gibi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulur. Kira konusu eşyanın sözleşmenin kurulduğu anda teslimi gerekmediğinden rizai bir sözleşmedir. Her iki tarafa da borç yüklemesi nedeniyle sinallagmatiktir. Alt kiralayanın kesintisiz olarak bir ifa veya katlanma yükümlülüğü olduğundan sürekli bir sözleşmedir⁴⁴.

Her kira ilişkisinde olduğu gibi alt kira sözleşmesinde de kullanımın bırakılması bir ivaz karşılığında olmalıdır. Kiralanan konuta üçüncü bir kişinin örneğin bir akrabanın, ivazsız olarak alınması hiçbir zaman alt kira teşkil etmez. Bu sebeple alt kira yasağı olmasına rağmen, aile bireylerinden birinin konuta alınması konusunda kiracının yetkisi vardır⁴⁵.

C.Alt Kira ile Asıl Kira Arasındaki İlişki

Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinden bağımsız ayrı bir sözleşmesel ilişki olduğundan alt kiralayan ile alt kiracı, alt kira sözleşmesini sözleşme serbestisi çerçevesinde istedikleri gibi düzenleyebilirler⁴⁶. Taraflar alt kira sözleşmesini ne kadar istedikleri gibi düzenleseler de asıl kira sözleşmesinin etkisi altındadır. Örnek vermek gerekirse alt kira sözleşmesine konu olan kiralanan asıl kira sözleşmesindeki

⁴³ YAZMAN, İrfan, Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Yayın No:22, Ankara, 1960-1961, s. 16; KAHVECİ, s.71; YÜCER, s. 796.

⁴⁴KAHVECİ, s.71; YÜCER, s. 796.

⁴⁵KAHVECİ, s.71; Ancak konuta gelen misafir veya akraba, uzun süredir kalmaktaysa ve kiracı da bu kişiden kiralananı kullanması karşılığı bir ivaz almaktaysa, artık alt kira ilişkisinin olduğu kabul edilmelidir.

⁴⁶KAHVECİ, s.71.

kiralanan olmak zorundadır. Diğer bir örnek ise, alt kira sözleşmesinin kiralayanı, asıl kira sözleşmesinin kiracısıdır. Dolayısıyla asıl kiracının sahip olduğu kullanma hakkı asıl kira sözleşmesi ile belirlenmiştir. Kimse sahip olduğu haktan fazlasını devredemeyeceği için kiracının alt kira sözleşmesi ile alt kiracıya vereceği kullanma hakkı asıl kira sözleşmesi çerçevesinde belirlemiş olmaktadır⁴⁷.

Yukarıda verilen örnekler dikkate alındığında, alt kira sözleşmesi her ne kadar asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir niteliğe sahip olsa da asıl kira sözleşmesine bazı konularda bağlılık gösterir. Bazı konulardaki bu bağlılıktan ötürü doktrinde bir görüş tarafından, alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız olmakla beraber, asıl kira sözleşmesine göre tali bir nitelikte olduğu ve asıl kira sözleşmesinin etkisi altında kaldığı savunulur⁴⁸. Asıl kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesini etkilediği konuları, taraflar, konu, süre ve içerik olarak dört başlık halinde incelemek mümkündür.

1.Tarafları Bakımından

Alt kira sözleşmesi, asıl kiracı ile alt kiracı arasında yapılan bir sözleşmedir⁴⁹. Asıl kira sözleşmesinin tarafları ise, asıl kiralayan ve asıl kiracıdır. Asıl kira sözleşmesinde kiracı sıfatını taşıyan kişi alt kira sözleşmesinde alt kiralayan konumdadır. Yani, asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesinin taraflarından biri her iki sözleşmede farklı sıfatları taşımakla beraber aynı kişidir⁵⁰. Ancak bu duruma rağmen asıl kira sözleşmesindeki kiralayanla alt kira sözleşmesindeki alt kiracı arasında doğrudan hukuki bir ilişki bulunmamaktadır⁵¹. Alt kira sözleşmesi alt kiracıya, asıl kiralayana karşı ileri sürebileceği bir hak vermez⁵².

⁴⁷KAHVECİ, s.71.

⁴⁸ TUNÇOMAĞ, s.553; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.220; ARAL, s.264; KAHVECİ, s.72; YAVUZ, s. 303; YAZMAN, s. 20; YÜCER, s. 797.

⁴⁹ ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.238; KAHVECİ, s.72; YAZMAN, s. 16; YÜCER, s. 797.

⁵⁰ YÜCER, s. 797.

⁵¹TANDOĞAN, s.157; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.241; ARAL, s.264; KAHVECİ, s.72; YAVUZ, s. 303; YAZMAN, s. 16; YÜCER, s. 797; ARIKAN, s. 21; RENDA, Nihat / ONURSAN, Galip, Borçlar Hukuku, Ankara, 1972, s. 561.

⁵² KAHVECİ, s.72.

Asıl kira sözleşmesindeki asıl kiracı, alt kira sözleşmesinde kiralayan sıfatını alır⁵³. Alt kira sözleşmesinde alt kiracı sıfatına sahip olan kişi sonradan asıl kiralayan ile bir başka kira sözleşmesi yapmış olsa bile, alt kira sözleşmesinde alt kiralayan sıfatına sahip olan kişiye yani asıl kiracıya karşı sorumluluğu ortadan kalkmaz⁵⁴.

Alt kira sözleşmesi ile asıl kira sözleşmesinin tarafları bakımından birbirleri olan ilişkilerinde, malik sıfatına sahip olan asıl kiralayanın, kira konusu eşyayı bir başkasına devredip, aynı zamanda asıl kiracı ile sözleşme yapması halinde, asıl kira sözleşmesinin hukuki niteliğinin değişerek alt kira sözleşmesine dönüşüp dönüşmeyeceği konusu üzerinde de durulmalıdır⁵⁵. Böyle bir durumda, tüm koşullar yerine getirilmişse asıl kira sözleşmesi, alt kira sözleşmesine dönüşür. Bizim de katıldığımız doktrindeki görüşe göre, bu halde asıl kira sözleşmesi alt kira sözleşmesine dönüşür ve malik sıfatında olan asıl kiralayanın bu davranışı hakkın kötüye kullanılması niteliğinde değildir⁵⁶.

2.Konusu Bakımından

Alt kira sözleşmesinin konusunu, asıl kira sözleşmesinin konusunu oluşturan kiralananın, tamamının veya bir kısmının üçüncü bir kişiye kiralınması oluşturur⁵⁷. Asıl kira sözleşmesine konu olan kiralandan başka bir şeyin asıl kiracı tarafından bir başka kişiye kiralınması durumunda alt kira sözleşmesi değil, kira sözleşmesi söz konusu olur⁵⁸. Buradan da anlaşılacağı üzere alt kira sözleşmesinin konusu asıl kira sözleşmesinin konusuyla sınırlıdır. Asıl kira sözleşmesinde taraflar arasında kiralanan şeyin kiracı tarafından yeniden kiraya verilmesi alt kira sözleşmesinin temelini oluşturmaktadır⁵⁹.

⁵³ TANDOĞAN, s.157; KAHVECİ, s.72.

⁵⁴ FEYZİOĞLU, s. 488; TANDOĞAN, s.157; KAHVECİ, s.72; YÜCER, s. 797; Yargıtay HGK., 30.12.1953 T., 109 E., 104 K.: " İkinci kiracının sonradan mülk sahibi ile bir akit yapmış olması, birinci kiracıya karşı üzerine aldığı sorumluluğu ortadan kaldırmaz. ";Bkz. OLGAC, Senai, Kazai ve İلمي İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu – Akdin Nevileri, Cilt:II, İstanbul, 1970, s. 652.

⁵⁵ KAHVECİ, s.72; YÜCER, s. 797.

⁵⁶ KAHVECİ, s.72; YÜCER, s. 797.

⁵⁷ YAZMAN, s. 16; YÜCER, s. 797; KAHVECİ, s. 72.

⁵⁸ KAHVECİ, s. 72.

⁵⁹ YÜCER, s. 798; KAHVECİ, s. 73; YAZMAN, s. 16.

3.Süresi Bakımından

Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinde alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması durumunda, asıl kiracının bundan sorumlu olacağı ve kiraya verenin kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşıda kullanmaya yetkili olduğu düzenlenmiştir⁶⁰. Bu hüküm, alt kiracının alt kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının, asıl kira sözleşmesine bağlı olarak elde eden asıl kiracının kullanım hakkı ile sınırlı olduğu kuralını açık bir biçimde ortaya koymuştur⁶¹. Kullanım hakkının, kullanım süresini içerdiği kuşkusuz olduğundan, alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesine tabi olduğu ve asıl kira sözleşmesinde kararlaştırılan süreden fazla olamayacağı ortadadır⁶². Bu görüşe katılmayarak aksi bir düşünceye sahip olmak hukuka aykırılık teşkil eder.

Alt kira sözleşmesinin süresi ancak kira sözleşmesinin feshedileceği veya sonra ereceği süreye bağlı olarak uzatılabilir. Süre konusundaki bu sınırlamaya rağmen asıl kira sözleşmesinden daha uzun süreli alt sözleşme yapan kiracı, sözleşmeyi alt kiracıya karşı ifa edememekten dolayı sorumludur. Çünkü alt kira sözleşmesinin süresinin asıl sözleşmesinin süresinden uzun olması durumunda asıl kira sözleşmesinin süresi sona erdiğinde alt kira sözleşmesi devam etmesine rağmen kiralayan alt kiracıyı kiralananından çıkarabilir⁶³.

Alt kira sözleşmesinin süresi ancak kira sözleşmesinin feshedileceği veya sonra ereceği süreye bağlı olarak uzatılabileceğini daha önce söylemiştik. Alt kira sözleşmesinin süresi hakim tarafından dahi, asıl kira sözleşmesinin feshedileceği ve sonra ereceği süreden daha fazla uzatılamaz⁶⁴.

Kiracının kira sözleşmesinin uzatılması talebinden vazgeçmesi, kiracının kira sözleşmesinin kiralayan tarafından sözleşmeye aykırı feshini kabul etmesi veya kiracı ile kiralayanın kira sözleşmesini karşılıklı olarak süresinden önce sona

⁶⁰ KAHVECİ, s. 73.

⁶¹ YÜCER, s. 798; KAHVECİ, s. 73.

⁶² KARAHASAN, s. 1570; YÜCER, s. 798; KAHVECİ, s. 73; RENDA/ONURSAN, s. 561.

⁶³ YAZMAN, s. 18; KAHVECİ, s. 73.

⁶⁴ YAZMAN, s. 16; KAHVECİ, s. 73.

erdirmeleri durumlarında da alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesinin süresi ile sınırlı olması kuralı geçerlidir⁶⁵. Kiracı ile kiralayan arasındaki ilişki karşılıklı menfaatlere dayalıdır ve tarafların menfaatleri doğrultusunda hareket etmeleri olağan bir durumdur. Dolayısıyla kiralayan ve kiracının, menfaatleri nedeniyle alt kiracıyı sözleşmenin uzatılması imkanından her zaman mahrum bırakmaları söz konusu olabilir. Ancak asıl kiracı, asıl kira sözleşmesinin feshi durumunda olduğu gibi bazı durumlarda bu duruma karşı durmaktan yeterli olmayan sebeplerle kaçınmış veya yeterli bir uzatma talebinde bulunmamışsa, alt kiracıya karşı tazmin yükümlülüğü altındadır⁶⁶.

Alt kiracı sadece asıl kiracıyla sözleşmesel ilişki içerisinde olduğundan, alt kira sözleşmesinin uzatılması konusundaki talebini kiralayana değil asıl kiracıya yönetmelidir. Alt kiracının bu talebini doğrudan asıl kiralayana yönetmesi bazı olumsuz sonuçlara neden olur⁶⁷. Örnek vermek gerekirse, asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi sona ermiş olduğu durumda dahi, alt kiracı sözleşmesel olarak bağlı olmadığı asıl kiralayan karşısında kiranın uzatılması talebini ileri sürerek söz konusu kiralananın kalmaya devam edebilecektir. Bu durum karşısında mahkeme, yasada öngörülmediği için, ne asıl kiralayanla alt kiracı arasında fiili bir ilişki oluşturabilir, ne asıl kira ya da alt kira sözleşmesini uzatabilir, ne de asıl kiralayanla alt kiracı arasında yeni bir kira sözleşmesi yapılmasına karar verebilir⁶⁸. Bu nedenle alt kiracı asıl kiralayan karşısında kiranın uzatılmasını isteme konusunda dava açma hakkına sahip değildir.

4.İçeriği Bakımından

Alt kira sözleşmesi, asıl kiralayana zarar vermemek kaydıyla asıl kira sözleşmesinden farklı hükümler taşısa da, burada da alt kiracı ve alt kiralayana, asıl kira sözleşmesinde asıl kiralayan ile asıl kiracıya uygulanan kurallar uygulanır⁶⁹. Bu

⁶⁵ KAHVECI, s. 73.

⁶⁶ KAHVECI, s. 74.

⁶⁷ KAHVECI, s. 74.

⁶⁸ KAHVECI, s. 74.

⁶⁹ ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.220;KAHVECI, s.74; YÜCER, s. 798.

durum, alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesi karşısındaki bağımsızlığını etkilemez. Asıl kira sözleşmesi ile alt kira sözleşmesinin birbirinden bağımsız iki ayrı sözleşme olması nedeniyle alt kiracının, kiralananı asıl kiracı ile aynı şekilde kullanması veya aynı amaç doğrultusunda kullanması zorunluluğunu ortadan kaldırmaktadır. Ancak bu duruma rağmen alt kiracının kullanımı, asıl kira sözleşmesinde kararlaştırılandan çok farklı veya sözleşmeye aykırılık teşkil ediyorsa zarar verici kullanım söz konusu olur⁷⁰.

D.Alt Kiranın Benzer Kurumlardan Farkı

Alt kira, kiranın devri ve sözleşmenin devri üçüncü bir kişiye kiralanan üzerinde kullanma hakkı sağlamaya yönelik ortak amaca sahip üç farklı hukuki kurumdur. Söz konusu bu üç hukuki kurum farklı hukuki niteliklere sahip oldukları için üçüncü kişinin kiracı ve kiralayan karşısındaki hukuki durumu birbirinden farklı düzenlemelere tabidir⁷¹. Alt kira sözleşmesinde, alt kiracı ile asıl kiralayan arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmadığından asıl kira ilişkisinin tarafları aynı kalmaya devam etmektedir. Ancak sözleşmenin devrinde ve kiranın devrinde kısmi olsa da bir taraf değişikliği kendini göstermektedir⁷².

Kiranın devrinde, devralan kişi kendisine devredilen haklar kapsamında kira ilişkisine girmektedirken devreden kiracıda kira ilişkisinden devrettiği haklar kapsamında kira ilişkisinden ayrılmaktadır. Buradan da anlaşılacağı üzere kiranın devrinde, alt kira sözleşmesinden farklı olarak kira sözleşmesinin tarafları üzerinde değişiklik meydana gelmektedir⁷³. Kiranın devri işlemi kiralayanla devralan kişi arasında doğrudan bir hukuki ilişki kurduğundan kiralayan karşısında kiracı sıfatına sahip iki kişi bulunmaktadır. Sözleşmenin devrinde ise, kiracı kira ilişkisinden tamamen çıkmakta sözleşmeden doğan tüm hak ve borçlarını kiracılık sıfatıyla birlikte üçüncü kişiye devretmektedir⁷⁴.

⁷⁰ KAHVECİ, s. 75.

⁷¹ KAHVECİ, s. 75.

⁷² KAHVECİ, s. 75.

⁷³ KAHVECİ, s. 75.

⁷⁴ KAHVECİ, s. 75.

Kiranın devri ve sözleşmenin devri konusunda yukarıda anlatılanlara karşılık alt kirada ne taraf değişikliği ne de asıl kiralayanla alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki söz konusu olur.Çünkü alt kiracı, asıl kiralayan ile kiracı arasında var olan asıl sözleşmeye dahiledilmemekte, asıl kiracı ile yeni bir sözleşmesel ilişki kurmaktadır. Dolayısıyla kiranın devri ve sözleşmenin devrinde sözleşmenin taraflarının yanı sıra asıl kiralayanla devralan kişi arasında da hüküm ve sonuç meydana getirirken; alt kira sözleşmesinde sadece sözleşmenin tarafları olan asıl kiracı ve alt kiracı arasında hüküm ve sonuç meydana gelmektedir⁷⁵.

⁷⁵ KAHVECİ, s. 75.

İKİNCİ BÖLÜM

ALT KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BİRBİRLERİYLE İLİŞKİLERİ

Asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi kiralayan, kiracı ve alt kiracı olmak üzere üç taraftan oluşur. Asıl kira sözleşmesinde kiracı sıfatına sahip olan taraf, alt kira sözleşmesinde kiralayan olarak karşımıza çıkmaktadır. Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinden bağımsız nitelikte olsa da kiralayanın bazı durumlarda bu sözleşmeye yönelik hakları ortaya çıkabilmektedir. Bu nedenle konuyu incelerken öncelikle alt kira sözleşmesine taraf olan kiracı ve alt kiracının ilişkisi, daha sonra ise kiracı ve alt kiracının kiralayanla olan ilişkisi, alt kira sözleşmesine özgü hakları ve borçları çerçevesinde değerlendirilecektir⁷⁶.

I. KİRACI VE ALT KİRACI ARASINDAKİ İLİŞKİ

A. Kiracının Hakları ve Borçları

1. Kiracının Hakları

a. Alt Kiracıdan Kira Bedelini İsteme Hakkı

Alt kira sözleşmesi gereğince kiracının, alt kiracıdan kira bedelini talep etme hakkı vardır⁷⁷. Alt kira sözleşmesinin karşılıklı bir borç ilişkisi oluşturması nedeniyle kiracının bu hakkı, alt kiracının da borcunu meydana getirmektedir⁷⁸. Alt kiracı, kiracı ile imzaladığı alt kira sözleşmesi gereği kira bedelini kiracıya ödemek

⁷⁶YÜCER, s. 800.

⁷⁷KAHVECİ, s.105; YÜCER, s. 801.

⁷⁸ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.223;KAHVECİ, s.105;

zorundadır⁷⁹. Çünkü bu sözleşme gereği kiracı, kiralayan sıfatına sahiptir ve bu sıfat sebebiyle alt kiracıdan kira bedelini talep etme hakkı vardır.

Kiralayanın asıl kira sözleşmesine dayanarak kiracının kira ücretini arttırması sonucunda, kiracının bu durumu gerekçe göstererek alt kiracının kira ücretini arttırabilir mi? Bizim de katıldığımız doktrindeki görüşe göre, bu durumda İsviçre Hukukunda asıl kiralayan tarafından kira ücreti sadece resmi olarak izin verilen şeklin uygulanması ya da kanunda belirtilen bildirim sürelerine uyularak arttırılması mümkün olduğundan, alt kira sözleşmesinde de kira ücretinin arttırılması ancak asıl kira sözleşmesinde bu kurallara uyularak bir artış gerçekleşmişse söz konusu olur. Bu halde, kiracı alt kira sözleşmesinde kira ücretinin artışını kendi kira ücreti artışı oranında ve aynı gerekçeyle alt kiracıya karşı ileri sürebilir⁸⁰. Kiracının kira ücretinde herhangi bir artış yapılmamasına rağmen kiracının alt kiracının kira ücretinde artış yapmak istemesi kiralanda değer arttırıcı yatırımlar yapması gibi haklı bir gerekçeyle mümkün olur⁸¹.

Kiralayan tarafından yapılan haksız kira artışına kiracı tarafından itiraz edilmediği takdirde yapılan bu kira artışını alt kiracıya yansıtamaz. Kiracı bu nedenle alt kiracıya karşı haklarını kullanabilmek ve kira artışlarındaki farkı alt kiracıya yansıtılabilmek için şüpheli kira artışlarına itirazda bulunmalıdır⁸².

b.Hapis Hakkı

Alt kira sözleşmesi gereği alt kiracının ödemekle yükümlü olduğu kira ücretini ödememesi ve temerrüde düşmesi halinde kiracı, kira ücretini alabilmek için alt kiracının kiralananaya getirdiği eşyalar üzerinde hapis hakkına sahiptir. Hapis hakkı, taşınmaz kiralalarında kiralayana tanınan, kiralayanın sözleşmeden doğan kira bedelini tahsili hakkını güvence altına almak amacıyla, taşınmaz içinde olan belirli özelliklere

⁷⁹TANDOĞAN, s.156; ARAL, s.265; KAHVECİ, s.105; YAVUZ, s. 303; YÜCER, s. 801; ARIKAN, s. 25; TUNÇOMAĞ, s.554; EROL, s.64; FEYZİOĞLU, s. 487.

⁸⁰ KAHVECİ, s.105; YÜCER, s. 801.

⁸¹ KAHVECİ, s.106.

⁸² KAHVECİ, s.106.

sahip taşınır eşyalara el konulması sonucunu doğuran kanuni bir rehin hakkıdır⁸³. Kanundan doğan bir hak olması nedeniyle, kiracı bu hakkından feragat etse de hapis hakkı sona ermez⁸⁴.

Alt kira sözleşmesi niteliği itibariyle kira sözleşmesi olması nedeniyle kiralayanın hapis hakkına ilişkin hükümler alt kira sözleşmesinde de uygulanır. Bu nedenle, kiracı alt kira sözleşmesinde kiralayan sıfatına sahip olduğundan alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkına sahiptir⁸⁵.

c.Sözleşmeye Farklı Hükümler Koyma Hakkı

Sözleşme serbestisi ilkesi gereği kiracı, alt kira sözleşmesine asıl kira sözleşmesinden farklı hükümler koyabilir. Ancak kiracı tarafından alt kira sözleşmesine konulacak bu hükümler kiralanana zarar vermemelidir⁸⁶. Aksi halde, TBK m. 322'ye göre kiracı ortaya çıkacak zarardan asıl kiralayana karşı sorumludur.

2.Kiracının Borçları

a.Kiralananı Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma ve İşletmeye Uygun Bir Biçimde Teslim Etme ve Sözleşme Süresince Bu Durumda Bulundurma Borcu

Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli bir durumda teslim etmek⁸⁷ ve kira süresince bu durumda

⁸³YÜCER, s. 801; KAHVECİ, s.106.

⁸⁴TANDOĞAN, s.157; KAHVECİ, s.106; YÜCER, s. 801; TUNÇOMAĞ, s.554; EROL, s.64; FEYZİOĞLU, s. 487.

⁸⁵KAHVECİ, s.106.

⁸⁶ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.220;KAHVECİ, s.75; YÜCER, s. 801; EROL, s.68.

⁸⁷KARAHASAN, s. 928; 3. HD., 20.05.1981 T., 3166 E., 3865 K., "Kiracının, kiralananı iyi bir şekilde teslim aldığına ilişkin karinenin aksi kanıtlanmadıkça kiracı teslim sırasında görülen bozukluklardan sorumludur." www.kazanci.com.

bulundurmaklayükümlüdür⁸⁸.Bu hüküm emredici midir yoksa aksi kararlaştırılabilir mi? Teslim borcunun koşulları tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları belirlendiğinden aksinin kararlaştırılması söz konusu olamaz. Kiralananın sözleşme süresince sözleşmede öngörülen kullanmaya uygun bir biçimde bulundurulacak olması, kiraya verenin ayıptan sorumluluk ile yükümlü olduğunu ifade etmektedir. Ayıba karşı tekeffül hükümleri emredici hükümler olmadığından sözleşme serbestisi çerçevesinde aksinin kararlaştırılması söz konusu olabilir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nda kiracı aleyhine değiştirme yasağı getirilmiştir. Kanundaki hükme göre, konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu hüküm kiracı aleyhine değiştirilemez. Diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşullarıyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır⁸⁹.

Ürün kirasında kiraya veren, adi kiradan farklı olarak kiralananı hem kullanmaya hem de işletmeye elverişli bir şekilde teslim etme yükümlülüğü altındadır⁹⁰.

aa.Teslim Borcu

aaa.Genel Olarak

Teslim borcunun yerine getirilmesi için kiraya verenin kararlaştırılan süre içerisinde kiracıya, kiralananın kullanımını devretmesi gerekmektedir. Teslim, kiralanan şeyin zilyetliğinin kiracıya devri ile olur⁹¹.

Teslim borcu, kiralanan şeyin kiraya veren tarafından şekli anlamda kiracıya teslimi olarak algılanmamalıdır. Kiralanan şey taşınır ise kiracının kullanımına hazır halde bulundurulması, taşınmaz ise kiracının taşınmasına imkan verecek şekilde

⁸⁸BECKER, Herman, (Çev: Suat Dura), İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi – II. Kısım, Ankara, 1993, s. 289; SUNGUR, Halis, Borçlar Kanunu ve Tatbikatı – II, Akdin Muhtelif Nevileri, İstanbul, 1943, s. 75- 76; GÖKTÜRK, HÜSEYİN A., Borçlar Hukuku, 2. Kısım Akdin Muhtelif Nevileri, Ankara, 1951, s.424; ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.208; TANDOĞAN, s.109; KAHVECİ, s.107; YAVUZ, s. 262; OLGAÇ, s. 544.

⁸⁹ KAHVECİ, s.107.

⁹⁰ TUNÇOMAĞ, s.734.

⁹¹ KAHVECİ, s.108.

bulundurulması kiraya verenin teslim borcunu yerine getirmiş olması için yeterlidir⁹².

Teslim zamanı kira sözleşmesi ile belirlenmemişse, kira sözleşmesinin karşılıklı sözleşme olması nedeniyle taraflar edimlerini aynı anda yerine getirmelidirler. Taraflar kira ücretinin peşin olarak ödenmesine karar vermiş olsalar bile öncelikle kiraya veren teslim borcunu yerine getirmelidir. Kiraya veren teslim borcunu yerine getirmediği kira borcu doğmaz. Çünkü aksi durumda kiracının ödemezlik defeni ileri sürmesi söz konusu olabilir⁹³. Satım sözleşmelerinde satan kişinin teslim borcuna karşılık alan kişinin de teslim alma zorunluluğu bulunmaktadır. Bu zorunluluk kendini ürün kirasında da göstermektedir. Çünkü ürün kirasında da kiracı işletme borcu altında olduğundan kiralananı teslim almakla yükümlüdür. Ancak bu anlatılan durumlardan farklı olarak adi kira sözleşmelerinde kural olarak böyle bir zorunluluk yoktur. Yani adi kira sözleşmelerinde kiracının kiralananı teslim alma zorunluluğu yoktur. Kiracı kira bedelini ödemek şartıyla kiralananı teslim almayabileceği gibi teslim aldıktan sonra da kiralananı bırakabilir. Ancak kiralayanın, kiralananın teslim alınmasında yararı varsa kiracının teslim alma zorunluluğu söz konusu olabilir⁹⁴.

bbb.Teslimin Sözleşmeye Uygun Olmamasının veya Zamanında Yapılmamasının Sonuçları

Kiraya veren, kiralananı, kararlaştırılan tarihte sözleşmede öngörülen kullanmaya uygun bir biçimde teslim etmek ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurmaya zorundadır. Kiraya verenin bu yükümlülüğüne aykırı hareket etmesi halinde nasıl bir yaptırımla karşı karşıya kalabileceği Türk Borçlar Kanununun

⁹²TANDOĞAN, s. 110; YAVUZ, s. 260. "Taşınmaz kiralalarında çamaşırhane, kurutma yeri, asansör, bahçe, kuyu gibi ortak kullanılacak yerlerden ve araçlardan kiracının yararlanmasının sağlanması, bu yerlere girmesini sağlayacak anahtarın kiracıya verilmesi, kiracının misafir veya müşterilerinin kiralanan yere girmesinin engellenmemesi de kiraya verenin teslim borcu kapsamındadır." Bkz. ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.209; HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, 1992, s. 161.

⁹³TANDOĞAN, s. 110; Sözleşme ilişkisinde taraflardan birinin edimi sürekli ise, sürekli edim borçlusu borcunu önce ifa etmekle yükümlüdür; TUNÇOMAĞ, s.745; KAHVECİ, s.108.

⁹⁴ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.209; KAHVECİ, s.109; TANDOĞAN, s. 110.

değişik maddelerinde düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu m. 307'ye göre kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir. Ayrıca ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı tarafından sözleşmede feshedebilir.

- Yargıtay vermiş olduğu bir kararında kiralananın bir bölümünün kullanmaya elverişli bir biçimde ve sözleşmenin gereğine uygun olarak teslim edilmemesi halinde kira parasının indirilmesi gerektiğini belirtmiştir⁹⁵.

Burada tartışılması gereken bir konu da kiraya verenin, kiralananın teslimini zamanında gerçekleştirmemesi durumunda temerrüdün şartlarının gerçekleşip gerçekleşmeyeceğidir. İfa zamanındaki gecikmeye rağmen edimin sonradan ifasının gerçekleşebilir hale gelmesi temerrüdün en önemli şartı sayılmaktadır. Doktrindeki bazı yazarlar, ifanın sonradan telafi edilebilirliği olarak tanımlanan bu şarttan yola çıkarak sürekli edimlerde ifa imkansızlığı sebebiyle temerrüdün söz konusu olamayacağı görüşünü savunmaktadırlar. Bu görüşe göre, belirli süreli bir kira sözleşmesinin kurulmuş olması durumunda, kiralananın kararlaştırılan tarihte değil de ileri bir tarihte teslim edilmesi durumunda veya kira sözleşmesinin sadece başlangıç tarihinin belirlendiği durumlarda, belirlenen tarihte söz konusu teslim gerçekleşmezse sonradan telafi imkanı olmadığından teslim borcu kısmen imkansız hale gelmektedir⁹⁶. Edimin ifasına zamanında başlanmaması durumunda uygulanacak olan bu çözüm tarzı tarafların iradelerine uygun düşmezse edim,

⁹⁵“ Davacılar, davalının, 232 dekar tarlayı, üçüncü kişi Vakıflar İdaresinden kiralayıp, kendilerine kiraya verdiğini; ancak davalının, 1977 yılı için üçüncü şahısların işgalinde olan bu yerden 32 dekarlık kısmı kendilerine teslim edemediğini bildirerek, kira parasından 13.823 liralık kısmın indirilmesini istemişlerdir. Davalı taraf, iki yıldan beri bu tarlanın belli bir kısmının üçüncü kişi C. 'nin işgalinde bulunduğunu bildirerek delil tespiti istemiştir. Yapılan inceleme neticesinde bu yerin 10 dekarlık kısmının adı geçeninin işgalinde olduğu belirlenmiştir. Davacılar bu tarihte kendilerine teslim edilmiş kısmı ekmişler ve C. 'nin işgalinde olan kısmı ekememişlerdir. Davalı, dilekçesinde iki yıldan beri C. 'nin işgalinde olduğunu kabul ettiğine, davacılar 1977 tarım yılı için kiraya verildiğine ve ekim mevsiminden sonra da hala C. 'nin işgalinde bulunduğuna göre, tarlanın 10 dekarlık kısmı, davalı tarafından ondan yararlanmaya elverişli biçimde ve sözleşmenin gereğine uygun olarak davacılar teslim edilemediğinden Yargıtay teslim edilemeyen 10 dekarlık kısım için kira parasının indirilmesine karar vermiştir. “ Yarg. 13. HD., 2.10.1978 T., 1978/2965 E., 1978/ 3887 K. www.kazanci.com.

⁹⁶KAHVECİ, s.109.

tarafların istekleri doğrultusunda hüküm ifade eder. Yani edimin ifasına zamanında başlanamaması sebebiyle edim kısmen imkansız hale gelmiş olsa bile sözleşme içeriği itibariyle edimin sonradan telafi edilebilirliği söz konusu ise temerrüt hükümleri uygulanır⁹⁷. Konuyu bir örnek ile açıklamak gerekirse, kira sözleşmesi, kullanımın bırakılmadığı süre kadar ileri bir tarihe uzatılabiliyorsa, edim sonradan ifa edilerek telafi edilebildiğinden bu durumda imkansızlıktan değil, temerrütten bahsetmek yerinde olur⁹⁸.

Sürekli edimin ifasına zamanında başlanamamasını, temerrüt yerine imkansızlık ile açıklayan görüşün temelinde, ifanın gerçekleştirilemediği sürenin geri getirilemeyeceği düşüncesinin söz konusu olmasıdır. Bu düşüncenin kabulü halinde sadece sürekli edimlerde değil ani edim yükümlerinde de ifanın gerçekleştirilemediği sürenin geri getirilemeyeceği sebebiyle ifa imkansızlığının bulunduğunu kabul etmek gerekecektir⁹⁹. Ayrıca ifa imkansızlığı, tarafların üzerinde tasarruf yapabilecekleri bir konu olmadığından, bu görüş, sürekli edimin kısmen veya tamamen imkansız hale gelmesi konusunda taraflara istekleri doğrultusunda hareket etmeye olanak sağladığından eleştiriye açıktır. Bu durumlardan başka bu görüşün kabul edilmesi taraflar arasında, ifanın gerçekleştirilemediği süre için ifa imkansızlığını, kalan süre için ise temerrüt hükümlerinin uygulanması sonucuna yol açar. Örnek vermek gerekirse, kiralanan taşınmaz sözleşmede belirlenen tarihte değil de bu tarihten bir ay sonra teslim edilmişse, teslim edilmeyen bu bir aylık süre için kısmi imkansızlık, kalan süre için ise temerrüt hükümlerinin uygulanması söz konusu olur¹⁰⁰.

Bu tür gerekçeler, sürekli edim yükümünün sonradan telafi edilebilirliği hakkındaki görüşlerin reddedilmesine neden olmaktadır. Sürekli edim yükümleri, ifa zamanına uyulmadığı gerekçesiyle imkansızlaşmayacak olup, sadece edimin ifası objektif olarak imkansız hale geldiğinde bu durum söz konusu olacaktır. Yine asli edim yükümünün sürekli nitelik taşıdığı buna benzer sözleşmelerde de, borçlunun,

⁹⁷KAHVECİ, s.109.

⁹⁸HAVUTÇU, Ayşe, Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini, İzmir, 1995, s.143; KAHVECİ, s.110.

⁹⁹KAHVECİ, s.110.

¹⁰⁰KAHVECİ, s.110.

ifa için kararlaştırılan başlangıç zamanına uymaması ya da sözleşme ilişkisinin bitmesinden önce ifaya son vermesi ile temerrüt hükümleri işlemeye başlar¹⁰¹.

Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde temerrüde ilişkin genel hükümler düzenlenirken ani edimli tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler dikkate alınmıştır. Ancak söz konusu bu hükümler, sürekli sözleşmelerin kendi yapısına ve onlar için öngörölmüş olan özel düzenlemelere ters düşmediği ölçüde, sürekli sözleşmeler içinde uygulanır¹⁰². Bu nedenle kiralananın teslimi zamanında yapılmazsa Türk Borçlar Kanunu'nun 123. ve devamı maddeleri uygulanacaktır¹⁰³. Yalnız kiraya verenin temerrüdü halinde kanun hükmü gereği verilecek olan süre kısa tutulabilir¹⁰⁴.

¹⁰¹ EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümleri, 19. Bası, Yetkin, Ankara, 2015, s. 1047; HAVUTÇU, s. 144; KAHVECİ, s.110.

¹⁰² Sürekli edimin ifasında temerrüt sebebiyle ifadan vazgeçerek, müspet zararın tazmininin talep edilmesi ileriye dönük olarak mümkün olabilir. Çünkü sürekli edim, sözleşme süresinin tamamı için borçlanılmıştır. Bu sürenin belirli bir zaman parçasında ifa etmeme kısmı ifa etmeme olarak nitelendirilemez, dolayısıyla kısmi temerrüt hükümleri de uygulanamaz. Müspet zararın tazmini talebi, sözleşmenin kalan süresi içinde yerine getirilmesi gereken edime ilişkindir ve o zamana kadar ifa edilen edimler, iadeye elverişli olmadığından bu edimlerin iadesi de mümkün değildir. Bunun yanı sıra sürekli sözleşmelerde, tazminatın mübadele teorisine göre talep edilmesi çoğu kez, sürekli sözleşmelerin yapısıyla bağdaşmaz. Sürekli nitelikteki asli edimin karşılığını daha çok periyodik olarak ödenmesi gereken bir miktar para, istisnaen de sürekli bir edim oluşturur. Ancak borçlunun bir edimini ifa etmesi vazgeçme yoluyla ortadan kaldırılırken, alacaklının mübadele teorisine göre edimini aynen ifa etme borcunun devam etmesi düşünülemez, bu sebeple alacaklı sadece fark teorisine göre müspet zararının tazminini isteyebilir. Bu da ancak alacaklının edimini önceden yerine getirmemiş olması halinde mümkündür.(Bkz. KAHVECİ s.110, dp.191.); HAVUTÇU, s. 144.

¹⁰³“Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 15.1.1988 tarihinde yapılmış, sözleşmede, kiranın başlangıç tarihi 1.3.1988 olarak gösterilmiş ve süresinin de bir yıl olduğu belirtilmiştir. Sözleşmenin yapıldığı sırada dükkanın başka bir kişinin kirasında olması ve davacıların da bu durumdan haberdar bulunmaları kira sözleşmesinin ifasını mutlak olarak imkansız kılan ve sözleşmeyi geçersiz hale getiren bir neden olarak kabul edilemez. Çünkü, davalı kiralayanlar bu durumu bilerek dükkanı 1.3.1988 günü davacılara teslim etmeyi yükümlenmişlerdir. Bu taahhütgeçerli olup, davalıları bağlar. Davalılar, ihtara rağmen edimlerini yerine getirmediklerinden dolayı, davacılar 24.8.1988 günü açtıkları dava ile hem kiralananın kendilerine teslimini hem de fazla hakları saklı kalmak üzere, teslimin gecikmesinden ve sözleşmenin yerine getirilmemesinden dolayı uğradıkları zararın giderilmesini istemişlerdir. Davalılar edimlerini zamanında ifa etmediklerinden dolayı kusurlu sayılırlar. Ancak, kira sözleşmesinin başlangıcı olan 1.3.1988 tarihinden davanın açıldığı 24.8.1988 gününe kadar oluşan gecikmeden dolayı bu davada hüküm kurulabilir. Çünkü her davada, davanın açıldığı tarihe kadar gerçekleşen maddi olgular hüküm altına alınabilir. Açıklanan nedenlerle, mahkemece 1.3.1988 tarihinden 24.8.1988 gününe kadar gerçekleşen kar yoksunluğu tazminatına hükmedilmesi gerekir. Davacılar ait dükkanı konfeksiyon ticareti yapmak üzere kiraladıklarından, kendilerinin aynı zamanda diğer iki dükkanda da ticaret yapmakta olmaları, hiç zararları doğmadığını göstermez. Çünkü davacıların normal olarak kiraladıkları bu dükkanda da ticaret yapıp kazanç sağlayabilecekleri kuşkusuzdur. Bu itibarla, yukarıda belirtilen gecikme süresine ilişkin olarak tazminatın kapsam ve miktarının neden ibaret olabileceği bilirkişi aracılığıyla tespit edilerek sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken...” YHGK., 07.04.1993 T., 1993/13-45 E., 1993/153 K.; www.kazanci.com.; KARAHASAN, s. 798; TANDOĞAN, s.110; YAVUZ, s.261; KAHVECİ, s.111; ZEVLİLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Ankara, 2016, s. 208; Kiralayanın teslimde temerrüde düşmesi durumunda Türk Borçlar Kanunu 123. Vedeveamındaki

Asıl kiraya verenin davranışları nedeniyle alt kira sözleşmesinde teslim zamanında yapılamayabilir. Alt kiraya veren için teslim borcu alt kira sözleşmesinden kaynaklanan nispi bir yükümlülüktür. Alt kiraya veren kiracı, asıl kiraya verene karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya devrederek bu yükümlülüğünden kaçınması söz konusu olamaz.

Alt kiraya veren, asıl kiraya verenin alt kira sözleşmesine uygun davranmasını sağlamakla yükümlü olması nedeniyle, alt kiracı, asıl kiraya verenin kendisine, kiralananın kullanımını devretmemesi nedeniyle alt kiraya vereni sorumlu tutabilir¹⁰⁵. Asıl kiraya veren, alt kiracının kiralananı girmesini engellemesi durumunda mutlak olarak değil de sadece alt kiraya veren için imkansızlık oluşması nedeniyle alt kiralayanda sübjektif bir imkansızlık kendini gösterir. Böyle bir durumda alt kiracı, Türk Borçlar Kanunu 123. ve devamı maddelerine göre alt kiraya verene başvurabilir. Ayrıca kiralanan, alt kira sözleşmesinin süresi sona ermeden önce alt kiracının elinden alınırsa, alt kiracı yukarıda ki durumda olduğu gibi Türk Borçlar Kanunu 123. ve devamı maddelerine göre alt kiraya verene karşı harekete geçebilir. Alt kiracı Türk Borçlar Kanunu 125 gereği her zaman borcun ifası ile birlikte gecikme sebebiyle tazminat isteyebileceği gibi ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir¹⁰⁶.

bb.Ayıptan Sorumluluk

Kiraya verenin teslim borcunun içeriğinin kapsamını kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumdateslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmamak oluşturmaktadır. Bu nedenle sözleşme ile amaçlanan kullanmayı veya işletmeyi imkansız yapacak ya da önemli ölçüde

maddelerin uygulanacağına ilişkin bkz. 3. HD., 20.09.1999 T., 1999/8869 E., 1999/ 9296 K.www.kazanci.com

¹⁰⁴TANDOĞAN, s.110; KAHVECİ, s.111.

¹⁰⁵KAHVECİ, s.111.

¹⁰⁶KAHVECİ, s.111.

azaltacak ayıplar kiraya verenin sorumluluğu altındadır¹⁰⁷. Dolayısıyla kiraya verenin kiralananı sözleşmeye uygun olarak teslim etmemesi ve sözleşmenin devamı süresince sözleşmede belirtilen kullanıma uygun bir şekilde tutmaması kiraya verenin ayıptan sorumluluk borcunu doğurmaktadır¹⁰⁸.

Türk Borçlar Kanunu'nda kiraya verenin kiralananın ayıplardan sorumluluğu, teslim anındaki ayıplar ve sonradan ortaya çıkan ayıplar olmak üzere iki başlık altında düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun 304. maddesinin birinci fıkrasında, kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi durumunda kiracının, borçlunun temerrüdüne veya kiraya vereninkiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurulabileceği düzenlenmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracının, kiralanda sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabileceği hüküm altına alınmıştır. Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden sorumluluk ise TBK m.305' te düzenlenmiştir. Bu maddenin ilk fıkrasında kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi durumunda kiracının, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebileceği, ikinci fıkrasında ise önemli ayıpların söz konusu olması durumunda kiracının sözleşmeyi feshedebileceği hüküm altına alınmıştır.

Türk Borçlar Kanunu'nun ürün kirasına ilişkin bölümünde ayıba karşı tekeffül borcunu düzenleyen bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 360. maddesindeki kiraya verenin, birlikte kirallanmış taşınır şeyler varsa bunlar da içinde olmak üzere, kiralananı, sözleşmenin amacına uygun biçimde kullanılmaya ve işletilmeye elverişli bir durumda kiracıya teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcu ayıptan sorumluluk borcunu içermektedir¹⁰⁹.

Bazı şartların varlığı ayıba karşı tekeffül borcunun gerçekleşmesi için şarttır. Kiralananda ayıp olarak değerlendirilecek bir eksikliğin olması, ayıp nedeniyle

¹⁰⁷ZEVKLİLER s.210; TANDOĞAN, s.111; GÖKTÜRK, s.425; KAHVECİ, s.112; YAVUZ, Nihat, Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu, YD 1982, s. 187-188.

¹⁰⁸ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.242; TANDOĞAN, s.116; KAHVECİ, s.113; YAVUZ, C, s. 284; ARAL, s. 195.

¹⁰⁹KAHVECİ, s.112.

sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli olmaması¹¹⁰, kiraya verenin sorumluluk borcunun sınırlandırılmamış veya kaldırılmamış olması, ayıbın gizli olması, kiracının ayıpları kiraya verene bildirmesi ayıptan sorumluluk borcunun gerçekleşmesi için gerekli şartlardır¹¹¹. Şartlardan da anlaşılacağı üzere kiraya verenin ayıptan sorumluluk borcunun yapılacak olan kira sözleşmesi ile sınırlandırılması veya kaldırılması söz konusu olabilir¹¹².

¹¹⁰ "Kiralanan yerin ayıp nedeniyle kullanmaya elverişli olup olmadığı, sözleşmeye göre kullanılma amacı, yerel adetler, kiraya verenin tek taraflı olarak temin ettiği nitelikler dikkate alınarak tespit edilir." Bkz. ZEVKLİLER s.211; TANDOĞAN, s.114; YAVUZ, C, s. 265; KAHVECI, s.112.

¹¹¹ "Kiralanda tamiri gerektiren bir durum söz konusu olduğunda kiracının ihtarname ile tamirin yapılmasını talep etmesi ve kiralanan tamir edilmediği takdirde kira sözleşmesini fesih veya bedelin indirilmesi seçimlik haklarını kullanabileceği; ancak böyle bir durumda kiracının kira bedelini ödememesi temerrüt teşkil eder. " 6. HD., 28.02.1955 T., 1955/1365 E., 195/ 1150 K. www.kazanci.com.; YAVUZ, C, s. 264; KAHVECI, s.112.

¹¹² "Davacı, söz konusu arsayı katı yakacaklar pazarlama işi yapılmak amacıyla davalı Vakıflar İdaresinden kiraladığını; işyeri ruhsatının Kayseri Valiliği'nin 7.10.1992 tarihli yazısı ile yasaklanmış olması nedeni ile Belediye'ce verilmediğini, böylece akitten maksat olan şekilde kiralananın kullanılmasına mümkün olmadığına belirlendiğini öne sürerek kira sözleşmesinin feshine karar verilmesini istemiştir. Davalı, kira sözleşmesinin eki şartnamenin 21. maddesi hükmünce dava hakkı bulunmadığını savunmuş, davanın reddini dilemiştir. Mahkemece, sözleşmenin 21. maddesine dayanılarak davanın reddine karar verilmiştir. Sözleşme eki olan "Kiraya Verilecek Taşınmaz Mallar İçin Genel Şartname ve İhale Tutanağı" nın 21. maddesinde aynen; "Kiracı, Hükümet ve Belediye'den izin almak gereken meslek ve sanatlara izin verilmemesinden veya Kanun ve nizama karşı davranmaktan yahut kiralanan yerin belirlenen şekilde başka yolda kullanılmasından dolayı kiralananın kullanma hakkı yasaklansa dahi kiracı kirayı ödemekle yükümlüdür." denilmektedir. Kiraya veren, kira konusu şeyi, sözleşmede amaçlanan şekilde kullanmaya elverişli olarak, kiracıya teslim etmek ve kira süresince, bu halin devamını sağlamakla yükümlüdür. Kiracının kira sözleşmesindeki amacı kiralanda katı yakacaklar pazarlama işi yapmaktır. Nitekim bu amacın gerçekleşmesi için tarafların karşılıklı iradeleri kiralananın "Katı Yakıt Pazarlama İşii" için kullanılacağı sözleşmeye özellikle yazılarak somutlaştırılmış ve netleştirilmiştir. Öyleyse; kiralanda bu nitelikte iş yapılabilmesi için ruhsat sağlanması davalı kiralayanın asli edimi olduğunda kuşkusuzdur. Kiralananın ayıpları kiralayanın tekeffülü altındadır. Bu ayıplar, kiralananın akitle güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını veya işletilmesini imkansız kılacak ya da bu kullanma veya işletmeyi önemli ölçüde azaltacak ayıplardır. Olayımızda kiralananın akitte güdülen amaca uygun biçimde kullanılmasını engelleyen ayıp; katı yakacak pazarlama işi için Vilayet Makamının yasaklama kararı altında ruhsat verilememesi şeklinde ortaya çıkan hukuki ayıptır. Kural olarak kiralayanın ayıba karşı tekeffül borcu; sözleşme ile Sınırlanabilir veya kaldırılabilir. Fakat sorumluluktan kurtulma şartı iki halde geçerli olmaz. Bunlar; kiralayanın hilesi veya ağır kusurunun varlığıdır. Burada davalı kiralayanın Vilayet Makamının katı yakacaklar ve sıvı yakıt işi ile iştigal edilmesi yasağına ilişkin kararının varlığını araştırma ve soruşturma yapmadan taşınmazını, kiraya çıkarması ağır kusurunu gösterir. O nedenle sözleşmenin 21. maddesindeki sorumluluktan kurtulma şartı hukuken geçersizdir, davacıyı bağlamaz. Tüm açıklanan yasal nedenler dosyadaki delillerle karşılaştırıldığında; sözleşmenin 21. maddesinin hükümsüz olduğunun kabulü zorunludur. Şu durum karşısında davalı kiralayan kira sözleşmesi veya yasa gereği olan kiralananı sözleşmenin amacına uygun kullanmaya elverişli halde davacı kiracıya teslim borcunu yerine getirememiş durumdadır. O halde davacı sözleşmeyi feshe, verdiği teminat ve kira bedelleri ile menfi zararını (yaptığı masrafları) davalıdan istemeye yetkilidir. Mahkemece açıklanan yasa maddelerinin uygulanması düşünülmeden sözleşmenin 21. maddesindeki kiralayanın ayıba karşı tekeffülünü kaldırarak koşula geçerlik tanınıp davanın reddine karar verilmesi usule ve yasaya aykırıdır." 13. HD., 06.12.1994 T., 1994/10123 E., 1994/ 10964 K. www.kazanci.com.; ZEVKLİLER s.213; TANDOĞAN, s.123; KAHVECI, s.112.

Kira sözleşmesinin devamlı bir sözleşme olması nedeniyle sözleşmedeki ayıba karşı tekeffül borcu, kira sözleşmesinin devamı süresince ortaya çıkan ayıpları da içermektedir¹¹³. Kira sözleşmesinin devamı süresince kiralanan taşınmazda ortaya çıkan ayıplar, kiracının kusuru dışında ortaya çıkabileceği gibi zarar kiracının kusuruyla da ortaya çıkabilir. Söz konusu zarar kiracının kusuru nedeniyle ortaya çıkarsa kiracı bu duruma katlanmak zorundadır¹¹⁴.

Bütün bu anlatılanlar doğrultusunda, alt kiracı da, kiralananı kendisine kiraya veren asıl kiracının sözleşmeden ve kanundan doğan haklarına sahip olduğundan, kiralananındaki bir kusur nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun ayıptan sorumluluk hükümlerine başvurabilir¹¹⁵.

¹¹³“Davacı; binanın 1-2-3-4. katlarını pansiyon işletmek üzere davalıdan kiraladığını, davalının yazıhane olarak kullandığı yeri müzikli birahane ve restoranta dönüştürdüğünü, ayrıca binanın ortak yerlerini de yaptığı birahane ve restoranta ilave ettiğini, pansiyonun ön tarafını masa, tabure, hoparlör ve tentelerle kapattığını, su deposu ve hidroforun kullanımını kendi işyerine hasrettiğini öne sürerek, haksız işgal ve el atmasının önlenmesine karar verilmesini istemiştir. Davalı; davacının aynı konuda açmış olduğu dava sonucunda istemi karşılanarak kira parasının tenziline karar verildiğini, o nedenle artık davacının eski hale getirme talebinde bulunamayacağını savunmuş, davanın reddini dilemiştir. Mahkemece; davalının ortak yerlere el atmasının önlenmesine karar verilmiştir. Hüküm, davalı tarafından temyiz edilmiştir. Hemen belirtelim ki, kiralananın sözleşme amacına uygun biçimde kullanmaya elverişli duruma getirilmemesi de maddi bir ayıp olarak kabul edilmesi gerekir. Yine, **kira, devamlı bir akit olduğundan; kiralayan, akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplardan sorumludur.** Kiracının bir kusuru olmaksızın, kiralanan, sözleşmede güdülen amaca göre kullanma mümkün olmayacak duruma düştüğü veya yararlanma önemli ölçüde azalacak bir hale geldiği durumda kiracı, ayıbın giderilmesi için kiralayana uygun bir süre verir ve bu süre içinde giderilmediği takdirde kiracının iki seçimlik hakkı veya başvurabileceği yollar ortaya çıkar. Bu seçimlik haklardan biri, ücretten uygun bir miktarın indirilmesi; ikincisi ise, akitten rücu hakkıdır.” 13. HD., 05.12.1994 T., 1994/9668 E., 1994/ 10845 K. www.kazanci.com.; Halbuki satım sözleşmesindeki ayıba karşı tekeffül, yalnızca hasarın geçmesinden önce mevcut olan ayıplar için geçerlidir; ZEVKLİLER s.210; TANDOĞAN, s.114; KAHVECİ, s.113; YAVUZ, C, s. 264; YAVUZ, N, s. 195; Açık hava sineması olarak kiralanan taşınmaza bitişik diğer bir taşınmazda yapılan kazı sonunda kiralananın kullanılmaz hale gelmesi (YHGK. 18.05.1983 T., 1980/4-1732 E., 1983/532 K. www.kazanci.com.) veya yangın sebebiyle taşınmazın tamire ihtiyaç duyması kiraya verenin ayıba karşı tekeffül borcu içerisindedir.

¹¹⁴ZEVKLİLER s.211.

¹¹⁵KAHVECİ, s.113.

aaa.Ayıp Türleri

Satım sözleşmelerinde olduğu gibi kira sözleşmelerinde de maddi-cismani ayıplarla, ekonomik ayıplarla ve hukuki ayıplarla¹¹⁶ karşılaşılabılır. Ayrıca satım sözleşmesinden farklı olarak kira sözleşmesinde manevi ayıplarla¹¹⁷da karşılaşılabılır¹¹⁸.

Kira sözleşmesinde karşılaşılabilecek ayıplardan olan manevi ayıplar¹¹⁹, kiracının kiraya verenle veya üçüncü kişilerle olan ilişkileri nedeniyle kiralanan şeyin kullanılma fonksiyonunu azaltmaktadır. Bundan dolayı, kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğu, kiracısını rahatsız etmekten uzak durmadan başka diğer kiracıların veya üçüncü kişilerinde kiracıyı rahatsız etmesine engel olmayı da kapsamaktadır¹²⁰.

Durumun koşulları dikkate alınarak meydana gelen hangi olayların manevi ayıp oluşturacağı tespit edilmelidir. Duman ve koku yayma, gürültü yapma gibi durumlardan başka bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmek istemesi, acil tamir durumu söz konusu değilken kira sözleşmesi devam ettiği aşamada kiracının oturduğu kısımda inşaat çalışmaları yaptırması rahatsız edici durum olarak nitelendirilir.Acil tamir durumunda bile kiracı, kira sözleşme gereği kullanmadaki azalma nedeniyle kiraya verenden tazminat isteme hakkına sahiptir¹²¹.

¹¹⁶Katı yakacak pazarlama işi için kiralanan yerde, Vilayet Makamının yasaklama kararı altında ruhsat verilememesinin hukuki ayıp olduğu hakkında bkz. 13. HD.,06.12.1994 T., 1994/10123 E., 1994/10964 K. www.kazanci.com.; ZEVKLİLER s.210; KAHVECİ, s.113.

¹¹⁷ Manevi ayıplar, kira sözleşmesinin niteliği gereği ortaya çıkması olası olan ayıplardır. Bkz. TANDOĞAN, s.112.

¹¹⁸ZEVKLİLER s.210; TANDOĞAN, s.112; KAHVECİ, s.113.

¹¹⁹ BİLGE, s. 151; TANDOĞAN, s.112; KAHVECİ, s.113, Manevi ayıp terimi yerine rahatsız edici durumlar veya ayıpta kullanılabilir.

¹²⁰ "Kiralayanın, aynı binadaki bir başka, dairesinin, randevuevi olarak kullanıldığının suçüstü yapılarak tespit edilmesi, taşınmazda bulunan başka dairelerde de köpek havlaması ve komşuların rahatsız edici davranışlarının bulunması hallerinde, kira sözleşmesiyle güdülen amaca uygun şekilde kullanma imkansızlaştığından, kiracı fesihte haklıdır." 13. HD., 12.04.1996 T., 1996/3139 E., 1996/3683 K. www.kazanci.com.; ZEVKLİLER s.211; TANDOĞAN, s.112; KAHVECİ, s.114; FEYZİOĞLU, s.522.

¹²¹ TANDOĞAN, s.112 - 113; KAHVECİ, s.114.

bbb.Kiralananın Gözden Geçirilmesi ve Ayıpların Bildirilmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinde, kiracının ayıba karşı tekeffülden doğan haklarını kullanabilmesini, kiralananı gözden geçirme ve kiraya verene bildirme şartlarına bağlayan herhangi bir mevcut düzenleme söz konusu değildir. Bunun nedeni kira sözleşmesinin devamlı niteliğe sahip olması ve kiracının sözleşme boyunca ortaya çıkan ayıpları kiraya verene karşı ileri sürebilmesidir¹²². Bu duruma rağmen kiracının, ayıp ortaya çıktığında kiraya verene karşı herhangi bir bildirimde bulunmayıp kira sözleşmesinin dolacağı tarihe kadar bekleyip o tarihten sonra bildirimde bulunarak tazminat istemesi söz konusu olamaz¹²³. Dolayısıyla kiracı, kiralanda ayıp ortaya çıktığında kiraya verene bildirimde bulunmak zorundadır. Aksi halde ortaya çıkan ayıp nedeniyle doğan haklardan vazgeçmiş sayılır. Ayrıca zamanında yapılan bir bildirimle ayıbın tespit edilmesi kiracının kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri verme ve bu konudaki ispat yükümlülüğü bakımından önem taşır. Daha da önemlisi bildirme yükümlülüğünü yerine getirmeyen kiracı ayıp nedeniyle doğan haklardan vazgeçmiş sayılacağı gibi kiralanan şeyin tamir edilmemesi nedeniyle kiraya verenin uğradığı zararları da gidermek zorundadır¹²⁴. Tüm bu anlatılanlar doğrultusunda kira sözleşmesinde, gözden geçirme yükümlülüğü bulunmamakla beraber, zamanında bildirimde bulunulmalıdır¹²⁵.

Örnek vermek gerekirse, taşınmaz kirasında su borusunda kaçak olması durumunda, alt kiracı bu durumu alt kiraya verene bildirmeyip bu nedenle de yer döşemeleri kalkmış ve rutubet oluşmuşsa, alt kiraya veren taşınmazın maliki olmasa da zarara uğramıştır. Çünkü asıl kiraya veren, su borusundaki kaçağın zamanında tamir edilseydi taşınmazının bu çapta bir hasar görmeyeceği gerekçesine dayanarak

¹²²TANDOĞAN, s.115; KAHVECİ, s.114;YAVUZ, N, s.199.

¹²³"Davacının,10/01/1966 günlü noter ihtarında, 8 nolu dairenin teslim edilmediğini, kalorifer işinin halledilmediğini ve asansörün de işlemediğini, bu yüzden uğranılan zararın tazmini ve noksanların 15 gün içinde giderilmesi gerektiğini bildirmiş ise de, kira süresi içinde sözü edilen maddeye dayanarak hakkını kullanmamıştır. Sözleşme, kendisinin temerrüde ve davalının isteği üzerine, İstanbul 4. İcra Tetkik Mercininin 26/01/1967 gün, esas 966 - 761 karar 1967 - 21 sayılı kararıyla feshedildikten sonra tazminat isteyemez." 13. HD., 30.09.1976 T., 1976 / 1762 E., 1976 / 6242 K. www.kazanci.com.; KAHVECİ, s.114.

¹²⁴TANDOĞAN, s.116; KAHVECİ, s.115.

¹²⁵ZEVKLİLER s.212; KAHVECİ, s.115; TANDOĞAN, s.116.

alt kiraya verenden tazminat isteyebilir. Dolayısıyla alt kiraya verenin bu tazminat oranında zararı doğacaktır. Bu durumda alt kiracı, eylemleri nedeniyle alt kiraya vereni asıl kiraya verene karşı yükümlü hale getirmektedir. Alt kiracıda asıl kiraya verene karşı Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesi gereği yükümlü olur¹²⁶.

ccc.Ayıp Halinde Kiracının Hakları

Türk Borçlar Kanunu'nun 306 vd. maddelerinde belirtildiği üzere ayıp halinde kiracının seçimlik hakları vardır¹²⁷. Bu seçimlik haklar, ayıbın giderilmesini isteme hakkı, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını talep hakkı, zararın giderilmesi talep hakkı ve fesih hakkıdır¹²⁸. Zararın giderilmesi dışındaki haklar birlikte talep edilemez olup, bu haklardan sadece biri talep edilebilir. Ancak zararın giderilmesi talep hakkına tek başına veya diğer haklarla birlikte başvurulabilir¹²⁹.

Kiracı, kiralananındaki ayıpların uygun bir sürede giderilmesini kiraya verenden talep edebilir. Bu süre içerisinde söz konusu ayıplar giderilmezse kiracı, kiraya veren hesabına ayıpları giderebilir. Kiracı, kiraya veren adına giderdiği bu ayıplar nedeniyle ortaya çıkan alacağını kira bedelinden indirebilir. Kiraya veren kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları Türk Borçlar Kanunu'nun 308. maddesine göre kiracıya ödemek zorundadır¹³⁰.

Kiralananındaki ayıplar, kiralananın teslim alınma anında mevcut olabileceği gibi, teslim alınmasından sonrada ortaya çıkabilir. Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili bölümü bu ayırım dikkate alınarak düzenlenmiştir. Ayıplar kiralananın teslim alınmasından sonra ortaya çıkmışsa Türk Borçlar Kanunu m. 305'e göre kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim

¹²⁶ KAHVECİ, s.115.

¹²⁷ TANDOĞAN, s.116; KAHVECİ, s.115; YAVUZ, C, s. 266; YAVUZ, N, s. 201; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI s. 164.

¹²⁸ ZEVLİLİLER s.214; KAHVECİ, s.115; TANDOĞAN, s.116.

¹²⁹ ZEVLİLİLER s.214.

¹³⁰ TANDOĞAN, s.120; KAHVECİ, s.116; YAVUZ, C, s. 267; YAVUZ, N, s. 202; ZEVLİLİLER s.214; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI s. 165.

yapılmasını ya da zararının giderilmesini isteyebilir.Önemli ayıpların varlığı halinde ise kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır. Kiracının bu madde kapsamında kiraya verenden ayıpların giderilmesini isteyebilmesinin veya fesih hakkını kullanabilmesinin usul ve şartları Türk Borçlar Kanunu m. 306' da belirtilmiştir. Bu madde kapsamında kiracı, kiraya verenden kiralananadaki ayıbın uygun bir sürede giderilmesini isteyecektir. Bu süre içerisinde ayıp giderilmezse kiracı, ayıbı kiraya veren hesabına giderebilecek ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilecektir. Kiracının sözleşmeyi feshedebilmesi içinde söz konusu ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi gerekmektedir. Aksi halde kiracı sözleşmeyi feshedemeyecektir¹³¹. Kiracı, söz konusu ayıpların belli bir süre içerisinde giderilmesinden ve sözleşmenin feshinden farklı olarak kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını da talep edebilir. Türk Borçlar Kanununun 307. maddesi bu konuyu düzenlemiştir. Bu maddede kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını talep edebilir denilmektedir. Bütün bu anlatılanlar çerçevesinde kiraya veren, kusuru olmadığını ispat etmedikçe kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemek zorundadır.

Ayıpların kiralananın teslim alınma zamanında mevcut olması hali ise, Türk Borçlar Kanunu m. 304'te düzenlenmiştir. Bu madde ayıpların önemli olması veya olmaması haline göre iki farklı düzenleme yapmıştır. Buna göre kiralananın önemli ayıplarla teslimi hâlinde kiracı, borçlunun temerrüdüne başvurabileceği gibi kiraya verenin kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden doğan sorumluluğuna ilişkin hükümlere de başvurabilir. Diğer durumda yani kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde ise kiracı, kiralananında sonradan ortaya çıkan ayıplardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurabilir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 301. maddesinde kiraya verenin teslim borcu düzenlenmiş olup, bu maddede konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin kiralananı teslim ve sözleşme süresince bu şekilde bulundurma yükümlülüğünün,

¹³¹ TANDOĞAN, s.123; KAHVECİ, s.116; YAVUZ, C, s. 268; ZEVKLİLER s.217; KARAHASAN, s. 829; YHGK., 03.06.1972 T., 1972 / 4-1048 E., 1972 / 357 K. www.kazanci.com.

kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği; diğer kira sözleşmelerinde ise kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu sebeple konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin, kiralananadaki ayıplardan sorumlu olmayacağı kararlaştırılmaz, diğer kira sözleşmelerinde ise genel işlem koşullarıyla olmadığı sürece bu düzenlemenin aksinin kararlaştırılması mümkündür¹³². Dolayısıyla alt kira sözleşmesinde, kiralanda ortaya çıkacak ayıplar nedeniyle alt kiraya verenin sorumlu olmayacağı hüküm altına alınabileceği gibi alt kiraya verenin sorumluluğunun sadece asıl kiraya verenin alt kiraya verene karşı sorumlu olduğu durumlarda söz konusu olacağı şeklinde de bir düzenleme yapılabilir¹³³. Bu nedenle taraflar, sözleşme serbestisi çerçevesinde alt kiraya verenin ayıba karşı tekeffül ile sorumlu olmayacağını alt kira sözleşmesinde düzenleyebilirler.

Ürün kirasında da, kiraya verenin ayıba karşı tekeffül borcu nedeniyle kiracının başvuru yapabileceği seçimlik hakları da olağan kiradakiyle aynıdır¹³⁴.

b.Zaptan Sorumluluk

Zapt, üçüncü kişi tarafından, kiralanda kiracının hakları ile bağdaşmayan bir hak ileri sürülmesidir. Bu durumda kiraya veren, kiracının uğradığı zararları gidermekle yükümlüdür. Türk Borçlar Kanunu bu durumu üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından önce veya sonra üstün hak sahibi olmasına göre iki grupta düzenlemiřtir¹³⁵.

aa.GerçekZapt

Üçüncü bir kişinin, kiraya veren ve kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinden önce mevcut olan bir hakka dayanarak kiracının haklarıyla

¹³²KAHVECİ, s.116.

¹³³KAHVECİ, s.116.

¹³⁴KAHVECİ, s.117; YAVUZ, C, s. 342.

¹³⁵KAHVECİ, s.117; YÜCER, s. 802.

bağdaşmayan bir iddiada bulunması durumunda kiraya veren, kiracının bildirimini üzerine hukuki uyuşmazlığı üstlenmeye ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür¹³⁶. Bu zararın giderilmesi için kiraya verenin kusurlu olması şart değildir¹³⁷.

Kiracının üçüncü kişinin iddiasını kiraya verene bildirmek zorundadır. Aksi halde ortaya çıkacak zarardan kendisi sorumludur¹³⁸. Bu durum Türk Borçlar Kanunu m. 318' te düzenlenmiştir. Bu maddede kiracının, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlü olduğu; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumlu olacağı düzenlenmiştir.

Alt kiraya verende alt kiracıya karşı zaptan sorumluluk hükümleri ile sorumludur. Burada tartışılması gereken konu alt kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumda, kiralanan üzerinde hak iddia eden üçüncü kişi asıl kiraya verense Türk Borçlar Kanunu m.309 uygulanacak mıdır? Alt kira sözleşmesinin tarafları alt kiraya veren kiracı ve alt kiracıdır. Bu nedenle asıl kiraya veren alt kira sözleşmesinin tarafları karşısında üçüncü kişi durumundadır. Alt kira sözleşmesine taraf olmamasına rağmen asıl kiraya veren kiralanan üzerinde aynı veya şahsi hakka sahiptir. Bizim de katıldığımız doktrindeki görüşe göre, asıl kiraya verenin hem alt kira sözleşmesinin tarafları karşısında üçüncü kişi konumunda olması hem de kiralanan üzerinde aynı veya şahsi bir hakka sahip olması nedeniyle Türk Borçlar Kanununun 309. maddesiburada uygulanmalıdır. Dolayısıyla asıl kiraya veren sahip

¹³⁶”Dinlenen davacı tanıklarının açık beyanlarına göre, gerçekleşen kira sözleşmesine dayanarak davacının koyun sürüsünü otlatmak üzere taşınmaza götürmesi üzerine, başka köyler halkının kendisini bu yerden yararlanmaktan engelledikleri kesinlikle anlaşılmaktadır. Bu bakımdan davacının kira konusu yerden bir süre için dahi yararlanmadığı gerçekleşmiştir. Hatta, durumun davalı kiralayana bildirmesi üzerine, davalının -ben burayı sana kiraya verdim, sen ne yaparsan yap- demek suretiyle Borçlar Kanununun ilgili hükümlerine açıkça muhalefet ettiği yine tanık beyanları ile sabittir. Şu halde davalı kiralayanın, kira sözleşmesinin kendisine yüklediği, gerçek anlamda bir teslim ve yararlanmaya uygun bulundurma borcunu yerine getirmediği açık ve seçik olarak anlaşılmaktadır. Oysa kiralayan teslim mükellefiyetini tam yerine getirmediği, kiranın peşin ödenmesi şart edilen hallerde dahi kira alacağı doğmaz. Kaldı ki taraflar arasındaki sözleşme yukarıda anılan teslim borcu yerine getirilmediği için davacı tarafından feshedilmiştir. O halde, davacı haksız iktisap kurallarınca davalı kiralayanın peşin aldığı kirayı istemekte haklıdır ve mahkemenin de yukarıda anılan gerekçelere uygun düşen ödetme kararı doğrudur ve karar anılan nedenlerle onanmalıdır.” YHGK.,30.09.1981 T., 1981 / 3-372 E., 1981 / 657 K. www.kazanci.com.

¹³⁷ HATEMİ / SEROZAN / ARPACI s. 167; KAHVECİ, s.117.

¹³⁸ URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 178; TANDOĞAN, s.125; KAHVECİ, s.117; ZEVLİLER s.218; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s, 138.

olduğu şahsi veya ayni hakka dayanarak kiralanan üzerinde bir iddiada bulunursa, alt kiraya veren alt kiracının bildirimine üzerine hukuki uyuşmazlığı üstlenmeye ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür¹³⁹.

bb.Gerçek Olmayan Zapt

Üçüncü bir kişinin, kiraya veren ve kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinden sonra, kiralanan üzerinde aynı bir hak iddia etmesi durumu gerçek olmayan zapt olarak nitelendirilmektedir¹⁴⁰. Türk Borçlar Kanununun 310. maddesinde kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple kiraya verenin elinden çıkması durumunda¹⁴¹, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı düzenlenmiş; kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklı tutulmuştur. Aynı kanunun 311. maddesinde de kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak elde etmesi durumunda kiralananın el değiştirmesine ilişkin düzenlemenin kıyas yoluyla uygulanacağı hüküm altına alınmıştır¹⁴².

Türk Borçlar Kanunu'nun 312. maddesinin taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabileceği düzenlenmiştir. Taşınmaz kiralaları tapu siciline şerh edildiği takdirde, yeni maliklere veya şerhten sonra kurulacak aynı hakların sahiplerine karşıda ileri sürüleceğinden, aynı hak sahibi bu kişilerin bu duruma uyması gerekecektir¹⁴³.

¹³⁹ KAHVECİ, s.118.

¹⁴⁰ YÜCER, s. 802.

¹⁴¹ YAVUZ, Nihat, Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü Kişiyeye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları, YD. 1197, C. XXIII, S. 1-2, s.97.

¹⁴² URAL ÇINAR, s. 180; TANDOĞAN, s.126; KAHVECİ, s.118; ZEVKLİLER s.219; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI s. 169; KARAHASAN, s. 831; YAVUZ, C, s. 269; YAVUZ, N, (Kiracının Hakları) s. 85; AYDINLIYIM, s. 45.

¹⁴³ Tapudaki kiracı lehine şerhlerin, taşınmazı sonradan edinen yeni maliki de bağlayacağı yönünde bkz. YHGK., 10.02.1965 T., 1965 / 458 E., 1965 / 90 K. www.kazanci.com; " Davacılar, davalı ile aralarında yapılan kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesini istemiş olmalarına rağmen davalı süresi içinde görev ve yetki itirazında bulunarak esasa cevap vermiş ve karşılık dava olarak da sözleşmenin feshini talep etmiştir. Mahkeme, esas davayı kabul ve karşılık davayı reddetmiştir. Tapu kaydına şerh verilmesi istenen taşınmazın Beykoz İlçesi sınırları içinde bulunduğu hakkında bir uyuşmazlık yoktur. Taşınmazın aynına ilişkin davaların HUMK.' nun 13. maddesi uyarınca, bulunduğu yer mahkemesinde bakılacağı, bunun kamu düzeniyle ilgili olması nedeniyle resen gözetileceği de yasa gereğidir. Usulün

Kira sözleşmelerinden doğan kiracının kiracılık hakkının tapuya şerh edilmesi hususunda süre açısından kanunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Dolayısıyla söz konusu bu hakkın alım, önalım ve geri alım haklarından farklı olarak on yıldan fazla bir süre için verilmesi kanun açısından herhangi bir aykırılık teşkil etmemektedir. Ayrıca yukarıda belirtildiği üzere Türk Borçlar Kanunu'nun 312. maddesi açık bir şekilde kiracılık hakkının tapu siciline şerhi için taraflar arasında bu konuda bir sözleşmenin varlığını şart koşmuştur¹⁴⁴.

Bütün bu anlatılanlar çerçevesinde alt kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilebilme olasılığı var mıdır? Alt kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilebilmesi konusunda kanunla hüküm altına alınmış herhangi bir düzenleme bulunmamasına rağmen doktrinde, malikin onay vermesi şartına istinaden alt kira sözleşmesinin de

14. maddesi uyarınca, karşılık davada asıl davanın bakıldığı yer mahkemesinde görülecektir. Davalı hem görev hem de yetki itirazında bulunmuştur. Bu gibi hallerde önce görev konusunun çözümü gerekir. Dava niteliği itibarıyla Usulün 8. maddesinde sayılan sulh mahkemesinin görevine giren işlerden olmadığı için asliye mahkemesinde görülmesinde usule aykırılık yoktur. Bütün sorun yetki konusunun çözümlenmesidir. Yasa koyucu Usulün 13. maddesinin 2. fıkrasında davanın taşınmaza ilişkin olması için taşınmaza ait bir hakkın ileri sürülmesini yeterli görmüş, o hakkın aynı olması gerektiği şartını aramamıştır. MK.' nun 919. maddesi sicile şerh verilecek şahsi haklar arasında kira sözleşmesini de saymıştır. **Şahsi haklar kütüğe şerh edilmekle aynı niteliği almaz, ancak taşınmazı sonradan iktisap edenlere karşı ileri sürülme olanağını sağlar.** Bu şahsi hakka dayanan dava kazanıldığı takdirde tapu kütüğü bakımından bir değişiklik hasil eder. Bu yönleriyle şerhe ilişkin davaların taşınmazın aynına müteallik davalar olarak kabulü gerekir. Bu nedenle Usulün 13. maddesi esas alınarak İstanbul Mahkemesi'nin yetki yönünden dava dilekçesinin reddine karar vermesi gerekirken bu cihet göz önünde tutulmaksızın işin esasına ilişkin karar vermesi doğru değildir. 14. HD., 21.05.1980 T., 1980 / 1561 E., 1980 / 2841 K. www.kazanci.com; KAHVECİ, s.120; KARAHACIOĞLU, Ali Haydar, Tahliye Davaları, Ankara, 1984, s.14; SUNGUR, s. 88, SAYMEN, Ferit Hakkı / ELBİR, Halid Kenan, Türk Eşya Hukuku Aynı Haklar, İstanbul, 1954, s. 168; GÖKTÜRK, s. 427; ESENER, Turhan / GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, 6. Bası, Yetkin, Ankara, 2015, s. 94; GÜRİSOY, Kemal Tahir / EREN, Fikret / CANSEL, Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1978, s. 293; AYBAY, Aydın / HATEMİ, Hüseyin, Eşya Hukuku, 4. Bası, Vedat, İstanbul, 2014, s. 144; ÜNAL, Mehmet, Şekli Eşya Hukuku, 7. Bası, Ankara, 2015, s. 280; TEKİNAY, Selahattin Sulhi / AKMAN, Sermet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C.I, Zilyetlik - Tapu Sicili - Mülkiyet, İstanbul, 1989, s. 379; HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991, s. 439; OLGAÇ, s. 592; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI s. 159.

¹⁴⁴ Kiracının tek taraflı olarak sözleşmenin tapuya şerh edilmesini istemesinin hukuki dayanağının olmadığına ilişkin olarak bkz. 4. HD., 22.01.1971 T., 1971/11404 E., 1971/ 673 K. www.kazanci.com; RENDA / ONURSAN, s. 558; TANDOĞAN, s.132; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Eşya), s.379; ZEVKLİLER, s. 221; SUNGURBEY, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul, 1963, s.46; ERTAŞ, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 8. Bası, Seçkin, Ankara, 2008, s. 191; " Kiranın tapuya şerh verilmesi sözleşmesi, kiradan ayrı bir sözleşmedir. Kiranın tapuya şerhi kira sözleşmesinin unsurlarından değildir. Şerh anlaşmasının kira sözleşmesinde yazılı olması, her iki anlaşmanın ayrı ayrı anlaşmalar olma niteliğini etkilemez. İflas masası kira sözleşmesi ile bağlı ve kiralananı geri alma hakkına sahip değilse de; müflisin iflastan önce üstlendiği tapuya şerh yükümlülüğünü, başka bir ifade ile şahsi hak niteliğindeki bu alacağın masadan aynen yerine getirilmesini isteyemez." bkz. 13. HD., 17.01.1989 T., 1989 / 6697 E., 1989/ 103 K. www.kazanci.com.

tapuya şerh verilebileceği kabul görmektedir¹⁴⁵. Türk Borçlar Kanunu'nun 312. maddesine göre kira sözleşmesinin şerh verilebilmesi için taraflar arasında bu konuda bir sözleşmenin varlığının gerekli olduğundan daha önce bahsetmiştik. Ancak kiraya veren taşınmazın maliki değilse, taraflar arasında yapılan bu sözleşme tek başına yeterli olmayıp, alt kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilebilmesi için ayrıca taşınmaz malikinin de onay vermesi gerekir¹⁴⁶. Alt kira sözleşmelerinin büyük bir kısmında alt kiraya veren kiralananın maliki olmadığından alt kiraya veren ile alt kiracı arasındaki sözleşmeden başka malikinde onayı gerekmektedir.

Alt kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda, alt kiraya veren ile alt kiracı arasında alt kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesi konusunda bir sözleşmenin olması ve bu sözleşmeye de kiralananın malikinin onay vermesi alt kiracının kiracılık hakkının tapuya şerhi için yeterlidir. Ancak asıl kiraya veren kiralananın maliki olmadığı durumda alt kira sözleşmesinin tapuya şerhi için onayı gerekli midir? Şerh verilebilmesi için gerekli koşulların taraflar arasında şerhe ilişkin bir sözleşme yapılmasını ve kiralananın maliki tarafından bu duruma onay verilmesi olarak açıklamıştık. Doktrinde KAHVECİ ve AYAN ın ileri sürdüğü ve bizimde katıldığımız görüşe göre alt kira sözleşmesinin tapuya şerhi için bu koşulların oluşması yeterli olup, malik olmayan asıl kiraya verenin onayına gerek yoktur¹⁴⁷. Malikin, alt kiraya veren ile alt kiracı arasında tapuya şerh için yapılan sözleşmeye onay vermesi yeterlidir.

Malik, her ne kadar alt kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesine onay vermiş olsa da, bu onay sebebiyle aynı olarak kuvvetlendirilmiş etkiyle sorumlu olmaz. Çünkü malik ile alt kiracı arasında hukuki bir ilişki mevcut değildir. Dolayısıyla malikin, alt kiracıya karşı herhangi bir yükümlülüğü yoktur. Herhangi bir yükümlülüğü olmayan malikin, aynı olarak kuvvetlendirilmiş etkiyle yükümlülük altına girmesi beklenemez¹⁴⁸.

¹⁴⁵TANDOĞAN, s.159; KAHVECİ, s.121.

¹⁴⁶TANDOĞAN, s.132; KAHVECİ, s.121.

¹⁴⁷AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku – 1, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 12. Baskı, Konya, 2015, s. 302; KAHVECİ, s.121.

¹⁴⁸KAHVECİ, s.121.

Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinden bağımsız olsa da aradaki hukuki ilişki gereği alt kira sözleşmesinin tapuya şerh edilerek üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için asıl kira sözleşmesinin de tapuya şerh edilmesi gerekir.

Kiralananın maliki değişmesi halinde asıl kira sözleşmesi tapuya şerh edilmemişse yeni malik kira sözleşmesini sona erdirebilir. Eğer kira sözleşmesi tapuya şerh edilirse kiralanan üzerinde şerhten sonra mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan üçüncü kişiler kira sözleşmesinden doğan haklarını kiralanan üzerinde kiracıya kullandırmak ve bu duruma katlanmak zorundadırlar¹⁴⁹. Kiralananı, tapuya şerh ettirilmiş kira sözleşmesine dayanarak kullanan kiracı, üçüncü bir kişiyle alt kira sözleşmesi yapması halinde; şerhten sonra mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan üçüncü kişiler alt kiracının kullanımına da izin vermek zorundadırlar. Çünkü alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesine uygun olarak yapıldığından asıl kira sözleşmesi için tapuya verilen şerh alt kira sözleşmesi içinde geçerlidir. Bunun neticesinde taşınmazın malikinin değişmesi, asıl kira sözleşmesinin şerh edilmesi nedeniyle alt kiracının kiralananından yararlanma hakkını sınırlamaz¹⁵⁰.

Alt kiracının, üçüncü kişilerin sonradan kazandığı aynı haklardan etkilenmemesi için asıl kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi gerekmektedir. Sadece alt kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi tek başına alt kiracıyı korumamaktadır. Sadece alt kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi durumunda asıl kira sözleşmesine hukuki bir etki olmayacağından taşınmazın el değiştirmesi durumunda yeni malik asıl kira sözleşmesini feshedebilecektir. Bu durumda alt kiracının kiralananından doğan kiracılık hakları zarar görecektir. Bunun önüne geçebilmek için asıl kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi gerekmektedir.

¹⁴⁹ "Dosya içinde tasdikli örneği konulan ve evvelki malikle davalı banka arasında 15/10/1953 tarihli noterlikçe resen tanzim edilmiş bulunan kira sözleşmesinin hususi şartlar hanesinin 2. maddesinde (Kira müddetinin hitamında banka arzu ettiği takdirde aynı şartlarla binada 8 sene daha oturabilir.) şartı mevcuttur. İşbu kira sözleşmesinin BK. nun 255. maddesi uyarınca tapu siciline şerh verildiği tapu idaresinin 08/11/1962 tarihli karşıt örneğinden anlaşılmaktadır. Yine kira sözleşmesine göre ilk kira süresi 30/10/1961 tarihinde sona ermiş ve dava ise 08/11/1962 tarihinde ve mevcut şarta nazaran ikinci kira devresi tamamlanmadan açılmış bulunduğu ve tapudaki şerhin yeni maliki de bağlayacağı hususları nazara alınmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi yolsuz ve temyiz itirazları yerindedir." 6. HD., 16.01.1964 T., 1963 / 7287 E., 1964 / 180 K. www.kazanci.com. ; TANDOĞAN, s.133; KAHVECİ, s.122; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, (Eşya), s.383; ERTAŞ, s. 190.

¹⁵⁰ KAHVECİ, s.122.

c.Kiracının Açıklama Yükümlülüğü

Alt kiracının kiralananı alt kiraya verenden mi yoksa asıl kiraya verenden mi kiraladığı sorusunun cevabı kiralananın kullanım hakkında bazı değişiklikler meydana getirmektedir. Bu nedenle alt kiracının kiralananı kullanma süresi asıl kira sözleşmesine bağlıdır. Dolayısıyla alt kiracıya kiralananı kiraya verenin alt kiraya veren mi yoksa asıl kiraya veren mi olması önem arz etmektedir. Asıl kiraya veren ile kiracı arasında imzalanan asıl sözleşmenin tarafların karşılıklı anlaşmalarıyla veya herhangi bir nedenden ötürü sona erme hali bu durumu çok iyi bir şekilde açıklamaktadır. Çünkü asıl sözleşmenin sona ermesi halinde alt kira sözleşmesindeki kalan sürenin bitmesi beklenmeksizin alt kiracı kiralananı geri vermekle yükümlüdür¹⁵¹. Bu tür olaylarla karşı karşıya kalınmaması ve mağduriyet yaşanmaması için alt kiraya veren yani kiracı, alt kiracıya, sözleşmeyi malik sıfatıyla yapmadığını kendisinin de kiracı olduğunu yapılan sözleşmenin alt kira sözleşmesi olacağını dolayısıyla onunda alt kiracı olacağı konusunda açıklama yapması gerektiği alt kiracının böyle bir yükümlülüğünün olduğu kabul edilmektedir¹⁵².

Kiracı, alt kiracıya karşı yukarıda belirttiğimiz yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde culpa in contrahendo nedeniyle sorumluluğu ortaya çıkmaktadır. Kiracının yükümlülüğünü yerine getirmemesi olayında alt kira sözleşmesi taraflar arasında geçerli bir şekilde kurulmuştur. Ayrıca alt kiraya verenin alt kira sözleşmesine aykırı bir davranışı da yoktur. Zaten alt kiracının kiralananın kullanım süresi dolmamış olmasına rağmen asıl sözleşmenin herhangi bir nedenle sona ermesiyle birlikte kiralananı geri teslim etmesi alt kira sözleşmesinin niteliğinden kaynaklanmaktadır. Bütün bu anlatılan durumlarda aykırılık olmamasına rağmen alt kiracı, alt kira sözleşmesinin yapılması sırasında alt kiraya veren tarafından sözleşmenin alt kira sözleşmesi olacağı konusunda bilgilendirilmemişse, alt kiraya veren sözleşme öncesi yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle ortaya çıkan zarardan sorumludur¹⁵³.

¹⁵¹ KAHVECİ, s.123.

¹⁵² KAHVECİ, s.123.

¹⁵³ KAHVECİ, s.124.

d.Yan Yükümlülükler

Alt kiracıya karşı alt kiraya verenin sahip olduğu yan yükümlülükler, asıl kira sözleşmesindeki yan yükümlülüklerle aynı hükümler uygulanır.Örneğin, ikinci derecedeki eksiliğin giderilmesi bir yan yükümlülüktür. Çünkü bu eksiklik bir yan yükümlülüktür. Burada önemli olan ve üzerinde durulması gereken şey asıl kiraya verenin alt kiraya verene karşı bu yükümlülükleri yerine getirip getirmediğine bakılmaksızın alt kiraya verenin yani kiracının alt kiracıya karşı bu yükümlülükleri yerine getirmeye mecbur olmasıdır¹⁵⁴.

B.Alt Kiracının Hakları ve Borçları

1.Alt Kiracının Hakları

a.Kiralananı Kullanma Hakkı

Kiracının, kiralananı kullanma hakkı kirasözleşmesinin niteliğinden kaynaklanmaktadır. Çünkü niteliği itibariyle kira sözleşmeleri kullandırma ve yararlandırma amacıyla yapılmaktadırlar. Daha öncede birçok yerde değindiğimiz gibi, alt kira sözleşmeleri, asıl kira sözleşmelerinden bağımsız olmakla beraber taraflar benzer hak ve borçlara haizdir. Bundan dolayı alt kiracının da kiralananı kullanma ondan yararlanma hakkı vardır¹⁵⁵. Bu hak nedeniyle alt kiracı, alt kiraya verenden kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli bir biçimde teslim edilmesini ve kira süresince bu durumda bulundurulmasını isteyebilir¹⁵⁶.

¹⁵⁴ KAHVECİ, s.124.

¹⁵⁵ YÜCER, s. 804; KAHVECİ, s.124.

¹⁵⁶ KAHVECİ, s.124.

Alt kiracı, kiralananı alt kira sözleşmesine uygun olmak şartıyla istediği şekilde kullanabilir¹⁵⁷. Bunun sınırını asıl kira sözleşmesindeki kiracının, asıl kiraya verene karşı sahip olduğu kullanma hakkı belirler. Yani alt kiracının kiralananı kullanım hakkı, kiracının kullanım hakkını geçemez¹⁵⁸. Ayrıca alt kiracının, alt kira sözleşmesinden kaynaklanan kullanım hakkı kiralananın tamamı için değil de bir kısmı için geçerliyse alt kiracı sadece kendisine kiralanan kısım üzerinde kullanmahakkını kullanabilir¹⁵⁹. Bu durumda alt kiracı kiralananın tamamı üzerinde bu hakkını kullanamaz.

b.Kiralananı Bir Başkasına Kiralama Hakkı

Konuyla ilgili Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinde düzenleme yapılmıştır. Bu maddenin birinci fıkrasında kiracının, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği, kullanım hakkını da başkasına devredebileceği hüküm altına alınmıştır. İkinci fıkrasında ise kiracının, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı, kullanım hakkını da devredemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Son fıkrasında ise alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı, bu durumda kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği belirtilmiştir¹⁶⁰.

Alt kira sözleşmesinin nitelik itibariyle kira sözleşmesi olduğundan daha önce bahsetmiştik. Dolayısıyla yukarıda bahsetmiş olduğumuz hüküm alt kira sözleşmesine niteliği itibariyle uygulanma alanı bulacağından, alt kiracı kiralananı bir başkasına kiraya verebilir. Bu nedenle alt kiranın birden fazla yapılması hukuka

¹⁵⁷ KAHVECİ, s.124; ZEVKLİLER s.238.

¹⁵⁸ YAZMAN, s. 16; KAHVECİ, s.124; EROL, s. 68; ARIKAN, s.25.

¹⁵⁹ EROL, s. 68; ARIKAN, s.25; YAZMAN, s. 19; KAHVECİ, s.124.

¹⁶⁰ YÜCER, s. 804; KAHVECİ, s.125.

uygundur¹⁶¹. Ancak yeni kiracı olacak kişinin, kirayı ödeme gücünün olması ve kira sözleşmesini aynı şartlarla üstlenebilecek olması önemlidir.

c.Tazminat İsteme Hakkı

Kiracının alt kira sözleşme yapmaya hakkı olmamasına rağmen alt kira sözleşmesi yapması halinde alt kiracıya karşı kullandırma borcunu yerine getiremeyecektir. Yükümlülüğünü yerine getiremeyen kiracıdan, alt kiracının tazminat isteme hakkı vardır¹⁶². Bu konuya daha önce kiracının alt kira sözleşmesinden doğan borçlarında değinmiştik. Tekrardan değinecek olursak alt kiraya veren kiracının alt kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini yerine getirmediği her durumda alt kiracının tazminat isteme durumu söz konusu olur. Kiracının bu duruma sebebiyet vermemesi için sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmelidir.

Ayrıca alt kiracı, kendi kusuru dışında kiralanda ortaya çıkacak ayıpların giderilmesini isteme hakkına haiz olduğu gibi önemli sayılacak tamiratların yapılmasını da isteme hakkına haizdir¹⁶³.

Bütün bu anlatılanlar bir bütün olarak değerlendirildiğinde alt kiracının alt kiraya veren karşısındaki hakları, alt kiraya veren kiracının asıl kiraya veren karşısındaki haklarından farklı olmadığı ortaya çıkmaktadır¹⁶⁴. Asıl kiraya verenin asıl kira sözleşmesi nedeniyle alt kiraya veren olan kiracıya kiralanan şeyin kullanımı konusunda verdiği haklardan, alt kiracıda alt kiraya vereni sorumlu tutabilir. Bundan dolayı alt kiracı, alt kiraya verenin kiralanan şey üzerindeki hakların aynısına haiz olur¹⁶⁵. Bir örnekle durumu açıklamak gerekirse; alt kiraya veren asıl kiraya verenden kiralanan şeyin kullanımının kendisine bırakılmasını isteme hakkına sahip olması nedeniyle alt kiracıda alt kiraya verenden kiralanan şeyin kendisine

¹⁶¹ TANDOĞAN, s.156; YAZMAN, s. 20; ARIKAN, s. 25; YÜCER, s. 804; KAHVECİ, s.125.

¹⁶² EROL, s. 69; ARIKAN, s. 24; BECKER, s. 289; YÜCER, s. 804; KAHVECİ, s.125.

¹⁶³ KAHVECİ, s.124.

¹⁶⁴ KAHVECİ, s.125.

¹⁶⁵ KAHVECİ, s.125.

bırakılmasını isteyebilir. Ayrıca alt kiracı kiralanan şeyin kötü kullanılmaması konusunda hem alt kiraya verene hem de asıl kiraya verene karşı sorumludur. Bu sorumluluk alt kiraya verene karşı aralarında yapılmış olan alt kira sözleşmesi nedeniyle, asıl kiraya verene karşı sözleşme dışı sorumluluk nedeniyle ortaya çıkmaktadır¹⁶⁶.

2. Alt Kiracının Borçları

Alt kiracı, alt kiraya verene karşı, kira parasını ödeme borcunu, sözleşmeye uygun davranma borcunu ve alt kira sözleşmesinden doğan diğer yan yükümlülüklerini yerine getirmekle sorumludur¹⁶⁷. Aksi halde bundan doğan zararları alt kiraya verene karşı tazmin etmek zorunda kalır.

Alt kiracının borçları hakkında açıklama yapmadan önce, alt kiracının alt kira sözleşmesi yapacağı aşamada alt kira sözleşmesi yapmanın uygun olup olmadığı veya alt kira sözleşmesi yapma yasağının bulunup bulunmadığı konularında alt kiracının araştırma yapma yükümlülüğünün olup olmadığı konusuna değinmekte yarar olacaktır. Alt kiracı ile alt kiraya veren arasında alt kira sözleşmesinin yapılmasıyla birlikte alt kiraya veren kiralanan şeyi alt kiracıya devretme yükümlülüğü altına girmektedir¹⁶⁸. Asıl kiraya verenin alt kira sözleşmesine onay verip vermemesi alt kira sözleşmesinin yapılmasından sonra ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle asıl kiraya verenin alt kira sözleşmesine onay vermemesi halinde alt kiracının yapabileceği tek şey alt kiraya verenden zararının karşılanmasını talep etmektir. Alt kiracının asıl amacı zararın karşılanması olmayıp, alt kira sözleşmesinin yerine getirilmesi olduğundan alt kiracı, alt kiraya vereni araştırmalı ve asıl kira sözleşmesinden bilgi almalıdır¹⁶⁹. Bütün bunlara rağmen alt kiracı için bu konuda özen yükümlülüğü olduğunu iddia etmek doğru değildir.

¹⁶⁶ KAHVECİ, s.125.

¹⁶⁷ KAHVECİ, s.125.

¹⁶⁸ KAHVECİ, s.125.

¹⁶⁹ KAHVECİ, s.125.

a.Kira Parasını Ödeme Borcu

Kira sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle, tam iki tarafa borç yükleyen ve ivazlı bir sözleşmedir. Alt kira sözleşmesinin de niteliği itibariyle kira sözleşmesi olması nedeniyle, alt kira sözleşmesi de tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Dolayısıyla alt kiracı kiralanan şeyin kullanılmasına karşılık alt kiraya verene alt kira sözleşmesinde belirlenen kira parasını ödemek zorundadır¹⁷⁰.

Alt kira sözleşmesi, alt kiraya veren kiracı ile alt kiracı arasında yapılmaktadır. Dolayısıyla alt kiracı, alt kira sözleşmesinden doğan kira parasını ödeme borcunu kiracıya ifa etmelidir. Alt kira sözleşmesindeki hukuki ilişki kiracı ile alt kiracı arasında kurulmaktadır. Alt kiracının sonradan asıl kiraya verene sözleşme yapmış olması veya hukuki ilişkiye girmiş olması alt kiraya verene karşı olan kira parasını ödeme borcunu sona erdirmez¹⁷¹. Asıl kiralayan, alt kiracıdan kira borcunun kendisine ödenmesini talep edemez. Burada tartışılması gereken konu alt kiracının kira borcunu asıl kiraya verene ödeme yapması mümkün müdür? Alt kiracının böyle bir ödeme ile yani asıl kiraya verene yapacağı ödeme ile borcundan kurtulması söz konusu olabilir mi? Asıl kiraya veren, kiracının temerrüdü nedeniyle asıl kira sözleşmesini sona erdirmek istediğinde alt kiracının asıl kiraya verene kira borcunu ödemesi söz konusu olabilir. Asıl kira sözleşmesi sona erse dahi alt kira sözleşmesinin geçerliliğine herhangi bir etkisi olmaz. Ancak asıl problem asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle kiracının kiralanan üzerindeki haklarının da sona ermesidir. Çünkü kiracının kiralanan üzerindeki haklarının sona ermesiyle alt kiracıya karşı olan yükümlülüklerini yerine getiremeyecek olup, bunun neticesinde alt kiracı kiralananı alt kira sözleşmesine uygun bir şekilde kullanamayacaktır. Bütün bunlara rağmen alt kiracı, kira borcunu asıl kiraya verene ödeyebilirse kiralananı kullanamama sorunu ortadan kalkacaktır¹⁷².

Daha öncede belirttiğimiz gibi, alt kiracı, alt kira sözleşmesinden doğan kira borcunu alt kira sözleşmesinin diğer tarafı olan alt kiraya verene karşı ifa etmelidir.

¹⁷⁰ TANDOĞAN, s.165; YÜCER, s. 805; KAHVECİ, s.126; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 173; ZEVKLİLER, s. 229; OLGAÇ, s. 615; YAVUZ, C, s. 283.

¹⁷¹ TANDOĞAN, s.158; KAHVECİ, s.126; YÜCER, s. 805; ARIKAN, s. 25; EROL, s.70; FEYZİOĞLU, s. 488.

¹⁷² KAHVECİ, s.126; YÜCER, s. 805.

Alt kiracının, sözleşmenin tarafı olan alt kiraya verene karşı kira borcunu ifa etmesi sözleşmenin geçerliliği ve devamı için gereklidir. Asıl kiraya veren, alt kira sözleşmesinin tarafı olmadığından ona yapılan ödeme alt kiracının borcunun ifa edildiği anlamını taşımaz¹⁷³.

Alt kiracı iki şekilde asıl kiraya verene kira borcunu ifa ederek alt kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüğünden kurtulabilir. İlk olasılıkta, kişisel bir edim olmayan borcun üçüncü kişi tarafından yapılmasıdır. Üçüncü kişinin alacaklıya ifası borçlunun bilgisi ve muvafakati ile olabileceği gibi borçlunun bilgisi ve muvafakati dışında da olabilir. Borçlunun bilgisi ve muvafakati dışında üçüncü kişiye yapılan ödemede borçlunun borcunu sona erdirir. Kural olarak alacaklının üçüncü kişi tarafından yapılan ödemeyi reddetmesinde hukuki yararı yoktur¹⁷⁴. Alt kiraya veren kiracının, asıl kira sözleşmesi nedeniyle asıl kiraya verene olan kira borcu kişisel bir edim olmadığı için alt kiracı üçüncü kişi olarak asıl kiraya verene ödeme yaparak asıl kiracının borcunu sona erdirir. İkinci olasılıkta ise, alt kiracı uygun bir bedel karşılığında asıl kiraya verenin asıl kiracıdan olan kira alacağını kendisine temlik ettirebilir. Temlik yapıldıktan sonra alt kira sözleşmesinden kaynaklanan kendi kira borcunu temlik aldığı kira alacağı ile takas yaparak kira borcunu sona erdirir¹⁷⁵.

Burada anlatmış olduğumuz iki olasılığın gerçekleşebilmesi için alt kira sözleşmesinden kaynaklanan alt kira borcunun asıl kira sözleşmesinden kaynaklanan kira borcundan ya daha fazla olması ya daesit olması gerekmektedir. Aksi durumda yani asıl kira sözleşmesinden kaynaklanan kira borcunun alt kira borcundan fazla olması halinde alt kiracının yapacağı ödeme borcun sadece bir kısmını kapatacaktır. Bu durumda asıl kiraya verenin alması gerektiği kira parasında kısmi ödeme

¹⁷³ KAHVECİ, s.126.

¹⁷⁴ İfanın üçüncü kişi tarafından yapılması durumunda üç olasılık karşımıza çıkar. İlk olasılıkta borçlu üçüncü kişinin ifasına karşı çıkmaz. Bu durumda alacaklı ifayı kabul etmek zorundadır. Aksi halde temerrüde düşmüş olur. İkinci olasılıkta borçlu, üçüncü kişinin ifasına karşı çıkmaktadır. Buna rağmen alacaklı ifayı kabul etmekteyse alacaklıya yapılan ifa borçluyu borcundan kurtarır. Üçüncü olasılıkta borçlu üçüncü kişinin ifasına karşı çıkmakta ve alacaklı da sunulan ifayı kabul etmemektedir. Bu durumda üçüncü kişinin ifa girişimi sonuçsuz kaldığı gibi alacaklı da temerrüde düşmez. Ancak üçüncü kişinin borcun ifasında doğrudan bir menfaati varsa, edim konusu üzerinde aynı bir hakkının olması veya kendisinin de müteselsil borçlu veya kefil sıfatıyla borçtan sorumlu olması gibi, alacaklı ve borçlunun muhalefetine rağmen borcu ifa edebilir.(Bkz. KAHVECİ s. 127, dp.260); EREN, s. 888.

¹⁷⁵ KAHVECİ, s.126.

gerçekleşeceğinden asıl kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirebilecektir¹⁷⁶. Ancak alt kiracının bütün bu durumlara rağmen ödemesi gerektiği alt kira borcundan daha fazlasını da asıl kiraya verene ödeyerek sözleşmenin sona erdirilmesine engel olması söz konusu olabilir. Alt kiracı borcundan daha fazla ödeme yapması halinde, yapmış olduğu fazla ödemeyi alt kira sözleşmesinin diğer tarafı olan alt kiraya verenden yani kiracıdan tahsil etmesi gerekmektedir. Böylece alt kiracı, asıl kiraya verene yapacağı fazla ödemeyi kiracıdan alamama rizikosunu da üstlenmektedir¹⁷⁷.

Alt kiracının, taraf olmamasına rağmen asıl kira sözleşmesinden doğan kira borcunu ödemesindeki tek amaç asıl kiraya verenin alt kiraya veren ile arasındaki asıl kira sözleşmesini ayakta tutarak kiralananın menfaatleri doğrultusunda yararlanmaya devam edebilmektir. Alt kiracının, alt kira sözleşmesinden kaynaklanan kira borcunu alt kiraya verene değil de asıl kiraya verene ödemesinde ne alt kira sözleşmesinde ne de asıl kira sözleşmesine aykırı bir durum söz konusu değildir. Çünkü alt kiraya veren, alt kiracı ile bu sözleşmeyi yaparken bu durumun farkındadır. Her şeyden önemlisi ise alt kiracının kira borcunu, borçlu olduğu alt kiraya verene değil de asıl kiraya verene ödemesi kira parasını ödeme düşüncesinde olmayan alt kiraya verene zorla ödeme yaptırılması sonucunu da beraberinde getirmektedir¹⁷⁸.

b.Kiralananı Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle Kullanma Borcu

Kiracının, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kullanım amacına uygun şekilde kiralananın yararlanmak zorunda olduğu Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerinde hüküm altına alınmıştır. Özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil edebilecek hareketlere; kiracının, kiralananın özüne etki edebilecek veya varlığını tehlikeye sokacak davranışlarda bulunması, kiralanda sözleşme

¹⁷⁶ KAHVECİ, s.127.

¹⁷⁷ KAHVECİ, s.127.

¹⁷⁸ KAHVECİ, s.127.

sonrasında etkisinin devam edeceği değişiklikler yapması¹⁷⁹ örnek olarak verilebilir¹⁸⁰. Alt kira sözleşmesi de niteliği itibariyle kira sözleşmesi olması nedeniyle alt kiracı da alt kira sözleşmesine uygun olarak kiralananı kullanmak ve ondan yararlanmak zorundadır. Daha önce de belirttiğimiz gibi alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız olmasına rağmen alt kiracı asıl kira sözleşmesindeki kullanım amacından farklı türde bir şey yapamaz. Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesi bu konuda açık bir hüküm içermektedir. Bu maddede alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması halinde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı, bu durumda kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla alt kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanmaması halinde alt kiracı ile alt kiraya veren asıl kiraya verene karşı birlikte sorumludur. Asıl kiraya veren alt kiracıdan kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanılmasını talep edebileceği gibi sözleşmeyi sona erdirerek tazminatta isteyebilir¹⁸¹.

Kiracı, kiralananı kullanım amacına uygun bir şekilde yararlanmak zorundadır¹⁸². Ancak kanun koyucu adi kirada kiracının kiralanan şeyi kullanım

¹⁷⁹ "Yargıtay bir kararında binaya zararı olmayan ağaçların kiracı tarafından kestirilmesinin, kiralananın fena kullanılması ve daimi zarar mahiyetinde değerlendirilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir." 6. HD., 18.05.1953 T., 1953 / 4733 E., 1953 / 2968 K. www.kazanci.com.

¹⁸⁰ Kiracının kiralanda köpek beslemesi (YHGK., 07.04.1982 T., 1982/6-499 E., 1982/334 K. www.kazanci.com), kiralanda kendi yararına değişiklikler yapması (YHGK., 08.10.1982 T., 1982/6-721 E., 1982/829 K. www.kazanci.com), kiraladığı dairede odun kırması (YHGK., 20.04.1966 T., 1966/448 E., 1966/120 K. www.kazanci.com), kiralanda kusuruyla yangın çıkarması (6. HD., 19.03.1984 T., 1984/3094 E., 1984/3937 K. www.kazanci.com) yargıtay tarafından özenle kullanma yükümlülüğüne aykırı davranışlar olarak kabul edilmiştir. Kiralananın kendiliğinden bakıma muhtaç hale gelmesi durumunda sözleşmeye aykırılıktan söz edilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. 6. HD., 18.09.1986 T., 1986 / 8091 E., 1986 / 9965 K. www.kazanci.com.; TANDOĞAN, s.141; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s.198; ZEVLİLİLER, s. 232; SUNGUR, s. 89; FEYZİOĞLU, s. 574; KAHVECİ, s.128; YÜCER, s. 805; YAVUZ, C, s. 276.

¹⁸¹ TANDOĞAN, s.158; YÜCER, s. 805; KAHVECİ, s.128; EROL, s. 70.

¹⁸²"Kiralanan asli kullanımı bakımından, ilk kiraya verildiği durumunu esas itibariyle muhafaza etmektedir. Davaya konu olan bodrum kat halen banka arşivi olarak kullanılmaktadır. Bu katın salonuna yalnız o şubede çalışan memurların öğle üzere yararlanmaları için yemek masası konulması ve memurların burada sadece öğle yemeği yemeleri, bağımsız bölümün beslenme yeri veya lokanta olarak kullanıldığı şeklinde kabul edilemez. Çünkü, tapu sicilinde mesken olarak yazılı bodrum katın ve vasfını kaybettiğinin kabul edilebilmesi için oraya hariçten, yani o banka şubesinde çalışanların dışında kalan kimselerin gelip onlarla birlikte yemek yemeleri ve bu suretle aynı binada oturan diğer kat maliklerini bu geliş-gidişleri sırasında rahatsız edip onları huzursuz bırakmaları ve hatta onların hareket serbestilerini kısıtlamaları gerekir. Halbuki, dava konusu olayda ise, tapu sicilinde mağaza olarak kayıtlı olup davalı bankanın şube olarak kullandığı bölümün içinde aşağı kattaki bodruma

amacına uygun olarak ondan yararlanacağı konusunda açık bir düzenleme yapmamıştır. Yasal düzenleme olmamasına rağmen içtihatlarla kiracının kiralananı kullanım amacına uygun olarak kullanacağı kabul edilmiştir¹⁸³. Ayrıca kiralanan yerin ne amaçla kullanılacağı konusunda kira sözleşmesinde herhangi bir hüküm bulunmaması durumu da Yargıtay tarafından çözüme kavuşturulmuştur. Yargıtay bu durumda söz konusu kiralanan yerde kanuna, ahlaka ve adaba aykırı olmayan her türlü işin yapılabilmesini vermiş olduğu kararlarda belirtmiştir. Ancak kiralanan yerde kanuna ve ahlaka aykırı olmayan her türlü işin yapılabilmesi için kira sözleşmesinde kullanım amacının belirtilmemiş olması tek başına yeterli değildir. Bu şartın gerçekleşmesinin yanında kiralanan taşınmazın yer ve nitelik olarak yapılacak işe uygunluk şartının da gerçekleşmesi gerekmektedir¹⁸⁴.

Kiracı ile birlikte sürekli olarak kiralanan yerde oturacak kişiler kira sözleşmesiyle sınırlandırılabilir. Kira sözleşmesiyle sınırlandırılan kişilerin dışında başka kişilerin devamlı olarak kiralanan yerde kalmaları da kullanım amacına aykırı durum oluşturmaktadır¹⁸⁵. Ayrıca şunu da belirtmek gerekir ki kiracının kiralanan

açılan özel yerden bir merdivenle inildiği ve bu suretle de dava konusu bodrum katının mesken olma özelliğini aynen muhafazaya özen gösterildiği ve o bankada çalışan memurların genel koridorla irtibatı olmayan ve mesken mahrumiyetini zedelemesi mümkün bulunmayan şube içindeki özel merdivenden aşağıya inerek hariçten pişmiş olarak gelen yemekleri sadece öğle vakti yemekle yetindikleri ve ayrıca o kısmın yine kira akdi gereğince davalı bankanın arşivi olarak kullanıldığı ve fazla evrakının o kata yerleştirilen dolaplarda eskisi gibi muhafaza edildiği, o maksatla kullanılmakta devam bulunduğu anlaşılmaktadır. Yargıtay yasal dayanaktan mahrum olduğu kadar, iyi niyet kurallarıyla da bağdaşmayan bu davanın reddine karar verilmesini onamıştır.” YHGK., 05.05.1982 T., 1981 / 289 E., 1982 / 473 K. www.kazanci.com.

¹⁸³ Yargıtay vermiş olduğu kararlarda mesken olarak kiralanan yerin bir yerin depo olarak kullanılmasını (YHGK., 22.03.1978 T., 1978 / 6-223 E., 1978 / 259 K. www.kazanci.com), hastane olarak kiralanan yerin hukuk işleri yapılmasını (YHGK., 20.12.1961 T., 1961 / 6-120 E., 1961 / 85 K. www.kazanci.com) kullanım amacına aykırı kullanma olarak kabul etmektedir. TANDOĞAN, s. 144; FEYZİOĞLU, s. 576.

¹⁸⁴ TANDOĞAN, s. 144; KAHVECİ, s.128.

¹⁸⁵ “Kiralanan yerin dikiş yurdu olarak kullanılacağı ve bu dairede kontrat sahibinden başkasının oturamayacağı kararlaştırılmış ise kiracı ile birlikte ana, baba ve kardeşinin oturması sözleşmeye aykırılık oluşturmaktadır.” YHGK., 21.11.1962 T., 1962 / 6-99 E., 1962 / 70 K. www.kazanci.com; “Kira sözleşmesinde birlikte oturacağı gösterilmeyen ergin ve hastanede hemşire olarak çalışan baldız, aile fertlerinden değildir. Kiralanana kira sözleşmesi yapıldıktan sonra geldiği ve eniştesi ile birlikte oturmaya başladığı anlaşılmaktadır. Reşit olup hastanede hemşire olarak çalışmakta bulunmasına göre, ayrı bir ev tutmak imkanına sahiptir. Eniştesinin yanında barınması icabeden kimselerden değildir reşit olan baldızın Türk gelenek ve göreneklerine göre eniştesi yanında oturmasında örf ve adetlerden bulunmamaktadır. Hayat pahalılığının bu oturmaya imkan tanıması olanaksızdır. Baldız, eniştenin yanında muvakkat oturmamaktadır. Yapılan ihtara rağmen bu oturma önlenmemiş ve aksine aile ferdi olarak oturmasını kanuni olduğu ileri sürülmüştür. Baldızın belirtilen şekilde akde aykırı olarak kiralanda oturacağına ısrar edilmektedir. Bu durum akde aykırılığın mevcut bulunduğunu kabul edilmek gerekirken aksinin kabulü ile yazılı şekilde red kararı verilmesi usul ve

yerde toplumun tepkisini çekebilecek ahlaka aykırı hareketlerde de bulunması kullanım amacına aykırılık teşkil etmektedir¹⁸⁶.

Ürün kirasında, adi kiradaki durumun aksine kiracının kiralananı kullanım amacına aykırı olarak kullanamayacağı açık bir düzenlemeyle hüküm altına alınmıştır. Söz konusu hüküm Türk Borçlar Kanunu'nun 364. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer almaktadır. Bu maddeye göre kiracı, kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlü olduğu gibi kiracı, kiraya verenin izni olmaksızın, kiralananın işletme usulünü, kira süresinin bitiminden sonra etkisi görülebilecek biçimde değiştirmesi de mümkün değildir. Bağlı tarlaya dönüştürmek, bir sınai işletmede yeni bölümler yaparak başka makineler yerleştirmek işletme tarzını değiştirmeye yönelik örnekler olarak verilebilir. Tarım usullerinde değişiklik yapılması ise arazinin gelecek yıllardaki veriminin düşmemesi şartına bağlıdır¹⁸⁷.

Türk Borçlar Kanunu'nun 365. maddesinin birinci fıkrasına göre kiracı, kiralananın bakımını gereği gibi sağlamakla yükümlüdür. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise kiracının, yerel âdete uygun olarak küçük onarımları yapmak, bozulan veya kullanılmayla yok olan düşük değerli araçve gereçlerin yerine yenilerini koymak zorunda olduğu düzenlenmiştir¹⁸⁸.

Kiracı, özenle kullanma borcu nedeniyle kiralananın zarara uğramaması için gidermekle yükümlü olduğu ayıpları derhal onarmalıdır. Kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları ise kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür. Kiracı bu durumu kiraya verene bildirmez ise bundan doğan zarardan sorumludur¹⁸⁹.

kanuna aykırıdır." 6. HD.,15.09.1980 T., 1980 / 3410 E., 1980 / 7752 K. www.kazanci.com.; ZEVKLİLER, s. 233; KAHVECİ, s.129.

¹⁸⁶ TANDOĞAN, s.147; KAHVECİ, s.129; YAVUZ, C, s. 277.

¹⁸⁷ CANSEL, Erol, İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu İle Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara, 1953, s. 99; TANDOĞAN, s.145; KAHVECİ, s.129; YÜCER, s. 805.

¹⁸⁸ TANDOĞAN, s.149; KAHVECİ, s.129; YAVUZ, C, s. 344.

¹⁸⁹ TANDOĞAN, s.150; KAHVECİ, s.129; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 200; YAVUZ, C, s. 278; Ürün kiracısının yapmakla yükümlü olduğu ufak tefek onarımlar ise olağan kiracının alelade kullanmasının gerektirdiği iyileştirmeden daha geniş kapsamlıdır. Çünkü ürün kiracısı bu onarımları kiralanda bulunan taş, kum tahta gibi malzemelerle kendisi yapabilecek durumdadır.

Kiralananın üçüncü kişilerin saldırılarına ve çalınmaya karşı korunması da kiracının kiralananı koruma kapsamındadır. Kiracı, zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlerden bu konuda istifade edebilir¹⁹⁰.

Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesine göre, kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun ve kullanım amacına uygun olarak özenle kullanmaktan başka kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür¹⁹¹. Taşınmazda oturanlar ile komşulara gerekli saygıyı gösterme yükümlülüğü sadece konut kiralalarında geçerli olmayıp, işyeri kiralalarında da bu yükümlülük vardır¹⁹². Saygı gösterme yükümlülüğü sadece Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmemiştir. Türk Medeni Kanunu'nun ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili maddelerinde de kiracının saygı gösterme yükümlülüğü düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 737. maddesinin birinci fıkrasında herkesin, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerini kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir. İkinci fıkrasında ise özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermenin yasak olduğu hükme bağlanmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18. maddesinin birinci fıkrasında kat maliklerinin, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlü oldukları düzenlenmiştir. İkinci fıkrasında ise bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır denilerek saygı yükümlülüğünün kapsamı genişletilerek, verildiği önem artırılmıştır.

¹⁹⁰ TANDOĞAN, s.150; KAHVECİ, s.130.

¹⁹¹ " Yargıtay, kiracının ihtara rağmen, geç vakitlere kadar yanına birkaç kişiyi de alarak içki içmesinin ve gürültü yapmasının tahliyeyi gerektirdiği yönünde karar vermiştir." 6. HD., 25.06.1956 T., 1956 / 5283 E., 1956 / 4360 K. www.kazanci.com.; " Yargıtay, kiracının kiralayana zaman zaman hakaret etmesi ve eşinin içki içerek apartmanda oturan diğer kiracıları rahatsız etmesinin açıktan açığa kötüye kullanma olduğuna karar vermiştir." 6. HD., 13.09.1995 T., 1995 / 7651 E., 1995 / 7903 K. www.kazanci.com.; " Yargıtay, komşuları rahatsız edebilecek ve onların hareket serbestisini kısıtlayacak şekilde köpek beslenmesinin kira sözleşmesinin feshine yeterli bir sebep olduğuna karar vermiştir." YHGK., 07.04.1982 T., 1982 / 6-499 E., 1982 / 334 K. www.kazanci.com.

¹⁹² TANDOĞAN, s.148; KAHVECİ, s.130; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 199; YAVUZ, C, s. 277; ZEVLİLER, s. 232.

Ayrıca kanun düzenlemeleri dışında ortak yerlerin kullanımını düzenleyen ve oturanların huzurunu sağlamak için kısıtlamalar getiren bir yönetmelik söz konusu ise kiracı bu yönetmeliği de uymak zorundadır¹⁹³.

Ürün kirasında kiralananın kullanılması kiracının yükümlülükleri arasındadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 364. maddesinin birinci fıkrasında kiracının, kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeye elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlü olduğu düzenlenerek kiracının kiralananı kullanmayükümlülüğühüküm altına alınmıştır¹⁹⁴. Alt kiracıda, alt kiraya veren gibi kiralananı kullanım amacına aykırı şekilde kullanamaz¹⁹⁵.

Ürün kirasının aksine adi kirada kiralananın kullanılmasının kiracının yükümlülükleri arasında olduğuna dair herhangi bir kanuni düzenleme söz konusu değildir. Böyle bir yükümlülüğe ilişkin kanuni düzenleme olmamasına rağmen sözleşmeden veya işin niteliğinden böyle bir yükümlülük ortaya çıkabilir¹⁹⁶. Konuyla ilgili Yargıtay vermiş olduğu bir kararında faal olması gereken ve satış yeri olarak kullanılmak üzere kiralanan dava konusu yerin kullanma ve kiralama amacına aykırı şekilde kapalı tutulmasından ve ihtara rağmen amaca uygun kullanıma geçilmemesinden bahisle kira sözleşmesine aykırılığın gerçekleştiğini kabul etmiştir¹⁹⁷.

¹⁹³ TANDOĞAN, s.149; KAHVECİ, s.130; TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti(Eşya Hukuku II/2), İstanbul, 1991, s. 63.

¹⁹⁴ TANDOĞAN, s.141; KAHVECİ, s.130.

¹⁹⁵ KAHVECİ, s.130; YAZMAN, s. 19.

¹⁹⁶ TANDOĞAN, s.141; KAHVECİ, s.131; YAVUZ, C, s. 275.

¹⁹⁷ "Kiralananın 1.1.1987 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli sözleşme ile "Cam eşya satış yeri" olarak kullanılmak üzere davalıya kiralandığı, yazılı sözleşmeden anlaşılmaktadır. Dava tanıkları, bu yerin üç seneden beri kapalı tutulmakta olduğunu, kepenklerinin tamamen kapalı bulunduğunu ve dıştan kiralananın terkedilmiş bir görünümde olduğunu, birbirlerini doğrular ve tamamlar şekilde ifade etmişlerdir. Mahallinde yapılan keşifte, dava konusu yerin tamamen kapalı ve bakımsız durumda olduğu ve uzun süredir kullanılmadığı uzman bilirkişi tarafından belirtilmiştir. Davalı tanıklarının aksine bir beyanları bulunmamaktadır. Bu tanıklar sadece o yerin depo ve teşhir yeri olarak kullanıldığını belirtmişlerse de, kepenklerin dahi kapalı olduğuna karşı çıkılmamış bulunması karşısında bu şahadet kiralananın, yine kiralananın amacına uygun kullanılmadığını doğrular nitelikte bulunmuştur. Böylece, faal olması gereken satış yeri olarak kullanılmak üzere kiralanan dava konusu yerin kullanma ve kiralama amacına aykırı şekilde kapalı tutulduğunun sabit olduğu, ihtara rağmen amaca uygun kullanıma geçilmediğine göre akde aykırılık olgusunun gerçekleştiğinin kabulü gerekir. Bundan zuhul olunarak kısa süre kapalı tutulma halinin varlığının kabulü ile davanın reddedilmiş olunması isabetsiz olmuştur. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır." 6. HD., 21.02.1994 T., 1994 / 1824 E., 1994 / 2090 K. www.kazanci.com.

c. Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu Türk Borçlar Kanunu'nun 319. maddesinde ele alınmıştır. Maddenin ilk fıkrasında kiracının, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Bu nedenle kira sözleşmesinin devam ettiği aşamada kiralananındaki ayıpların giderilmesinin gerekmesi halinde kiracı bu duruma katlanmak zorundadır. Kiralananda meydana gelen bir ayıbın acil olarak giderilmesinin gerekmesi halinde kiraya veren, kiracıdan geçici bir süreliğine kiralananı ayrılmasını talep edebilir¹⁹⁸.

Söz konusu maddenin ikinci fıkrasında kiracının, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Üçüncü fıkrasında ise kiraya verenin, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorunda olduğu hükme bağlanmıştır. Yargıtay vermiş olduğu kararlarda kiraya verenin kiralananın gösterilmesini kiracının uygun olduğu zamanlarda ve kiracının menfaatleri doğrultusunda yapması gerektiğini özellikle belirtmiştir¹⁹⁹.

Alt kira sözleşmesinin niteliği itibariyle kira sözleşmesi olduğundan daha öncede bahsetmiştik. Bu nedenle kira sözleşmelerine uygulanan yukarıda

¹⁹⁸ TANDOĞAN, s.151; KAHVECİ, s.131; ZEVLİLİLER s.234; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 202.

¹⁹⁹ "Kiracının kullanma hakkı bazı hususlar müsaade ve tahammül etmek yükümlülükleriyle sınırlandırılmıştır. Bunlardan bir de kiracı kiralananı satın almak veya kendisi çıktıktan sonra kiralamak isteyenlerin görmesine ve gezmesine müsaade etmek yükümlülüğüdür. Kiralananı ciddi olarak satın almak isteyenlere gösterme yükümlülüğü her zaman mevcuttur. Ne var ki bu gösterme kiracı için münasip olan zamanlarda yapılmalı ve onun yararları da hakkaniyete uygun olarak gözönünde tutulmalıdır. Bu cümleden olarak açıklıkla denilebilir ki kiracıya tahmil edilecek bu yükümlülüğün bir zamanla sınırlandırılmaksızın ilanihaye devam etmesi de kabul edilemez. Az yukarıda açıklanan kuralın ışığı altında mahkeme inceleme yapmamıştır. Sadece davacı kiralayana yararlarına ağırlık vererek karar vermesi usule ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir." 13. HD.,16.10.1984 T., 1984 / 4744 E., 1984 / 6352 K. www.kazanci.com; TANDOĞAN, s.152; KAHVECİ, s.131; ZEVLİLİLER s.234; YAVUZ, C, s. 278.

belirttiğimiz kanuni düzenlemelerin alt kira sözleşmelerine de uygulanacağı konusunda herhangi bir tereddüt söz konusu değildir. Alt kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya verenin asıl kira sözleşmesi nedeniyle kiracı sıfatına sahip olması alt kiracıdan ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcunun yerine getirilmesini isteyemeyeceği anlamını taşımamaktadır. Asıl kiraya veren, alt kiraya verenden kiracı olması nedeniyle bu yükümlülüğüne uygun hareket etmesini talep edebilecektir. Kiralananı kullanan alt kiracının bu yükümlülüğe aykırı hareket etmesi halinde alt kiraya veren asıl kiraya verene karşı sorumlu olacaktır. Bu nedenle alt kiraya veren her ne kadar asıl kira sözleşmesi nedeniyle kiracı sıfatı taşısa da alt kiracıdan ayıpların giderilmesini ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcunun yerine getirilmesini isteyebilecektir²⁰⁰.

Söz konusu bu hakları kiracıdan talep etme hakkı kiralananın sahibine değil, kiralananı kiraya verene tanınmıştır. Bundan dolayı alt kiraya veren alt kiracıdan ayıpların giderilmesini ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcunun yerine getirilmesini isteyebilmektedir. Alt kiracı, alt kiraya verenin bu konudaki taleplerini yerine getirmek zorundadır.

Son olarak bir konuya daha değinecek olursak; bize göre acil olarak bir ayıbın giderilmesi söz konusu olduğu takdirde asıl kiraya veren alt kiraya verenden doğrudan izin verilmesini talep edebilmelidir. Kiralananındaki ayıbın acil olarak giderilmesine izin verilmesi özenle kullanma borcunun kapsamında yer alması söz konusu bu talebi ortaya çıkarmaktadır. Çünkü asıl kiraya verenin alt kiracıya karşı kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanılmasını isteme konusunda doğrudan talep edebilme hakkı vardır²⁰¹.

d. Tazminat Ödeme Borcu

Ayıpları kiraya verene bildirme borcu Türk Borçlar Kanunu'nun 318. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre kiracı, kendisinin gidermekle

²⁰⁰KAHVECİ, s.132.

²⁰¹KAHVECİ, s.132.

yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür. Kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene bildirmemesi halinde bundan doğan zararı tazmin etmeklesorumludur²⁰².

Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişilerin kiralananı gezip görmesine izin vermez veya kiralananın bilerek kötü görünecek şekilde bulundurur veya kiralanda mevcut olmayan ayıplardan bahsederse yine kiraya verenin zararını tazmin etmekle sorumludur²⁰³. Kiraya verenin taleplerine rağmen kiracı kiralananı göstermemekte ısrarcı olabilir. Bu durumda kiraya veren mahkemedен karar alarak kiracının yükümlülüklerini yerine getirmesini sağlayabilir. Mahkeme kararına rağmen kiracı kiralananı göstermemekte direnirse İcra İflas Kanununun 343. maddesine istinaden kiraya veren kiracının cezalandırılmasını isteyebilir²⁰⁴.

Kiracının, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlü olduğundan daha önce bahsetmiştik. Kiracının söz konusu bu yükümlülüklerine aykırı hareket etmesi durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesini isteyebilir. Aykırılığın giderilmemesi halinde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğerkira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmak zorunda değildir. Doğrudan yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen sona erdirebilir²⁰⁵.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermiş olması, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez hale gelmesi durumları söz konusu olabilir. Bu durumların meydana gelmesi halinde kiraya veren, yazılı bir bildirimle

²⁰² ZEVKLİLER, s. 235; KAHVECİ, s.132.

²⁰³TANDOĞAN, s.152; KAHVECİ, s.132; YAVUZ, C, s. 279.

²⁰⁴TANDOĞAN, s.152; KAHVECİ, s.132.

²⁰⁵TANDOĞAN, s.152; KAHVECİ, s.133.

sözleşmeyi hemen sona erdirebilir. Kiraya verenin, kiracıya önceden ihtarda bulunmasına gerek yoktur²⁰⁶.

Alt kira sözleşmesi niteliği itibariyle kira sözleşmesi olması nedeniyle burada anlatılan düzenlemelerin tamamı alt kira sözleşmesinde de uygulama alanı bulacaktır.

e.Alt Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu

Kiracı hem olağan kirada hem de ürün kirasında kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiralananı ne durumda aldıysa o durumda kiraya verene geri vermek zorundadır²⁰⁷. Kiracının kiralananı geri verme borcu kanunda olağan kirada ve ürün kirasında ayrı ayrı düzenlenmiştir. Bu nedenle konu olağan kirada geri verme borcu ve ürün kirasında geri verme borcu olarak iki başlık altında ele alınacaktır.

aa.Olağan Kirada Geri Verme Borcu

Kiraya verenin teslim borcundan daha önce bahsetmiştik. Teslim borcunun yerine getirilmesi için kiraya verenin kararlaştırılan süre içerisinde kiracıya, kiralananın kullanımını devretmesi gerekmektedir. Kiraya verenin kira sözleşmesinin başlangıcındaki teslim borcunun karşısını ise kiracının kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiralananı geri verme borcu oluşturmaktadır²⁰⁸. Bundan dolayı kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin sona ermesiyle o

²⁰⁶ " Yargıtay akde aykırı davranışın, kiralananın açıktan açığa fena kullanımı olmaması nedeniyle kiracıya süreli ihtar yapılması gerektiği yönünde karar vermiştir. " 6. HD.,12.01.1988 T., 1987 / 12207 E., 1988 / 99 K.www.kazanci.com.; " Yargıtay açıktan fena kullanmada süreli ihtar tebliğine gerek olmadığına ilişkin karar vermiştir." YHGK.,17.02.1993 T., 1992 / 6 - 738 E., 1993 / 55 K. www.kazanci.com.; KAHVECİ, s.133; ZEVKLİLER s.234; AYDINLIYIM, s. 25; FEYZİOĞLU, s. 585.

²⁰⁷ "Yargıtay kiracının, kiralananı teslim aldığı gibi geri vermekle yükümlü olduğu, kira sözleşmesi devam ederken taşınmazın yanması durumunda kiracının yangın olayında kusuru bulunmadığını ispat etmesi gerektiği yönünde karar vermiştir." 13. HD., 01.06.1989 T., 1989 / 1518 E., 1989 / 3793 K. www.kazanci.com.

²⁰⁸ KAHVECİ, s.133.

durumda geri vermek zorundadır. Ayrıca Türk Borçlar Kanunu'nun 334. maddesinin ikinci fıkrasında kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmaların geçersiz olduğu düzenlenmiştir²⁰⁹.

Kiracının, kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiralananın zilyetliğini kiraya verene bırakması geri verme borcunun yerine getirilmesi konusunda tek başına yeterli değildir. Çünkü Yargıtay taşınmaz kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracının, temerrütten ve dolayısıyla sorumluluktan kurtulabilmesi için, kiralananı boşaltmasının yeterli olmadığını belirterek anahtar ile birliktekiraya verene usulünce teslimi ile geri verme borcunun tamamlanacağı yönünde karar vermiştir²¹⁰.

Kiralananın, kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiracı tarafından ayıplı olarak geri verilmek istenmesi söz konusu olabilir. Bu durumda kural olarak kiraya veren kiralananı almak zorundadır. Kiraya veren ayıplı kiralananı alması nedeniyle kiracıdan tazminat talep etme hakkı vardır. Eğer kiralananın eski haline

²⁰⁹“Taraflar arasındaki ilişki 25.3.1695 tarihli kira sözleşmesine dayanmaktadır. Kira sözleşmesinde, kiralananın kiracıya teslim edilirken ne durumda olduğuna ilişkin bir açıklama yoktur. Ancak Borçlar Kanununun 266. Maddesi gereğince kiracı kiralananı ne halde teslim etmiş ise, kiracının sonunda o halde geri vermekle mükelleftir. Ancak kiracı kira akdi mucibinde etmiş olduğu intifa sebebiyle husule gelen, başka ifade ile normal kullanmadan husule gelen eksiklikler ve değişikliklerden sorumlu değildir. Kiralananın tahliyesinden sonra yapılmış iki delil tespiti vardır. Tespit raporları müderecatı birbirinden farklıdır. Bu raporlarda tespit edilen zararların, normal kullanma sonucumu olduğu yoksa her kullanmadan mı kaynaklandığı açıklanmamıştır. Bu durumda mahkemenin dosya ve ekleri üzerinde bilirkişi aracılığıyla inceleme yaptırarak ve davacının kiralananında oturduğu sürede gözönünde bulundurulmak suretiyle her kullanma sonucu meydana gelmiş zararları tespit etmesi ve ona göre ödetme kararı vermesi gerekir. Noksan inceleme ile ve haksız eylem kurallarına ilişkin hükümleri uygulayarak ve davalı tarafın dayandığı delil tespitine göre hüküm kurulması yasaya aykırıdır ve bozma nedenidir.” 13. HD., 01.06.1989 T., 1989 / 1518 E., 1989 / 3793 K. www.kazanci.com.; TANDOĞAN, s.185; KAHVECİ, s.134; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 204; YAVUZ, C, s. 297; ZEVKLİLER, s. 236.

²¹⁰“...dava; ecrimisile konu edilen ve ecrimisil istenen süreden önce davalı kiracı tarafından boşaltılmış bulunan kiralananın, teslim edilmek istenen anahtarını, davacı kiralayana teslim almaktan açıkça kaçındığının özellikle direnilen tanık anlatımları ile belirlendiği gerekçesiyle reddedilmiştir. Oysaki böyle bir durumda, davalı kiracının temerrütten ve dolayısıyla sorumluluktan kurtulabilmesi için, kiralananı boşaltması yeterli olmayıp anahtar ile birlikte davacı kiralayana usulünce teslim etmesi gereklidir. Hükme dayanak yapılan söz konusu tanık anlatımlarında teslim edilmek istendiği bildirilen anahtarın, davacı kiraya verence teslim almama nedenini açıklanmamıştır. Anahtar keyfi olarak teslim alınmamış bulursa dahi bunun ilgili icra takip dosyasına tevdi edilmek ya da tevdi yeri tayin ettirmek suretiyle davacı kiracının teslim borcundan kurtulması hukuken olanaklı iken bu yola da gidilmiş değildir.” 3. HD., 16.05.1995 T., 1995 / 12291 E., 1995 / 6129 K. www.kazanci.com.; TANDOĞAN, s.184; GÜMÜŞ, s. 240; URAL ÇINAR, s. 378; KAHVECİ, s.134; ZEVKLİLER, s. 236; KARAHASAN, s. 925.

getirilmesi fazla masraf gerektiriyorsa kiraya veren, kiralananı kiracıda bırakarak kiralananın bedelinin tamamını talep edebilir²¹¹.

Alt kira sözleşmesinde durum biraz daha farklı olduğundan kiraya verenin alt kira sözleşmesine dayanarak alt kiracıdan buna benzer bir talepte bulunması söz konusu değildir. Çünkü alt kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı da asıl kira sözleşmesine göre kiracıdır. Kiralanan üzerinde malik olma gibi aynı bir hakkı bulunmamaktadır. Alt kiraya verende asıl kira sözleşmesine istinaden kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermek zorundadır. Alt kiraya verenin kiralananı eski hale getirmesi fazla masraf gerektirse bile kiralananı alt kiracı bırakıp tazminat istemesi mümkün değildir. Alt kiraya verenin, kiralananı alt kiracının getirdiği halde kabul etmekten başka yolu yoktur. Ancak alt kiraya veren, kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma borcunu ihlal etmesi nedeniyle alt kiracıdan zararın tazminini talep edebilir²¹².

Ayrıca Türk Borçlar Kanunu'nun 334. maddesinde kiracının sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu olmayacağı hüküm altına alınmıştır. Olağanüstü durumlar nedeniyle ortaya çıkan zararlarda, kiracının kusuru bulunmadığını ispatlaması halinde herhangi bir sorumluluğu olmayacaktır²¹³.

Alt kira sözleşmesi her ne kadar asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir niteliğe sahip olsa da asıl kira sözleşmesine bazı konularda bağlılık gösterir. Bazı konulardaki bu bağlılıktan ötürü doktrinde bir görüş tarafından, alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız olmakla beraber, asıl kira sözleşmesine göre tali bir nitelikte olduğu ve asıl kira sözleşmesinin etkisi altında kaldığı savunulur²¹⁴. Asıl kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesini etkilediği konulardan bir tanesi de sözleşmenin yapıldığı süredir. Alt kiracı, kiralananı iyileştirmek ve daha iyi hale getirmek için masraflar yapabilir. Alt kiracı bu masrafları kiraya verenle yapmış olduğu alt kira sözleşmesinin devam etmekte olan kira süresine güvenerek

²¹¹TANDOĞAN, s.187; KAHVECİ, s.134; URAL ÇINAR, s. 381; GÜMÜŞ, s. 239.

²¹²KAHVECİ, s.134.

²¹³TANDOĞAN, s.186; KAHVECİ, s.134; YAVUZ, C, s. 297.

²¹⁴TUNÇOMAĞ, s.553; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s.220; ARAL, s.264; KAHVECİ, s.72; YAVUZ, s. 303; YAZMAN, s. 20; YÜCER, s. 797.

yapmaktadır. Ancak alt kira sözleşmesinin süresinin devam etmesine rağmen asıl kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle alt kiracı kiralananı teslim etmek zorunda kalacaktır. Alt kiracı yapmış olduğu sözleşme süresine güvenerek yapmış olduğu masrafları alt kiraya verenden sebepsiz zenginleşme çerçevesinde isteyebilecektir. Alt kiraya verenden istemesinin sebebi, alt kira sözleşmesinin karşı tarafı olması nedeniyle kiralananın ondan kiralınmasıdır²¹⁵.

Kiracı tarafından geri verme işlemi sözleşmenin sona ermesiyle birlikte yapılmalıdır. Kiracı kiralananı vermesi gereken süreden sonrada kullanmaya devam ederse kiraya veren uğradığı zararların tazminini talep edebilir. Burada ödenecek olan tazminat kiralananın fazla kullanıldığı sürenin kira karşılığı değildir. Kiraya verenin kiralananın geç verilmesi nedeniyle uğradığı zarar daha fazla ise bu zararı içerecek şekilde bir tazminat ödenmesi gerekecektir²¹⁶.

bb.Ürün Kirasında Geri Verme Borcu

Ürün kiracısı Türk Borçlar Kanunu'nun 372. maddesinin ilk fıkrasına göre kira süresinin bitiminde kiralananı, tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve buldukları durumda geri vermek zorundadır.

Ürün kiracısı, kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kira sözleşmesindeki işletmeyle iş ilişkisi içerisinde bulunan kişileri kiraya veren kişiyle tanıştırmakla yükümlüdür²¹⁷.

²¹⁵ "Davacı kiracının yaptığı işlere başlangıçta davalı kiralayanın muvafakati bulunduğu kanıtlanmamıştır. Kiracının kendi mesleğinin gereği olarak işyerindeki malzemenin korunması ve cephe görüntüsü için yapmış olduğu bu işlerin sökülüp götürülmesi de mümkün olduğuna göre bedelinin davalı kiralayandan istenmesine hukuken olanak yoktur. Bu nedenle tavan yüzeylerine duralit kaplaması yapılması dışında kalan, akordion ve demir korkuluklar camekan ve gölgelikler karşılığın hükmedilmesi usul ve yasaya aykırı olup karar bu nedenle bozulmalıdır." 13. HD.,14.02.1983 T., 1983 / 8405 E., 1983 / 841 K.www.kazanci.com.;TANDOĞAN, s.188; KAHVECİ, s.134; ZEVKLİLER, s. 236; KARAHASAN, s. 934.

²¹⁶ TANDOĞAN, s.184; KAHVECİ, s.135.

²¹⁷ TANDOĞAN, s.188; KAHVECİ, s.135.

Ürün kiracısı Türk Borçlar Kanunu'nun 372. maddesinin ikinci fıkrasında kiralananın iyi işletilmesi durumunda kaçınılabilecek olan değer eksiklikleri için tazminat ödemek zorunda olduğu hükme bağlanmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun 365. maddesinin ikinci fıkrasında ise konuyla ilgili olarak kiracının, yerel âdete uygun olarak küçük onarımları yapmak, bozulan veya kullanılmayla yok olan düşük değerli araç ve gereçlerin yerine yenilerini koymak zorunda olduğu düzenlenmiştir. Yetersiz tohum ekilmesi, gübrelemenin eksik yapılması veya az yoğunlukta işletme kiralananın iyi işletilmemesine örnek olarak verilebilir. Buna karşılık kiracının, kiralananı göstermekle yükümlü olduğu özen çerçevesinde meydana gelen değer artışları için kiraya verenden tazminat isteyemeyeceği Türk Borçlar Kanunu'nun 372. maddesinin üçüncü fıkrasında belirtilmiştir. Ancak kanundaki bu düzenlemeye rağmen kiracının kiralananı ayrılmasından sonra devam edecek olan iyileştirme, iyi bir işletmenin özelliklerinden daha elverişli ise söz konusu iyileştirmenin masraflarını kiraya verenden tazmin edilmesini talep edebilir²¹⁸.

Türk Borçlar Kanunu'nun 373. maddesinin birinci fıkrasında kiralananın teslim edilirken tutanağa geçirilmiş olan eşyalara değer biçilmişse kiracı, kira sözleşmesi sona erince, bunları özdeş tür ve değerinde olmak üzere geri vermekle veya değer eksikliklerini gidermek zorunda olduğu düzenlenmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise kiracının, kiraya verenin kusurunu ya da mücbir sebebin varlığını ispat etmesi halinde geri vermektен veya tazminat ödemekten kurtulabileceği düzenlenmiştir.

Ayrıca Türk Borçlar Kanunu'nun 375. maddesinin birinci fıkrasına göre kiralananı geri veren kiracı, düzenli bir işletmenin gerektirdiği oranda, son yılın samanlarını, hayvan yataklarını, kuru ot ve gübrelerini kiralanda bırakmak zorundadır. Bu yükümlülüğünü yerine getirirken kiracı, almış olduğundan daha

²¹⁸ "Kiracı, kiralananı zorunluğū olduğu ötenle işletmesinden doğmuş değere fazlasının ödetilmesini değil, fakat yükümlü olmadığı halde kendi giderlerinin, hizmeti ve çalışmasının sonucu sayılan kiralananın artmış değerinin karşılığını isteyebilir. Tazminat için öngörülen eksilen nesnelere yerine konulanlardan, bunların onarımından, genel bir fiyat artışından dolayı olanlar olmayıp, kiracının belirtilenlerin sınırını aşan kendi harcaması ve çalışması ile kiralananı yaptıkları eklemeler neticesinde oluşan artık değerdir. Ürün kirasının sona erdiği tarihte geçerli olan fiyatlara göre tayin ve tespit olunması gereken bu fazlalığın karşılığı parayı kiralayanın kiracıya ödemesi gerekir. Aksi takdirde kiralayanın malvarlığı kiracı zararına zenginleşmiş olur." 13. HD.,03.11.1984 T., 1984 / 6715 E., 1984 / 6902 K. www.kazanci.com.; 6. HD., 16.04.1968 T., 1968 / 105 E., 1968 / 2017 K. www.kazanci.com.; TANDOĞAN, s.189; KAHVECİ, s.135; YAVUZ, C, s. 348.

fazlasını bırakıyorsa, bıraktığı fazlalık için tazminat isteme hakkına sahiptir; aldığından daha az bırakması halinde ise, eksikleri tamamlamak veya değer eksikliğini gidermekle de yükümlüdür. Mülkiyeti kiracıya ait olan ürün veya aletlerin kiralananda bırakılarak kiralananın kiraya verene geri verilmesi Türk Borçlar Kanununun 364. maddesinden kaynaklanmaktadır. Çünkü söz konusu bu maddede göre kiracının, kiralananı özgülendiği amaca uygun ve iyi bir biçimde işletmekle, özellikle ürün vermeyeelverişli bir durumda bulundurmakla yükümlü olduğu hüküm altına alınmıştır²¹⁹.

²¹⁹TANDOĞAN, s.193; KAHVECİ, s.136; YAVUZ, C, s. 349.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARININ KİRAYA VERENLE İLİŞKİLERİ

I. KİRAYA VEREN İLE ALT KİRACI ARASINDAKİ İLİŞKİ

A.Kiraya Verenin Hakları ve Borçları

1.Kiraya Verenin Hakları

a.Genel Olarak

Alt kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda, iki ayrı sözleşme yani asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi birlikte ve hukuken birbirinden bağımsız olarak varlıklarını devam ettirmektedir²²⁰. Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olması nedeniyle nisbilik ilkesi söz konusu olmaktadır. Bu ilke gereği, sözleşmeden doğan hak ve borçlar sadece sözleşmenin taraflarına karşı ileri sürülebilmektedir. Dolayısıyla yalnızca sözleşmenin tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurmaktadır. Alt kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesi birbirinden bağımsız iki ayrı sözleşme olduğundan nisbilik ilkesi gereği sadece sözleşmenin tarafları arasında hüküm ve sonuç meydana getirmektedir²²¹. Nisbilik ilkesi nedeniyle alt kira sözleşmesinin tarafı olan alt kiracı, asıl kira sözleşmesinin tarafı olan asıl kiraya verenden kiralananın, sözleşmenin amacına uygun biçimde kullanılmaya ve işletilmeye elverişli bir durumda teslimi ve sözleşme süresince bu durumda bulundurulmasını isteyemez²²². Başka bir örnek daha verecek olursak, alt

²²⁰ AKİPEK, s.84; AKKANAT, s.15; KAHVECI, s.65.

²²¹ KAHVECI, s.80; YAZMAN, s. 21; YÜCER, s. 805.

²²² "İzmir Büyükşehir Belediyesi kiralayan, Tansaş A.Ş. kiracı sıfatına sahiptir. Tansaş A.Ş. kiralananı Tilla Limited Şirketi ne kiraladıktan sonra kiraya veren İzmir Büyükşehir Belediyesinden kiralama hakkının devrini talep etmiş, bu talep kiralayan tarafça kabul edilmiştir. İlk kira sözleşmesinin süresi sona ermeden, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Tansaş A.Ş. ye ve onun tarafından da üçüncü kişilere kiralanan taşınmazlarla ilgili yapılan kira sözleşmelerinin feshedilerek tahliyelerinin sağlanması istenmiştir. Tansaş A.Ş. de Tilla Limited Şirketine aralarındaki sözleşmenin dayanağı olan kira sözleşmesinin Belediye Başkanlığınca feshedildiğini, bundan sonra kiracılığın devamı konusunda Belediye ile temas kurulması gerektiğini bildirmiştir. Davalı Tilla Limited Şirketi kiralananın,

kiracının, kira ücretini ödeme yükümlülüğü asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıya karşıdır. Asıl kiraya veren, alt kiracıdan kira ücretinin kendisine ödenmesini talep edemez²²³. Alt kiracı, kira ücretini alt kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıya ödemek zorundadır. Alt kiracı, alt kira sözleşmesini imzaladıktan sonra asıl kiraya verenle bir sözleşme yapsa dahi alt kira sözleşmesi çerçevesinde sözleşmenin tarafı olan kiracıya karşı yükümlülüklerinde herhangi bir değişiklik meydana getirmez²²⁴. Ayrıca bu duruma benzer olarak asıl kiraya veren, alt kiracıdan doğrudan kira artışı talebinde bulunamaz. Asıl kiraya veren, asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıdan böyle bir talepte bulunabilir. Bu durum nisbilik ilkesinin bir sonucudur. Bu ilke asıl kiraya verenin alt kira sözleşmesini sona erdirebilmesini de engel olmaktadır. Asıl kiraya veren sadece alt kira sözleşmesinin karşı tarafı olan kiracıyla aralarında yapmış oldukları asıl kira sözleşmesini sona erdirebilir. Alt kira sözleşmesini yalnızca alt kiracı veya sözleşmenin diğeri tarafı olan kira sona erdirebilir.

Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinden bağımsız nitelikte olsa da, asıl kiraya veren bazı durumlarda asıl kira sözleşmesinin tarafı olmamasına rağmen alt kiracıya karşı doğrudan talep hakkı vardır. Bu durumlardan birisi asıl kiraya verenin alt kiracıya doğrudan doğruya başvurarak kiralananın sözleşmeye uygun biçimde kullanılmasını isteme hakkıdır. Diğer durum ise asıl kiraya verenin alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkını kullanabilmesidir. Nisbilik ilkesi gereği bu haklar alt kira sözleşmesinin diğeri tarafı olan kiracıya aittir. Bu iki durumla kanun koyucu

muhatapın bilgi ve oluru ile kiralandığından hareketle alt kiracı olmadığını iddia etmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesinin davalı Tilla Limited Şirketi aleyhine açtığı fuzuli işgal davası yerel mahkeme tarafından reddedilmiş, davacı vekilinin karar düzeltme talebi özel dairece kabul edilmiştir. Mahkeme önceki kararda direnmiş, direnme kararının davacı tarafça temyizi üzerine Hukuk Genel Kurulu direnme kararını onamıştır. Bu karara karşı yapılan karar düzeltme talebinin sonucu olarak Hukuk Genel Kurulu tarafından direnme kararının bozulmasına karar verilmiştir. Hukuk Genel Kurulunun gerekçesi ise alt kiracının kiralayana karşı hiçbir talep hakkına sahip olmadığı, alt kira sözleşmesinin ilk kira sözleşmesi ayakta kaldığı sürece geçerli olduğu ve Tansaş A.Ş. ile İzmir Büyükşehir Belediyesinin ikale anlaşması yapabilecekleri, bu anlaşmanın ancak sırf alt kiracıyı zarara sokmak için yapılması durumunda Borçlar Kanununun 41. Maddesinin ikinci fıkrasında öngörülen genel bir davranış kuralını ihlal etmeleri sebebiyle davalının zararını tazmin etmeye mecbur olacakları, olaydan böyle bir durumun anlaşılmamasıdır." YHGK.,03.10.2001 T., 2001 / 6-653 E., 2001 / 672 K.www.kazanci.com.; KAHVECİ, s.80; YAZMAN, s. 25.

²²³ KAHVECİ, s.80; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 20; YAZMAN, s. 25; FEYZİOĞLU, s. 488; Asıl kiraya veren, alt kiracıya karşı hapis hakkını kullandıktan sonra, alt kiracı kira borcunu asıl kiracıya ödeyerek borcundan kurtulamaz, bu durumda ödeme icra dairesine veya kiraya verene yapılmak zorundadır.

²²⁴ "İkinci kiracının sonradan mülk sahibi ile bir sözleşme yapmış olması, birinci kiracıya karşı üzerine aldığı sorumluluğu ortadan kaldırmaz." YHGK., 30.12.1953 T., 1953 / 109 E., 1953 / 104 K.www.kazanci.com.: FEYZİOĞLU, s. 488; KAHVECİ, s.80.

Türk Borçlar Hukukunun genel ilkelerine istisna getirmiştir. Böylece alt kira sözleşmesinin tarafı olmayan asıl kiraya verenin alt kira sözleşmesine müdahale etmesi söz konusu olmuştur. Aşağıda asıl kiraya verenin alt kiracıya doğrudan doğruya başvurarak kiralananın sözleşmeye uygun biçimde kullanılmasını isteme hakkı ve asıl kiraya verenin alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkı ele alınarak açıklanacaktır²²⁵.

b.Kiraya Verenin Alt Kiracıdan Kiralananın Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanılmasını İsteme Hakkı

aa.Alt Kiracı Tarafından Kiralananın “Sözleşmeye Uygun Biçimde” Kullanılması

Türk Borçlar Kanunu'nun “ özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu ” başlıklı 316. maddesinde kiracının, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Bu düzenleme gereği kiracı, kiralananı gerekli özeni göstererek kullanmak zorundadır. Kiracı, kiralananın değerini düşürecek veya kiralananı zarar verecek şekilde kullanma gerçekleştiremez²²⁶. Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun biçimde kullanıp kullanmadığı kira sözleşmesinin hükümlerinden anlaşılır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasındaalt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Kanun maddesinin devamında ise böyle bir durumun gerçekleşmesi durumunda kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu hüküm dikkate alındığında alt kiracının kiralananı kullanma hakkı asıl kira sözleşmesi çerçevesinde sözleşmenin tarafı olan kiracıya izin verilen kapsam kadardır. Alt kiracı, kiralananı, alt kira sözleşmesine uygun

²²⁵ KAHVECİ, s.81; YÜCER, s. 806.

²²⁶ KAHVECİ, s.81.

olarak özenle kullanmakla yükümlü olduğu gibi kiralananı asıl kira sözleşmesine uygun olarak da kullanmalıdır. Ayrıca alt kiracının kiralananın kullanım kapsamı alt kira sözleşmesine göre belirlenmeyeceği, asıl kira sözleşmesine göre belirleneceği kanun hükmünden açık şekilde anlaşılmaktadır²²⁷.

Alt kiracının, kiralananı kendisine tanınandan başka biçimde kullanmaması gerektiği konusunda alt kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıya karşı sorumluluğu olmasına rağmen, sözleşmenin tarafı olmayan asıl kiraya verene karşı da mülkiyet hakkı nedeniyle sorumludur. Alt kiracı, kiralananı kendisine tanınandan başka biçimde kullanması durumunda ortaya çıkan zararlardan, sözleşmenin tarafı olan alt kiracıya karşı alt kira sözleşmesine aykırı davranmaktan, asıl kira sözleşmesinin tarafı olan asıl kiraya verene karşı ise asıl kira sözleşmesine aykırı davranmaktan sorumludur²²⁸.

bb.Kiraya Verenin Alt Kiracıdan Kiralananın Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanılmasının Doğrudan Talep Edebilmesi

Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olması nedeniyle nisbilik ilkesi söz konusu olmaktadır. Sözleşmenin nisbiliği ilkesinden daha önce bahsetmiştik. Bu ilke gereği, sözleşmeden doğan hak ve borçlar sadece sözleşmenin taraflarına karşı ileri sürülebilmektedir. Dolayısıyla yalnızca sözleşmenin tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurmaktadır. Alt kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesi birbirinden bağımsız iki ayrı sözleşme olduğundan nisbilik ilkesi gereği sadece sözleşmenin tarafları arasında hüküm ve sonuç meydana getirmektedir²²⁹. Ancak Türk Borçlar Kanununda alt kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda sözleşmenin nisbiliği ilkesine istisnasi bir düzenleme vardır²³⁰.

²²⁷KAHVECİ, s.82; YÜCER, s. 806.

²²⁸KAHVECİ, s.82; YAZMAN, s. 16; YÜCER, s. 806.

²²⁹KAHVECİ, s.80; YAZMAN, s. 21; YÜCER, s. 805.

²³⁰KAHVECİ, s.82; YAZMAN, s. 16; ACAR, Faruk, Türk – İsviçre Medeni Hukukunda Alacaklılar Arası Teselsül, Ankara, 2003, s. 179.

Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinden bağımsız nitelikte olsa da, asıl kiraya veren bazı durumlarda asıl kira sözleşmesinin tarafı olmamasına rağmen alt kiracıya karşı doğrudan talep hakkı vardır. Bu durumlardan birisi asıl kiraya verenin alt kiracıya doğrudan doğruya başvurarak kiralananın sözleşmeye uygun biçimde kullanılmasını isteme hakkıdır²³¹. Nisbilik ilkesi gereği bu hakalt kira sözleşmesinin diğer tarafı olan kiracıya aittir. Bu durum ile kanun koyucu Türk Borçlar Hukukunun genel ilkelerine istisna getirmiştir. Böylece alt kira sözleşmesinin tarafı olmayan asıl kiraya verenin alt kira sözleşmesine müdahale etmesi söz konusu olmuştur.

Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen, asıl kiraya verenin alt kira sözleşmesinin tarafı olan alt kiracıya karşı olan bu talebi “ doğrudan talep ” olarak nitelendirilmektedir. Kanun ile böyle bir düzenleme yapılarak istisnai bir durum meydana getirilmesinin nedeni asıl kiraya verenin haklarını korumaktır²³². Kiralayanın bu hakkının temelinde mülkiyet hakkı yatmaktadır. Mülkiyet hakkı nedeniyle kiralayan, alt kira sözleşmesinin tarafı olmasa da alt kiracıya karşı doğrudan talep hakkı gereği müdahalede bulunabilir²³³. Böylece asıl kiraya veren asıl kira sözleşmesinin tarafı olmayan alt kiracının asıl kira sözleşmesine uygun davranmasını sağlamış olacaktır²³⁴.

Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen ve asıl kiraya verenin alt kira sözleşmesinin tarafı olan alt kiracıya karşı olan doğrudan talep hakkı borçlar hukukundan kaynaklanmaktadır. Kanaatimizce bu hakkın dayanağını mülkiyet hakkında aramak yanlış olur. Çünkü kiraya verenin, kiralananı bir başkasına kiralayabilmesi için kiralananın sahibi olması gibi bir şart aranmamaktadır.

²³¹ Burada sözleşmeden anlaşılması gereken asıl kira sözleşmesidir. Çünkü alt kiracı tarafından alt kira sözleşmesine uygun davranılması, kural olarak asıl kiraya vereni ilgilendirmez. Bu nedenle alt kira sözleşmesine uygun davranılmasını talep hakkı, sadece alt kira sözleşmesinin tarafı olan alt kiraya verendir; KAHVECİ, s.82; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 207; YAVUZ, C, s. 281; FEYZİOĞLU, s. 487; ZEVKLİLER s.242; RENDA/ONURSAN, s. 561; Alt kiraya veren ile alt kiracı arasında yapılan alt kira sözleşmesinde alt kiracıya daha ağır yükümlülükler getirilmiş olsa dahi, asıl kiraya veren bu yükümlüklerin yerine getirilmemesinden doğan zararın tazminini Türk Borçlar Kanununun 322. maddesine dayanarak isteyemez.

²³² KAHVECİ, s.83; YAZMAN, s. 21.

²³³ ARIKAN, s. 30.

²³⁴ ACAR, s. 180; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 206.

Kanun hükmü ile asıl kiraya verene tanınan doğrudan talep hakkı ile alt kira sözleşmesinin tarafı olmayan asıl kiraya verende asıl kiracı gibi alt kiracıdan alacaklı hale gelmektedir. Alt kiracı, kiralananı kendisine tanınandan başka biçimde kullanması durumunda ortaya çıkan zararlardan, sözleşmenin tarafı olan alt kiracıya karşı alt kira sözleşmesine aykırı davranmaktan, asıl kira sözleşmesinin tarafı olan asıl kiraya verene karşı ise doğrudan talep hakkı nedeniyle sorumludur²³⁵. Görüleceği üzere asıl kiraya verenin buradaki alacak hakkı kanundan kaynaklanmaktadır²³⁶.

cc.Alt Kiracının, Kiralananı Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanmamasının Hukuki Sonuçları

aaa.Alt Kiracının Kiraya Verene Karşı Sorumluluğu

Kiralayanın, alt kira sözleşmesinin tarafı olan alt kiracıya karşı olan doğrudan talep hakkını yukarıda geniş bir şekilde ele aldık. Bu hak gereği kiralayanın, alt kiracıdan asıl kira sözleşmesine uygun davranmasını isteyebileceğini ve kiralayan ve kiracının, alt kiracının asıl kira sözleşmesine uygun davranmasını isteme konusunda birlikte alacaklı olduklarından bahsettik²³⁷.

Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasında alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullanamaz. Kanun maddesinin devamında ise böyle bir durumun gerçekleşmesi durumunda kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği hüküm altına alınmıştır. Yani alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka

²³⁵KAHVECİ, s.82; YAZMAN, s. 16; YÜCER, s. 806; YAVUZ, C, s. 281; ACAR, s. 180; "Türk Borçlar Kanununun 322. maddesinin üçüncü fıkrasındaki düzenleme sonucu, asıl kiraya veren alt kiracı karşısında bir alacak hakkına sahip olmaktadır."; "Alt kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanmasında asıl kiraya veren ile asıl kiracının ortak yararı vardır. Asıl kiralayanın yararı, asıl kira sözleşmesine uygun davranılması, asıl kiracının yararı ise hem alt kira sözleşmesine uygun davranılmış olması hem de kendisinin kiralayana karşı sorumluluktan kurtulmuş olmasıdır."

²³⁶KAHVECİ, s.83; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 207; FEYZİOĞLU, s. 487; RENDA/ONURSAN, s. 562; SAYMEN / ELBİR, s. 793; ACAR, s. 180; ; TUNÇOMAĞ, s.562.

²³⁷KAHVECİ, s.82.

şekilde kullanması durumunda kiralayanın zararı ortaya çıkmış ise alt kiracının bu zararı tazmin etme yükümlülüğü vardır. Söz konusu hüküm dikkate alındığında alt kiracının kiralananı kullanma hakkı asıl kira sözleşmesi çerçevesinde sözleşmenin tarafı olan kiracıya izin verilen kapsam kadardır. Alt kiracı, kiralananı, alt kira sözleşmesine uygun olarak özenle kullanmakla yükümlü olduğu gibi kiralananı asıl kira sözleşmesine uygun olarak da kullanmalıdır. Görüldüğü üzere kiralayan ile alt kiracı arasında herhangi bir sözleşme yapılmış olmamasına rağmen alt kiracı tarafı olmadığı asıl kira sözleşmesi nedeniyle davranışından sorumludur. Ayrıca alt kiracının kiralananın kullanım kapsamı alt kira sözleşmesine göre belirlenmeyeceği, asıl kira sözleşmesine göre belirleneceği kanun hükmünden açık şekilde anlaşılmaktadır²³⁸.

Alt kiracının, kiralananı kendisine tanınandan başka biçimde kullanmaması gerektiği konusunda alt kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıya karşı sorumluluğu olmasına rağmen, sözleşmenin tarafı olmayan asıl kiraya verene karşı sorumludur. Alt kiracı, kiralananı kendisine tanınandan başka biçimde kullanması durumunda ortaya çıkan zararlardan, sözleşmenin tarafı olan alt kiracıya karşı alt kira sözleşmesine aykırı davranmaktan, asıl kira sözleşmesinin tarafı olan asıl kiraya verene karşı ise asıl kira sözleşmesine aykırı davranmaktan sorumludur²³⁹.

Bize göre kiralayan ile alt kiracı arasında herhangi bir sözleşme bulunmamasına rağmen kanun hükmü ile kiralayana, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceğinin düzenlenmesi uygundur. Çünkü kiralayan, kiralananı güvendiği kiracıya vermesine rağmen kiralanan bir başkası tarafından yani alt kiracı tarafından kullanılmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasının düzenlenmesi ile alt kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda kiralayanın bu sözleşme nedeniyle üçüncü kişi olarak algılanıp devre dışı bırakılması engellenmiş olmaktadır²⁴⁰. Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiralayanın uğradığı zarardan Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasının düzenlenmesi nedeniyle kiracı, kiraya verene karşı

²³⁸ KAHVECİ, s.82; YÜCER, s. 806.

²³⁹ KAHVECİ, s.82; YAZMAN, s. 16; YÜCER, s. 806.

²⁴⁰ KAHVECİ, s.84; YAZMAN, s. 16.

sorumludur. Alt kiracının vermiş olduğu zararın kanun hükmü gereği kiracıdan talep edilebilir olması kiralayan için olumludur. Alt kiracının borç ödemedi aczi halinde veya alt kiracının tüm kusurlarından sorumlu olmayacağına dair alt kira sözleşmesinde hüküm kabul edilmiş olması halinde kiralayan bu maddeden doğan doğrudan talep hakkını kullanarak kiralanda meydana gelen zararların giderilmesini kiracıdan isteyebilir²⁴¹.

Asıl kiralayan zararlarının karşılanmasını alt kiracıdan isteyebileceği gibi sözleşmenin diğer tarafı olan kiracısından da isteyebilir. Kiracı tarafından bu zararın karşılanması halinde kiralayanın uğramış olduğu zarar kiracının da zararı haline gelmektedir. Kiracı uğramış olduğu bu zararı alt kiracıya karşı dava açarak giderir. Böylece alt kiracı, kiralananı vermiş olduğu zararı tazmin etmiş olacaktır²⁴².

bbb.Kiracının Kiraya Verene Karşı Sorumluluğu

Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasında alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullanamaz. Kanun maddesinin devamında ise böyle bir durumun gerçekleşmesi durumunda kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği hüküm altına alınmıştır. Diğer bir ifadeyle, kiralananın sözleşmeye aykırı bir şekilde kullanılması durumunda alt kiracı ve kiracı sorumludur²⁴³. Ayrıca alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullanması durumunda kiralayanın zararı ortaya çıkmış ise alt kiracının bu zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Kiralayan, kiralananın sözleşmeye uygun biçimde kullanılmasını alt kiracıdan veya asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıdan isteyebilir. Kiralayanın bu talep hakkı kanun hükmünden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle kiralananın sözleşmeye

²⁴¹TANDOĞAN, s.121; KAHVECİ, s. 84.

²⁴²TANDOĞAN, s.120; KAHVECİ, s. 85.

²⁴³ZEVKLİLER, s. 242; KAHVECİ, s. 85.

aykırı kullanılması durumunda kiralayan, alt kiracıdan veya kiracıdan birine kiralananın sözleşmeye uygun kullanılması konusundaki talebini yöneltebileceği gibi ikisine birden de bu talebini yöneltebilir²⁴⁴.

Asıl kira sözleşmesi yapılırken sözleşmenin tarafı olan asıl kiracının kiralananı kullanım kapsamının sınırları belirlenmektedir. Böylece kiracı, kiralananın ne şekilde kullanılıp kullanılmayacağı konusunda kiraya verene karşı taahhütte bulunmaktadır. Kiracı, alt kira sözleşmesi yaparken daha önceden bulunmuş olduğu taahhüde uygun hareket etmez zorundadır. Kiracı, alt kira sözleşmesi yaparak kiralananı üçüncü bir kişiye kiralamaktadır. Üçüncü kişi konumundaki alt kiracının, kiralananı asıl kira sözleşmesinde belirtilen şeklin dışında kullanması durumunda, kiracının vermiş olduğu taahhüt nedeniyle sorumluluğu olacaktır²⁴⁵. Alt kiracı, kiralananı asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıdan kiralamaktadır. Alt kiracının, asıl kira sözleşmesine aykırı hareket etmesi halinde kiracıda tarafı olduğu asıl kira sözleşmesine aykırı hareket etmiş olacaktır. Asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının alt kiracının vermiş olduğu zarardan sorumlu olması doktrinde, Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesinde hüküm altına alınan adam çalıştırmanın yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluğu ile ifade edilmektedir²⁴⁶.

Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesinin uygulanabilmesi için bazı koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu koşullardan ilki zarar gören kişi ile borçlu arasında borç ilişkisinin varlığıdır²⁴⁷. İkincisi, borçlunun borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılması amacıyla yardımcı bir kişiden yardım almasıdır. Üçüncüsü ise, yardımcı kişinin alacaklıya ifa veya hakkın kullanılması nedeniyle zarar vermiş olmasıdır²⁴⁸.

Borçlu ile yardımcı kişi arasında bağımlılık olup olmaması bu maddenin uygulanabilmesi için şart değildir. Yardımcı kişi, borçlunun bilgisi dahilinde borcun

²⁴⁴KAHVECİ, s.85; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 206; SAYMEN / ELBİR, s. 777; YAZMAN, s. 26; ZEVKLİLER s.242; AKINTÜRK, Turgut, Müteselsil Borçluluk, Ankara, 1971, s. 32.

²⁴⁵YAZMAN, s. 25; KAHVECİ, s.85.

²⁴⁶KAHVECİ, s.85; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 206; YAZMAN, s. 26; ARIKAN, s. 22; TUNÇOMAĞ, s.832; OLGAC, s. 634; ŞENOCAK, Zarife, Borçlunun İfa yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu, Ankara, 1995, s. 127; KILIÇOĞLU, Ahmet Mithat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 15. Bası, Ankara, 2012, s. 434.

²⁴⁷SAYMEN / ELBİR, s. 420; TUNÇOMAĞ, s.834; ŞENOCAK, s. 57.

²⁴⁸KAHVECİ, s.86; SAYMEN / ELBİR, s. 421; ŞENOCAK, s. 170.

ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılması için harekette bulunan kişidir. Bu nedenle yardımcı kişi ile borçlu arasında bağımlılık ilişkisi aranmamaktadır²⁴⁹. Önemli olan yardımcı kişi tarafından alacaklıya verilen zararın bir borcun ifası veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılması sırasında meydana gelmiş olmasıdır. Ayrıca yardımcı kişi tarafından alacaklıya zarar verici hareketin borca aykırılık oluşturması gerekmektedir²⁵⁰.

Yukarıda belirtmiş olduğumuz koşullar birlikte ele alındığında asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının, alt kiracının kiralayana vermiş olduğu zararlardan sorumlu olmasını, borçlunun yardımcı kişinin davranışlarından sorumlu olması ile açıklamak mümkündür. Böyle kabul edilmesi durumunda alt kiracı, alt kira sözleşmesine göre kullanma yardımcısıdır. Alacaklı bir kişinin, herhangi bir borç ilişkisinden doğan hakkının kullanılmasına izin verdiği üçüncü kişi kullanma yardımcısı olarak kabul edilir. Kiracı, kiralananın kullanım hakkını kısmen veya tamamen alt kiracıya devretmesi halinde, alt kiracı kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullanması nedeniyle kiralayanın zararı ortaya çıkmış ise alt kiracı tarafından verilen bu zararı tazmin etmekle yükümlüdür²⁵¹.

Alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullanması durumunda kiralayanın zararı ortaya çıkmış ise, asıl kiracının bu zararı tazmin etmekle yükümlü olması için kendisinin bu zararın ortaya çıkmasında kusuru olup olmasına veya alt kiracıyı seçmesinde gerekli özeni gösterip göstermediğinin herhangi bir önemi yoktur. Alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullanarak kiralayanın ortaya çıkan zararından asıl kiracının sorumlu olmamasının tek yolu, asıl kiracının alt kiracının yerine geçerek aynı harekette bulunması durumunda ortaya çıkacak zararı tazminle yükümlü olmayacağı durumdur²⁵². Sadece bu durumda ortaya çıkacak zararı asıl kiracı tazmin etmekle yükümlü değildir. Aksi halde asıl kiracı, alt kiracının kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullanması durumunda ortaya çıkacak zararı tazminle yükümlüdür.

²⁴⁹ KAHVECİ, s.86; SAYMEN / ELBİR, s. 419; ŞENOCAK, s. 127; TUNÇOMAĞ, s.837; KILIÇOĞLU, s. 435; EREN, s. 577.

²⁵⁰ KAHVECİ, s.86; ŞENOCAK, s. 170; TUNÇOMAĞ, s.845; EREN, s. 577.

²⁵¹ KAHVECİ, s.86; ŞENOCAK, s. 127; TUNÇOMAĞ, s.841.

²⁵² KILIÇOĞLU, s. 436; EREN, s. 577; YAZMAN, s. 26; KAHVECİ, s.86; TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU/ ALTOP s. 898.

Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesinin uygulanabilmesi için, kiralananın alt kiracı tarafından kullanılmasına asıl kiracı tarafından onay verilmesi gerekmektedir. Aksi durumda, yani üçüncü kişinin kiralananı kullanması asıl kiracının rızası dışında gerçekleşmiş ve rıza dışı bu kullanım sırasında kiralanda bir zarar meydana gelmiş ise Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesi uygulanması söz konusu olamaz. Dolayısıyla asıl kiracının rızası olmadan üçüncü kişilerin kiralana verdikleri zararları asıl kiracıdan talep ederek ondan tazmin etmeye çalışmak kanun hükmüne uygun değildir²⁵³.

Tartışılması gereken bir konuda asıl kira sözleşmesinde, alt kira sözleşmesi yapılmasına izin verilmemesi durumudur. Asıl kira sözleşmesinde alt kira sözleşmesine izin verilmemesi durumunda asıl kiracı sözleşmeye uygun olmayan bir biçimde yardımcı kişi kullanmış olacaktır. Asıl kiracının, asıl kira sözleşmesine aykırı biçimde yardımcı kişi kullanması halinde Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesinin uygulanabilme durumu doktrinde tartışmaları da beraberinde getirmektedir. Doktrindeki bir görüşe göre, kiralayan ile kiracı arasında yapılan asıl kira sözleşmesinde alt kira sözleşmesi yapılmasına izin verilmemesine rağmen asıl kiracı tarafından üçüncü bir kişiyle alt kira sözleşmesi yapılmış olması zaten başlı başına asıl kira sözleşmesine aykırılık oluşturmaktadır. Kiracının, alt kira sözleşmesi yapma yetkisi olmamasına rağmen asıl kira sözleşmesine aykırı hareketi nedeniyle kiralanda bir zararın meydana gelmesi halinde Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi gereği asıl kiracı meydana gelen bu zararlardan sorumludur. Bu durumda Türk Borçlar Kanunu'nun 116.maddesinin uygulanmamasının sebebi kiracının asıl kira sözleşmesine aykırı hareket ederek üçüncü kişiyle alt kira sözleşmesi yapmasının başlı başına asıl kira sözleşmesine aykırılık oluşturmaktadır²⁵⁴. Doktrindeki diğer görüşe göre ise, böyle bir durumun gerçekleşmesi durumunda kiralayanın Türk Borçlar Kanunu'nun 112.maddesine dayanarak veya Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesine dayanarak zararının tazminini kiracıdan isteyebileceği yönündedir. Kiralayan her iki hükmede dayanarak zararının tazminini isteyebilir. Çünkü asıl kira sözleşmesinde kiracıya alt kira sözleşmesi yapma izni verilmemesine

²⁵³ KAHVECİ, s.87; TANDOĞAN, Haluk, Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara, 1961, s. 440.

²⁵⁴ Bu durumda Türk Borçlar Kanununun 116. maddesinin uygulanmasının gerekmediği yönünde görüş bildirenler; TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, I. Cilt, İstanbul, 1976, s. 841; TANDOĞAN (Mesuliyet), s. 440; KILIÇOĞLU, s. 434; FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.II, İstanbul, 1977, s. 196.

rağmen asıl kiracı alt kira sözleşmesi yapması durumunda yardımcı kişi kullanmış olacağından asıl kira sözleşmesine aykırı hareket etmiş olur. Asıl kira sözleşmesine aykırı davranarak yardımcı kişi kullanan kiracının kusurunun olmaması durumunda Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesine istinaden sorumlu tutulamayacağından zararın tazmini de istenemeyecektir. Bu durumda kiracı, asıl kira sözleşmesine uygun hareket ederek yardımcı kişi kullanan kiracıdan daha iyi konumda olacaktır²⁵⁵. Bana göre, asıl kiracının asıl kira sözleşmesine aykırı şekilde yardımcı kişi kullanması durumunda kiralayan, Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesine dayanarak veya Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesine dayanarak zararının tazminini kiracıdan isteyebilir. Çünkü asıl kiracı, hiçbir kusurun kendisine yüklenemeyeceğini ispat etmesi durumunda Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi devre dışı kalacağından kiralayan bu hükme istinaden zararının tazminini isteyemez. Kiralayanın ortaya çıkan zararının her durumda karşılanması için iki kanun hükmünde aynı anda geçerli olması gerekeceğinden doktrindeki ikinci görüş daha uygundur.

Alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullanması durumunda ortaya çıkan zarardan alt kiracıda kiralayana karşı sorumludur. Dolayısıyla ortaya çıkan zarardan alt kiracı ve asıl kiracının müteselsil olarak sorumlulukları vardır²⁵⁶.

ccc.Diğer Sonuçlar

Kiracının, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kullanım amacına uygun şekilde kiralananı yararlanmak zorunda olduğu Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerinde hüküm altına alınmıştır. Özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil edebilecek hareketlere; kiracının, kiralananın özüne etki edebilecek

²⁵⁵ ARIKAN, s. 23; AKKANAT, s.159; KAHVECİ, s.87; ŞENOCAK, s. 113;YAVUZ, C, s. 464.

²⁵⁶ TUNÇOMAĞ, s. 554; KAHVECİ, s. 88; FEYZİOĞLU, s. 487; ARIKAN, s. 22; Borçlu tarafından kullanılan yardımcı kişi, alacaklı kiralayan hesabına değil borçlu kiracı hesabına faaliyette bulunmaktadır. Bundan dolayı yardımcı kişinin davranışı haksız fiil teşkil etmediği sürece, alacaklı kiralayan kural olarak, yardımcı kişiden doğrudan doğruya talepte bulunamaz. TANDOĞAN (Mesuliyet), s. 452; Ancak alt kira ilişkisinde asıl kiralayanın alt kiracıya doğrudan başvurabileceği kanun tarafından açıkça düzenlendiğinden asıl kiralayan, kiralanda meydana gelen zararının tazmini için alt kiracıya veya asıl kiralayan başvurma hakkına sahiptir.

veya varlığını tehlikeye sokacak davranışlarda bulunması, kiralananda sözleşme sonrasında etkisinin devam edeceği değişiklikler yapması²⁵⁷ örnek olarak verilebilir²⁵⁸.

Alt kira sözleşmesi de niteliği itibariyle kira sözleşmesi olması nedeniyle alt kiracı da alt kira sözleşmesine uygun olarak kiralananı kullanmak ve ondan yararlanmak zorundadır. Daha önce de belirttiğimiz gibi alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız olmasına rağmen alt kiracı asıl kira sözleşmesindeki kullanım amacından farklı türde bir şey yapamaz. Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesi bu konuda açık bir hüküm içermektedir. Bu maddede alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması halinde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı, bu durumda kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği hüküm altına alınmıştır.

Kiralayanın, doğrudan talep hakkı nedeniyle alt kiracıdan kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmasını ve kullanım amacına uygun şekilde kiralananı yararlanmasını talep etmesi durumunda, alt kiracının bu talebe olumsuz yanıt vermesi durumunda kiralayan, alt kiracıya tahliye davası açabilir mi? Öğretide bu konuda farklı görüşler vardır. BECKER, asıl kira sözleşmesinin diğer tarafının asıl kiracı olması nedeniyle kiralayanın sözleşmeyi sona erdirmesi için asıl kiracıya karşı harekete geçmesi gerektiğini belirtmektedir²⁵⁹. RENDA / ONURSAN böyle bir durumda kiraya verenin alt kiracı aleyhine sözleşmenin feshi davası açabileceğini savunmaktadır²⁶⁰.

²⁵⁷ "Yargıtay bir kararında binaya zararı olmayan ağaçların kiracı tarafından kestirilmesinin, kiralananın fena kullanılması ve daimi zarar mahiyetinde değerlendirilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir." 6. HD.,18.05.1953 T., 1953 / 4733 E., 1953 / 2968 K. www.kazanci.com.

²⁵⁸ Kiracının kiralanda köpek beslemesi (YHGK., 07.04.1982 T., 1982/6-499 E., 1982/334 K. www.kazanci.com.), kiralanda kendi yararına değişiklikler yapması (YHGK., 08.10.1982 T., 1982/6-721 E., 1982/829 K. www.kazanci.com.), kiraladığı dairede odun kırması (YHGK., 20.04.1966 T., 1966/448 E., 1966/120 K. www.kazanci.com.), kiralanda kusuruyla yangın çıkarması (6. HD., 19.03.1984 T., 1984/3094 E., 1984/3937 K. www.kazanci.com.) yargıtay tarafından özenle kullanma yükümlülüğüne aykırı davranışlar olarak kabul edilmiştir. Kiralananın kendiliğinden bakıma muhtaç hale gelmesi durumunda sözleşmeye aykırılıktan söz edilemeyeceğine ilişkin olarak bkz. 6. HD.,18.09.1986 T., 1986 / 8091 E., 1986 / 9965 K.www.kazanci.com.; TANDOĞAN, s.141; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s.198; ZEVKLİLER, s. 232; SUNGUR, s. 89; FEYZİOĞLU, s. 574; KAHVECİ, s.128; YÜCER, s. 805; YAVUZ, C, s. 276.

²⁵⁹ TANDOĞAN, Haluk, Üçüncü Şahsın Zararını Tazmin, Ankara, 1963, s. 120; BECKER, s. 290.

²⁶⁰ RENDA / ONURSAN, s. 562.

OLGAÇ ise Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrası gereği kiraya verenin alt kira sözleşmesini feshedebileceği görüşünü savunmaktadır²⁶¹.

Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir sözleşme olması nedeniyle nisbilik ilkesinin söz konusu olacağını daha önce bahsetmiştik. Bu ilke gereği, sözleşmeden doğan hak ve borçlar sadece sözleşmenin taraflarına karşı ileri sürülebilmektedir. Dolayısıyla yalnızca sözleşmenin tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurmaktadır. Alt kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesi birbirinden bağımsız iki ayrı sözleşme olduğundan nisbilik ilkesi gereği sadece sözleşmenin tarafları arasında hüküm ve sonuç meydana getirmektedir²⁶². Ancak Türk Borçlar Kanunu'nda alt kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda sözleşmenin nisbiliği ilkesine istisnasi bir düzenleme vardır²⁶³.

Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinden bağımsız nitelikte olsa da, asıl kiraya veren bazı durumlarda asıl kira sözleşmesinin tarafı olmamasına rağmen alt kiracıya karşı doğrudan talep hakkı vardır. Bu durumlardan birisi asıl kiraya verenin alt kiracıya doğrudan doğruya başvurarak kiralananın sözleşmeye uygun biçimde kullanılmasını isteme hakkıdır²⁶⁴. Nisbilik ilkesi gereği bu hakalt kira sözleşmesinin diğer tarafı olan kiracıya aittir. Bu durum ile kanun koyucu Türk Borçlar Hukukunun genel ilkelerine istisna getirmiştir. Böylece alt kira sözleşmesinin tarafı olmayan asıl kiraya verenin alt kira sözleşmesine müdahale etmesi söz konusu olacaktır.

²⁶¹ OLGAÇ, yazıhane olarak kiralanan yerin bir odasının kiracı tarafından mesken olarak başkasına kiralınması ve ikinci kiracının bu odaya sürekli olarak şüpheli erkekleri alması durumunun zarar verici bir değişiklik olduğunu ve bu durumda kiralayanın TBK. m. 322/3 gereğince doğrudan ikinci kiracıya başvurabileceğini ve ikinci kira sözleşmesini derhal bozabileceğini ifade etmiş, kiranın devri durumunda da, kiralayan ile devralan arasında bir adi kira ilişkisi doğduğundan, fesih bildirimini devralana yöneltilmesi gerektiğini belirtmiştir, bkz. OLGAÇ, s. 635; ARIKAN, kiralayanın davayı sözleşmeye aykırılıktan dolayı asıl kiracıya açmasının daha uygun olacağı görüşündedir, nitekim alt kiracı kiralananından çıkarıldıktan sonra tahliye sebebi olan sözleşmeye aykırılık sona erdiğinden asıl kiracıya karşı tahliye davası açılmayacaktır, bkz. ARIKAN, s. 29.

²⁶² KAHVECİ, s.80; YAZMAN, s. 21; YÜCER, s. 805.

²⁶³ KAHVECİ, s.82; YAZMAN, s. 16; ACAR, Faruk, Türk – İsviçre Medeni Hukukunda Alacaklılar Arası Teselsül, Ankara, 2003, s. 179.

²⁶⁴ Burada sözleşmeden anlaşılması gereken asıl kira sözleşmesidir. Çünkü alt kiracı tarafından alt kira sözleşmesine uygun davranılması, kural olarak asıl kiraya vereni ilgilendirmez. Bu nedenle alt kira sözleşmesine uygun davranılmasını talep hakkı, sadece alt kira sözleşmesinin tarafı olan al kiraya verendir; KAHVECİ, s.82; HATEMİ / SEROZAN/ ARPACI, (Borçlar Özel), s. 207; YAVUZ, C, s. 281; FEYZİOĞLU, s. 487; ZEVKLİLER s.242; RENDA/ONURSAN, s. 561; Alt kiraya veren ile alt kiracı arasında yapılan alt kira sözleşmesinde alt kiracıya daha ağır yükümlülükler getirilmiş olsa dahi, asıl kiraya veren bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesinden doğan zararın tazminini Türk Borçlar Kanununun 322. maddesine dayanarak isteyemez.

Sözleşmenin nisbiliği ilkesinin istisnasının alt kira sözleşmesinde söz konusu olması nedeniyle burada Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesinin ikinci fıkrası uygulama alanı bulacaktır. Asıl kiralayan sözleşmenin nisbiliği ilkesinin istisnasına dayanarak bu hüküm gereği kendi kiracısına karşı kullanabileceği tazminat ve sözleşmenin feshi haklarını alt kiracıya karşı kullanabilecektir. Öğretide KAHVECİ, sözleşmenin nisbiliği ilkesinin istisnasını asıl kiralayana, alt kira sözleşmesini feshedecek kadar geniş yorumlamamak gerektiğini ileri sürmektedir²⁶⁵. Kanaatimizce kiralayan, gönderdiği ihtarla rağmen kiralananı sözleşmeye aykırı kullanmaya devam eden alt kiracıya karşı kira sözleşmesinin feshi ve kiralananı iade davası açmalıdır. Sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisi her ne kadar sözleşmenin taraflarına ait olsa da, burada sözleşmenin nisbiliği ilkesinin istisnasının söz konusu olması nedeniyle alt kira sözleşmesinin tarafı olmayan asıl kiralayanda sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Alt kira sözleşmesinin gereği gibi yerine getirilip getirilmediği sadece sözleşmenin tarafı olan asıl kiracının sorunu değildir. Alt kira sözleşmesinin gereği gibi yerine getirilmediği takdirde zarar gören kiralananın zilyetliği asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiralayana aittir. Bu nedenle kiralayanın, kiralananı zarar veren alt kiracıya müdahalede bulunmaması mümkün değildir. Ayrıca Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasında açık bir şekilde alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması halinde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı ve bu durumda kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği hüküm altına alınmıştır. Kanun düzenlemesinden de anlaşılacağı üzere alt kiracının sözleşmeye aykırı kullanımı halinde kiralayanın, asıl kiracıya karşı sahip olduğu kira sözleşmesinin feshi ve kiralananı iade davası hakkını alt kiracıya karşı kullanabilecektir. Ancak KAHVECİ, kiralayanın, alt kiracıyı kiralandan tahliye etmesi durumunda asıl kiracının sözleşmeye olan aykırı hareketi sona ereceğinden asıl kiracıyı kiralandan çıkarmanın mümkün olmayacağını bu nedenle alt kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanmadığı takdirde asıl kiralayanın sadece alt kiracıdan zararının tazminini isteyebileceğini savunmaktadır²⁶⁶.

²⁶⁵ KAHVECİ, s.89.

²⁶⁶ KAHVECİ, s.89.

Türk Borçlar Kanununun 322. maddesinin üçüncü fıkrasındaalt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullanamaz. Kanun maddesinin devamında ise böyle bir durumun gerçekleşmesi durumunda kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği hüküm altına alınmıştır. Alt kiracının, kiralananı sözleşmeye uygun kullanmaması halinde özenle kullanma yükümlülüğüne aykırılık söz konusu olmaktadır. Alt kiracı tarafından kiralananan verilen bu zarardan kiracıda sorumludur. Bunun nedeni alt kiracının, kiralananı kullanırken asıl kiracının bilgisi dahilinde hareket etmesidir²⁶⁷. Yukarıda değindiğimiz kanun hükmünde de belirtildiği gibi alt kiracının kiralananan verdiği zararlardan asıl kiracı, kiralayana karşı sorumludur.

Kiralayan, Türk Borçlar Kanununun 316. maddesinin ikinci fıkrasına dayanarak, kiracının özen yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Bu ihtar rağmen sözleşmeye aykırı hareketlerin devam etmesi durumunda uğradığı zararların tazmini ile birlikte sözleşmenin feshini isteyebilir.

Sonuç olarak kiralayan, alt kira sözleşmesinin tarafı olmamasına rağmen alt kiracıya karşı sözleşmenin feshi ile kiralananı iade davası açmaya yetkilidir. Çünkü Türk Borçlar Kanununun 322. maddesinin üçüncü fıkrasındaalt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması halinde kiraya verenin, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle kiraya veren asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıya karşı sahip olduğu hakları, sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü kişi konumundaki alt kiracıya karşıda kullanabilir.

²⁶⁷ KAHVECİ, s.90.

c.Kiraya Verenin Alt Kiracının Eşyaları Üzerinde Hapis Hakkı

aa.Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesi ile taşınmaz kiralalarında kiraya verene, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelini güvence altına almak amacıyla, kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkı verilmiştir²⁶⁸. Asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiralayan, kanundan kaynaklanan hapis hakkını gerekçe göstererek sözleşmenin diğer tarafı olan kiracının kendisine ödemesi gereken kira alacağı ödenene kadar kiralanda bulunan haczedilebilir nitelikteki taşınır eşyalara el koyabilir. Buna rağmen kiralayanın kira alacağı kiracı tarafından ödenmediği takdirde kiralayan kiralanda el koyduğu haczedilebilir nitelikteki taşınır eşyaları paraya çevirerek alacağını karşılamaya çalışır²⁶⁹. Hapis hakkı kanun ile düzenlenerek kiralayanın kira alacağı bir nebze de olsa güvence altına alınarak kiralayanın kira alacağına daha kolay ulaşması amaçlanmıştır²⁷⁰.

²⁶⁸Kiraya verenin hapis hakkı ile Türk Medeni Kanunu'nun 950 vd. maddelerinde düzenlenen genel hapis hakkı bazı noktalarda birbirinden farklılıklar gösterir. Her iki hapis hakkı da kanuni rehin hakkıdır. Genel hapis hakkında alacaklı, bu hakkını borçluya ait olan fakat kendi zilyetliğinde bulunan taşınır eşya üzerinde kullanmaktadır, kiraya veren bu hakkını borçlusu olan kiracının zilyetliğinde olan taşınır eşya üzerinde kullanır. İki düzenleme arasında bir diğer fark, Türk Medeni Kanununun 950. maddesinde yer alan eşya ile alacak arasındaki doğal bağlantı koşulunun burada da aranmamasıdır. Kiraya verenin hapis hakkını kullanabilmesi için eşyanın taşınmazın döşenmesi, sislenmesi veya taşınmazdan yararlanması için kullanılması yeterlidir. Ayrıca borçla ilgili olması aranmaz. Genel hapis hakkı konusunu teşkil eden eşya alacaklının zilyetliğinden çıkmışsa, artık alacaklıya takip hakkı vermez. Zilyetliğin kaybedilmesi ile hapis hakkı da kaybedilir. Oysa kiraya verenin hapis hakkı, on gün gibi bir süreyle sınırlı olarak takip hakkı sağlar. Hapis hakkına konu olan eşyanın gizlice ve zorla götürülmesi halinde, götürülmelerinden başlayarak on gün içinde icra dairesinin emriyle geri getirileceği Türk Borçlar Kanununun 338. Maddesinde düzenlenmektedir. İki hapis hakkı arasındaki son fark ise genel hapis hakkının özellikle ticari olmayan türünün güvence altına aldığı alacağın bir başkasına temlik edilmesi halinde, hapis hakkı alacağı devralana geçmezken, kiraya verenin hapis hakkının kira alacağının temlikiyle alacağı devralana geçmesidir, bkz. CANSEL, Erol, Türk Hususi Hukukunda Hapis Hakkı, Ankara, 1961, s. 174; TANDOĞAN, s. 175; AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi, Seçkin, Ankara, 2012, s.105; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, (Eşya), s.359; AYDINLIYIM, s. 32; OLGAÇ, s. 708; SAYMEN / ELBİR, s. 731; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL s. 1194; AYBAY / HATEMİ s. 208; ESENER, s. 222; CANSEL (Hapis Hakkı), s. 37; URAL ÇINAR, s. 384.

²⁶⁹KAHVECİ, s.91.

²⁷⁰GÖKTÜRK, s. 428; TANDOĞAN, s. 175; URAL ÇINAR, s. 384; KAHVECİ, s.91; AKYİĞİT, s. 105.

Kiraya verenin hapis hakkının düzenlendiği Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesinde taşınmaz kiralalarında kiraya verenin, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahip olacağı düzenlenmiştir. Genel hapis hakkında olduğu gibi kiralayan hapis hakkını taşınır eşya üzerinde kullanabilir. Kanun maddesinde de bu durum açık şekilde belirtilmiştir²⁷¹. Kiralayan tarafından hapis hakkının kullanılacağı eşya kapsamına kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar girmektedir. Kiralayan sadece bu kapsama giren eşyalar üzerinde hapis hakkını kullanabilecektir. Bu kapsama giren taşınır eşyalara örnek olarak vazo, tablo, masa, koltuk, halı, fabrikadaki makineler, doktorun muayenesindeki mikroskop, malların taşınmasında kullanılan araba verilebilir²⁷².

Hapis hakkının düzenleyen kanuni düzenlemenin son fıkrasında hapis hakkının, kiracının haczedilemeyen malları üzerinde kullanılamayacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla kiracının kişisel eşyası konumunda bulunan elbisesi, tıraş makinesi, bavulu, spor aletleri hapis hakkı kapsamında kiralayanın el koyabileceği eşyalar kapsamında değildir²⁷³.

Kural olarak kiralanan taşınmazda bulunan ve kiraya veren tarafından hapis hakkının uygulanabileceği eşyaların kiracının mülkiyetinde olup olmamasının bir önemi yoktur. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 337. maddesinin birinci fıkrasında kiraya verenin kiracıya ait olmadığını bildiği veya bilmesi gerektiği eşya ile çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikinin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerinde hapis hakkının söz konusu olamayacağı düzenlenmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise kiraya verenin, kiracı tarafından kiralanan getirilmiş olan taşınırların kiracının mülkiyetinde olmadığını kira sözleşmesi devam ederken öğrenmesi halinde en yakın dönemsonu için sözleşmenin feshedildiğini bildirmelidir.

²⁷¹ TANDOĞAN, s. 176; ZEVLİLİLER, s. 227; URAL ÇINAR, s. 388; KAHVECİ, s.91; AKYİĞİT, s. 106; AYDEMİR, Efrail, Kira Hukuku Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre, Seçkin, Ankara, 2012; s. 224.

²⁷² TANDOĞAN, s. 176; URAL ÇINAR, s. 388; KAHVECİ, s.91; AKYİĞİT, s. 106; AYDEMİR, s. 224.

²⁷³ CANSEL (Hapis Hakkı), s. 175; TANDOĞAN, s.176; ZEVLİLİLER, s. 228; YAVUZ, C, s. 286; AYDINLIYIM, s. 33; URAL ÇINAR, s. 388; KAHVECİ, s.91; AKYİĞİT, s. 106; AYDEMİR, s. 224.

Bildirmediği takdirde kiraya verenin bu eşyalar üzerindeki hapis hakkı sona erecektir²⁷⁴.

Taşınmaz kiralalarında hapis hakkının kapsamını işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedeli oluşturmaktadır. Bu durum ürün kirasında da adi kirada olduğu gibi bir buçuk yıllık kira bedelini kapsamaktadır²⁷⁵.

Kanuni düzenlemede her ne kadar hapis hakkının sadece taşınmaz kiralalarında kiraya verenin kira alacağına, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvence altına alındığı yer olsa söz konusu hapis hakkının güvenceye aldığı bedel içine mahkeme masrafları, takip masrafları ve işlemiz faizlerde girmektedir²⁷⁶. Kira alacağına bir başkasına devredilmesi ile kira alacağına ferilerinden olan hapis hakkı da kira alacağını devralan kişiye geçerek onun alacağına girmektedir²⁷⁷.

bb.Kiraya Verenin Alt Kiracının Eşyaları Üzerindeki Hapis Hakkı ve Kullanabilme Şartları

Kira sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle, tam iki tarafa borç yükleyen ve ivazlı bir sözleşmedir. İvaz, kira sözleşmesinin ana unsurlarından olup, kira bedelini ödemek ise kiralananı kullanan kiracının asli edim yükümleri arasındadır. Kiracının asli edim yükümleri arasında olan kira bedelini ödemediği önce, kiraya veren kiralananı kiracıya teslim etmelidir. Çünkü kiraya veren tarafından kiralananın kiracıya teslimi ile kiracının kira borcu doğacaktır. Yani kira alacağına oluşabilmesi

²⁷⁴ Kiracının getirdiği eşyanın ona ait olmadığını sözleşmenin devamı sırasında öğrenen kiraya verenin hapis hakkının düşmemesi için yapması gerekenler hakkında bkz. TANDOĞAN, s.177; CANSEL (Hapis Hakkı), s. 176; ZEVKLİLER, s. 228; KAHVECİ, s. 91; YAVUZ, C, s. 286; AYDINLIYIM, s. 33; OLGAC, s. 713.

²⁷⁵ "Kaynak kanunda, ürün kirasında hapis hakkı, işlemiş bir yıl ve işleyecek bir yıl olarak toplamda iki yıllık kira bedeli üzerinden kullanılabilmekteyken, hüküm tercüme edilirken –senelik- kelimesi atıldığı için hukukumuzdaki adi kiradaki gibi bir buçuk yıllık kira bedelini kapsar." 4. HD.,24.09.1938 T., 1938 / 1753 E., 1938 / 1850 K.www.kazanci.com.;TANDOĞAN, s.179; KAHVECİ; s. 92; FEYZİOĞLU, s. 558; GÖKTÜRK, s. 430; AKYİĞİT, s. 108, GÜMÜŞ, s. 202.

²⁷⁶ CANSEL (Hapis Hakkı), s. 178; TANDOĞAN, s.180; GÜMÜŞ, s. 204; URAL ÇINAR, s. 399.

²⁷⁷ TUNÇOMAĞ (Borçlar Genel), s. 1104; CANSEL (Hapis Hakkı), s. 110.

için öncelikle kiralananın kiracıya teslimi gerekmektedir²⁷⁸. Kiralananın tesliminden sonra kira alacağıının kiracı tarafından ödenmemesi halinde kiraya verene kira alacağına ulaşabilmesi için güvence olarak hapis hakkı verilmiştir. Hapis hakkına ilişkin Kanuni düzenleme ise TBK m. 336 da düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; taşınmaz kiralalarında kiraya veren, işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir. Kanun hükmü ile bu düzenlemenin yapılmasının tek nedeni, kiraya verenin kira alacağına kolay ulaşmasını sağlamaktır²⁷⁹.

Kiraya verenin, kira alacağıının ödenmemesi durumunda kira alacağına kavuşabilmesi için ödemede bulunmayan kiracısının eşyalarına karşı hapis hakkına sahip olduğunu ve bu durumun kanuni düzenleme ile hüküm altına alındığından daha önce bahsettik. Kiraya veren, bazı şartların oluşması halinde alt kiracının eşyaları üzerinde de sınırlı olsa hapis hakkına sahiptir. Türk Borçlar Kanununun 336. maddesinin ikinci fıkrasında kiraya verenin alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralana getirdiği aynı nitelikteki taşınırlar üzerinde hapis hakkının olduğu düzenlenmiştir²⁸⁰.

Kiraya verene, kanuni düzenleme ile alt kiracının eşyaları üzerinde de hapis hakkının tanınmış olması kiraya verenin kira alacağını güvence altına aldığı gibi, asıl kiracının çeşitli hilelerle hapis hakkını bertaraf etmesi de engellenmiş olmaktadır. Alt kiracının eşyaları üzerine kiraya verene hapis hakkı veren kanuni düzenlemenin olmaması durumunda asıl kiracının kiralananı alt kiracıya eşyasız kiralaması ile kiraya verenin hapis hakkı uygulanamaz hale gelecektir²⁸¹. Çünkü bu durumda alt kiracı tarafından kullanılan kiralanda bulunan taşınır eşyaların tamamı alt kiracıya aittir. Asıl kiracıya ait herhangi bir eşya bulunmadığından, alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkını düzenleyen kanun hükmünün olmaması durumunda kiraya veren, kira alacağını alamamasına rağmen eşyalar asıl kiracının olmadığından hapis hakkını uygulayamayacaktır. Böyle kiralayan, alacağını alamamasına rağmen kendine tanınan kanuni güvenceden yararlanamayacaktır. Kanun koyucu asıl

²⁷⁸ KAHVECİ; s. 92.

²⁷⁹ KAHVECİ; s. 92.

²⁸⁰ YAZMAN, s. 22; KAHVECİ; s. 92.

²⁸¹ URAL ÇINAR, s. 393; YAZMAN, s. 22; KAHVECİ; s. 93.

kiracının eşyalarının üzerinde olduğu gibi alt kiracının eşyaları üzerine de kiraya verene hapis hakkı tanıyarak kiraya verenin alacağına kavuşmasını garantilemeye çalışmıştır.

Alt kira sözleşmesinin söz konusu olduğu durumlarda kiraya verenin kira alacağına kavuşması için hapis hakkı dışında başka bir güvencesi daha vardır. Kiralayan tarafından alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkı uygulandıktan sonra alt kiracı, asıl kiracıya yapacağı kira ödemesini kiralayanın hesabına yapacaktır. Bu durumda kiraya verenin kira alacağını alabilmesi için iki tane güvencesi olacaktır. İlk güvence asıl kiracının kiralanan getirdiği taşınır eşyalardır. İkinci güvence ise asıl kiracının alt kira sözleşmeden doğan kira alacağıdır²⁸².

Ayrıca kiraya verenin, alt kiracının eşyaları üzerindeki hapis hakkının sınırı kanuni düzenleme ile belirtilmiştir. Bu düzenlemeye göre kiraya verenin alt kiracının eşyaları üzerindeki hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmayacak kadardır. Alt kiracıya karşı uygulanacak olan hapis hakkının sınırının bu şekilde belirtilmiş olması da alt kiracının kendisine ait haklarının gözetilmesi içinde olumlu olmuştur. Aksi halde kiraya verenin, kira alacağına kavuşması için alt kiracının menfaatleri göz ardı edileceğinden iyiniyetli olan alt kiracının zararı ortaya çıkacaktır. Bu kanuni düzenleme ile kiraya verenin kira alacağı hakkı güvence altına alındığı gibi alt kiracının da kiralananan yararlanma hakkı güvence altına alınmıştır²⁸³.

cc.Kiraya Veren Hapis Hakkının Bağımsızlığı

Alt kira sözleşmesi, asıl kiracı ile alt kiracı arasında yapılan bir sözleşmedir²⁸⁴. Asıl kira sözleşmesinde kiracı sıfatını taşıyan kişi alt kira sözleşmesinde alt kiralayan konumunda olmasına rağmen asıl kira sözleşmesindeki kiralayanla alt kira sözleşmesindeki alt kiracı arasında doğrudan hukuki bir ilişki

²⁸² BECKER, s. 314.

²⁸³ URAL ÇINAR, s. 393; YAZMAN, s. 22; KAHVECİ, s. 93.

²⁸⁴ ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.238; KAHVECİ, s.72; YAZMAN, s. 16; YÜCER, s. 797.

bulunmamaktadır²⁸⁵. Asıl kiralayanın, alt kira sözleşmesiyle doğrudan bir ilişkisi olmamasına karşılık alt kiracıya yönelik kanundan kaynaklanan hapis hakkını bağımsız bir hapis hakkı olarak alt kiracıya karşı ileri mi sürdüğü yoksa alt kiraya verenin alt kiracı karşısında sahip olduğu hapis hakkını mı ileri sürdüğü öğretilerde tartışılmaktadır. Bizimde katıldığımız hakim görüşe göre asıl kiraya verenin, alt kiracının eşyaları üzerindeki kanundan doğan hapis hakkı, alt kiraya verenin alt kiracının eşyaları üzerindeki hapis hakkından bağımsız olarak ileri sürülmektedir²⁸⁶.

Bu duruma gerekçe olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesinin ikinci fıkrasında -kiraya verenin hapis hakkı- ifadesi gösterilmektedir. Kiracı, alt kiracı ile alt kira sözleşmesi yaparken hapis hakkından vazgeçmiş olsa bile asıl kiraya verenin hapis hakkı asıl kiracının hapis hakkından bağımsız olması nedeniyle asıl kiraya veren alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkını kullanabilir²⁸⁷. Yukarıda açık şekilde belirttiğimiz gibi asıl kiralayan bu hakkını kanundan almaktadır²⁸⁸. Alt kira sözleşmesinin taraflarından birinin sözleşmeyi feshetmesi ile birlikte asıl kiraya verenin hapis hakkı sona erer. Alt kiracının taşınırları üzerinde bulunan asıl kiraya verene ait hapis hakkı, alt kira sözleşmesinin taraflarının sözleşmeyi feshetmesine engel değildir. Alt kira sözleşmesinin tarafları olan asıl kiracı veya alt kiracı istedikleri zaman alt kira sözleşmesini feshedebilirler²⁸⁹.

Her ne kadar asıl kiraya verenin alt kiracının eşyaları üzerindeki hapis hakkı, asıl kiracının hapis hakkından bağımsız olarak ileri sürülebilir olsa da hapis hakkının kapsamı alt kira sözleşmesindeki düzenlemelere göre değişiklikler gösterebilir. Bunun nedeni alt kira sözleşmesine göre alt kiraya verenin alt kiracıya karşı sahip olduğu hakların farklılıklar göstermesidir²⁹⁰.

²⁸⁵TANDOĞAN, s.157; ZEVLİLİLER/HAVUTÇU, s.241; ARAL, s.264; KAHVECİ, s.72; YAVUZ, s. 303; YAZMAN, s. 16; YÜCER, s. 797; ARIKAN, s. 21; RENDA, Nihat / ONURSAN, Galip, Borçlar Hukuku, Ankara, 1972, s. 561.

²⁸⁶KAHVECİ; s. 93.

²⁸⁷TANDOĞAN, s.179; KAHVECİ; s. 94; YAZMAN, s. 24; URAL ÇINAR, s. 393.

²⁸⁸URAL ÇINAR, s. 393; KAHVECİ; s. 94; YAZMAN, s. 24.

²⁸⁹YAZMAN, s. 24; KAHVECİ; s. 94; TANDOĞAN, s.179; URAL ÇINAR, s. 393.

²⁹⁰KAHVECİ; s. 94; URAL ÇINAR, s. 393.

dd.Hapis Hakkının Şartları

Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesinin ikinci fıkrasında kiraya verenin hapis hakkının, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanan getirdiği aynı nitelikteki taşınırları kapsayacağı düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre, kiraya verenin hapis hakkını kullanabilmesinin şartları şu şekilde sıralanabilir;

İlk şart, kiralayanın kiracıdan kira bedeli alacağı olmalıdır. Kiralayan kiracıdan hapis hakkı kapsamında işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedellerini talep edebilir²⁹¹.

İkinci şart, kiralayan söz konusu alacağını kiracıdan kısmen veya tamamen karşılayamamış olmalıdır. Bu nedenle kiralayan, alt kiracıya hapis hakkını yöneltmeden önce kendi kiracısından alacağını almaya çalışmalıdır. Kiralayan kira bedelini kendi kiracısından karşılayamaması durumunda alt kiracıya karşı hapis hakkını kullanmalıdır²⁹².

Üçüncü şart, alt kiracının, kiracıya kira bedeline ilişkin borcu olmalıdır. Alt kiracı, alt kira sözleşmesinden doğan kira borcunu asıl kiracıya gününde ödemişse asıl kiraya veren alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkını kullanamaz²⁹³.

Dördüncü ve son şart ise, asıl kiralayan, alt kiracının eşyalarının tamamı üzerinde hapis hakkını ileri süremez. Alt kiracıya ait olmak şartıyla, kiralanan yerin döşenmesi veya kiralandan yararlanmaya yönelik taşınır eşyalara karşı hapis hakkını kullanabilir²⁹⁴.

²⁹¹ YÜCER, s. 806; KAHVECİ; s. 94.

²⁹² YÜCER, s. 806; KAHVECİ; s. 95.

²⁹³ YAZMAN, s. 23; YÜCER, s. 806; KAHVECİ; s. 94.

²⁹⁴ YAZMAN, s. 23; YÜCER, s. 806; KAHVECİ; s. 95.

ee.Hapis Hakkının Sınırlandırılması

Asıl kira sözleşmesi kapsamındaki kiralayanın kiracısına karşı sahip olduğu haklar ve alt kira sözleşmesi kapsamında asıl kiracının alt kiracısına karşı sahip olduğu haklar olmak üzere iki durumda asıl kiralayanın alt kiracının eşyaları üzerinde uygulayabileceği hapis hakkı sınırlandırılır²⁹⁵.

İlk durumda, asıl kiralayanın alt kiracının eşyaları üzerinde uygulayabileceği hapis hakkı asıl kira sözleşmesi kapsamındaki kiralayanın kiracısına karşı sahip olduğu kira alacağı ile sınırlandırılmış olup, asıl kiralayan asıl kiracıdan alacağı olan kira bedeli kadar eşyalar üzerinde hapis hakkını kullanabilir. Buna göre alt kira ücretinin, asıl kira sözleşmesindeki kira ücretinden daha yüksek olması durumunda asıl kiralayanın eşyalar üzerinde uygulayabileceği hapis hakkı asıl kira sözleşmesi kapsamında alacağı olan kira bedeli kadardır²⁹⁶.

İkinci durumda ise, asıl kiralayanın alt kiracının eşyaları üzerinde uygulayabileceği hapis hakkı alt kira sözleşmesi kapsamında asıl kiracının alt kiracıya karşı sahip olduğu hak kadardır. Burada asıl kiralayanın alt kiracının eşyaları üzerinde uygulayacağı hapis hakkının sınırını alt kiracının, alt kira sözleşmesi kapsamında asıl kiracıya olan kira borcu belirlemektedir. Alt kiracı, sözleşmeden doğan kira borcunu asıl kiracıya ödediği takdirde asıl kiralayanın eşyalar üzerinde hapis hakkı kalmamaktadır²⁹⁷.

Alt kiracı, alt kira sözleşmesi kapsamında ödemesi gerektiği kira bedelini ödediği sürece kendisi tarafından kiralanana getirilen eşyalar üzerinde asıl kiralayan tarafından hapis hakkı uygulanamaz. Buradan çıkarılması gereken sonuç alt kiracı, alt kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getirdiği sürece kendisine herhangi bir işlem yapılamayacağıdır²⁹⁸.

²⁹⁵ KAHVECİ, s. 95.

²⁹⁶ YAZMAN, s. 23; KAHVECİ, s. 95.

²⁹⁷ TANDOĞAN (Üçüncü Şahsın) s. 123; CANSEL (Hapis Hakkı), s. 176; ZEVLİLİLER, s. 241; KAHVECİ, s. 95; AYDINLIYIM, s. 34; TANDOĞAN, s.157; FEYZİOĞLU, s. 487; GÖKTÜRK, s. 429.

²⁹⁸ KAHVECİ, s. 96.

ff.Hapis Hakkının Üçüncü Kişiyeye Uygulanması

Hukuki olarak geçerli bir alt kira ilişkisi kurulduğu takdirde kiralananda bulunan alt kiracı Türk Borçlar Kanunu'nun 337. maddesi anlamında üçüncü kişi sayılmamaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesinin ikinci fıkrasında kiraya verenin hapis hakkının, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanana getirdiği aynı nitelikteki taşınırları da kapsayacağı düzenlenmiştir. Söz konusu bu düzenleme üçüncü kişilerin eşyalarına uygulanacak hapis hakkını düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 337. maddesine göre özel düzenleme sayılmaktadır. Bu nedenle hukuki olarak geçerli bir şekilde kurulmuş olan alt kira sözleşmesinin tarafı olan alt kiracının eşyaları üçüncü kişilerin eşyası konumunda değildir²⁹⁹.

Türk Borçlar Kanunu'nun 337. maddesinin birinci fıkrasında kiraya verenin, kiracıya ait olmadığını bildiği veya bilmesi gerektiği eşya ile çalınmış, kaybolmuş veya başka bir biçimde malikinin elinden iradesi dışında çıkmış eşya üzerinde hapis hakkının üçüncü kişilerin haklarından sonra geleceği hüküm altına alınmıştır. Bu hüküm karşısında kiraya verenin sadece iyiniyetli olması durumunda üçüncü kişilerin eşyaları üzerinde hapis hakkını kullanabilme imkanı kalmıştır. Hukuki açıdan geçerli olarak kurulmuş alt kira sözleşmesinin tarafı olan alt kiracının eşyaları üzerinde asıl kiraya veren tarafından iyiniyetli olarak hapis hakkı kullanılsa dahi bu hakkın sınırını alt kira sözleşmesi kapsamında alt kiracının ödemesi gereken kira bedeli belirlemektedir. Eğer alt kiracı üçüncü kişi olarak kabul edilmiş olsaydı kanuni düzenleme gereği kiraya veren iyiniyetli olarak uygulayacağı hapis hakkı herhangi bir sınırlama olmaksızın uygulanacaktı³⁰⁰.

Kiralananda bulunana alt kiracıya ait eşyalar üzerine uygulanacak hapis hakkı ile üçüncü kişilerin eşyaları üzerine uygulanacak hapis hakkı arasında maddi ve şekli açıdan farklılıklar bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin iki ayrı kanun maddesinde yer alması şekli açıdan farklılık bulunduğunun en iyi göstergesidir. Maddi açıdan farklılık bulunduğunun göstergesi ise, kiralananda üçüncü kişi konumunda bulunan

²⁹⁹ YAZMAN, s. 22; KAHVECİ; s. 96.

³⁰⁰ KAHVECİ; s. 96.

kişinin asıl kiraya verene bildirimde bulunarak eşyaları üzerinde uygulanacak hapis hakkını bertaraf edebilmesidir³⁰¹.

Hukuki olarak geçerli bir alt kira ilişkisi kurulmadığı takdirde kiralananın bulunana Türk Borçlar Kanununun 337. maddesi anlamında üçüncü kişi niteliğinde olup olmayacağı ve Türk Borçlar Kanununun 336. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen ayrıcalıklara sahip olup olamayacağı konusunda öğretide görüş ayrılıkları söz konusudur.

Öğretideki bir görüşe göre, hukuki olarak geçerli bir alt kira ilişkisi kurulmadığı takdirde kiralananı kullanan kişi üçüncü kişi konumunda kabul edilmektedir. Kiraya veren, kiralananın bulunan kişinin üçüncü kişi olduğunu bilmiyorsa üçüncü kişinin kiralananı getirdiği eşyalar üzerinde hapis hakkı mevcuttur. Öğretideki bir başka görüşe göre, hukuki olarak geçerli bir alt kira ilişkisi kurulsun veya kurulmasın kiraya verenle kiralananın bulunan arasındaki hukuki durumda farklılık yoktur. Bundan dolayı kiralananın bulunan eşyalar üzerinde kiraya verenin uygulayacağı hapis hakkı alt kira sözleşmesi geçerli veya geçersiz olsun değişmemektedir³⁰².

Öğretide yukarıda bahsedilen görüşlerden farklı olan başka bir görüş ise, kanun hükmünden yola çıkarak sonuca ulaşmaktadır. Bu görüş, söz konusu kanun hükmünde alt kira sözleşmesinin hukuki olarak geçerli veya geçersiz kurulması ayrımına girilmediği sadece alt kira kavramı üzerinde durulduğu, bu nedenle hukuki olarak geçersiz bir alt kira sözleşmesinde kiralananın bulunan eşyalar üzerinde hapis hakkı uygulanacağını belirtmektedir. Ancak bu durumda uygulanacak hapis hakkının sınırını, kiracının alt kiracı karşısındaki hakları belirleyecektir³⁰³.

Öğretideki bu görüşlerden farklı olarak bizimde katıldığımız görüşe göre, alt kira yasağı olmasına rağmen, kiracı kiralananı alt kiraya vermesi durumunda kiralananın bulunan kişi kiraya veren açısından üçüncü kişi konumundadır. Dolayısıyla kiraya veren iyiniyetli olması durumunda üçüncü kişiye karşı hapis

³⁰¹KAHVECİ; s. 96.

³⁰²KAHVECİ; s. 97.

³⁰³KAHVECİ; s. 97.

hakkını uygulayabilir ve üçüncü kişide Türk Borçlar Kanununun 336. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen ayrıcalıklara sahip değildir³⁰⁴. Bir örnek ile durumu açıklayacak olursak, üçüncü kişinin asıl kiracıya herhangi bir borcu olmamasına rağmen, kiraya verenin iyiniyetli olması durumunda asıl kiracının kendisine olan borcu oranında üçüncü kişinin kiralanan getirdiği eşyalar üzerinde hapis hakkı mevcuttur. Kiralananda bulunan üçüncü kişi Türk Borçlar Kanununun 336. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen ayrıcalıklara sahip olsaydı, kiraya verenin kiralanan bulunan eşyalara uygulayabileceği hapis hakkı sadece, üçüncü kişinin asıl kiracıya olan kira borcu kadardır. Buna rağmen üçüncü kişi, kiraya verene yapacağı bir ihtar ile kiralanan bulunan eşyalara uygulanacak olan hapis hakkını bertaraf edebilir³⁰⁵.

Kiraya verenin iyiniyetli olması durumu ile tam olarak ne anlaşılması gerektiği net değildir. Kiraya veren, kiracının alt kira sözleşmesi yapmasını bilmesi ve bu duruma ses çıkarmaması durumunda kötü niyetli olmaktadır. Kiraya veren bu duruma ses çıkarmayarak alt kira sözleşmesi yapılmasına onay vermektedir. Böylece kiralanan bulunan kişi üçüncü kişi değil alt kiracıdır. Kiralananda bulunan kişinin alt kiracı olması nedeniyle kiraya veren eşyalar üzerinde hapis hakkını uygulayabilecektir³⁰⁶.

gg.Hapis Hakkının Etkileri

Kiralanan bulunan alt kiracı, alt kira sözleşmesinden doğan kira borcunu gününde ve tam olarak ödediği takdirde kiraya verenin, alt kiracının kiralanan getirdiği eşyalar üzerinde hapis hakkı söz konusu olamaz. Kiraya veren tarafından alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkı uygulandığı andan itibaren alt kiracı, alt kira sözleşmesinden doğan kira borcunu kiraya verene karşı yerine getirecektir³⁰⁷. Alt kiracı, sözleşmeden doğan kira borcunu sözleşmenin tarafı olan kiracıya veya onun

³⁰⁴ YAZMAN, s. 25; ARIKAN, s. 38; YÜCER, s. 807; KAHVECİ, s. 98.

³⁰⁵ YÜCER, s. 807; KAHVECİ, s. 98.

³⁰⁶ YÜCER, s. 807.

³⁰⁷ YAZMAN, s. 24; KAHVECİ, s. 98; BECKER, s. 314.

adına borçlu olduğu icra dosyasına yaparak kiralananda bulunan eşyalarına uygulanacak hapis hakkını engelleyemez.

Burada tartışılması gereken konu kiraya veren, alt kiracının kiralananda bulunan eşyalarına hapis hakkını uygulamayarak, kanundan doğan bu hakkı gerekçe göstererek alt kira sözleşmesinden doğan alt kira ücretinin kendisine ödenmesini alt kiracıdan isteyip isteyemeyeceğidir.

Bu konuda kanunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Türk Borçlar Kanununun 336. maddesinin ikinci fıkrasında kiraya verenin hapis hakkını alt kiracının kiralananına getirdiği taşınırlar üzerinde uygulayabileceği hüküm altına alınmıştır. Kanuni düzenlemede kiraya verenin hapis hakkı olarak alt kiracıdan kira ücretini isteyebileceği yönünde herhangi bir beyan mevcut değildir³⁰⁸. Bize göre de kiraya veren, doğrudan hapis hakkı olarak alt kiracıya başvurarak alt kira sözleşmesi nedeniyle kiracıya ödemesi gereken kira borcunun kendisine ödenmesini isteyemez. Kanunda açık şekilde kiraya verenin sadece alt kiracının kiralananına getirdiği eşyalar üzerinde hapis hakkını uygulayabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle kiraya veren, alt kiracıdan ödemesi gereken kira bedelinin kendisine ödenmesini talep edemez.

2.Kiraya Verenin Borçları

a.Kiralananın Alt Kiracı Tarafından Kullanılmasına Katlanma Borcu

Kira sözleşmelerinde, kiralananın kiracı tarafından kullanılmasına kiraya veren katlanmakla yükümlüdür. Kiracı tarafından kiralananın alt kiraya verilmesi durumunda kiraya verenin söz konusu bu yükümlülüğü alt kiracıya karşıda devam etmektedir³⁰⁹.

³⁰⁸ KAHVECİ, s. 99.

³⁰⁹ YÜCER, s. 807; KAHVECİ, s. 99.

b.Ayıptan Sorumluluk

Kiraya verenin teslim borcunun içeriğinin kapsamını kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumdateslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmamak oluşturmaktadır. Bu nedenle sözleşme ile amaçlanan kullanmayı veya işletmeyi imkansız yapacak ya da önemli ölçüde azaltacak ayıplar kiraya verenin sorumluluğu altındadır³¹⁰. Dolayısıyla kiraya verenin kiralananı sözleşmeye uygun olarak teslim etmemesi ve sözleşmenin devamı süresince sözleşmede belirtilen kullanıma uygun bir şekilde tutmaması kiraya verenin ayıptan sorumluluk borcunu doğurmaktadır³¹¹.

Ayıptan sorumluluk borcu kiraya veren ile kiracı arasındaki kira ilişkisinden ortaya çıkmaktadır. Kiraya veren ile alt kiracı arasında yapılmış herhangi bir kira sözleşmesi olmadığından kiraya verenin alt kiracıya karşı ayıptan sorumluluk borcu söz konusu değildir. Bu nedenle kira sözleşmesi ile amaçlanan kullanmayı veya işletmeyi imkansız yapacak ya da önemli ölçüde azaltacak ayıplar kiraya verenin sorumluluğunda değildir. Bu tür ayıplar nedeniyle alt kiracı, kiraya vereni sorumlu tutamaz. Bu tür ayıplar durumunda alt kiracı, yapmış olduğu sözleşmenin diğer tarafı olan asıl kiracıya ayıptan sorumluluk borcuna dayanarak ayıpların giderilmesini isteyebilir. Asıl kiracı, alt kiracının ayıpların giderilmesi talebini yerine getirerek ayıptan sorumluluk borcunu ifa ederse asıl kiracı, kiraya verene başvurarak talepte bulunabilir. Alt kiracı ile kiraya veren arasında herhangi bir kira sözleşmesi olmaması nedeniyle kiracı, kiraya veren ile alt kiracı arasında –aracı- kişi konumundadır³¹².

Öğretideki bir görüş, kiraya veren ile alt kiracı arasında üçüncü kişiyi koruyucu etkili bir borç ilişkisini gerekçe göstererek aralarında bir ilişki kurmanın mümkün olduğunu ileri sürmektedir. Üçüncü kişiyi koruyucu etkili borç ilişkileri, sözleşmenin diğer tarafının koruma alanında bulunan kişi ile borçlu arasında söz

³¹⁰ZEVKLİLER s.210; TANDOĞAN, s.111; GÖKTÜRK, s.425; KAHVECİ, s.112; YAVUZ, s. 187-188.

³¹¹ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.242; TANDOĞAN, s.116; KAHVECİ, s.113; YAVUZ, C, s. 284; ARAL, s. 195.

³¹²YÜCER, s. 807; KAHVECİ, s. 100; YAZMAN, s. 17.

konusu olmaktadır³¹³. Buradaki borç ilişkisi tali nitelikte olduğundan, bu borç ilişkisinin doğması için asli nitelikte bir borç ilişkisinin daha öncesinde kurulması gerekmektedir. Böylece asli borç ilişkisinin tarafı olmayan üçüncü kişi konumunda bulunanlar tali nitelikli borç ilişkisinin kurulmasıyla asıl sözleşmenin kapsamında sayılırlar³¹⁴. Üçüncü kişiyi koruyucu etkili borç ilişkisi Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralından kaynaklanmaktadır³¹⁵. Görüldüğü üzere koruma altında bulunan kişi ile borçlu arasında herhangi bir sözleşme olmamasına rağmen aralarındaki borç ilişkisi kanundaki düzenleme nedeniyle ortaya çıkmaktadır³¹⁶.

Bu durumda, kiracı ile alt kiracı arasında alt kira sözleşmesinin yürürlüğe girmesiyle kiraya veren ile asıl kiracı arasındaki asıl kira sözleşmesi üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme konumuna gelmektedir. Asıl kira sözleşmesi üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme niteliğine sahip olmasıyla birlikte alt kiracı, asıl kiracının koruma alanına girmektedir. Asıl kiraya verenin, üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşmenin söz konusu olması nedeniyle alt kiracının mal ve şahıs varlığına zarar vermeme yükümü vardır. Böylece asıl kiraya verenin, alt kiracıya karşı doğrudan ayıptan sorumluluk borcu olduğunu söylemek yanlış olmamaktadır³¹⁷.

Bütün bu anlatılanlara rağmen, bizim katıldığımız görüşe göre ise, alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız niteliktedir ve bu nedenle sadece tarafları arasında hüküm ve sonuç meydana getirmektedir. Asıl kiracı ve alt kiracı arasında kurulan alt kira ilişkisinde ne alt kira sözleşmesinde ne de kanunda asıl kiraya verenle alt kiracı arasında bir ilişki olduğuna dair herhangi bir düzenleme yoktur. Kanundaki bazı düzenlemeler ile asıl kiraya verenin alt kiracıya karşı doğrudan talepte bulunabileceği durumlar söz konusu olsa da bu durumlar asıl kiraya veren ile alt kiracı arasında borç ilişkisi olduğunu anlamına gelmez. Bu nedenle, alt kiracının asıl kiraya verene karşı ayıba karşı tekeffülden doğan haklarını ileri sürmesi mümkün değildir³¹⁸.

³¹³ EREN, s. 42; SEROZAN, Rona, Edim Yükümlerinden Bağımsız Borç İlişkisi, MHAD, 1968, C.II, S. 3, s.108.

³¹⁴ EREN, s. 42; SEROZAN, s. 115; YÜCER, s. 808; KAHVECİ, s. 101.

³¹⁵ SEROZAN, s. 117; YÜCER, s. 808; KAHVECİ, s. 101.

³¹⁶ EREN, s. 43; YÜCER, s. 808; KAHVECİ, s. 101.

³¹⁷ YÜCER, s. 808; KAHVECİ, s. 101.

³¹⁸ YÜCER, s. 808; KAHVECİ, s. 101.

c.Zaptan Sorumluluk

Zapt, üçüncü kişi tarafından, kiralanda kiracının hakları ile bağdaşmayan bir hak ileri sürülmesidir. Bu durumda kiraya veren, kiracının uğradığı zararları gidermekle yükümlüdür³¹⁹. Kiralanan taşınmaz üzerinde üçüncü kişi tarafından bir hak ileri sürülmesi halinde kiracı, kira sözleşmesinden kaynaklanan kiralananı kullandırma borcunun yerine getirilmesini kiraya verenden isteyemez. Sadece kiralananı kullanamaması sebebiyle uğramış olduğu zararların karşılanmasını talep edebilir³²⁰.

Zaptan sorumluluk borcu da ayıba karşı tekeffül borcu gibi kanunla düzenlenmiştir. Ayıptan sorumluluk borcunda değindiğimiz gibi zaptan sorumluluk borcunda da asıl kiraya verenin, kira sözleşmesinde alt kira sözleşmesi yapılmasına izin vermiş olması ortaya çıkan zarardan sorumlu olması için tek başına yeterli değildir. Dolayısıyla kiralayanın, alt kiracıya karşı zaptan sorumluluk borcu söz konusu değildir³²¹.

Asıl kiraya vereni, üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme kapsamında zaptan sorumluluk borcu olduğu ileri sürerek sorumlu tutmakta mümkün değildir. Doktrindeki bir görüşe göre, burada etkilenen alt kiracının ifa menfaatleridir. Etkilenen ifa menfaatleri koruma menfaatinin kapsamında olmadığından üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme kurumu zapt durumunda uygulanmaz. Dolayısıyla kiraya veren ile alt kiracı arasında kanundan doğan herhangi bir ilişki söz konusu değildir³²².

Bütün bu anlatılanlar neticesinde ortaya çıkan sonuç, kiralayanın, alt kiracıya karşı zaptan sorumluluk borcunun mevcut olmadığıdır.

³¹⁹KAHVECİ, s.117; YÜCER, s. 802.

³²⁰KAHVECİ, s. 102.

³²¹YÜCER, s. 808; KAHVECİ, s. 102.

³²²KAHVECİ, s. 102.

B.Alt Kiracının Hakları ve Borçları

1.Alt Kiracının Hakları

Alt kiracı ile asıl kiraya veren arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi mevcut değildir. Bu nedenle alt kiracının asıl kiraya veren karşı yöneltebileceği özel bir hakkı olmadığı gibi kanundan kaynaklanan bir hakkı da söz konusu değildir. Alt kira ilişkisinin olduğu durumlarda asıl kiraya verenin borçları alt kiracının haklarını oluşturmaktadır. Dolayısıyla alt kiracı, asıl kiraya verenden kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanılmasına katlanmasını isteyebilecektir³²³. Ayrıca alt kiracının sahip olduğu kiralananı ait zilyetliğinin ihlal edilmesi veya sona erdirilmesi durumunda alt kiracı asıl kiraya veren karşı zilyetliğe dayalı haklarını ileri sürebilir.

Asıl kiraya veren tarafından alt kiracının zarara uğratılması halinde alt kiracı Türk Borçlar Kanunu'nun 49. ve devamı maddelerine istinaden asıl kiraya verenden zararının giderilmesini talep edebilir. Son olarak, kiralananındaki ayıp nedeniyle ifa menfaati dışında başka bir hakkı zarara uğraması halinde alt kiracı bu zararını ayıp hükümlerini gerekçe göstererek asıl kiraya verenden talep edebilir³²⁴. Etkilenen ifa menfaatleri koruma menfaatinin kapsamında olmadığından alt kiracı zarara uğrayan ifa menfaatleri nedeniyle herhangi bir talepte bulunamaz.

2.Alt Kiracının Borçları

Asıl kiracı, kiralananı asıl kiraya veren ile yaptığı kira sözleşmesi çerçevesindeki haklar dahilinde kullanabilir. Bundan dolayı alt kiracıda kiralananı kiracı ile yaptığı alt kira sözleşmesine göre değil asıl kira sözleşmesine göre kullanacaktır. Alt kiracının kiralananı kullanma hakkının asıl kira sözleşmesindeki kiracının haklarından daha fazla olması mümkün değildir. Alt kiraya verenin asıl kira sözleşmesindeki kiralananı kullanma hakkının kapsamı alt kiracının kiralananı

³²³ KAHVECI, s. 103.

³²⁴ KAHVECI, s. 103.

kullanma hakkının sınırını oluşturmaktadır. Asıl kiracı ve alt kiracı, asıl kiraya verene karşı kiralananı asıl kira sözleşmesine uygun kullanma konusunda birlikte sorumludurlar³²⁵. Alt kiracının, kiralananı asıl kira sözleşmesine aykırı kullanması nedeniyle herhangi bir zarar meydana gelirse asıl kiraya veren Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasına istinaden hem alt kiracıdan hem de asıl kiracıdan zararının giderilmesini isteyebilir. Şartların oluşması halinde asıl kiraya veren asıl kira sözleşmesini de sona erdirebilir.

Asıl kiracı ile alt kiracının, kiralananın asıl kira sözleşmesine uygun kullanılmaması durumunda asıl kiraya verene karşı birlikte sorumlu olması nedeniyle alt kiracı alt kira sözleşmesini asıl kiraya verene karşı ileri sürememektedir. Alt kiracının iyiniyetli veya kötü niyetli olmasının herhangi bir önemi yoktur. Bu durumun nedeni asıl kiraya verenin asıl kira sözleşmesinden kaynaklanan hakları kullanabilmesi için alt kira sözleşmesinde asıl kiracı ile alt kiracının bu hakların kullanılabilmesi için onayına gerek olmamasıdır³²⁶.

II. KİRAYA VEREN İLE KİRACI ARASINDAKİ İLİŞKİ

A.Kiraya Verenin Hakları ve Borçları

1.Kiraya Verenin Hakları

a.Kiracıya Karşı Fesih ve Tahliye Hakkı

Kiralayanın, kiracıya karşı söz konusu olan haklardan bir tanesi Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasında hüküm altına alınmıştır. Bu maddede alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması halinde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı belirtilmektedir. Hükümden de

³²⁵ KAHVECİ, s. 103.

³²⁶ KAHVECİ, s. 104; YAZMAN, s. 25.

açık şekilde anlaşılacağı üzere kiralayan, kiracıdan alt kiracının sözleşmeye uygun bir şekilde kullanmasını isteyebilir³²⁷.

Kiralayanın, kiracıya yaptığı kiralananın sözleşmeye uygun şekilde kullanılması ihtarına rağmen kiracı kiralananı sözleşmeye aykırı biçimde kullanmaya devam etmesi halinde kiralayan asıl kira sözleşmesinin feshini ve kiracının kiralananı tahliyesini isteyebilir³²⁸.

b.Zararların Giderilmesini İsteme Hakkı

Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasında alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması halinde kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı düzenlenmiştir. Alt kiracının kiralananı verdiği zararlar nedeniyle asıl kiraya veren bu düzenlemeyi gerekçe göstererek alt kiracıdan ve asıl kiracıdan zararının giderilmesini talep edebilir. Alt kiracı ve asıl kiracı kiralananı meydana gelen zararın giderilmesi konusunda birlikte kiralayana karşı sorumludurlar³²⁹.

2.Kiraya Veren Borçları

Kiralayanın kiracıya karşı olan tüm borçları aralarında yapmış oldukları asıl kira sözleşmesinden doğmaktadır. Bu nedenle, kiralayanın alt kira sözleşmesi nedeniyle alt kiracıya olan tek borcu ise, asıl kira sözleşmesinde alt kira sözleşmesi yapılmasına izin vermesi halinde alt kiraya katlanmak durumunda olmasıdır³³⁰.

³²⁷ YÜCER, s. 808; KAHVECİ, s. 78.

³²⁸ TANDOĞAN, s. 158; KAHVECİ, s. 79; EROL, s. 57; FEYZİOĞLU, s. 484; YÜCER, s. 808.

³²⁹ TANDOĞAN, s. 158; TUNÇOMAÇ, s. 544; EROL, s. 61; FEYZİOĞLU, s. 487; YÜCER, s. 809.

³³⁰ YÜCER, s. 809; KAHVECİ, s. 79; EROL, s. 63.

B.Kiracının Hakları ve Borçları

1.Kiracının Hakları

a.Alt Kiraya Verme Hakkı

Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin birinci fıkrasında kiracının, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği düzenlenmiştir. İkinci fıkrasında ise, kiracının, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı iznini almadıkça kiralananı başkasına kiralayamayacağı düzenlenmiştir. Kiralananı alt kiraya verme hakkı asıl kira sözleşmesi ile yasaklanabilir. Kiralayan ile kiracı arasında yapılan asıl kira sözleşmesinde alt kiraya verme hakkına izin verilmediği takdirde kiracı tarafından kiralanan alt kiraya verilemez³³¹.

Alt kira yasağı olmasına rağmen, kiracı kiralananı alt kiraya vermesi durumunda kiralanda bulunan kişi kiraya veren açısından üçüncü kişi konumunda olacaktır. Dolayısıyla kiraya veren iyiniyetli olması durumunda üçüncü kişiye karşı hapis hakkını uygulayabilir. Ayrıca kiralanda bulunan üçüncü kişide Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen ayrıcalıklara sahip değildir³³². Bir örnek ile durumu açıklayacak olursak, üçüncü kişinin asıl kiracıya herhangi bir borcu olmamasına rağmen, kiraya verenin iyiniyetli olması durumunda asıl kiracının kendisine olan borcu oranında üçüncü kişinin kiralana getirdiği eşyalar üzerinde hapis hakkı mevcuttur. Kiralanda bulunan üçüncü kişi Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen ayrıcalıklara sahip olsaydı, kiraya verenin kiralanda bulunan eşyalara uygulayabileceği hapis hakkı sadece, üçüncü kişinin asıl kiracıya olan kira borcu kadardır. Buna rağmen üçüncü kişi, kiraya verene yapacağı bir ihtar ile kiralanda bulunan eşyalara uygulanacak olan hapis hakkını bertaraf edebilir³³³.

³³¹ TANDOĞAN, s. 155; KAHVECİ, s. 76; EROL, s. 63; FEYZİOĞLU, s. 491; YÜCER, s. 809.

³³² YAZMAN, s. 25; ARIKAN, s. 38; YÜCER, s. 807; KAHVECİ, s. 98.

³³³ YÜCER, s. 807; KAHVECİ, s. 98.

2.Kiracının Borçları

a.Kiralananı Alt Kiraya Vermede Özen Gösterme Borcu

Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin birinci fıkrasında kiracının, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verme hakkına haiz olduğu düzenlenmiştir. Açık şekilde kanun düzenlemesinden de anlaşılacağı üzere kiracı, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına alt kiraya verirken gerekli dikkat ve özeni göstererek kiraya verene zarar vermeyecek şekilde hareket etmelidir. Aksi durumda kiraya veren sözleşmenin feshini ve kiralananın tahliyesini isteyebilir³³⁴.

b.Tazminat Ödeme Borcu

Alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanmasından dolayı ortaya çıkan zarardan kiracının, kiraya verene karşı sorumlu olacağı kanun hükmü ile düzenlenmiştir. Bu sorumluluk Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesinde düzenlenen yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluktan kaynaklanmaktadır³³⁵. Alt kiracı, asıl kira sözleşmesinin tarafı olan asıl kiracı tarafından kiralananın kullanılmasının kendisine bırakılması nedeniyle yardımcı kişi konumundadır.

Yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluğu düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesinin uygulanabilmesi için bazı koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu koşullardan ilki zarar gören kişi ile borçlu arasında borç

³³⁴ YÜCER, s. 809; EROL, s. 63.

³³⁵ " Alt kiracı asıl kiracının kira sözleşmesinden doğan haklarını onun adına kullanan bir kimse durumunda bulunduğundan, onun meydana getirdiği zararlardan davalı kiracı Türk Borçlar Kanununun 116. Maddesine göre sorumlu tutulacağından kusurun ispatına ihtiyaç olmadığı gibi alt kiracının bir kusuru olmadığı sabit bulunması halinde dahi davalı asıl kiracının sorumluluğundan kurtulması düşünülemez." Yargıtay 4. HD.,31.01.1958 T., 1958 / 8043 E., 1958 / 581 K.www.kazanci.com.; OLGAÇ, s. 623; YÜCER, s. 810.

ilişkinin varlığıdır³³⁶. İkincisi, borçlunun borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılması amacıyla yardımcı bir kişiden yardım almasıdır. Üçüncüsü ise, yardımcı kişinin alacaklıya ifa veya hakkın kullanılması nedeniyle zarar vermiş olmasıdır³³⁷.

Borçlu ile yardımcı kişi arasında bağımlılık olup olmaması bu maddenin uygulanabilmesi için şart değildir. Yardımcı kişi, borçlunun bilgisi dahilinde borcun ifasını veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılması için harekette bulunan kişidir. Bu nedenle yardımcı kişi ile borçlu arasında bağımlılık ilişkisi aranmamaktadır³³⁸. Önemli olan yardımcı kişi tarafından alacaklıya verilen zararın bir borcun ifası veya bir borç ilişkisinden doğan hakkın kullanılması sırasında meydana gelmiş olmasıdır. Ayrıca yardımcı kişi tarafından alacaklıya zarar verici hareketin borca aykırılık oluşturması gerekmektedir³³⁹.

Yukarıda belirtmiş olduğumuz koşullar birlikte ele alındığında asıl kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının, alt kiracının kiralayana vermiş olduğu zararlardan sorumlu olmasını, borçlunun yardımcı kişinin davranışlarından sorumlu olması ile açıklamak mümkündür. Böyle kabul edilmesi durumunda alt kiracı, alt kira sözleşmesine göre kullanma yardımcısıdır. Alacaklı bir kişinin, herhangi bir borç ilişkisinden doğan hakkının kullanılmasına izin verdiği üçüncü kişi kullanma yardımcısı olarak kabul edilir. Kiracı, kiralananın kullanım hakkını kısmen veya tamamen alt kiracıya devretmesi halinde, alt kiracı kiralananı kiracıya tanınandan başka şekilde kullanması nedeniyle kiralayanın zararı ortaya çıkmış ise alt kiracı tarafından verilen bu zararı tazmin etmekle yükümlüdür³⁴⁰.

Alt kiracının kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanmasından dolayı ortaya çıkan zarardan kiracının, kiraya verene karşı Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesine göre sorumlu olabilmesi için asıl kiracının, kiralananın alt kiracı tarafından kullanılmasına izin vermesi gerekmektedir. Asıl kiracının izni olmadan

³³⁶ SAYMEN / ELBİR, s. 420; TUNÇOMAĞ, s.834; ŞENOCAK, s. 57.

³³⁷ KAHVECİ, s.86; SAYMEN / ELBİR, s. 421; ŞENOCAK, s. 170.

³³⁸ KAHVECİ, s.86; SAYMEN / ELBİR, s. 419; ŞENOCAK, s. 127; TUNÇOMAĞ, s. 837; KILIÇOĞLU, s. 435; EREN, s. 577.

³³⁹ KAHVECİ, s.86; ŞENOCAK, s. 170; TUNÇOMAĞ, s.845; EREN, s. 577.

³⁴⁰ KAHVECİ, s.86; ŞENOCAK, s. 127; TUNÇOMAĞ, s.841.

kiralananın kullanılması sonucunda ortaya çıkan zarardan kiracı sorumlu değildir. Ayrıca asıl kira sözleşmesinde alt kira sözleşmesi yasaklanmasına rağmen kiracı tarafından alt kira sözleşmesi yapılması sonucunda kiralanda ortaya çıkan zarardan kiracının sorumluluğu Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesinden kaynaklanmaktadır³⁴¹.

³⁴¹ TANDOĞAN, s. 158; TUNÇOMAĞ, s. 554; EROL, s. 66; FEYZİOĞLU, s. 487; YÜCER, s. 810; ARIKAN, s. 22; KAHVECİ, s.79; YAZMAN, s. 26.

DÖRDÜNCÜBÖLÜM

ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

I. ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME NEDENLERİ

A.Genel Olarak

Alt kira sözleşmesinin sona erme nedenleri Türk Borçlar Kanunu'nda özel olarak düzenlenmemiştir. Bu nedenle kira sözleşmesini sona erdiren nedenler alt kira sözleşmesinde de uygulama alanı bulacağından aynı nedenlerin söz konusu olduğu durumlarda alt kira sözleşmesi de sona erecektir³⁴². Ayrıca Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümler bölümünde düzenlenmiş olan ibra, imkansızlık, alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi gibi durumlarda da borç sona ereceğinden alt kira sözleşmesi sona ermektedir³⁴³.

Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen ve alt kira sözleşmesinin de sona ermesine neden olan sebepleri alt kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdiren nedenler ve alt kira sözleşmesinin taraflarca sona erdirilmesine sebep olan nedenler olmak üzere iki grupta incelemek mümkündür.

Birinci grupta yer alan alt kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdiren haller alt kira sözleşmesinin belirli süreli ya da belirsiz süreli olmasına göre Türk Borçlar Kanunu'nda farklı maddelerde hüküm altına alınmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun 327. maddesinde belirli süreli alt kira sözleşmelerinin sona erme halini, Türk Borçlar Kanunu'nun 328-330. maddeleri arası ise belirsiz süreli alt kira sözleşmelerinin sona erme hallerini hüküm altına almıştır³⁴⁴.

³⁴² YÜCER, s. 810; KAHVECİ, s. 138.

³⁴³ YÜCER, s. 811; KAHVECİ, s. 138; YAZMAN, s. 20; EROL, s. 80.

³⁴⁴ YÜCER, s. 811; KAHVECİ, s. 138.

İkinci grupta yer alan alt kira sözleşmesinin taraflarca sona erdirilmesine sebep olan nedenlerde Türk Borçlar Kanunu'nun farklı maddelerinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler kiracının veya kiraya verenin sözleşmeye uymaması nedeniyle fesih (TBK. m. 301, 304, 305, 306, 307, 308, 315, 316, 318), kiracının iflası nedeniyle fesih (TBK. m. 332, 370), kiracının ölümü nedeniyle fesih (TBK. m. 333, 371), önemli nedenlerle fesih (TBK. m. 331, 369), kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle fesih (TBK. m. 315) şeklindedir³⁴⁵.

B.Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi

Alt sözleşmenin söz konusu olduğu durumlarda, iki ayrı sözleşme yani asıl sözleşme ve alt sözleşme birlikte ve hukuken birbirinden bağımsız olarak varlıklarını devam ettirmektedir³⁴⁶. Bu nedenle asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi birbirinden bağımsız olarak sona erebilir. Kural olarak, asıl kira sözleşmesinin sona ermesinin alt kira sözleşmesine herhangi bir etkisi yoktur. Ancak asıl sözleşme ile alt sözleşme, her ne kadar birbirinden bağımsız olarak ortaya çıkıp sona erse de, bu iki sözleşmeden birindeki olayların dolaylı olarak diğer sözleşmeyi etkilemesine engel değildir. Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananı geri vermek zorunda kalan kiracının, alt kira sözleşmesini gereği gibi ifa edememesi ve kiracıda meydana gelen ifa imkansızlığı nedeniyle alt kira sözleşmesinin sona ermesi bu duruma örnek olarak gösterilebilir³⁴⁷. Kiralananı kullanamayan alt kiracı Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesinde düzenlenen ifa imkansızlığına dayanarak kiracıdan talepte bulunabilir³⁴⁸.

Bizimde katıldığımız doktrindeki görüşe göre, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle kiracının alt kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlarını

³⁴⁵ YÜCER, s. 811; KAHVECİ, s. 138.

³⁴⁶ AKİPEK, s. 84; AKKANAT, s.15; KAHVECİ, s. 65.

³⁴⁷ AKİPEK, s. 87; KAHVECİ, s. 65; YALÇINDURAN, s. 33-34.

³⁴⁸ " Kiraya verenin, kiralanan şeyin maliki olması gerekmediği için kiracıda kiraladığı şeyi tekrar kiralayabilir. Bu durumda alt kira sözleşmesi söz konusu olur. Üçüncü kişiler arasından ki sözleşme olarak alt kira sözleşmesi ilk kiraya verene etki yapmaz. Kiraya veren ile asıl kiracı arasındaki kira ilişkisinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde ona bağlı olarak alt kira ilişkisi de sona erer." Yargıtay 3. HD., 02.05.2002 T., 2002 / 4011 E., 2002 / 4827 K.www.kazanci.com.; YÜCER, s. 813.

güçsüzlüğü nedeniyle yerine getirememesi sonucunda sübjektif imkansızlık ortaya çıkmaktadır³⁴⁹. Bu durumda borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanacaktır. Sübjektif imkansızlığın söz konusu olmasının nedeni ifanın yalnızca borçlu tarafından yerine getirilemez oluşudur. Sübjektif imkansızlığın söz konusu olduğu durumlarda alt kiracı borçlu kiracıya karşı Türk Borçlar Kanunu'nun 112. ve 136. maddelerine göre değil, Türk Borçlar Kanunu'nun 123. ve 125. maddelerine göre talepte bulunabilecektir³⁵⁰.

1.Asıl Kira Sözleşmesinin Alt Kiracıyı Kiralananadan Çıkarmak Amacıyla Sona Erdirilmesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi

Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinde alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması durumunda, asıl kiracının bundan sorumlu olacağı ve kiraya verenin kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşıda kullanmaya yetkili olduğu düzenlenmiştir³⁵¹. Bu hüküm, alt kiracının alt kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının, asıl kira sözleşmesine bağlı olarak elde eden asıl kiracının kullanım hakkı ile sınırlı olduğu kuralını açık bir biçimde ortaya koymuştur³⁵². Kullanım hakkının, kullanım süresini içerdiği kuşkusuz olduğundan, alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesine tabi olduğu ve asıl kira sözleşmesinde kararlaştırılan süreden fazla olamayacağı ortadadır³⁵³. Yani asıl kira sözleşmesinde düzenlenen kira süresi bitmeden alt kiracının kiralananadan çıkması yönünde herhangi bir talepte bulunulamaz. Asıl kira sözleşmesinin süresi devam ettiği sürece alt kira sözleşmesinde aksine bir düzenleme yapılmadıysa alt kira sözleşmesi de devam etmektedir³⁵⁴. Buna rağmen asıl kiraya veren ile asıl kiracı asıl kira sözleşmesinde alt kiracının tahliyesi için tahliye sebebi kararlaştırabilirler³⁵⁵.

³⁴⁹ EREN, s. 296; YÜCER, s. 813; KAHVECİ, s. 149.

³⁵⁰ YÜCER, s. 998.

³⁵¹ KAHVECİ, s. 73.

³⁵² YÜCER, s. 798; KAHVECİ, s. 73.

³⁵³ KARAHASAN, s. 1570; YÜCER, s. 798; KAHVECİ, s. 73; RENDA/ONURSAN, s. 561.

³⁵⁴ " Kiracının kira süresi sona erdiğinde, alt kiracının veya devralanın da kiralananadan çıkması gerekmektedir. Alt kiracı ve devralanın sözleşmesi, kiraya veren ile asıl kiracı arasında imzalanan asıl kira sözleşmesinden uzun olamaz." Yargıtay 6. HD., 10.02.1969 T., 1969 / 4943 E., 1969 / 576 K.www.kazanci.com.; YÜCER, s. 813; ARIKAN, s. 69.

³⁵⁵ ARIKAN, s. 69.

Asıl kiracı, asıl kira sözleşmesinin devamını istemesine rağmen kiralananın bulunan alt kiracıyı kiralananından çıkarmak için asıl kira sözleşmesinin sona ermesini kabul etmiş ise bu durum hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğundan alt kira sözleşmesini sona erdirmemektedir³⁵⁶. Asıl kiracı bu durumda sözleşmenin uzatılması talebinden vazgeçerek veya sözleşmeye aykırı bir şekilde sözleşmenin feshini kabul ederek ya da sözleşmenin sona erdirilmesi konusunda kiraya verenle bir anlaşma yaparak şekli anlamda sözleşmenin sona erdirilmesini kabul etmiştir.

Asıl kiraya veren ile asıl kiracının asıl kira sözleşmesini sona erdirmeye iradeleri olmamasına karşılık sadece alt kiracıyı kiralananından çıkarmak amacıyla asıl kira sözleşmesini sona erdirmeleri durumunda muvazaa söz konusu olmaktadır. Asıl kiraya veren ile asıl kiracının aralarında yaptıkları ve asıl kira sözleşmesini sona erdirmeye yönelik olarak yapılan anlaşma muvazaa nedeniyle geçersiz olduğundan asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi geçerli olarak hüküm ve sonuç meydana getirmeye devam edecektir. Asıl kiraya veren ve asıl kiracının sadece alt kiracıyı kiralananından çıkarmak için alt kira yasağı koyması veya alt kirayı sınırlaması halinde de aynı durum söz konusu olacağından taraflar arasında yapılan anlaşma muvazaa nedeniyle geçersizdir³⁵⁷.

Bana göre asıl kiraya veren ile asıl kiracının karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile sözleşme serbestisi çerçevesinde bu sınırlandırmaları yapmalarına engel herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Ancak hukuki açıdan geçerli olarak kurulan bir alt kira sözleşmesinin varlığı halinde asıl kiraya veren ile asıl kiracının imzaladıkları anlaşma mevcut alt kira sözleşmesini etkileyememeli ve

³⁵⁶ " Taraflar, diğer borç doğuran akidler gibi karşılıklı olarak kira sözleşmesini süresinden önce feshedebilirler. Davacı kiralayan ile kiracısı olan (dava dışı) Tansaş da aynı yola başvurarak kira sözleşmesini karşılıklı anlaşma ile sona erdirmişlerdir. Burada hukuka aykırı bir yön bulunmamaktadır. Zira davacı belediyenin suretiyle kira sözleşmesini ortadan kaldırmasında üstün bir meşru menfaate sahip olmadığı (aksi iddia ve ispat edilmediği sürece) söylenemez. Fakat ilk kiralayan ve kiracı sırf alt kiracıyı zarara sokmak için ilk kira sözleşmesini bozmuşlarsa BK. mad. 41/2'de öngörülen genel davranış kuralını ihlal ettikleri için davalıya vermiş oldukları zararı tazmin etmekle yükümlü olurlar. Bu hükme göre, "Ahlaka mugayir bir fiil ile başka bir kimsenin zarara uğramasına bilerek sebebiyet veren şahıs... o zararı tazmine mecburdur". Bunun da ayrı bir davada ileri sürülüp ispat edilebilmesi gerekir. " Yargıtay HGK.,14.11.2001 T., 2001 / 6-1042 E., 2001 / 1030 K. www.kazanci.com.

³⁵⁷ YAZMAN, s. 18; YÜCER, s. 814; KAHVECI, s. 146.

sınırlandıramamalıdır. Aksi halde alt kira sözleşmesinin iyiniyetli tarafı olan alt kiracının menfaatleri zarara uğrayacaktır.

2.Asıl Kira Sözleşmesini Sona Erdirmeye Yönelik Mahkeme Kararının Alt Kiraya Etkisi

Asıl kira sözleşmesinin, asıl kiraya veren tarafından açılan tahliye davasından çıkan tahliye kararı ile sona ermesiyle birlikte alt kira sözleşmesi de sona ereceğinden alt kira sözleşmesinin herhangi bir hükmü kalmayacaktır. Bunun nedeni alt kiracının kiralananı kullanım hakkının hem süre hem de kullanım şekli açısından asıl kira sözleşmesine bağlı olmasıdır. Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre de alt kiracının kiralananı kullanım hakkı hem süre hem de kullanım şekli açısından asıl kiracının kullanım hakkı ile sınırlıdır³⁵⁸. Dolayısıyla asıl kiraya veren tarafından asıl kiracı aleyhine alınan tahliye kararı kiralanda bulunan alt kiracı hakkında da hüküm ifade etmektedir³⁵⁹.

Yargıtay'ın bu yönde karar vermesinin hukuki dayanağı alt kiracının, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanamayacağını hüküm altına alan Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasındaki düzenlemedir. Bu düzenleme karşısında asıl kiracının kiralananı çıkarılması durumunda alt kiracının da kiralananı kullanamayacağı ortaya çıkmaktadır. Alt kiracının kiralananı kullanım

³⁵⁸“Olayda davacı alt kiracıdır. Alt kiracı kiralaları ilk kiracıya ödediğini kendi edimini yerine getirdiğini beyan etmektedir. Dolayısıyla ilk kiracının temerrüdü nedeniyle tahliye kararı alınmasının, kendisine etkili olamayacağını savunmuş ise de, ikinci kiracı kiralananı birinci kiracıya müsaade edilenden başkaca kullanamayacağına göre, ilk kiracıya karşı tahliye kararı alınmakla, ikinci kiracı durumundaki davacının da burada şağil duruma düşmüş sayılması gerekir ve tahliye kararı ile kiralananı çıkarılması yasa gereğidir.” Yargıtay 13. HD., 28.03.1989 T., 1988 / 6606 E., 1989 / 2095 K.www.kazanci.com.; YÜCER, s. 814; KAHVECİ, s. 146.

³⁵⁹Yargıtay HGK03.10.2001 T.,2001 / 6-653 E., 2001 / 672 K.www.kazanci.com.;Yargıtay 6. HD., 21.06.1995 T., 1995 / 5961 E., 1995 / 6328 K.www.kazanci.com.; Yargıtay HGK27.06.1970 T., 1970 / 851 E., 1970 / 362 K.www.kazanci.com.; “ 6570 sayılı kanun hükümlerine göre ilk kiracının kiraladığı yeri üçüncü kişiye kiralamasının mal sahibinin izni ile mümkün olduğu ve sözleşmede –kiracı kiralananı boşalttığı anda alt katta bulunan kiracıyı da beraber çıkarmaya mecburdur- kaydının bu sebeple geçerli olduğu belirtilmiş, ilk kiracının taşınmazı boşalttığı andan itibaren artık alt kiracının füzuli şağil durumuna düştüğü ifade edilmiştir. Dolayısıyla alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden uzun olamaz.” Yargıtay 6. HD.,17.03.1969 T., 1969 / 6882 E., 1969 / 1103 K.www.kazanci.com.; KAHVECİ, s. 147.

hakkı hem süre hem de kullanım şekli açısından asıl kiracının kullanım hakkı ile sınırlıdır³⁶⁰.

Yargıtay kararına konu olan bir olayda kiralanan yerin üçte bir mülkiyetine sahip olan malik Kaynak, kiralananın diğer paydaşları olan Ünal ve Nida'dan paylarını kiralarak kiralananı kullanmaya başlamıştır. Pay sahibi ve kiracı Kaynak, söz konusu bu taşınmazın bir odasını davacı kiracıya kiralamıştır. Pay sahibi ve kiracı Kaynak, diğer paydaşlarla yaptığı kira sözleşmesinde kiralananı üçüncü bir kişiye kiralayabilme yetkisini almıştır. Sonrasında ise Kaynak, kiralananındaki üçte bir payını diğer paydaşlara satmıştır. Payı satın alan diğer malikler Kaynak aleyhine aynı belediye sınırları içerisinde konutu olduğunu gerekçe göstererek tahliye davası açmışlardır. Bunun üzerine malikler 18.01.1984 tarihinde tahliye kararı almışlardır. Davacı kiracı ise kendisi ile kira sözleşmesi yapıldığı sırada kiralanan üzerinde Kaynak'ın üçte bir pay sahibi olduğunu, bu nedenle diğer davalıların bu sözleşmenin tarafı olduklarını, kiralanda kiracı olduğunun diğer paydaşlar tarafından bilindiğini ileri sürerek kiracılık sıfatının tespitine karar verilmesini mahkemeden talep etmiştir. Mahkeme, tahliye kararı ile davacının kiracılık sıfatının ortadan kalkmayacağını, davalılar arasındaki asıl kira sözleşmesinde kiralananı üçüncü kişiye kiralayabilme yetkisi tanındığından tahliye davasının hem davalı Kaynak hem de davacı kiracı aleyhine açılması gerektiğini belirtmiştir. Yerel mahkeme aleyhine tahliye davası açılmayan davacının, kiralanda kiracı olduğunun kabulüne karar vermiştir. Yargıtay ise, Kaynak'ın üçte bir payını davacıya kiraya vermesinin taraflar arasında herhangi bir bağlantı oluşturmayacağını, bir paydaşın diğer paydaşların izni olmadan kendi payını üçüncü bir kişiye kiralamasının geçerli olmadığını ve yapılan kira sözleşmesinin diğer paydaşları bağlamayacağını söylemiştir. Davalı Kaynak'ın diğer davalılarla arasındaki kira sözleşmesinde kendisine tanınan yetkiye dayanarak kiralananı üçüncü kişi konumundaki davacıya kiralamasının söz konusu olabileceğini belirtmiştir. Yargıtay söz konusu olayda bir alt kira ilişkisinin söz konusu olduğunu, alt kira ilişkisinde alt kiracı ile asıl kiralayan arasında herhangi bir sözleşmesel ilişki kurulmadığını, Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasındaki düzenleme gereği alt kiracının kiralananı kullanım hakkı hem süre hem de kullanım şekli açısından asıl kiracının kullanım hakkı ile sınırlı olduğunu, bu nedenle davalı

³⁶⁰ YILDIRIM, Nevhis Deren, Türk – İsviçre – Almanya Medeni Usul Hukukunda Kesin Hükmün Sübjektif Sınırları, İstanbul, 1996, s. 140; BECKER, s. 288; KAHVECİ, s. 147.

Kaynak'ın kiralananından yararlanma hakkı son bulduğuna göre alt kiracı konumundaki davacının da, kiralananı kullanabilme hakkı kalmadığını gerekçe göstererek davayı reddetmiştir³⁶¹.

Paylı mülkiyete konu olan bir malın paydaşlarından birinin kendi payını kiraya verebilmesi için pay ve paydaş çoğunluğuna ihtiyaç vardır. Bu nedenle olayda davalıların kiraya veren sıfatı yoktur. Yargıtay'ında ifade ettiği gibi davacı alt kiracı olarak kiralananından yararlanmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasındaki düzenleme gereği alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanmamakla yükümlüdür. Bu düzenleme gereği alt kiracının kiralananı kullanım hakkı hem süre hem de kullanım şekli açısından asıl kiracının kullanım hakkı ile sınırlıdır³⁶².

Alt kiracının kiralananı asıl kiracıya tanınandan başka şekilde kullanması halinde asıl kiracı kiraya verene karşı bu kullanım nedeniyle sorumludur. Asıl kiraya veren, asıl kiracıya karşı sahip oldu hakları alt kiracıya kullanarak kiralananın asıl kira sözleşmesine uygun bir şekilde kullanılmasını sağlayabilir. Asıl kiracının, alt kiracının kiralananı asıl kira sözleşmeye uygun kullanmamasından sorumlu olması nedeniyle alt kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı kullanması halinde asıl kiraya veren asıl kiracıya karşı tahliye davası açabilir. Asıl kiraya verenin alacağı tahliye kararı kem kiracı hem de alt kiracı için hüküm ifade edecektir³⁶³.

Burada üzerinde durulması gereken bir konuda kiralananın bir başkasına temlik edilmesi halinde alt kira sözleşmesine etkisini nasıl göstereceğidir. Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesinin birinci fıkrasında sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacağı düzenlenmiştir. Alt kiracının kiralananı kullanım hakkı hem süre hem de kullanım şekli açısından asıl kiracının kullanım hakkı ile sınırlı olduğundan daha öncede bahsetmiştik. Bu nedenle yeni malik ile asıl kiracı arasındaki asıl kira sözleşmesi feshedilirse ifa imkansızlığı ortaya çıkacağından alt kira sözleşmesi de sona erecektir. Asıl kira sözleşmesinin devam ettiği durumlarda ise kiracının

³⁶¹Yargıtay 13. HD.,27.12.1985 T., 1985 / 5386 E., 1985 / 7892 K.www.kazanci.com.; KAHVECİ, s. 147-148.

³⁶²KAHVECİ, s. 148.

³⁶³MALATYALIOĞLU, Kutsi / ERTAŞ, Hami, Tahliye Davaları, Ankara, 1973, s. 38; KAHVECİ, s. 148.

kiralananı kullanım hakkının devam etmesi nedeniyle alt kira sözleşmesi de hüküm ve sonuçlarını geçerli bir şekilde meydana getirmeye devam edecektir³⁶⁴.

3.Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Nedeniyle Kiracının, Alt Kiracıya Karşı Sorumluluğu

Asıl kira sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesine istinaden alt kira sözleşmesinin de sona ereceğine daha öncede değinmiştik. Alt kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda alt kiracının, alt kiraya veren konumundaki asıl kiracıdan tazminat isteyip isteyemeyeceği tartışmalıdır. Asıl kira sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesiyle birlikte alt kiraya verenin kiralananı borcu imkansız hale gelmektedir. Kiralananın alt kiracıya kullanılması sadece alt kiraya veren kiracı tarafından imkansız hale geldiğinden burada sübjektif imkansızlık söz konusudur³⁶⁵.

Asıl kiracı ile alt kiracı arasında imzalanan alt kira sözleşmesinden kaynaklanan alt kiraya verenin kiralananı kullandırma borcu alt kiraya verenin herhangi bir kusurlu davranışı neticesinde imkansız hale gelirse, alt kiraya veren alt kiracının uğramış olduğu zararları karşılamak zorundadır.

Alt kira sözleşmesinden kaynaklanan kiralananı kullandırma borcunun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesine göre borcun sona ereceği konusu da tartışmalıdır. Kanun maddesindeki düzenleme gereği ifa imkansızlığının koşulları, borcun sonradan imkansız hale gelmesi ve borçlunun ifa imkansızlığını ortaya çıkaran nedenden sorumlu tutulamamasıdır. Burada kiralananı alt kiraya veren kiracının alt kira sözleşmesinden doğan kullandırma borcunu ifa edememesi yalnızca kendisi için geçerli olduğundan sübjektif durum nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 136. maddesi uygulama alanı bulamayacaktır³⁶⁶. Alt kiraya veren kiracının alt kira sözleşmesinden doğan kiralananı kullandırma borcunu yerine getirememesinin

³⁶⁴ YÜCER, s. 814; KAHVECİ, s. 141.

³⁶⁵ KAHVECİ, s. 148.

³⁶⁶ EREN, s. 1248; KAHVECİ, s. 149.

nedeni sübjektif imkansızlık olduğu için Türk Borçlar Kanunu'nun 123 vd. maddeleri uygulama alanı bulacaktır³⁶⁷.

Değınilmesi gereken bir konuda alt kiraya veren kiracı ile alt kiracı arasında sorumsuzluk anlaşması yapılması durumudur. Alt kira sözleşmesinin tarafları, alt kira sözleşmesinden doğan kiralananın kullandırılması borcunun alt kiraya verenin kusuru nedeniyle yerine getirilememesi durumunda alt kiraya verenin bu kusurundan sorumlu olmayacağını yapacakları anlaşma ile kararlaştırabilirler. Buna karşılık Türk Borçlar Kanunu'nun 115. maddesinin birinci fıkrasında borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşmaların kesin olarak hükümsüz olacağı düzenlenmiştir³⁶⁸. Dolayısıyla ağır kusur durumunda sorumsuzluk anlaşması olsa bile alt kiraya verenin alt kira sözleşmesinden kaynaklanan sorumlulukları devam edecektir. Alt kiraya verenin hafif kusuru ile meydana gelen ifa imkansızlığından sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşmalar kural olarak geçerlidir³⁶⁹. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 115. maddesinin ikinci fıkrasında borçlunun alacaklı ile hizmet sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir borç sebebiyle sorumlu olmayacağına ilişkin olarak önceden yaptığı her türlü anlaşmanın kesin olarak hükümsüz olacağı düzenlenmiştir. Bu düzenlemenin uygulanabilmesi için taraflar arasında herhangi bir nedenle hizmet sözleşmesinin söz konusu olması önemli değildir. Ekonomik ve sosyal olarak taraflardan birinin diğer tarafa bağlı olması ve bağı olan tarafın diğer tarafın direktifleri doğrultusunda hareket etmesi bu düzenlemenin uygulanabilmesi için yeterli koşullardır³⁷⁰. Öğretide AKMAN, taraflar arasında herhangi bir hizmet sözleşmesi olmamasına rağmen borçlunun alacaklı üzerindeki gücünden dolayı sorumsuzluk anlaşmasını imzalatıracığı hallerde de bu düzenlemenin uygulanacağını belirtmektedir³⁷¹. Bize göre bu düzenleme borçlunun alacaklı karşısında güçlü olduğu tüm durumlarda uygulanmalıdır. Bu nedenle taraflar arasında yapılan sorumsuzluk anlaşmasına bu düzenleme uygulanmalıdır.

³⁶⁷ EREN, s. 998; KAHVECİ, s. 149.

³⁶⁸ TEKİNAY, Selahattin Sulhi / AKMAN, Sermet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 1993, s. 882; EREN, s. 1044; KAHVECİ, s. 149.

³⁶⁹ KAHVECİ, s. 149.

³⁷⁰ AKMAN, Sermet, Sorumsuzluk Anlaşması, İstanbul, 1976, s. 61; ERTEN, Ali, Sorumsuzluk Şartları, 1977, s. 229; KAHVECİ, s. 150.

³⁷¹ AKMAN, s. 62; KAHVECİ, s. 150.

II. ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI

A.Alt Kiracının Kiralananı İade Borcu

1.Genel Olarak

Asıl kira sözleşmesi tüm sonuçlarıyla devam ettiği aşamada alt kira sözleşmesi sona erebilir. Bunun nedeni alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız nitelikte olmasıdır. Asıl kira sözleşmesinin devam ettiği sırada alt kira sözleşmesi sona erer ise alt kiracı kiralananı alt kiraya verene teslim ederek iade borcundan kurtulur. Asıl kira sözleşmesinin sona ermiş olmasına rağmen alt kira sözleşmesinin devam etmesi durumunda ise alt kiracı kiralananı kullanamayacaktır. Çünkü asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananı geri vermek zorunda kalan kiracı alt kira sözleşmesini gereği gibi ifa edemeyecektir³⁷².

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi halinde asıl kiraya verenin kiralanda bulunan alt kiracıdan kiralananın iadesini isteyip isteyemeyeceği konusuna da değinmek gerekir. Asıl kira sözleşmesine ve hukuka uygun bir şekilde kiralanda bulunan alt kiracının asıl kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle kiralananı kullanamaması ile asıl kira sözleşmesine ve hukuka aykırı bir şekilde kiralanan da bulunan alt kiracının asıl kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle kiralananı kullanamaması durumlarını birbirinden ayırmak gerekir. İlk durumda alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesine ve hukuka uygun bir şekilde kurulduğu için alt kiracının kullanımı haklı sebebe dayanmaktadır. İkinci durumda ise, alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesine ve hukuka aykırı bir şekilde kurulduğu için kiralananı kullanan kişi fuzuli şagildir. Asıl kiraya veren kiralanda bulunan kişi hakkında mülkiyet hakkından doğan haklarını ileri sürebilir³⁷³.

Alt kira sözleşmesi nitelik itibariyle bir kira sözleşmesi olduğundan Türk Borçlar Kanunu'nun 334. ve 372. maddelerigereği alt kira sözleşmesinin sona

³⁷² AKİPEK, s.87; KAHVECİ, s.65; YALÇINDURAN, s.33-34.

³⁷³KAHVECİ, s. 151.

ermesiyle alt kiracının kiralananı iadeetmekle yükümlüdür³⁷⁴. Alt kira sözleşmesinde kiralananı iade borcunun dayanağı alt kiraya verenin alt kira sözleşmesinden kaynaklanan şahsi nitelikteki iade talebidir³⁷⁵.

2.Alt Kiracının İade Borcunu Yerine Getirmemesi Durumunda Kiralayanın Hakları

Alt kira sözleşmesinin sona ermiş olmasına rağmen kiralanda bulunan alt kiracının iade borcunu yerine getirmemesi durumunda kiralayanın alt kiracıdan kiralananın iadesini isteyip isteyemeyeceği doktrinde tartışmalıdır³⁷⁶. Bu görüşlerden birine göre, kiralayan ve alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki olmadığı için kiralayan ne sözleşmesel ilişkiye dayanarak ne de zilyetlikten kaynaklanan iade talebine dayanarak alt kiracıya karşı böyle bir talepte bulunamaz³⁷⁷. Bir diğer görüşe göre ise, kiralayana böyle bir talep hakkı tanınmalıdır. Bu görüşü savunanlar Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasını gerekçe göstermektedirler. Çünkü söz konusu bu madde kiralayana, kiralananın kullanım hakkıyla ilgili alt kiracıya karşı kullanabileceği bir talep hakkı tanımıştır. Bu maddenin daha önemli olan kiralananın iadesi içinde kıyasen uygulanabileceğini savunmaktadırlar³⁷⁸.

Bizimde katıldığımız görüşe göre ise, kira sözleşmesinin sona ermesi ile ortaya çıkan kiralananın iadesi isteme hakkı Türk Borçlar Kanunu'nun 322.

³⁷⁴ "Kiracı kiralananı teslim aldığı gibi geri vermekle yükümlüdür. Kira sözleşmesi devam ederken taşınmazın tamamı yandığına göre kiracı yangın olayında kusuru bulunmadığını kanıtlamalıdır." Yargıtay 13. HD.,01.06.1989 T., 1989 / 1518 E., 1989 / 3793 K.www.kazanci.com.; KAHVECİ, s. 151.

³⁷⁵Yargıtay 4. HD.,27.05.1957 T., 1957 / 1427 E., 1957 / 3617 K.www.kazanci.com.; KAHVECİ, s. 151; YÜCER, s. 815; TANDOĞAN, s. 183; ZEVKLİLER, s. 236; GÜMÜŞ, s. 235; AKYİĞİT, s. 117; URAL ÇINAR, s. 371.

³⁷⁶ Yargıtay 3. HD., 02.05.2002 T., 2002 / 4011 E., 2002 / 4827 K.www.kazanci.com.;KAHVECİ, s. 152;YÜCER, s. 815.

³⁷⁷ YAZMAN, s. 25; KARAHASAN, s. 1571; KAHVECİ, s. 152; YÜCER, s. 815; URAL ÇINAR, s. 368.

³⁷⁸ TANDOĞAN, s. 159; ZEVKLİLER, s. 224; YAZMAN, s. 25; " Sözleşmede kiracı kiralananı boşalttığında alt kiracının da kiralananı boşaltması gerekir kaydı kiraya veren tarafından alt kiracıya karşı iler sürülebilir. Bundan sonra alt kiracı fuzuli şağil durumuna düşer." Yargıtay HGK ., 27.06.1970 T., 1970 / 969-6-851 E., 1970 / 362 K.www.kazanci.com.; " Kiraya veren ile kiracı Tansaş A.Ş. arasındaki kira sözleşmesi karşılıklı iradelerle feshedildiğinden alt kiracı olan davalının kiracılığı da Tansaş A.Ş. ye bağlı olarak son bulmuştur. O halde kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiraya verenin alt kiracıyı da kiralandan çıkarma yetkisinin olduğu kabul edilmelidir." YHGK ., 14.11.2001 T., 2001 / 6-1042 E., 2001 / 1030 K.www.kazanci.com.

maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen ve kiraya verenin doğrudan alt kiracıdan talep edebileceği kullanım hakkından daha önemlidir. Kiraya verenin alt kiracının kiralananı kullanım hakkının sınırları konusunda doğrudan talepte bulunabilmesinin amacı kiralananın zarar görmesini engellemektir. Buna rağmen asıl kiraya verenin alt kiracıya karşı kiralananın iade talebinde bulunamamasında kiralananın kullanımını tamamen kaybetmesi söz konusu olabilir. Bu duruma sebebiyet vermemek için Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasını kıyasen uygulayarak asıl kiraya verene kiralananın iadesinin talebi için alt kiracıya doğrudan başvurabilmesi legerferenda olarak ifade edilmektedir³⁷⁹.

3.Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine Rağmen Alt Kiracının İade Borcunu Yerine Getirmemesi Durumunda Kiralayanın Tazminat Talep Hakkı

Alt kira sözleşmesi sona ermiş olmasına rağmen alt kiracının kiralananı çıkarmaması durumunda asıl kiracı kiralananı iade borcunu yerine getiremeyerek ihlal etmiş olacaktır. Bu durumda asıl kiracının kiraya verene karşı sorumluluğu söz konusudur. Asıl kiracının kiraya verene karşı sorumlu olmasının nedeni kira sözleşmesinin sonunda kiralananı iade etmek asıl kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinden olmasıdır³⁸⁰.

Bu yükümlülük nedeniyle alt kiracının kiralananı çıkarılmasından asıl kiracı sorumludur. Asıl kiracı bu sorumluluğunu yerine getirmemesi durumunda asıl kiralayanın uğradığı zararları tazmin etmekle yükümlüdür. Kiracının ödemesi gereken tazminat mevcut şartlara göre değişiklik gösterebilir. Örnek vermek gerekirse, alt kiracının davranışları sonucunda kiralanan uzun süre kullanılmadıysa ödenecek tazminat kira ücretinden fazla olabileceği gibi, kiralanan asıl kiraya veren tarafından hemen kiraya verilirse ödenecek tazminat kira ücretinden düşükte olabilir³⁸¹.

³⁷⁹KAHVECİ, s. 152; YÜCER, s. 816; URAL ÇINAR, s. 368.

³⁸⁰KAHVECİ, s. 153.

³⁸¹KAHVECİ, s. 154.

B.Hukuka Aykırı Şekilde Kiralananı Kullanan Alt Kiracının Durumu (Fuzuli Şagil)

1.Fuzuli Şagil Terimi

Kiracı, asıl kira sözleşmesine ve kanuna aykırı bir şekilde kiralananı alt kiraya vermesi durumunda, yani yasak olmasına rağmen kiralananı üçüncü bir kişiye alt kiraya verirse kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan alt kira sözleşmesi asıl kiraya vereni ilgilendirmez. Kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan alt kira sözleşmesi sadece onlar için sonuç ve hüküm doğurmaktadır. Yapılan bu sözleşme asıl kiraya vereni bağlamamaktadır. Alt kiracı, asıl kiraya veren bakımından üçüncü kişi konumunda olduğundan sözleşme ile elde ettiği hakları sadece sözleşmenin tarafı olan kiracıya karşı ileri sürebilir³⁸². Kiracı ile yaptığı sözleşme neticesinde alt kiracı sıfatıyla kiralananı kullanan kişi, asıl kiraya verene karşı üçüncü kişi konumunda olduğundan fuzuli şagil durumundadır³⁸³.

Kusurlu olup olmadığı aranmaksızın, bir malın zilyetliğini, yetkili idarenin izni, sahibinin rızası veya muvafakatı dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişilere fuzulişagil denir. Diğer bir ifadeyle fuzuli şagil diye kiralananı, asıl kira sözleşmesine ve kanuna aykırı bir şekilde kullanan üçüncü kişiye denir. Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiralananı terk ederek iade etmesi gerekenler kiralananı terk etmemeleri durumunda fuzuli şagil konumundadırlar³⁸⁴. Fuzuli şagil

³⁸²KAHVECİ, s. 154;YÜCER, s. 816; " Kiracı Borçlar Kanununun 259. maddesi uyarınca kiralananı zarar verecek bir değişikliği gerektirmemek şartıyla kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi kiralanan üçüncü bir kişiye devredebilir. Kiracının kiralananı başkasına kiralaması olayında ikinci kiracıya alt kiracı denir. Asıl kiracıda kiralayan sıfatını alır. Asıl kiraya verenin asıl kiracıyla yaptığı sözleşmede devir yasağı olması, asıl kiracının üçüncü kişiyle yaptığı asıl kira sözleşmesini geçersiz kılmaz." Yargıtay 3. HD., 15.02.1999 T., 1999 / 930 E., 1999 / 1259 K.www.kazanci.com.

³⁸³TANDOĞAN, s. 163; KAHVECİ, s.154; ZEVKLİLER, s. 222; FEYZİOĞLU, s. 492; ARAL, s. 267; ARIKAN, s. 69; YÜCER, s. 816.

³⁸⁴ " Davalının anne ve kız kardeşiyle kiralananı girip, daha sonra evlenerek ayrılıp anne ve kız kardeşini bu evde bırakması durumunda bu kişiler fuzuli şagil değildir." Yargıtay 6. HD., 14.02.1957 T., 1957 / 821 E., 1957 / 1153 K.www.kazanci.com.; " Kiralananın devri ve kiralınması, kiraya verenin muvafakatine bağlanmış ve kiracının yalnız oturuyorum şeklinde bir beyanı olmasına rağmen, kiracının, kiralananı bırakması ve burayı devamlı bir şekilde kardeşine işgal ettirmesi, 6570 sayılı Kanununun 12. maddesine göre tahliye sebebi oluşturur." Yargıtay 6. HD., 21.09.1973 T., 1973 /

konumunda bulunan üçüncü kişinin gönderdiği kira bedeli kiraya veren tarafından itirazsız alınıyorsa, kiralanda bulunan üçüncü kişinin kiracılığı kabul görmüştür³⁸⁵.

2.Kiraya Veren ve Kiracının Hakları

Kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan alt kira sözleşmesinin geçerliliği, alt kira sözleşmesi yapılmasına izin verilip verilmemesine bağlı değildir. Çünkü Türk Borçlar Kanunu'nun 27. maddesinin birinci fıkrası anlamında izinsiz yapılan alt kira sözleşmesinin kesin olarak hükümsüz olması için herhangi bir sözleşmesel yasak söz konusu değildir³⁸⁶.

Asıl kiraya verenin izni olmaksızın kiralananın alt kiraya verilmesi durumunda asıl kiralayan, kiracı ve fuzuli şagile karşı tahliye davası açabilir. Kiracı ile fuzuli şagil arasında mecburi dava arkadaşlığı olmadığından asıl kiraya veren tahliye davasını sadece fuzuli şagile açabileceği gibi kiracıyla birlikte fuzuli şagile de açabilir. Tahliye davasının sadece fuzuli şagile açılması durumunda tahliye kararı kesinleşerek yerine getirilmiş ise asıl kira sözleşmesine olan aykırılık ortadan kalkmış olduğundan yeniden kiracıya karşı tahliye davası açılmayacaktır³⁸⁷.

Asıl kiraya verenin izni olmaksızın kiralananın alt kiraya verilmesi durumunda kiralanda bulunan fuzuli şagile karşı hem kiralayanın hem de kiracının talep edebileceği bazı haklar söz konusudur.

a.Kiraya Veren Hakları

Asıl kira sözleşmesinde alt kiraya verme yasağı olmasına rağmen, kiracının sözleşmedeki bu yasağa aykırı hareket ederek kiralananın tamamını veya bir kısmını

4044 E., 1973 / 3367 K. www.kazanci.com.; OLGAÇ, s. 607; MALATYALIOĞLU / ERTAŞ, s. 295; YÜCER, s. 816; KAHVECİ, s. 154; YHGK ., 27.06.1970 T., 1970 / 851 E., 1970 / 362 K. www.kazanci.com.

³⁸⁵ ARIKAN, s. 73.

³⁸⁶ YÜCER, s. 817; KAHVECİ, s. 155.

³⁸⁷ KAHVECİ, s. 155.

kiraya vermesi durumunda asıl kiraya veren Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesinedayanarak sözleşmeyi feshedebileceği gibi kiralananın tahliyesini de isteyebilir³⁸⁸. Kanun hükmünden de açıkça anlaşılacağı üzere asıl kira sözleşmesine aykırılığı gidermek için kiracıya ihtarname gönderilecektir³⁸⁹. İhtarnameye kiracıya asıl kira sözleşmesindeki aykırılığın giderilmesi için duruma uygun bir süre verilmelidir³⁹⁰.

Asıl kiraya veren tarafından kiracıya gönderilen ihtarnamede, kiralanda fuzuli şağil durumunda bulunan üçüncü kişinin verilen süre zarfında çıkarılması ve aksi halde asıl kira sözleşmesinin feshedileceği yazılmalıdır. Bu uyarıya rağmen asıl kiracı kiralanda bulunan fuzuli şağil konumundaki üçüncü kişiyi kiralandan çıkaramaz ise asıl kiraya veren asıl kiracıya karşı tahliye davası açabileceği gibi alt kiraya verme yasağına aykırı hareket nedeniyle herhangi bir zararı söz konusu olmuşsa bu zararın tazminini de asıl kiracıdan isteyebilir³⁹¹. İhtarname ile verilen süre içerisinde asıl kiracı, kiralanda bulunan üçüncü kişi fuzuli şağili kiralandan çıkarması durumunda tahliye nedeni ortadan kalktığından kiracı aleyhine tahliye davası açılmaz. Ayrıca asıl kiraya veren sözleşmeyi feshederek tahliye davası açmak

³⁸⁸ "Yargıtay vermiş olduğu kararında bir kira sözleşmesi ile kiralanan ve bir kira parası belirlenmiş olan iki dükkandan birinin sözleşmeye aykırı olarak üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde sözleşmeye aykırılığın her iki dükkan için de oluştuğunu belirtmiştir. Kira sözleşmesi bir bütündür. Sözleşmeye aykırılık her iki dükkan içinde söz konusudur. Bu sebeple yalnız devredilen dükkanın boşaltılmasına karar verilmesi kanuna aykırıdır." Yargıtay 6. HD., 13.04.1979 T., 1979 / 760 E., 1979 / 3275 K. www.kazanci.com.

³⁸⁹ Kiracıya ihtarname gönderilmesi gerektiği yönünde bkz. Yargıtay 4. HD., 09.10.1943 T., 1943 / 3997 E., 1943 / 2715 K. www.kazanci.com.; " Davalıya gönderilen ihtarnamede, dükkanı kiralayan şahsın belirli süre zarfında çıkarılmaması durumunda sözleşmenin feshedileceği belirtilmediğinden ve davalı da duruşma sırasında, şahsın derhal çıkarılacağını beyan ettiğinden davayı reddedilmesi gerektiği yönünde karar vermiştir." Yargıtay 6. HD., 14.02.1952 T., 1952 / 820 E., 1952 / 1152 K. www.kazanci.com.; İhtardan bir fayda sağlanamayacağı umulan durumlarda ve kiralananın açıktan açığa fena kullanılması durumunda ihtar yapılması gerekmez.; MALATYALIOĞLU / ERTAŞ, s. 345; YÜCER, s. 817; KAHVECİ, s. 156; AYDINLIYIM, s. 59.

³⁹⁰ MALATYALIOĞLU / ERTAŞ, s. 293; YÜCER, s. 817; KAHVECİ, s. 156; "Kira sözleşmelerinde, kiralananın devri halinde, tahliye davası açılması için ihtar zorunluluğunun kaldırıldığına dair sözleşmeye konan hüküm, kanunun kamu düzenine ilişkin olması sebebiyle geçerli değildir." Yargıtay 6. HD., 29.04.1974 T., 1974 / 1921 E., 1974 / 2029 K. www.kazanci.com.

³⁹¹ "Her ne kadar taraflar arasındaki sözleşmenin özel şartlarında kiralananın başkasına devri halinde ihtar yapılmaksızın dava açılabilirliği öngörülmüşse de bu gibi hallerde 6570 sayılı Kanunun 12. maddesi uyarınca kiracıya ihtar çekme zorunluluğu bulunmasına, yasa kamu düzeni ile ilgili olduğundan bu hükmün yerine getirilmesi gerektiğinden tarafların bu sözleşme ile zorunluluğu kaldırma imkanları bulunmasına olayımızda, kiracıya ihtar gönderilmemiş olmasına göre tahliye isteminin reddi gerekir." Yargıtay 6. HD., 27.05.1982 T., 1982 / 5730 E., 1982 / 5646 K. www.kazanci.com.; İhtarda kiracıya ne kadar süre verilmesi konusunda Borçlar Kanununda ve 6570 sayılı Kanunda herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Bu sebeple verilecek süre olayın özellikleri dikkate alınarak belirlenmelidir." MALATYALIOĞLU / ERTAŞ, s. 295; YÜCER, s. 817; KAHVECİ, s. 156.

yerine istemesi halinde sözleşmenin gereği gibi ifasını ve zarara uğraması halinde tazminatta talep edebilir³⁹². Kiralananda bulunan üçüncü kişi konumundaki fuzuli şagil ile asıl kiraya veren arasında herhangi bir sözleşmesel ilişki mevcut olmadığından asıl kiraya veren, fuzuli şagilden alt kira bedeli için tazminat isteyemez. Asıl kiraya verenin alt kira bedeli yönünden zarara uğraması mümkün değildir³⁹³. Asıl kiraya veren sözleşmeye aykırı şekilde kiralanda bulunan üçüncü kişiden de fuzuli şagil sebebiyle tahliye talebinde bulunabilir³⁹⁴.

Eşya üzerindeki fiili hakimiyete zilyetlik denir. Eşyanın maliki olan kişi asli zilyet, eşya üzerinde maliklik dışında kişisel veya sınırlı bir hakka sahip olan kişi ise fer'i zilyettir. Bu durumu kira sözleşmesine uyguladığımız takdirde malını kiraya veren kişi asli zilyet, malı kullanan kiracı ise fer'i zilyettir. Kiracının alt kira sözleşmesi çerçevesinde kiralananı üçüncü bir kişiye kiralaması durumunda üçüncü kişi fer'i zilyet olmaktadır. Kiralananı üçüncü kişiye kiralayan kiracı, asıl kiraya verene karşı fer'i zilyetken üçüncü kişi karşısında asli zilyet konumundadır³⁹⁵. Alt kiracı olan üçüncü kişi ise hem asıl kiraya verene karşı hem de asıl kiracıya karşı fer'i zilyettir.

³⁹² EROL, s. 76; YÜCER, s. 817; KAHVECİ, s. 156.

³⁹³ KAHVECİ, s. 156.

³⁹⁴ KAHVECİ, s.157; YÜCER, s. 817; ARIKAN, s. 78; TUNÇOMAĞ, s.563; EROL, s. 76; FEYZİOĞLU, s. 493; ARIKAN, s. 74; "Yargıtay bir kararında sözleşmedeki devir yasağına ve kiralanda yalnızca bir ailenin ikamet edeceği öngörülmesine rağmen buna aykırı davranışta kiracı için uygun süreli ihtar gönderdikten sonra fuzuli şagil hakkında ise ihtar göndermeden tahliye davası açılabilirliğini belirtmiştir." Yargıtay 6. HD., 20.02.1984 T., 1984/1477 E., 1984 / 1728 K.www.kazanci.com.; "Yargıtay kiracıya sözleşmeye aykırılık sebebiyle tahliye davası açılmadan önce ihtar çekilmediği için kiracı hakkındaki davanın reddinin bu yönden doğru olduğu, fuzuli şagile karşı tahliye davası açmak için ihtar tebliği gerekmediğinden onun hakkındaki davanın kabulü gerektiği yönünde karar vermiştir." Yargıtay 6. HD., 10.03.1987 T., 1987/937 E., 1987 / 2690 K.www.kazanci.com.; MALATYALIOĞLU / ERTAŞ, s. 295; ZEVKLİLER, s. 240; RENDA / ONURSAN, s. 561.

³⁹⁵ Türk Medeni Kanununun 974. maddesine göre, " Zilyet, bir sınırlı aynî hak veya bir kişisel hakkın kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi de zilyet olur. Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan aslî zilyet, diğeri fer'î zilyettir." Malik olmayan bir kişinin, zilyetliği altındaki eşyayı, kişisel hak nedeniyle başka bir kişiye etmesi durumunda asli zilyet sayılıp sayılmayacağı tartışmalıdır. Bir görüşe göre sadece malik asli zilyet sıfatına sahiptir. Malik dışındaki kişiler eşya üzerindeki hakimiyeti doğrudan kullanmasalar bile asli zilyet sayılmazlar. Diğer görüşe göre, Türk Medeni Kanununun 974. maddesinde sadece malikten söz edilmiş olmasına rağmen bir ferî zilyette kendisine karşı asli zilyet sayılabilir. Çünkü Türk Medeni Kanununun 974. Maddesinde kişisel hakkın kurulması amacıyla eşyanın tesliminden söz edilmektedir. Malik olmayan bir alacak hakkı sahibi de eşya üzerinde bir başkası yararına alacak hakkı kurabilir. Dolayısıyla malikin asli zilyet, malik dışındakilerin ise ferî zilyet olduğuna ilişkin düzenleme, sadece malikle diğerleri arasındaki ilişkiyi ifade etmektedir. Yoksa malik dışındaki zilyetler arasında asli zilyet – ferî zilyet ayrımını geçersiz kılan bir düzenleme değildir. Malik dışındaki bir kişinin asli zilyet olmasına da alt kirayı örnek göstermek mümkündür.

Alt kiraya verme yasağına rağmen, üçüncü kişinin haksız olarak kiralananın zilyetliğine sahip olması durumunda, asıl kiraya veren zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlerden yararlanabilir. Ancak zilyetliğin korunmasını sağlayan davalarda verilen kararların geçici nitelikte olması ve dava sonucunda alt kira sözleşmesinin geçerliliği konusunda kesin karar olmaması nedeniyle asıl kiraya verenin bu yola başvurmasında hukuki yararı yoktur³⁹⁶.

Kiralananı kiraya veren malik durumunda ise, kiralananı haksız olarak elinde bulunduran herkese karşı geri verilmesi yönünde talepte bulunabilir. Malik, mülkiyetten kaynaklanan haklarını kiralananı haksız olarak elinde bulunduran alt kiracıya karşıda kullanabilir. Asıl kiraya veren, mülkiyet hakkına dayanarak füzuli şağile karşı her zaman istihkak davası açabilir. İstihkak davası, eşya üzerinde haksız olarak zilyetliği olan kişiye karşı malikin mülkiyet hakkına istinaden açmış olduğu davadır. Bu dava sırasında davacı malik, kiralananın sahibi olduğunu ve üçüncü kişinin haksız olarak zilyetliği elinde bulundurduğunu ispatlayacaktır. İstihkak davasında zamanaşımı söz konusu değildir³⁹⁷.

b.Kiracının Hakları

Alt kira sözleşmesinde kiralayan sıfatına sahip olan kiracı, Türk Borçlar Kanununun tahliye hükümlerine dayanarak alt kiracının kiralandan tahliyesini isteyebilir. Üçüncü kişi kiralananı işgal etmiş ise yani kiracı ile üçüncü kişi arasında herhangi bir alt kira sözleşmesi yoksa üçüncü kişi kiracı karşısında füzuli şağil durumundadır³⁹⁸.

Öğretide bir görüş, kiracı ile kiralananı kullanan üçüncü kişi arasında herhangi bir alt kira sözleşmesi olmaması durumunda kiracının, üçüncü kişiden füzuli işgal tazminatı isteyebileceğini savunmaktadır. Bu tazminatın hukuki adı

³⁹⁶ YÜCER, s. 818; KAHVECİ, s. 160.

³⁹⁷ TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU/ ALTOP s. 480; YÜCER, s. 818; KAHVECİ, s. 161; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI s. 70.

³⁹⁸ YÜCER, s. 818.

ecrimisil tazminatıdır. Kiralananı haksız olarak elinde bulunduran kötü niyetli zilyetlerden ecrimisil tazminatı talep edilebilir. Ecrimisil tazminatı haksız olarak kiralananı elinde bulunduran kişinin ödemesi gereken kira bedelidir. Bu görüşü kabul eden Yargıtay kararları da mevcuttur³⁹⁹.

³⁹⁹ " Davalı iyiniyetli zilyet durumundadır. İşgal tazminatının istenebilmesi için işgalin haksız, kanuni veya akti herhangi bir nedene dayanmamış olması ve davacının bu yeri başkasına da kiralayarak oradan fayda sağlayabilmesi ve davalının oturması yüzünden bu faydadan yoksun kalması gerekir." Yargıtay 4. HD.,22.03.1965 T., 1965 / 2429 E., 1965 / 1602 K.www.kazanci.com.; YÜCER, s. 819; KAHVECİ, s. 164.

SONUÇ

Alt sözleşme, asıl sözleşme ile bağlantısı bulunan fakat asıl sözleşmeden bağımsız olan sözleşmedir. Alt sözleşmeyi diğer sözleşmelerden ayıran temel özellik, alt sözleşmenin asıl sözleşmeden bağımsız olmakla beraber asıl sözleşme ile fiili ilişki içerisinde olmasıdır. Alt sözleşme uygulamada en çok kira sözleşmelerinde görünmektedir. Çünkü uygulamada taraflar arasında yapılan kira sözleşmelerinin çoğunda alt kira ilişkisi karşımıza çıkmaktadır. Alt kiraya verme hakkı Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesi ile kiracıya tanınmıştır. Söz konusu bu maddede kiracının, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği düzenlenmiştir. Ancak kiracı tarafından kiralananın alt kiraya verilmesi durumunda, yani alt kira ilişkisinin söz konusu olduğu durumlarda taraflar arasındaki menfaat dengesinin eşit olması şarttır. Bunun nedeni hem kiralayanın hem de alt kiracının tarafı oldukları sözleşmenin konusunun aynı olmasıdır. Tarafı oldukları sözleşmelerin konusunu oluşturan kiralanan iki tarafında menfaatini oluşturmaktadır. Bu menfaat dengesi Türk Medeni Kanunu'nun dürüstlük kuralını düzenleyen 2. maddesinin ve Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerinin olaya uygulanmasıyla sağlanabilir.

Alt kira ilişkisi, sözleşmenin tarafları olan kiracı ve alt kiracı arasında meydana gelmekte olup, alt kiracı ile kiralayan arasında herhangi bir hukuki ilişki mevcut değildir. Çünkü alt kira ilişkisinin söz konusu olduğu durumlarda, kiracı kiralananın kullanım hakkını bir bedel karşılığında alt kiracıya bırakmaktadır. Alt kiracı, alt kira sözleşmesi çerçevesinde kararlaştırılan kira bedelini ödeyerek kiralananı kullanmaktadır. Alt kiracı ile kiralayan arasında kiralananın kullanımı hakkında sözleşmesel bir ilişki yoktur.

Alt kira yasağı olmasına rağmen, kiracı kiralananı alt kiraya vermesi durumunda kiralanda bulunan kişi kiraya veren açısından üçüncü kişi konumundadır. Yasağa rağmen yapılan alt kira sözleşmesi geçerli bir şekilde kurulmuştur. Ancak hukuki olarak geçerli bir alt kira ilişkisi mevcut değildir. Zaten kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan alt kira sözleşmesinin geçerliliği, alt kira sözleşmesi yapılmasına izin verilip verilmemesine bağlı değildir. Çünkü Türk

Borçlar Kanunu'nun 27. maddesinin birinci fıkrası anlamında izinsiz yapılan alt kira sözleşmesinin kesin olarak hükümsüz olması için herhangi bir sözleşmesel yasak söz konusu değildir. Alt kira sözleşmesi yapmaya kanun hükmüyle herhangi bir yasak getirilmediği için, kiralayan tarafından izin verilmese dahi Türk Borçlar Kanunu'nun 27. maddesi anlamında yapılan alt kira sözleşmesi geçerlidir.

Asıl kiraya verenin izni olmaksızın kiralananın alt kiraya verilmesi durumunda kiralananı kullanan kişi fuzuli şağildir. Asıl kiralayan, kiracı ve fuzuli şağile karşı tahliye davası açabilir. Tahliye davasının sadece fuzuli şağile açılması durumunda tahliye kararı kesinleşerek yerine getirilmiş ise asıl kira sözleşmesine olan aykırılık ortadan kalkmış olduğundan yeniden kiracıya karşı tahliye davası açılmayacaktır. Kiralayan, kiralananı kullanan fuzuli şağilden ecrimisil tazminatı talep edemez. Çünkü kiracıyla arasındaki kira sözleşmesi devam etmektedir. Asıl kira sözleşmesi çerçevesinde anlaşılan kira bedelini kiracı, kiralayana ödediği sürece kiralananı üçüncü kişinin kullanması nedeniyle kiralayanın zararı mevcut değildir.

Alt kiracının kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanmasından dolayı ortaya çıkan zarardan kiracı, kiraya verene karşı Türk Borçlar Kanunu'nun 116. maddesine göre sorumludur. Asıl kira sözleşmesinde alt kira sözleşmesi yasaklanmasına rağmen kiracı tarafından alt kira sözleşmesi yapılması sonucunda kiralanda ortaya çıkan zararlar nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesi uygulama alanı bulacaktır ve bu madde kapsamında kiracının sorumluluğuna gidilecektir.

Alt kira sözleşmesinin tarafları, alt kira sözleşmesinden doğan kiralananın kullandırılması borcunun alt kiraya verenin kusuru nedeniyle yerine getirilememesi durumunda alt kiraya verenin bu kusurundan sorumlu olmayacağını yapacakları anlaşma ile kararlaştırabilirler. Buna karşılık Türk Borçlar Kanunu'nun 115. maddesinin birinci fıkrasında borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin önceden yapılan anlaşmaların kesin olarak hükümsüz olacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla ağır kusur durumunda sorumsuzluk anlaşması olsa bile alt kiraya verenin alt kira sözleşmesinden kaynaklanan sorumlulukları devam edecektir. Alt kiraya verenin hafif kusuru ile meydana gelen ifa imkansızlığından sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşmalar kural olarak geçerlidir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 115.

maddesinin ikinci fıkrasında borçlunun alacaklı ile hizmet sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir borç sebebiyle sorumlu olmayacağına ilişkin olarak önceden yaptığı her türlü anlaşmanın kesin olarak hükümsüz olacağı düzenlenmiştir. Bu düzenlemenin uygulanabilmesi için taraflar arasında herhangi bir nedenle hizmet sözleşmesinin söz konusu olması önemli değildir. Ekonomik ve sosyal olarak taraflardan birinin diğer tarafa bağlı olması ve bağlı olan tarafın diğer tarafın direktifleri doğrultusunda hareket etmesi bu düzenlemenin uygulanabilmesi için yeterli koşullardır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 336. maddesinin ikinci fıkrasında kiraya verenin, hapis hakkını alt kiracının kiralanan getirdiği aynı nitelikteki eşyalar üzerinde de uygulayabileceği düzenlenmiştir. Kiracı, alt kiracı ile alt kira sözleşmesi yaparken hapis hakkından vazgeçmiş olsa bile asıl kiraya verenin hapis hakkı asıl kiracının hapis hakkından bağımsız olması nedeniyle asıl kiraya veren alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkını kullanabilir. Asıl kiralayan bu hakkını kanundan almaktadır. Ancak aynı maddede kiralayanın alt kiracıdan kira bedelinin kendisine ödenmesini isteyebileceği yönünde herhangi bir düzenleme yoktur. Olması gereken hukuk açısından bize göre kiralayanın alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkı olduğu sürece alt kiracıdan kira bedelinin kendisine ödenmesini isteyebilmelidir.

Kiracı ile alt kiracı arasında alt kira sözleşmesinin yürürlüğe girmesiyle kiraya veren ile asıl kiracı arasındaki asıl kira sözleşmesi üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme konumuna gelmektedir. Asıl kira sözleşmesi üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme niteliğine sahip olmasıyla birlikte alt kiracı, asıl kiracının koruma alanına girmektedir. Asıl kiraya verenin, üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşmenin söz konusu olması nedeniyle alt kiracının mal ve şahıs varlığına zarar vermeme yükümü vardır. Böylece asıl kiraya verenin, alt kiracıya karşı doğrudan ayıba karşı tekeffül borcu olduğu ortaya çıkmaktadır.

Alt kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilebilmesi konusunda kanunla hüküm altına alınmış herhangi bir düzenleme bulunmamasına rağmen doktrinde, malikin onay vermesi şartına istinaden alt kira sözleşmesinin de tapuya şerh verilebileceği kabul görmektedir. Malik tarafından her ne kadar alt kira

sözleşmesinin tapuya şerhine onay verilse dahi kiralayan aynı olarak kuvvetlendirilmiş hak nedeniyle sorumlu olmaz. Bu durumun nedeni alt kiracı ile asıl kiralayan arasında herhangi bir şekilde sözleşmesel bir ilişkinin mevcut olmamasıdır.

Alt kiracının, asıl kiracıya ait kira borcunu ödemede menfaati olduğu durumlarda dahi, alt kiracı, alt kira sözleşmesinden doğan kira borcunu alt kira sözleşmesinin diğer tarafı olan alt kiraya verene karşı ifa etmelidir. Asıl kiralayan, alt kira sözleşmesinin de kira bedeli alacaklısı olmadığından ona yapılan ödeme borcu sona erdirmez. Alt kiracının, sözleşmenin tarafı olan alt kiraya verene karşı kira borcunu ifa etmesi sözleşmenin geçerliliği ve devamı için gereklidir. Asıl kiraya veren, alt kira sözleşmesinin tarafı olmadığından ona yapılan ödeme alt kiracının borcunun ifa edildiği anlamını taşımamaktadır.

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile ortaya çıkan kiralananın iadesi isteme hakkı Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasında düzenlenen ve kiraya verenin doğrudan alt kiracıdan talep edebileceği kullanım hakkından daha önemlidir. Kiraya verenin alt kiracının kiralananı kullanım hakkının sınırları konusunda doğrudan talepte bulunabilmesinin amacı kiralananın zarar görmesini engellemektir. Buna rağmen asıl kiraya verenin alt kiracıya karşı kiralananın iade talebinde bulunamamasında kiralananın kullanımını tamamen kaybetmesi söz konusu olabilir. Bu duruma sebebiyet vermemek için Türk Borçlar Kanunu'nun 322. maddesinin üçüncü fıkrasını kıyasen uygulayarak asıl kiraya verene kiralananın iadesinin talebi için alt kiracıya doğrudan başvurabilme hakkının legeferenda olarak tanınması uygun olacaktır.

Sonuç olarak, alt kira kurumunun niteliğinin, işleyişinin ve taraflarının birbirleriyle olan ilişkilerinin derinlemesine incelenmesi ve benzer hukuki kurumlarla farkının ortaya konulması alt kiraya ilişkin uygulamadaki uyumsuzlukların çözümünü de kolaylaştıracaktır. Uygulamadaki alt kiraya ilişkin uyumsuzluklara alt kira konusunun iyi bilinerek müdahale edilmesi durumunda olaylar hakkında verilecek kararların hukuka uygunluk derecesinin yüksek olacağı ortadadır. Alt kira konusunun iyi bir şekilde öğrenilmeden uygulamadaki uyumsuzluklar hakkında karar verilmesi halinde ise, hukuka aykırı uygulamalarla karşılaşmamak mümkün değildir.

KAYNAKÇA

- ACAR**, Faruk, Türk – İsviçre Medeni Hukukunda Alacaklılar Arası Teselsül, Ankara, 2003.
- AKINTÜRK**, Turgut, Müteselsil Borçluluk, Ankara, 1971.
- AKİPEK**, Şebnem, Alt Vekalet, Ankara, 2003.
- AKKANAT**, Halil, Taşeronluk(Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi, İstanbul, 2010.
- AKMAN**, Sermet, Sorumsuzluk Anlaşması, İstanbul, 1976.
- AKYİĞİT**, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi, Seçkin, Ankara, 2012.
- ARAL**, Fahrettin, Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, 8. Bası, Yetkin, Ankara, 2010.
- ARIKAN**, Süreyya, Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrin Tahliye Davalarına Etkileri, İstanbul, 1988.
- AYAN**, Mehmet, Eşya Hukuku – 1, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 12. Baskı, Konya, 2015.
- AYBAY**, Aydın / **HATEMİ**, Hüseyin, Eşya Hukuku, 4. Bası, Vedat, İstanbul, 2014.
- AYDEMİR**, Efrail, Kira Hukuku Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre, Seçkin, Ankara, 2012.
- AYDINLIYIM**, Suat, Türk hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara, 1973.

- BECKER**, Herman, (Çev: Suat Dura), İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi – II. Kısım, Ankara, 1993.
- BİLGE**, Necip, Borçlar Hukuku – Özel Borç Münasebetleri, Ankara, 1970.
- CANSEL**, Erol, İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku ve Alman Medeni Kanunu İle Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara, 1953.
- CANSEL**, Erol, Türk Hususi Hukukunda Hapis Hakkı, Ankara, 1961. (Hapis Hakkı)
- EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümleri, 19. Bası, Yetkin, Ankara, 2015.
- EROL**, Yasemin, Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Kırıkkale, 2003.
- ERTAŞ**, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 8. Bası, Seçkin, Ankara, 2008.
- ERTEN**, Ali, Sorumsuzluk Şartları, 1977.
- ESENER**, Turhan / **KUDRET**, Güven, Eşya Hukuku, 6. Bası, Yetkin, Ankara, 2015.
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.II, İstanbul, 1977. (Borçlar Genel II)
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku, II. Kısım – Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt: I, İstanbul 1980.
- GÖKTÜRK**, HÜSEYİN A., Borçlar Hukuku, 2. Kısım Akdin Muhtelif Nevileri, Ankara, 1951.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

GÜRSOY, Kemal Tahir / **EREN**, Fikret / **CANSEL**, Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara, 1978.

HATEMİ, Hüseyin / **SEROZAN**, Rona / **ARPACI**, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul, 1992.

HATEMİ, Hüseyin / **SEROZAN**, Rona / **ARPACI**, Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991.(Eşya)

HAVUTÇU, Ayşe, Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerde Temerrüt ve Müspet Zararın Tazmini, İzmir, 1995.

KAHVECİ, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, Güncel Yayınevi, İzmir, 2005.

KARAHACIOĞLU, Ali Haydar, Tahliye Davaları, Ankara, 1984.

KARAHASAN, Mustafa Reşit, Türk Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri 3, İstanbul, 2004.

KILIÇOĞLU, Ahmet Mithat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 15. Bası, Ankara, 2012.

MALATYALIOĞLU, Kutsi / **ERTAŞ**, Hami, Tahliye Davaları, Ankara, 1973.

OĞUZMAN, Kemal / **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.I, Vedat Kitapçılık, 11. Bası, İstanbul, 2013.

OĞUZMAN, Kemal / **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.II, Vedat Kitapçılık, 11. Bası, İstanbul, 2013.

OLGAÇ, Senai, Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu – Akdin Nevileri, Cilt:II, İstanbul, 1970.

RENDA, Nihat / **ONURSAN**, Galip, Borçlar Hukuku, Ankara, 1972.

SAYMEN, Ferit Hakkı / **ELBİR**, Halid Kenan, Türk Eşya Hukuku Ayni Haklar, İstanbul, 1954.

SEROZAN, Rona, Edim Yükümlerinden Bağımsız Borç İlişkisi, MHAD, 1968, C.II, S. 3.

SUNGUR, Halis, Borçlar Kanunu ve Tatbikatı – II, Akdin Muhtelif Nevileri, İstanbul, 1943.

SUNGURBEY, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul, 1963.

ŞENOCAK, Zarife, Borçlunun İfa yardımcılarında Dolayı Sorumluluğu, Ankara, 1995.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku – Özel Borç ilişkileri, Cilt: I/2, Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri, Dördüncü Tıpkı Basım, Evrim, İstanbul, 1989.

TANDOĞAN, Haluk, Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara, 1961. (Mesuliyet)

TANDOĞAN, Haluk, Üçüncü Şahsın Zararını Tazmin, Ankara, 1963. (Üçüncü Şahsın)

TEKİNAY, Selahattin Sulhi / **AKMAN**, Sermet / **BURCUOĞLU**, Haluk / **ALTOP**, Atilla, Tekinay Eşya Hukuku, C.I, Zilyetlik - Tapu Sicili - Mülkiyet, İstanbul, 1989.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi / **AKMAN**, Sermet / **BURCUOĞLU**, Haluk / **ALTOP**, Atilla, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, 1993. (Borçlar Genel)

TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti(Eşya Hukuku II/2), İstanbul, 1991.

TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, I. Cilt, İstanbul, 1976. (Borçlar Genel)

TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, Cilt: II, İstanbul, 1977.

URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

ÜNAL, Mehmet, Şekli Eşya Hukuku, 7. Bası, Savaş, Ankara, 2015.

YALÇINDURAN, Türker, Alt İstisna(Taşeronluk) Sözleşmeleri, Ankara, 2000.

YAVUZ, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta, İstanbul,2014.

YAVUZ, Nihat, Kira Sözleşmesinde Kiralayanın Kiralananın Bozukluklarından Dolayı Sorumluluğu, YD 1982, s. 186 - 205.

YAVUZ, Nihat, Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü Kişiyeye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları, YD. 1197, C. XXIII, S. 1-2, s. 85-104.(Kiracının Hakları)

YAZMAN, İrfan, Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Yayın No:22, Ankara, 1960-1961.

YILDIRIM, Nevhis Deren, Türk – İsviçre – Almanya Medeni Usul Hukukunda Kesin Hükümün Sübjektif Sınırları, İstanbul, 1996.

YÜCER, İpek, Alt Kira, AÜHFD, 2008, C.57, Sa.3, s. 791 – 829.

ZEVKLİLER, Aydın / **GÖKYAYLA**, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Turhan, Ankara, 2016.

ZEVKLİLER, Aydın / **HAVUTÇU**, Ayşe, Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri,
9. Bası, Ankara, 2007.