

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ VE
YENİ MALİKİN GEREKSİNİM NEDENİYLE
FESİH HAKKI

HAYREDDİN FIRAT MEHMETOĞLU
2501140707

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. MEHMET SERKAN ERGÜNE

İSTANBUL – 2019



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : HAYREDDİN FIRAT
MEHMETOĞLU Numarası : 2501140707

Anabilim Dalı /
Anasanat Dalı / Programı : ÖZEL HUKUK Danışmanı : PROF. DR. MEHMET SERKAN
ERGÜNE

Tez Savunma Tarihi : 26.06.2019 Saati : 11.30

Tez Başlığı : KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ VE YENİ MALİKİN GEREKSİNİM NEDENİYLE FESİH
HAKKI

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış,
sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin **KABULÜNE** OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF. DR. FARUK ACAR		Kabul
2- PROF. DR. MEHMET SERKAN ERGÜNE		Kabul
3- PROF. DR. SUAT SARI		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- DOÇ. DR. DORUK GÖNEN		
2- DR. ÇÖR. ÜYESİ CÜNEYT BELLİCAN		

ÖZ

KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ VE YENİ MALİKİN GEREKSİNİM NEDENİYLE FESİH HAKKI

HAYREDDİN FIRAT MEHMETOĞLU

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle birlikte 818 sayılı Borçlar Kanunu için egemen olan “satım kirayı bozar” ilkesi yerini “satım kirayı bozmaz” ilkesine bırakmıştır. Bu ilkenin temelini oluşturan TBK. m. 310 hükmüne göre, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse yeni malik kira sözleşmesine taraf olur.

Tezimiz üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde konu eski dönem Türk Hukuku ve mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu kapsamında incelenmiştir. İkinci bölümde kiralananın el değiştirmesi, kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kurulması ve kiracılık hakkının tapu siciline şerh verilmesi ayrıntılı olarak ele alınıp incelenmiştir. Üçüncü ve son bölümde ise konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni malikin gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini fesih hakkı incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kira, Kiralananın El Değiştirmesi, Sınırlı Ayni Hak, Kiracılık Hakkının Şerhi, Satım Kirayı Bozmaz, Fesih, Yeni Malik, Gereksinim

ABSTRACT

THE CHANGING HANDS OF THE LEASEHOLD AND THE RIGHT TO TERMINATE BASED ON THE REQUIREMENT OF THE NEW OWNER

HAYREDDİN FIRAT MEHMETOĞLU

With the entry into force of the Turkish Code of Obligations Law No. 6098, the principle of “sale voids lease”, which is the dominant rule for the Code of Obligations Law No. 818, is replaced by the principle of “sale does not void lease”. In accordance with article 310 of the Turkish Code of Obligations, which forms the basis of this principle, if the leasehold is changed hand after the establishment of the contract for any reason; the new owner becomes a party to the lease contract.

Our thesis consists of three parts. In the first chapter, the subject is examined within the scope of old Turkish Law and Swiss Code of Obligations. In the second part, the changing hands of the leasehold, the establishment of limited real rights on the leasehold and the caution of the right of the tenancy on land registry record were examined in details. In the third and last part, the right to terminate the lease contract based on the requirement of the new owner for residential premises and business premises with roof was examined.

Keywords: Lease, The Changing Hands Of The Leasehold, Limited Real Right, Caution Of The Right Of The Tenancy, Sale Does Not Void Lease, Termination, New Owner, Requirement

ÖNSÖZ

İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı kapsamında hazırlanan bu tez çalışmasında, kira hukukunun en sık karşılaşılan sorunlarından biri olan kiralananın el değiştirmesi ve bununla bağlantılı olan üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanması, kiracılık hakkının şerhi ve yeni malikin gereksinimi nedeniyle fesih hakkı her yönüyle ele alınıp incelenmeye çalışılmıştır. Tez çalışması kapsamında yol gösterici olması ve farklı bakış açılarının ortaya konması amacıyla doktrindeki görüşlere ve Yargıtay kararlarına yer verilmiştir.

Bu çalışmanın ortaya çıkmasında, tez danışmanlığımı üstlenerek beni onurlandıran, tez konumun şekillenmesine katkı sunan, tez yazım süreci boyunca yardımını, desteğini ve ilgisini hiçbir zaman eksik etmeyen, kendisinin hem lisans hem lisansüstü eğitim derslerinde öğrencisi olma şerefine erişebildiğim kıymetli hocam Sayın Prof. Dr. Mehmet Serkan Ergüne'ye sonsuz teşekkürlerimi sunmak isterim.

Bu vesileyle dört senelik lisans eğitimim boyunca kendilerinden medeni hukuk dersleri alabilme şansına sahip olduğum, her birinin bende çok ayrı yeri bulunan ve her birini kendime örnek aldığım kıymetli hocalarım; Prof. Dr. İlhan Helvacı'ya, Prof. Dr. Halil Akkanat'a, Prof. Dr. Zekeriya Kurşat'a, Dr. Öğr. Üyesi Şirin Aydıncık Midyat'a ve Arş. Gör. Efe Can Yıldırım'a teşekkürü bir borç bilirim.

Ve son olarak bu zorlu süreçte; her zaman yanımda olan ve bana desteklerini esirgemeyen kıymetli annem Leman Nesrin Mehmetoğlu, kıymetli babam Mehmet Fikret Mehmetoğlu, canım kardeşim Nurdilan Mehmetoğlu ve değerli arkadaşım İrem Erbuyurucu'ya sonsuz şükran ve teşekkürlerimi sunarım.

Hayreddin Fırat MEHMETOĞLU

İSTANBUL, 2019

ÖZ	iii
ABSTRACT	iv
ÖNSÖZ	v
KISALTMALAR LİSTESİ	xv
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

818 SAYILI BORÇLAR KANUNU DÖNEMİNDE VE MEHAZ İSVİÇRE BORÇLAR KANUNU'NDA KONUNUN DÜZENLENME BİÇİMİ

I. GENEL OLARAK	3
II. 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU DÖNEMİNDE	3
A. Kiralananın El Değiştirmesi	4
1. Taşınır Kiralarında	4
2. Taşınmaz Kiralarında	7
a. GKHK Kapsamına Girmeyen Taşınmazlar	7
b. GKHK Kapsamına Giren Taşınmazlar	9
B. Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanılması	11
C. Kiracılık Hakkının Şerhi	12
D. Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı	13
III. MEHAZ İSVİÇRE BORÇLAR KANUNU'NDA	13
A. Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Fesih Hakkı	14
B. Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanılması	16
C. Kiracılık Hakkının Şerhi	16

İKİNCİ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER

I. GENEL OLARAK	18
II. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ (TBK. m. 310)	20
A. Hükümün Uygulanma Şartları	20
1. Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması	20
a. Hükümün Uygulama Alanı Bakımından Kira Sözleşmelerinin Değerlendirilmesi.....	20
(1) Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenmiş Tipik Kira Sözleşmeleri .	20
(2) Türk Borçlar Kanunu'nda Özel Olarak Düzenlenmemiş Atipik (İsimsiz) Kira Sözleşmeleri	22
(3) Diğer Kanunlarla Özel Olarak Düzenlenmiş Kira Sözleşmeleri	25
b. Geçerli Şekilde Kurulmuş Bir Kira Sözleşmesi	29
(1) Tarafların Fiil Ehliyetlerinin Bulunması	30
(2) Geçerlilik Şekline Aykırılık Bulunmaması	31
(3) Sözleşme Konusunun Emredici Hukuk Kurallarına Aykırı Olmaması.....	31
(4) Muvazaa Bulunmaması	34
c. Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılmış Olması	35
(1) Birinci Görüş: Kira Sözleşmesinin Kurulması Yeterli Değildir Kiralananın Kullanımı Kiracıya Bırakılmış Olmalıdır	36
(2) İkinci Görüş: Kira Sözleşmesinin Kurulması Yeterlidir Kiralananın Kullanımının Ayrıca Kiracıya Bırakılmış Olması Gerekli Değildir	37
(3) Değerlendirme ve Kanaatimiz	38
2. Kiraya Veren Malik Sıfatını Taşıması	39
a. Kural	39
b. İstisnaları	41
(1) İyiniyetle Kazanma	41

(2)	Alt Kira.....	42
(3)	Kiraya Verenin İntifa veya Üst Hakkı Sahibi Olması	42
(4)	Dolaylı Temsil	43
3.	Kiralananın El Değiştirmiş Olması	44
a.	Kavram.....	44
b.	Hükmün Kapsamına Giren El Değiştirmeler	44
(1)	El Değiştirmenin İradı Olduğu Durumlar	45
(2)	El Değiştirmenin İrade Dışı Olduğu Durumlar	53
i.	Cebri İcra Yoluyla Satış Sonucu El Değiştirme	54
aa.	Haciz Yoluyla Takip Sonucu Satış	55
bb.	İflas Yoluyla Takip Sonucu Satış	57
cc.	Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip Sonucu Satış	59
ii.	Mahkeme Kararı Sonucu El Değiştirme	62
iii.	Mülkiyetin İyiniyetle Kazanımı Sonucu El Değiştirme	66
(3)	El Değiştirmenin Doğrudan Kanundan Kaynaklandığı Durumlar	66
c.	Mülkiyet Değişikliğinin Gerçekleşmesi	68
(1)	Mülkiyet Değişikliğinin Gerçekleştiği An	68
(2)	Hukuki Sebep Te Sakatlık Bulunması	73
i.	Hukuki Sebebin Geçersiz Olması	73
ii.	Kiralananın Muvazaalı Olarak El Değiştirmesi.....	75
aa.	Genel Olarak	75
bb.	Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde	76
aaa.	Genel Olarak.....	76
bbb.	Kiracının Tapu Kaydının Düzeltilmesi Davası Açma İmkanının Olup Olmadığı Sorunu.....	77
ccc.	Tahliye Davasında Muvazaa İddiasının Dinlenme İmkanının Olup Olmadığı Sorunu	77
iii.	Hukuki Sebebin Ortadan Kalkması (Sözleşmeden Dönme)	78
d.	Hükmün Kapsamına Girmeyen El Değiştirmeler.....	81
(1)	Kamulaştırma.....	81

(2) Külli Halefiyet Halleri	83
(3) Kiralananın El Değiştirmesinden Önce Malik Lehine İrtifak Hakkı Kurulması	86
4. Yeni Malikin İyiniyetinin Önemli Olmaması	86
B. Kiralananın El Değiştirmesine Bağlanan Sonuçlar	87
1. Yasal Sözleşme Devri Sonucu	87
a. Genel Olarak.....	87
b. Uygulanacak Kuralların Tespiti	90
c. Devrin Gerçekleşme Zamanı.....	91
d. Kiraya Veren Gelecekteki Alacakları Üzerinde Yapmış Olduğu Tasarrufların Durumu.....	91
e. Devrin İleriye Etkisi.....	92
f. Eski Malikin Müteselsil Sorumluluğunun Bulunmaması	93
g. Yeni Malikin (Alıcının) Kira Sözleşmesini Tüm Hak ve Borçlarıyla Birlikte Üstleneceğini Taahhüt Etmesi	93
2. Kira Sözleşmesinin Taraflara Yüklediği Borçlar Bakımından Sonuçları...94	
a. Kiraya Veren Borçları.....	94
(1) Teslim Borcu	94
(2) Vergi ve Yan Giderlere Katlanma Borcu	95
(3) Ayıptan Doğan Sorumluluk Borcu	96
(4) Zapttan Doğan Sorumluluk Borcu.....	98
b. Kiracının Borçları	99
(1) Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu	99
(2) Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu.....	103
(3) Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu	105
(4) Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu	105
(5) Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu.....	106
(6) Kiralananın Geri Verilmesi Borcu.....	107
3. Kira Sözleşmesinde Özel Durumlar Bakımından Sonuçları.....	107

a.	Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması.....	107
b.	Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri	108
c.	Kira İlişkisinin Devri	109
d.	Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi	110
4.	Kira Sözleşmesi İçin Verilen Teminatların Geçiş Bakımından Sonuçları	110
5.	Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Bakımından Sonuçları	113
a.	Genel Olarak.....	113
b.	Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerinden Kaynaklanan Sona Erme Halleri.....	113
c.	Borçlar Kanunu'nun Adi Kira Sözleşmeleri İçin Öngördüğü Sona Erme Halleri.....	114
(1)	Olağan Sona Erme Halleri.....	114
(2)	Olağanüstü Sona Erme Halleri	115
d.	Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri İçin Öngördüğü Sona Erme Halleri	117
(1)	Genel Hükümlere Göre Sona Erme Halleri.....	117
(2)	Fesih Bildirimi Yoluyla Sona Erme.....	117
i.	Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	117
ii.	Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	118
(3)	Tahliye Davası Yoluyla Sona Erme.....	118
i.	Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle.....	118
aa.	Kiraya Veren Gerekсинimi	118
bb.	Yeni Malikin Gerekсинimi	120
cc.	Yeniden İnşa ve İmar	120
ii.	Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle	121
aa.	Yazılı Tahliye Taahhüdü.....	121
bb.	İki Haklı İhtar.....	122
cc.	Kiracının Oturabileceği Konutunun Olması	122

III. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN SINIRLI AYNI HAK SAHİBİ OLMASI (TBK. m. 311).....	123
A. Genel Olarak	123
B. Hükmün Uygulanma Şartları	124
1. Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması	124
2. Kiraya Veren Malik Sıfatını Taşımaya	125
3. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması	125
a. Lehine Sınırlı Ayni Hak Tesis Edilen Kişi	125
b. Sınırlı Ayni Hakkın Tesis Edilme Biçimi	127
c. Sınırlı Ayni Hakkın Sona Ermesi Halinde Uygulanması.....	127
(1) İntifa Hakkının Sona Ermesi Halinde	127
i. Doktrindeki Görüşler	128
aa. İntifa hakkının Sona Ermesiyle Malikin Kiracıdan Tahliye İsteyebileceğini Savunan Görüş	128
bb. İntifa Hakkının Süreli Olup Olmamasına ve Sona Erme Nedenine Göre Ayrım Yapan Görüş	129
cc. İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Kira Sözleşmesiyle Bağlı Olacağını Savunan Görüş	130
ii. Yargıtay'ın Verdiği Kararlar	132
iii. Kanaatimiz.....	134
(2) Üst Hakkının Sona Ermesi Halinde	134
d. Hükmün Kamulaştırma Halinde Uygulanmaması.....	135
4. Sınırlı Ayni Hakkın Kiracının Hakkını Etkilemesi	136
a. Genel Olarak.....	136
b. Doktrindeki Görüşler	136
c. Kanaatimiz	138
C. Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kurulmasının Sonuçları	139
1. İntifa Hakkı	139
2. Oturma Hakkı.....	140
3. Üst Hakkı	142

4. Geçit Hakkı, Kaynak Hakkı ve Manzara Hakkı Gibi Diğer İrtifak Hakları	143
5. İpotek Hakkı ve Taşınmaz Yükü.....	143
IV. KİRACILIK HAKKININ ŞERHİ (TBK. m. 312)	144
A. Genel Olarak	144
B. Hükmün Uygulanma Şartları	144
1. Asli Şartlar	144
a. Tapuya Kayıtlı Bir Taşınmazın Bulunması.....	144
b. Hukuki Sebebin Bulunması.....	145
(1) Kira Sözleşmesi	145
(2) Şerh Anlaşması	146
i. Belgeleme ve Talep.....	146
ii. Şekli.....	146
iii. Taraflar	147
c. Yazılı Şerh Talebi	148
2. Şekli Şart: Şerh Süresinin Belirlenmesi.....	149
C. Kira Sözleşmesinin Şerh Edilmesinin Sonuçları	151
1. Genel Olarak	151
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Şerhin Etkisi	152
a. Yeni Malikin Gereksinimi.....	153
b. Kiraya Verenin Gereksinimi, Yeniden İnşa ve İmar	154
c. Önemli Sebep	156
d. Kiracının Temerrüdü ve Borca Aykırı Davranışları.....	156
e. Kiracının Yazılı Tahliye Taahhüdü Vermesi	156
f. İki Haklı İhtar	157
g. Kiracının Konutunun Bulunması.....	157
3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Dışındaki Taşınmaz Kiralarında Şerhin Etkisi.....	157
D. Kira Sözleşmesi Şerhinin Sona Ermesi	158

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
YENİ MALİKİN GEREKSİNİM NEDENİYLE FESİH HAKKI

I. GENEL OLARAK	160
II. HÜKMÜN UYGULANMA ŞARTLARI.....	161
A. Bir Konut veya Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bulunması	161
B. Kiralanan Taşınmazın Sonradan Edinilmesi.....	162
1. Taşınmaz Mülkiyetinin Edinilmesi	162
a. Genel Olarak.....	162
b. Kooperatiften Pay Edinilmesi	164
c. Kat İrtifakı Edinilmesi	164
d. Kiralanan Taşınmazın Paylı Mülkiyete Tabi Olması	164
e. Çıplak Mülkiyetin Tam Mülkiyete Dönmesi Durumu	166
2. Taşınmaz Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Edinilmesi.....	166
3. Hükmün Uygulama Alanına Girmeyen Durumlar	167
a. Külli Halefiyet ile Edinme	167
b. Çıplak Mülkiyetin Edinilmesi	169
c. Malik Olmayan Kiraya Veren Malik Olması.....	169
d. Muvazaalı Edinme	169
C. Edinen veya Yakınlarının Konut veya İşyeri Gereksinimi Bulunması	171
1. Gereksinim Sahibi Kişiler.....	171
a. Kiralananı Edinen	171
b. Kiralananı Edinenin Yakınları.....	172
2. Konut veya İşyeri Gereksinimi	173
a. Konut Gereksinimi.....	173
b. İşyeri Gereksinimi	177
3. Konut ve İşyeri Gereksiniminin Gerçek ve Samimi Olması	181
a. Genel Olarak.....	181
b. Gerçek ve Samimi Gereksinim Olarak Kabul Edilmeyen Durumlar.....	182

D. Edinenin Dava Açması	188
1. TBK. m. 351, f. 1 Hükmüne Göre Dava Açılması	188
a. Edinme Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Yazılı Bildirimde Bulunulması	188
(1) Yazılı Olarak Yapılması	188
(2) Edinen Tarafından Yapılması	189
(3) Bir Aylık Süre İçinde Yapılması	190
b. Edinme Tarihinden İtibaren Altı Ay Sonra Dava Açılması	192
2. TBK. m. 351, f. 2 Hükmüne Göre Dava Açılması	193
E. Kira Sözleşmesinden Doğan Kiracılık Hakkının Şerh Edilmemiş Olması ..	195
III. TAHLİYE DAVASININ TARAFLARI	195
A. Davacı	195
B. Davalı	196
IV. TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI	196
A. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	196
B. Yeniden Kiralama Yasağı	197
C. Kiracının Eski Malikten Tazminat Talep Etme Hakkı	201
1. Genel Olarak	201
2. Tazminat Talebinin Şartları	204
a. Eski Malikin Borca Aykırı Davranışı	204
b. Eski Malikin Kusurlu Olması	204
c. Kiracının Zarara Uğramış Olması	205
(1) Kira Bedeli Farkı	205
(2) Kazanç Kaybı	206
(3) Diğer Zararlar	206
d. İlliyet Bağının Bulunması	207
SONUÇ	208
KAYNAKÇA	213

KISALTMALAR LİSTESİ

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
a.g.e.	: Adı geçen eser
a.g.m.	: Adı geçen makale
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜSBF	: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi
b.	: Bent
BK.	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
bkz.	: Bakınız
BÜHFKHHD:	Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
C.	: Cilt
c.	: Cümle
CGK.	: Ceza Genel Kurulu
dpn.	: Dipnot
E	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
f.	: Fıkra
FFFK	: 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
GÜHFD	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	: Hukuk Dairesi
HESBAİD	: Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HHFD	: Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBGK	: İctihadı Birleştirme Genel Kurulu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İMÜHFD	: İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İTÜSBD	: İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi

İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İÜMHAD	: İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
KK.	: 6203 sayılı Kamulaştırma Kanunu
K	: Karar
m.	: Madde
MÜHFHAD	: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
örn.	: Örneğin
prg.	: Paragraf
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
SÜHFD	: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
T	: Tarih
TAAD	: Türkiye Adalet Akademisi Dergisi
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK.	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK.	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK.	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.	: Ve diğerleri
Yarg.	: Yargıtay
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

GİRİŞ

Kira sözleşmesi hiç şüphesiz borçlar hukukunun günlük hayatta en sık karşılaşılan sözleşmelerinin başında gelir. Günlük hayatta sıkça karşılaşılan bu sözleşmenin çokça uyuşmazlığa konu olması da kaçınılmazdır. Bu uyuşmazlıklardan belki de en sık karşılaşılanı kira sözleşmesi kurulduktan sonra malikin kiralananı üçüncü kişiye devretmesi ya da kiralanan üzerinde üçüncü kişiye bir sınırlı ayni hak tanınması durumunda kira sözleşmesine ne olacağı sorunudur.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önceki dönemde konu iki ayrı kanunla ve iki farklı şekilde ele alınmıştı. 818 sayılı Borçlar Kanunu kiralananın el değiştirmesi halinde “satım kirayı bozar” ilkesini benimsemişken 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu “satım kirayı bozmaz” ilkesini benimsemiştir. Türk Kanun Koyucusu GKHK.'ya tabi kiracıların korunma ihtiyacını diğer kiracılarınkinden daha üstün tutmuş ve kiralananın el değiştirmesi halinde GKHK.'ya tabi kira sözleşmesinin yeni malike devrolacağını kabul etmiştir. Yeni malik ise gereksinimi bulunması halinde kiracının tahliyesini isteyebilecekti. BK.'ya tabi kira sözleşmelerinde ise kiralananın el değiştirmesiyle birlikte kira sözleşmesi sona ermekte, kiralanan bir taşınmazsa yeni malik kiracının tahliyeye hazırlık yapması için belirli bir süre beklemek zorunda kalmaktaydı.

6098 sayılı TBK. kira hukuku alanındaki ikili yapıya son vermiş ve TBK. m. 310 hükmüyle kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağını kabul etmiştir. Bu bakımdan 818 sayılı BK.'nın benimsemiş olduğu “satım kirayı bozar” ilkesi 6098 sayılı TBK. ile bütün kira sözleşmeleri için tersine çevrilmiş ve deyim yerindeyse “satım kirayı bozmaz” ilkesi kabul edilmiştir. Kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kurulması halinde kira sözleşmesinin bundan nasıl etkileneceği eski dönem Türk Hukuku'nda bir düzenlemeye bağlanmamışken TBK. m. 311 hükmü konuya ilişkin açık bir düzenleme getirmiştir. Buna göre kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı ayni hak kazanırsa kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır. Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler uyarınca kira

sözleşmesine taraf olan yeni malike TBK. m. 351 hükmüyle kira sözleşmesini sona erdirmek için olağanüstü bir fesih imkanı tanımıştır. Buna göre yeni malik kendisinin veya kanunda sayılan yakınlarının gereksinimi olması halinde kira sözleşmesini tahliye davası açma yoluyla sona erdirebilir. Görüldüğü gibi konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı yine de yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye imkanına karşı korunaksız kalmaktadır. İşte kanun koyucu yeni malikin gereksinim nedeniyle tahliye tehdidiyle karşı karşı kalan kiracıya bir koruma daha sağlamak için TBK. m. 312 hükmüyle kiracılık hakkının şerh verilebileceğini düzenlemiştir.

Tezimizin ilk bölümünde kiralananın el değiştirmesi, sınırlı ayni haklara konu olması, kiracılık hakkının şerhi ve yeni malikin gereksinimi gerek eski dönem Türk Hukuku gerekse mehz İsviçre Hukuku kapsamında ele alınıp incelenecektir.

Tezimizin ikinci bölümünde kanunun sistematik yapısına uygun olarak öncelikle “Kiralananın el değiştirmesi” başlığını taşıyan TBK. m. 310 hükmü ele alınacaktır. TBK. m. 310 hükmü temel hüküm olarak düzenlenmiş diğer maddeler ise bu temel hüküm üzerine kurulmuştur. Bu sebeple tezimizin ikinci bölümünde temel açıklamalar TBK. m. 310 hükmü çerçevesinde yapılacaktır. Bu bakımdan hükme ilişkin genel bilgiler, hükmün uygulanması için gereken şartlar ve hükmün sonuçları detaylı olarak incelenecektir. Bunun ardından “Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması” başlığını taşıyan TBK. m. 311 hükmü ele alınacaktır. TBK. m. 310 kapsamında yaptığımız temel açıklamalar, hükmün uygulanma şartları ve hükmün sonuçları kural olarak TBK. m. 311 hükmü için de geçerli olacak ancak farklılık arz eden konular özel olarak açıklanacaktır. İkinci bölümün son konusu “Tapu siciline şerh” başlığını taşıyan TBK. m. 312 hükmüdür. Burada da şerhe ilişkin genel bilgilerden sonra kiracılık hakkının şerhi, şartları ve sonuçları incelenecektir.

Tezimizin üçüncü ve son bölümünde ise “Yeni malikin gereksinimi” başlığını taşıyan TBK. m. 351 hükmü ele alınacaktır. Esasında kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından bir sonucu olan bu konu taşıdığı önem nedeniyle ayrı bir bölümde ele alınmış, hükmün uygulanması için gereken şartlar ve hükmün sonuçları detaylıca açıklanmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM
818 SAYILI BORÇLAR KANUNU DÖNEMİNDE VE MEHAZ
İSVİÇRE BORÇLAR KANUNU'NDA KONUNUN
DÜZENLENME BİÇİMİ

I. GENEL OLARAK

Çalışmamızın konusu kiralananın el değıştirmesi ve yeni malikin gereksinim nedeniyle fesih hakkıdır. Konuya ilişkin açıklamalar 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleri temelinde ele alınmıştır. Ancak belirtmek gerekir ki konunun iyi anlaşılabilmesi açısından hem 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesinden önceki eski dönem Türk Hukuku'nda hem de mehaiz İsviçre Borçlar Kanunu'nda konunun nasıl ele alındığını açıklamak gerekir. Bu bölümde eski dönem Türk Hukuku ve mehaiz İBK'da kiralananın el değıştirmesi ve yeni malikin gereksinimine ilişkin düzenlemelere yer verilecektir.

II. 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU DÖNEMİNDE

6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesinden önceki eski dönem Türk Hukuku'nda kiralananın el değıştirmesine ilişkin hükümler çeşitli ayrımlara göre düzenlenmiş olup kira sözleşmesinin türüne göre farklı sonuçlar doğurmaktaydı. Bu bakımdan konu öncelikle taşınır kiralaları ve taşınmaz kiralaları açısından ikiye ayrılarak incelenmelidir. Taşınmaz kiralaları ise yine kendi içinde ikiye ayrılarak 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a tabi olan ve olmayan taşınmaz kiralaları olarak ele alınıp incelenmelidir. Yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye imkanı ise GKHK'ya tabi taşınmaz kiralaları için öngörölmüş bir tahliye imkanı olduğu için bu taşınmazlara ilişkin açıklamalar arasında ele alınmalıdır.

A. Kiralananın El Değiştirmesi

1. Taşınır Kiralarında

818 sayılı BK'nın "Satımla kiranın infisahı" başlığını taşıyan 254. maddesinin 1. fıkrası kiralananın taşınır olması durumunu ele almaktaydı. Esasında hükmün 2. fıkrası taşınmazlara ilişkin ayrı hüküm getirmiş olduğu için 1. fıkranın taşınırlara ilişkin olduğu anlaşılmaktaydı. Hükme göre:

"Kiranın akdinden sonra, kiralanan, kiralayan tarafından ahare temlik yahut icraen takibat veya iflâs tarikiyle kendisinden nezedildiği takdirde; kiracı, kiralananın ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartı ile kiranın devamını ve kiralayandan akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir."

Buna göre; kiralanan bir taşınır olup da üçüncü kişiye devredilir veya icra veya iflas takibi sonucu satılarak üçüncü kişiye bırakılırsa kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı ileri sürebilmesi ancak yeni malikin kira sözleşmesine devam etmeyi kabul etmesi halinde mümkün olmaktadır. Bu durum kanun koyucunun taşınır kiralaları için sözleşmelerin nisbiliğinin bir gereği olan "satım kirayı bozar" ilkesini benimsemesinin bir sonucuydu. Buna göre kiralanan bir taşınır olup da hükmün kapsamına girecek şekilde üçüncü bir kişiye devredilince kira sözleşmesine devam edip etmemek tamamıyla yeni malikin iradesindeydi¹. Kiralanan taşınırın yeni

¹ Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri**, Cilt: I/2, 4. Tıpkı Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, (Özel Borç İlişkileri C. I/2), s. 126-127; Abdulkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, (Kira), s. 30; Mustafa Alper Gümüş, **"Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi: Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'a ve Diğer Yeni Mevzuata Göre Güncellenmiş**, 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, (Kira), s. 141; Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi: (TBK m. 299-332)**, 4. Bası, İstanbul, Beta Basım, 2017, s. 225; Seda Öktem Çevik, **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 8; Aydın Zevkliler, Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 18. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2018, s. 274; Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017, s. 434; Burak Özen, "Kira Konusunun Devri", **MÜHFHAD.**, C. 16, S. 1-2, 2010, (2010), s. 142-143; Sezer Çabri, "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması", **MÜHFHAD.**, C. 18, S. 3, 2012, s. 166; Arzu Genç Arıdemir, "Kiraya Veren İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Taraflı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu", **BÜHFKHHD.**, C. 8, S. 95-96, 2012 s. 133; Pınar Altınok Ormancı, "Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: "Satım Kirayı Bozmaz" İlkesinin Sonuçları", **İTÜSBD.**, C. 12, S. 24, Güz 2013/2, s. 127; Meltem Ertuğrul, "Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin

malikin kira sözleşmesine devam etmeyi kabul edip etmemesine göre iki sonuç ortaya çıkmaktadır. Bu iki ihtimali ayrı ayrı incelemekte yarar vardır.

İlk ihtimalde yani yeni malikin kira sözleşmesinin devam etmesini kabul etmediği durumda kiracı ve yeni malik arasında hiçbir kira ilişkisi veya başkaca bir hukuki ilişki meydana gelmemektedir. Kiralanan taşınır eğer kiracının elinde ise bunun yeni malike devri zilyetliğin havalesi şeklinde gerçekleştirilir. Yeni malik, kiracıdan kiralananı derhal kendisine iade etmesini talep edebilir. Bu durumun kiraya veren tarafındaki sonucu ise kira sözleşmesinden doğan borcunu yerine getirememesidir. Bu durumda doktrindeki bir görüşe göre² kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan borcu onun kendi kusuru sebebiyle imkansız hale geldiği için sona ermeyip borca aykırılık hükümlerine göre (BK. m. 96) tazminat borcuna dönüşürdü. Dolayısıyla yeni malikin kira sözleşmesine devam etmeyi kabul etmemesi ihtimalinde kiracı yeni maliki kira sözleşmesini devam ettirmek konusunda imkana sahip olmayıp ondan herhangi bir talepte de bulunamamaktaydı. Buna karşı kiracı kira sözleşmesinden doğan borcuna aykırı davranarak kendisini zarara uğratan kiraya verene karşı kiralananı kullanamamasından kaynaklanan müspet zararlarını talep edebilmektedir.

İkinci ihtimalde yani yeni malikin kira sözleşmesinin devam etmesini kabul ettiği durumda ise kiracı, kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkını yeni malike karşı ileri sürebilmektedir. Bununla birlikte yeni malikin kira sözleşmesinin devamını kabul etmesinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Bu görüşleri ayrı ayrı açıklamak gerekir.

Kurulmasından Sonra Kiralanda Üstün Hak Sahibi Olması” **ABD.**, C. 72, S. 3, 2014, s. 54; Mustafa Cahit Günel, “Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Ertirilmesi”, **Yayınlanmamış Doktora Tezi**, İstanbul, 2010, s. 169.

² Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 127; Arpacı, **Kira**, s. 30-31; Gümüş, **Kira**, s. 143; Acar, **Kira**, s. 225; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 9; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 133; Çabri, **a.g.m.**, s. 167; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 547. Kiracının TMK’nın “*Teslimsiz devir*” başlığını taşıyan 979. maddesinin 3. fıkrasındaki “*Üçüncü kişi, zilyetliği devredene karşı ileri sürebileceği sebeplerle şeyi edinene vermekten kaçınabilir*” hükmüne dayanarak iade yükümlülüğünden kaçınması da mümkün değildir. Nitekim bu hüküm aynı hakka dayanılması durumunda iade yükümlülüğünden kaçınma imkanını düzenlemektedir.

Doktrindeki bir görüşe göre³, yeni malik kira sözleşmesinin devamını kabul ettikten sonra kiraya verenin hak ve borçlarını da ayrı bir sözleşmeyle üzerine alabilir. Yeni malikin kiraya verenin hak ve borçlarını üzerine alması ise yenilemeyle veya alacağın temlik ve borcun üstlenilmesi işlemlerinin birlikte yapılmasıyla mümkündür. Buna göre kiracının yeni malikin borcu üstlenmesini kabul etmesine kadar geçen dönemde kiraya veren ve yeni malik borçtan birlikte sorumlu olacak kiracının borcun üstlenmesini kabul etmesinden sonra ise eski malik borcundan kurtulmuş olacaktır.

Doktrindeki diğer bir görüşe göre⁴, yeni malik kira sözleşmesinin devam etmesini kabul ederse yasal bir borca katılma gerçekleşmiş olur. Bu görüşe göre yeni malik kira sözleşmesinin devam etmesini kabul ederse, kira sözleşmesi kiraya veren ile kiracı arasında hüküm ve sonuç doğurmaya devam eder. Ancak kiraya verenin “kiralananı kullanma amacına uygun ve hazır halde bulundurma” borcuna yeni malik de yasal olarak katılmış olur ve hem kiraya veren hem de yeni malik bu borçtan dolayı müteselsil olarak sorumlu hale gelir. Buna bağlı bir sonuç olarak da kiracı kira borcunu yeni malike değil kiraya verene ödemeye devam etmekte, yeni malik kira borcunun kendisine ödenmesi yönünde bir talepte bulunamamakta ve yeni malikin kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanı bulunmamaktadır.

Doktrindeki bir diğer görüşe göre⁵, yeni malik kira sözleşmesinin devam etmesini kabul edince yasal bir sözleşme devri gerçekleşmekte ve başkaca hiçbir işlem yapılmasına gerek olmadan kira sözleşmesine yasa gereği taraf olmaktadır. Bu görüşün bir sonucu olarak kira sözleşmesinden doğan kira bedelini talep etme ve sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı sözleşmenin tarafı haline gelen yeni malike geçer.

Doktrindeki başka bir görüşe göre⁶ ise, yeni malikin kira sözleşmesinin devamını kabul etmesi durumunda bir borç nakli söz konusu olur. Bu durumda kira sözleşmesi kiraya veren ile kiracı arasında hüküm doğurmaya devam etmektedir.

³ Tandoğan, **a.g.e.**, s. 127-128.

⁴ Gümüş, **Kira**, s. 142-143; Arpacı, **Kira**, s. 30. Buna karşı Gümüş’ göre, Arpacı her ne kadar burada bir borca katılmanın gerçekleştiğini ifade etse de açıklamalarında borç ilişkisine katılmanın gerçekleştiğini açıklamıştır. Gümüş, **Kira**, s. 142.

⁵ Hasan Ayrancı, **Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2003, s. 78-79.

⁶ Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 274.

Doktrinde yer alan diğerk bir görüŖe göre⁷ yeni malikin kira sözleşmesiyle bağılı olması her ne kadar kendi iradesine bağılı olsa da bu bağılılık sadece kendi iradesiyle ulaşması mümkün değildir. Zira yeni malik kiraya verenin kiralananı kullandırma borcuna ancak kiracı ile borca katılma sözleşmesi yaparak katılabilir. Bu sözleşmenin yapılmasıyla yeni malik ve kiraya veren kiralananı kullandırma borcu bakımından müteselsil sorumlu hale gelir. Yeni malik kullandırma borcunu üstlenmek istiyorsa hem kiraya verenle iç üstlenme sözleşmesi hem de kiracıyla dış üstlenme sözleşmesi yapması gerekir. Yeni malikin kira sözleşmesini bir bütün olarak devralmak istemesi durumunda hem kiraya veren hem de kiracı ile birlikte kira sözleşmesinin devri sözleşmesi yapması gerekir. Bu sözleşmenin yapılmasıyla birlikte yeni malik kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı haline gelir.

2. Taşınmaz Kiralarında

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce kira konusunun taşınmaz olması durumunda karşımıza ikili bir ayırım çıkmaktaydı. Nitekim bu dönemde taşınmaz kiralari bakımından hem 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri hem de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri birlikte uygulanmaktaydı. Bu sebeple konuyu açıklarken “GKHK Kapsamına Girmeyen Taşınmazlar” ve “GKHK Kapsamına Giren Taşınmazlar” şeklinde ikili bir ayırım yapmak gerekmektedir.

a. GKHK Kapsamına Girmeyen Taşınmazlar

818 sayılı Borçlar Kanunu’nun “Satımla kiranın infisahı” başlığını taşıyan 254. maddesinin 2. fıkrası GKHK kapsamına girmeyen taşınmaz kiralalarını ele almakta olup hüküm taşınmaz kiralari taşıtır kiralariından biraz daha fazla koruma sağlamış ve satım kirayı bozar ilkesini taşınmaz kiralari için yumuşatmıştı. Hükme göre;

“Bununla beraber kiralanan şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akit daha evvel feshe müsait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, kiraya riayet

⁷ Özen, 2010, 166-167; Öktem Çevik, a.g.e., s. 11-12.

etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş addolunur.”

Yeni malikin fesih hakkını kullandığı durumda kiracı ile yeni malik arasındaki ilişki de doktrinde tartışılmıştı.

Doktrindeki bir görüşe göre⁸ hüküm taşınmaz kiralari için yeni malikin bir süreliğine kira sözleşmesiyle bağı kalması gerektiğini kabul edilmiştir. Yeni malikin kira sözleşmesinin devam etmesini kabul etmeyip kanunda belirlenen sürelele göre fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirmesine kadar geçen sürede yeni malik sadece kiraya verenin kullandırma borcuna katılmış olup bunun dışındaki bütün haklar ve borçlar eski malike ait olmaya devam etmekteydi.

Buna karşı doktrindeki diğler görüşe göre⁹, yeni malikin kira sözleşmesiyle bağı olmaması ilkesi bu durumda da değışmemiştir. Zira kanun koyucunun buradaki amacı kira sözleşmesinin devamı kabul edilmediği durumda kiracıya taşınmazı boşaltmak ve hazırlanmak için uygun bir süre tanımaktır. Yeni malikin kanunda belirlenen süre ile bağılık içinde olması kira sözleşmesinden kaynaklanmamakta aksine doğrudan doğruya kanundan kaynaklanmaktadır.

Yeni malikin fesih hakkını süresi içinde kullanmamasının doğurduğu hukuki sonuçların niteliği de doktrinde tartışmalıydı. Bu konuda doktrinde yer alan görüşleri de açıklamak gerekir.

Doktrindeki bir görüşe göre¹⁰, yeni malik kanunda fesih bildirimini için öngörülen süreler içinde fesih hakkını kullanmazsa kira sözleşmesi yasa gereği yeni malike devrolur. Bu durumda yasal sözleşme devri gerçekleşmektedir. Bu sonuç GKHK'ya tabi taşınmazlar için öngörülen sonuçla da paralel olduğu için hukuk uygulamasında birliğin sağlanması açısından daha uygun bir çözümdür.

⁸ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 129-130; Gümüş, **Kira**, s. 144; Çabri, **a.g.m.**, s. 127; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 127.

⁹ Özen, **2010**, 167; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 12.

¹⁰ Gümüş, **Kira**, s. 144. Aynı yönde Çabri, **a.g.m.**, s. 169.

Doktrindeki diğ er bir görüş g r    ¹¹, yeni malik fesih bildiriminde bulunmazsa kira sözleşmesini kabul etmiş sayılır. Eğer kiracı yeni malikle kira sözleşmesine devam etmeye rıza gösterirse yenileme veya borcun nakli gerçekleşir. Buna kar  şı kiracı yeni malikle kira sözleşmesine devam etmeye rıza göstermezse eski malikle yeni malik müteselsil alacaklı ve borçlu hale gelir ve bu şekilde yeni malik kira sözleşmesine yasal sözleşmeye katılma yoluyla taraf olur.

Doktrindeki başka bir görüş g r    ¹², yeni malik süresi içinde fesih bildiriminde bulunmazsa kira sözleşmesini kabul etmiş olur. Ancak BK. m. 254, f. 2 h  k  m , BK. m. 254, f. 1 h  k  m nden farklı olarak alacağın temliki ve borcun nakli hükümlerine başvurmaya gerek bulunmamaktadır. Zira alacağın temliki ve borcun nakli kanun gereği (kanuni temlik) gerçekleşmiş olur.

Doktrinde yer alan başka bir görüş g r    ¹³ ise yeni malikin süresi içinde fesih bildiriminde bulunmaması durumunda yasal sözleşme devri sonucunun gerçekleşmesi mümkün değildir. Dolayısıyla yeni malikin kira sözleşmesine taraf olup kiraya veren sıfatını kazandığı da söylenemez. Yeni malikin kira sözleşmesine taraf olması, kira sözleşmesinin taraflarının rızası bulunmadığı sürece mümkün değildir. Aynı şekilde kiracı rıza göstermedikçe yeni malik kullandırma borcunu da devralamaz. Burada fesih hakkını kullanmayan yeni malikin sadece kiraya verenin kullandırma borcuna katılması söz konusu olmaktadır.

b. GKHK Kapsamına Giren Taşınmazlar

6570 sayılı GKHK'nın kapsamına giren ta  ınmazlar¹⁴ bakımından taşınmazın el değiştirmesinin kira sözleşmesine etkisi kanunun 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde ele alınmıştı. Dolayısıyla bu kapsama giren bir taşınmazın üçüncü kişiye

¹¹ Tandoğan, **  zel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 130-131.

¹² Arpacı, **Kira**, s. 32.

¹³   zen, **2010**, 170-172;   ktem   evik, **a.g.e.**, s. 14.

¹⁴ 6570 sayılı GKHK'nın 1. maddesi kanunun kapsamına giren taşınmazları düzenlemiştir. Hükme göre: *“(1) Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmyanları hariç) kiralanmalarında kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur. (2) Mab  tler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir i   için de kullanılamaz.”*

devredilmesi durumunda genel hüküm olan BK. m. 254 değil özel bir hüküm olan GKHK. m. 7, f. 1, b. (d) uygulanacaktır¹⁵. İlgili hükme göre:

“ ... (d) Gayrimenkulü Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra, ... tahliye davası açabilirler.”

Doktrinde kabul edildiği üzere 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun benimsemiş olduğu “satım kirayı bozar” ilkesi GKHK kapsamına giren taşınmaz kiralari bakımından adeta tersine çevrilmişti. GKHK’nın benimsediği ilkeye göre taşınmazı devralan yeni malik kanun gereği kira sözleşmesine taraf olmaktaydı. Esasında bu sonuç kanunun 7/d hükmünün yeni malike ancak gereksinimi nedeniyle tahliye imkanı vermiş olmasından da anlaşılmaktaydı. Bu bakımdan kiraya verenin GKHK kapsamında bir taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmesi durumunda kira sözleşmesi kanun gereği bu üçüncü kişiye devrolmakta ve yeni malik de yine kanun gereği bu kira sözleşmesine taraf olmaktaydı. Kira sözleşmesinin kanun gereği devrolmasının anlamı, bu devir için tarafların ayrıca bir sözleşme yapmalarına gerek olmaması ve sözleşme devrinin kiralanan taşınmazın devriyle birlikte kendiliğinden gerçekleşmesiydi¹⁶.

Kira sözleşmesinin kanun gereği yeni malike devrolmasının ileriye etkili olarak hukuki sonuçlar doğurduğu kabul edilmekteydi. Buna göre yeni malik kiralanan taşınmazı devraldığı andan itibaren kanun gereği kira sözleşmesine taraf olmakta ve kira sözleşmesinden doğan hakları ve borçları kazanmaktaydı. Kiralanan taşınmazın devrinden önceki hak ve borçlar taşınmazı devreden kiraya veren eski malike ait olmaya devam etmekteydi. Bu bakımdan taşınmazın devrinden önce doğmuş olan kira

¹⁵ Arpacı, **Kira**, s. 33; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 135; Günel, **a.g.e.**, s. 186.

¹⁶ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 137; Gümüş, **Kira**, s. 145; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 14-15; Ayrancı, **a.g.e.**, s. 38; Özen, **2010**, 173; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 135-136; Çabri, **a.g.m.**, s. 169; Altınok Ormanlı, **a.g.m.**, s. 127; Yalçın Tosun, “Sözleşmenin Devri”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler-Tebliğler**, Derleyen M. Murat İnceoğlu, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 172; Nevin Meral, “Türk Borçlar Kanunu ve Ole Land İlkeleri’nde Sözleşmenin Devri” **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 5, S. 1, 2014, s. 334; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 547-548.

bedelleri eski malike ait iken kiralanan taşınmazın devrinden sonra doğan kira bedelleri yeni malike aitti. Yine buna bağlı diğer sonuç da kiracının, devrin gerçekleşmesinden sonra doğan kira bedeli borcunu yeni malike ödemesi gerektiğiydi. Kiracının kira bedeli borcunu iyiniyetli olarak eski malike ödemesinin BK. m. 165'e kıyasen onu borçtan kurtaracağı belirtilmekteydi. Ancak buradaki iyiniyetin kapsamı, hem taşınmazın devr olduğu olgusunun hem de kira bedeli borcunun artık yeni malike ödenmesi gerektiğinin bilinmemesi veya bilinmesinin gerekmemesiydi¹⁷.

B. Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanılması

Hem 818 sayılı BK.'da hem de 6570 sayılı GKHK'da üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanmasının kira sözleşmesine etkisi düzenlenmemişti. Türk doktrini bu konuda açık bir düzenleme bulunmasa dahi mehz İsviçre Borçlar Kanunu'nda konunun hükme bağlanmış olmasından yola çıkarak burada kıyas yoluyla uygulama yapılması gerektiğini savunmaktaydı. Doktrinde genel olarak kabul edildiği üzere, kiralananın devrine ilişkin hükümler (hem BK. hem de GKHK hükümleri) kıyas yoluyla kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanılması durumunda da uygulanırdı. Kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanılması durumunda kiralananın devrine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması için bu sınırlı ayni hakkın kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayacak nitelikte bir sınırlı ayni hak (intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı gibi) olması gerektiği kabul edilmekteydi. Burada dikkate alınan ölçüt kiralanan üzerinde kazanılan sınırlı ayni hakkın kiracı açısından mülkiyetin devriyle aynı sonucu doğuruyor olmasıydı¹⁸. Burada özellikle belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmiş olması kiracıyı kiralanan taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişiye karşı da korumaktaydı.

¹⁷ Özen, 2010, 174-175.

¹⁸ Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri C. I/2*, s. 126; Burcuoğlu, *a.g.e.*, s. 446; Özen, 2010, 147-148.

C. Kiracılık Hakkının Şerhi

Yukarıda kiralanan taşınmazların üçüncü kişilere devrinin kira sözleşmesine etkisi gerek 818 sayılı BK.'ya tabi taşınmazlar gerekse de 6570 sayılı GKHK.'ya tabi taşınmazlar açısından ayrı ayrı ele alınıp açıklanmıştı. Belirtmek gerekir ki 818 sayılı BK.'nın "Tapu siciline şerh" başlığını taşıyan 255. maddesi her türlü taşınmazın tapu siciline şerh edilebilmesine imkan tanımıştı. İlgili hükme göre:

"Bir gayrimenkulün kiralanmasında akdin tapu siciline şerh verilmesini iki taraf mukavele edebilirler.

Bu şerh, sonraki maliklere kiracının kira akdi dairesinde gayrimenkulden intifaina müsaade etmek mecburiyetini tahmil eder."

Kira sözleşmesinin tapu siciline şerhi hem BK'ya tabi taşınmazlar için hem de GKHK'ya tabi taşınmazlar için ayrı öneme sahiptir. Zira ilk olarak BK'ya tabi taşınmaz kiralalarında yeni malik her ne kadar bir süreliğine kira sözleşmesiyle bağlı kalsa da bu süre sonunda bağlılığı bitmekte ve kira sözleşmesine devam etmek istemezse sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. İşte bu taşınmazlar için kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı ileri sürebilmesini sağlamaktaydı. Kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi durumunda yeni malikin kiralanan taşınmazı devralmakla birlikte kira sözleşmesine taraf olacağı kabul edilmekteydi. Yine her ne kadar GKHK'ya tabi kiralanan taşınmazların üçüncü kişiye devri durumunda kira sözleşmesinin de kendiliğinden devredileceği ve yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağı kabul edilmişse de yeni malik gereksinimini ileri sürerek kiracının tahliyesini sağlayabilmektedir. İşte bu sebeple kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi GKHK'ya tabi taşınmaz kiralaları için de büyük önem taşımakta ve şerh edilmiş kira sözleşmesi taşınmazı devralan yeni malike karşı da ileri sürülebilmektedir. Her iki durumda da kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesinin borç ilişkisini eşyaya bağlı borç haline getirdiği kabul edilmekteydi¹⁹.

¹⁹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 137; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 452; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 435-436; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 276; Özen, **2010**, 173.

D. Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı

GKHK kapsamına giren bir taşınmaz üçüncü bir kişiye devredildiği zaman kira sözleşmesi de kanun gereği devrolmuş oluyordu. Ancak kanunun 7/d hükmü yukarıda da açıkladığımız üzere kira sözleşmesine taraf olan yeni malike bir fesih imkanı tanıdı. Buna göre kiralanan taşınmazı Medeni Kanun hükümlerine göre iktisap eden yeni malik, tarafı haline geldiği kira sözleşmesini; kendisi, eşi veya çocukları için konut veya işyeri gereksinimlerinin bulunması halinde kazanma anından itibaren bir ay içinde kiracıya ihtarnâme çekmek ve altı ay sonrası için tahliye davası açmak suretiyle sona erdirmeye imkanına sahipti²⁰. Hükümde yeni malikle birlikte onun eşi ve çocukları da hükmün kapsamında sayılmakta buna karşı anne, babası veya torunları hükmün kapsamı dışında bırakılmaktaydı. Eski kanun döneminde yeni malikin anne, babası veya torunlarının hükmün kapsamı dışında bırakılması Türk aile sistemine aykırı olduğu gerekçesiyle eleştirilmekte ve bu kişilerin de hükmün kapsamına alınması yönünde bir değişiklik yapılması gerektiği ifade edilmekteydi²¹. Yine yeni malik, şartlarını sağlamak şartıyla, kanunun 7/d hükmündeki tahliye imkanı dışında eski malikin halefi olmasından kaynaklanan diğer sona erme nedenlerine dayanarak da sözleşmenin sona ermesini sağlayabilirdi²².

III. MEHAZ İSVİÇRE BORÇLAR KANUNU'NDA

Çalışma konumuzun esasını oluşturan 6098 sayılı TBK.'da yer alan kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin daha iyi anlaşılabilmesi için konunun mehaz İBK.'daki hükümler ile birlikte ele alınması gerekmektedir. Bu sebeple bu başlık altında mehaz İBK'da kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin nasıl düzenlendiği inceleme konusu yapılacaktır.

²⁰ Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, (Tahliye), s. 436; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 15; Ayrancı, **a.g.e.**, s. 38; Özen, **2010**, 173; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 135-136; Günel, **a.g.e.**, s. 187; Çabri, **a.g.m.**, s. 169; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 127.

²¹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 393-394; Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku: Cilt 2**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, (Cilt 2) s. 379; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 15; Efrail Aydemir, **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2014, s. 186-187.

²² Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 438; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 15;

A. Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Fesih Hakkı

İsviçre Borçlar Kanunu'nun "Şeyin devir ve temlik" başlığını taşıyan 261. maddesine göre²³:

"(1) Kiralayayan, kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra kira konusunu devir ve temlik ederse veya haciz veya iflas yolu ile takip sonrasında mülkiyet hakkını kaybederse, kira ilişkisi, şey üzerinde mülkiyet hakkını kazanana geçer.

(2) Bununla birlikte yeni malik:

(a) Konut ve çatılı işyeri kiralalarında en yakın kira döneminin sonu için kendisinin, yakınlarının veya bakmakla yükümlü oldukları kişilerin ciddi ihtiyaçları sebebiyle feshini yasal fesih süresi içinde isteyebilir.

(b) Diğer şeylerde ise şayet sözleşme daha erken bir fesih hakkı vermiyorsa en yakın kira döneminin sonu için yasal fesih süresine uyularak feshedilebilir.

(3) Yeni malik daha önceki kiralayanın kendisine tanıdığı süreden daha evvel kira sözleşmesini feshedecek olursa, taşınmazını devreden kiralayan, kiracının bundan doğan tüm zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür.

(4) Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır."

Hükmün ilk fıkrası, kiraya verenin kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananı devretmesi, temlik etmesi ya da kiralananın icra veya iflas takibi sonucu başka birine geçmesi halinde kira ilişkisinin de kiralananın mülkiyetiyle birlikte yeni malike geçeceğini düzenlemektedir. Hükümde sadece kiralananın devri, temlik ve icra ve iflas takibi sonucu el değiştirmesi durumlarından bahsedilmiş olmasına rağmen bunların sınırlı olarak sayılmadığı kabul edilmektedir. Diğer bir deyişle kiralananın

²³ Hükmün çevirileri için bkz. Acar, **Kira**, s. 221 ve Mustafa Fadıl Yıldırım, "Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması Gereksiz mi? –Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-", **GÜHFD**, C. 17, S. 4, 2013, s. 122-123.

herhangi bir hukuki sebeple el değiştirmesi halinde de kira sözleşmesinin devri söz konusu olacaktır²⁴.

Maddenin ikinci fıkrası kiralananı devralmakla kira sözleşmesine taraf olan yeni malike olağanüstü bir fesih imkanı öngörmüştür. Burada kira sözleşmesinin konusuna göre ikili bir ayrıma gidilmiştir. Buna göre kira sözleşmesi konut veya çatılı iş yeri kirasını konu edinmişse yeni malik ancak kendisinin, yakınlarının veya bakmakla yükümlü olduğu kişilerin ciddi ihtiyacı sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir. Konut ve çatılı iş yeri dışındaki kiralarda ise eğer kira sözleşmesi daha erken sona erdiremeye imkan vermiyorsa en yakın kira döneminin sonu için yasal fesih süresine uyarak kira sözleşmesi sona erdirebilir. Bu durumda yeni malik kira sözleşmesini sona erdirebilmek için herhangi bir sebep göstermek zorunda deęildir²⁵.

Hükmün üçüncü fıkrası yeni malikin gereksinim nedeniyle fesih hakkını kullanıp kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirmesi durumunda kiracının tazminat talep etme hakkını düzenlemektedir. Burada dikkat edilmesi gereken bir durum vardır. Nitekim Türk doktrinde, erken fesih nedeniyle kiracıya tazminat ödemekle yükümlü olan kişi konusunda tartışma bulunmaktadır. Bu görüş ayrılığının mehzaz hükmün çevirisinden kaynaklandığını düşünmekteyiz. Türk doktrinindeki bir görüşe göre²⁶ hükümde düzenlenen durum; yeni malikin gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirmesi halinde yeni malikin kiracının uğradığı zararları ödemek zorunda olmasıdır. Buna karşı yine Türk doktrinindeki diğer görüşe

²⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 17; Burak Özen, “Kira Konusunun Devri”, **BÜHFKHHD**, C. 9, S. 103-104, 2013, (2013), s. 96; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 140; Çabri, **a.g.m.**, s. 169-170; Hayrunnisa Özdemir, “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, **AÜHFD**, C. 62, S. 1, 2013, s. 149; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 128.

²⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 17; Özen, 2013, 96-97; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 140; Çabri, **a.g.m.**, s. 170-171; Özdemir, **a.g.m.**, s. 164-165; Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 130-131; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 560.

²⁶ Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku: Cilt 1**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, (Cilt 1) s. 576; Özen, 2013, 97; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 140; Çabri, **a.g.m.**, s. 171. Buna karşı Acar s. 221’de mehzaz hükümde tazminatla yükümlü olan kişinin yeni malik olduğu yönünde bir çeviri yapmışken s. 245’te tazminat yükümlüsü olarak eski malikin olduğuna ilişkin açıklama yapmıştır. Acar, **Kira**, s. 221 ve 245. Yıldırım ise bunun tam tersi bir şekilde hükmün çevirisini yaparken tazminat yükümlüsünün eski malik olduğunu belirtmiş ancak hükmün açıklamasını yaparken tazminat yükümlüsünün yeni malik olduğunu belirtmiştir. Yıldırım, **a.g.m.**, s. 123.

göre²⁷ hükümde tazminatla yükümlü tutulan kişi kiraya veren eski malik olup yeni malikin kiracıya karşı bir tazminat sorumluluğu bulunmamaktadır.

Son fıkrada ise kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklı tutulmuştur. Buna göre kiralanan kamulaştırıldığı zaman kira sözleşmesi sonradan ortaya çıkan imkansızlık sebebiyle sona erecektir. Bu durumda hükmün uygulama alanı bulmayacağı yani kira sözleşmesinin kanun gereği devrinin söz konusu olmayıp sona ereceği kabul edilmiştir. Bu ihtimalde kiracının eski malikten tazminat talebinde bulunması da mümkün değildir²⁸.

B. Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanılması

İsviçre Borçlar Kanunu'nun 261a maddesi kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanılması durumunu ele almıştır. Hükme göre²⁹:

“Şeyin elden çıkarılmasına ilişkin hükümler, kiraya veren üçüncü bir şahsa sınırlı ayni hak kurar ve bu mülkiyetin el değiştirmesiyle eş değerdeyse kıyasen uygulanabilir.”

İBK'nın 261a maddesinde ise üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanması ve bu sınırlı ayni hakkın nitelik olarak mülkiyet devrine eş değerde olması halinde şeyin devir ve temlikine ilişkin 261. maddenin kıyasen uygulanacağı belirtilmiştir. Kiralananın üzerinde kurulan intifa hakkı, oturma hakkı ve üst hakkının mülkiyet devrine eş değerde sonuç doğurduğu kabul edilmektedir³⁰.

C. Kiracılık Hakkının Şerhi

İBK'nın 261b maddesi taşınmaz kira sözleşmeleri için tapu siciline şerh imkanı getirmiştir. Hükme göre³¹:

²⁷ Acar, **Kira**, s. 245; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 261; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 288; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 133; Özen, **2010**, s. 178.

²⁸ Arıdemir, **a.g.m.**, s. 140; Çabri, **a.g.m.**, s. 171; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 560.

²⁹ Hükmün çevirileri için bkz. Acar, **Kira**, s. 247.

³⁰ Gümüş, **Kira**, s. 151; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 444; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 272, dpn. 269; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 140; Çabri, **a.g.m.**, s. 171; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 573.

³¹ Hükmün çevirileri için bkz. Acar, **Kira**, s. 247.

“(1) Taşınmaz kirasında (sözleşmesel) ilişkinin tapu kütüğüne şerhi sözleşilebilir.

(2) Şerh her yeni malikin kiracıya, taşınmazın kira sözleşmesine uygun kullanmasına izin verme zorunluluğu doğurur.”

İBK’nın 261a maddesi konusu taşınmaz olan kira sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilebilmesine imkan tanımıştır. Buna göre taraflar aralarında yazılı şekle tabi olan bir şerh anlaşması yaparak kira sözleşmesinin tapu siciline şerhini sağlayabilirler. Burada şerhin nispi borç doğuran kira sözleşmesini eşyaya bağlı bir borç haline getirdiği kabul edilmektedir. Taşınmaz kirasının şerh edilebilmesi bakımından sözleşmenin konusunun konut veya çatılı işyeri olup olmadığı önem taşımamaktadır. Dolayısıyla her türlü taşınmaz kira sözleşmesi tapu siciline şerh edilebilir. Yine taşınmaz kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edildiği durumda eski malikin kiracıya karşı İBK. m. 261, f. 3 uyarınca tazminat sorumluluğu da ortadan kalkmış olur³²

³² Altınok Ormancı, **a.g.e.**, s. 137, dpn. 31 ve 33.

İKİNCİ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER

I. GENEL OLARAK

Çalışmamızın birinci bölümünde kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önceki dönem Türk Hukuku kapsamında detaylı incelemesini yapmıştık. Yukarıda da açıklandığı üzere 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kiralananın taşınır ya da taşınmaz olmasına, taşınmaz ise GKHK kapsamına giren bir taşınmaz olup olmamasına göre ayrılmakta; uygulanacak kurallar ve bunlara bağlanan hukuki sonuçlar farklılık arz etmekteydi. Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu ile paralel bir düzenleme getirmek ve kiracılar açısından daha korunaklı bir kira hukuku düzeni kurmak isteyen kanun koyucu önceki dönemdeki bu çeşitli ayrımları ortadan kaldırmış ve bu duruma ilişkin tek bir temel kural benimsemiştir. Bu kural ise 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun benimsemiş olduğu “satım kirayı bozar” kuralının tam tersi olan ve deyim yerindeyse “satım kirayı bozmaz” olarak ifade edilebilecek kuralıdır. Diğer bir deyişle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 818 sayılı Borçlar Kanunu’ndan farklı olarak kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malikin kural olarak kira sözleşmesiyle bağlı olacağı ilkesini benimsemiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu sistematigi incelendiğinde kanun koyucunun madde 310 hükmünü temel madde olarak düzenlediği görülmektedir. “Kiralananın el değiştirmesi” başlığını taşıyan madde 310 kiralanan üzerinde bir ayni hak kazanılması durumunda uygulanacak hükümlerin esasını oluşturan bir hükümdür. Hükmün ele aldığı durum kiralananın mülkiyet değişikliğine uğramasının kira sözleşmesine etkisi olup açıklamalar da mülkiyet değişikliği durumu esas alınarak yapılmıştır.

TBK’nın “Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması” başlığını taşıyan 311. maddesinde ise kiralanan üzerinde bir sınırlı ayni hak kazanılması durumu ele alınmıştır. Kanun koyucu bu duruma ilişkin ayrıntılı bir hüküm tesis etmeyip

kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin burada da kıyas yoluyla uygulanacağını belirtmiş ve 311. maddeyi bu anlamda 310. madde ile bağlantılı bir olarak düzenlemiştir.

Yine TBK'nın "Tapu siciline şerh" başlığını taşıyan 312. maddesi ise taşınmaz kira sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilebileceğini düzenlemiştir. İleride de açıklanacağı üzere kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi kiracının kiracılık hakkını kiralanan üzerinde sonradan mülkiyet veya sınırlı ayni hak kazanan kişilere karşı ileri sürmesine imkan tanımaktadır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesine imkan tanıyan TBK. m. 312 hükmü de kiracıya daha fazla koruma sağlama amacı taşıyan ve hem TBK. m. 310 hem de 311 ile bağlantısı bulunan bir hkmdr.

Bu kapsamda değerlendirilmesi gereken bir diğer hüküm de TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralaları için öngördüğü bir tahliye imkanı olan "Yeni malikin gereksinimi" başlığını taşıyan TBK. m. 351 hükmüdür. Kanaatimizce TBK. m. 351 hükmü de doğrudan doğruya kiralananın el değiştirmesine ilişkin bir hkmdr. Kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin uygulandığı durumlarda yeni malik TBK. m. 351 hükmüne dayanarak tarafı haline geldiği kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Bu sebeple hüküm üçüncü kişinin kiralanan üzerinde mülkiyet hakkı kazanmasında uygulandığı gibi sınırlı ayni hak kazanmasında da TBK. m. 311 hükmünün yollamasıyla uygulanabilecektir.

Çalışmamızda kanun sistematığına de uyularak TBK. m. 310, 311 ve 312 hükümleri kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler başlığını taşıyan bu bölümde sırasıyla ele alınıp açıklanacaktır. Kiralananın el değiştirmesine ilişkin bir diğer hüküm olan TBK. m. 351 hükmü ise taşıdığı önem nedeniyle ayrı bir bölümde incelenip detaylı olarak açıklanacaktır.

II. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ (TBK. m. 310)

6098 sayılı TBK'nın "Kiralananın el değıştirmesi" başlığını taşıyan 310. maddesi iki fıkradan oluşmakta olup hüküm aynen şu şekilde kaleme alınmıştır:

"Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değıştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.

Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır"

A. Hükümün Uygulanma Şartları

Kiralananın el değıştirmesine bağlanan sonuçların ortaya çıkabilmesi için öncelikle bu hükümün uygulanma şartlarının sağlanması gereklidir. Eğer bu şartlardan birisi dahi sağlanmamışsa kiralananın el değıştirmesine bağlanan sonuçlar ortaya çıkmayacaktır.

1. Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması

Kiralananın el değıştirmesine ilişkin hükümlerin uygulanması için öncelikle geçerli şekilde kurulmuş bir kira sözleşmesinin varlığı şarttır. Bu başlık altında öncelikle hükümün hangi kira sözleşmeleri bakımından uygulanacağı daha sonra kira sözleşmesinin geçerlilik şartları incelenecektir. Yine bu başlık altında hükümün uygulanması için kira sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte kiralananın kullanımın da kiracıya bırakılmış olmasının bir şart olarak aranıp aranmayacağı meselesi ele alınacaktır.

a. Hükümün Uygulama Alanı Bakımından Kira Sözleşmelerinin Değerlendirilmesi

(1) Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenmiş Tipik Kira Sözleşmeleri

Türk Borçlar Kanunu'nun temel sayılabilecek sözleşmeleri arasında bulunan kira sözleşmesi kanunun dördüncü bölümünde ve 299. ve 378. maddeleri arasında

düzenlenmiştir. Bu bakımından kira sözleşmesi tipik (isimli) bir sözleşmedir. Kanundaki düzenleme dikkate alındığında adi kira ve ürün kirası olarak iki tip kira sözleşmesinin bulunduğu görülmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralaları ise adi kiranın bir türü olup bu kiraya ilişkin hükümler ayrı olarak düzenlenmiştir¹. Bu sebeple kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin tipik kira sözleşmelerine uygulanması adi kira, konut ve çatılı işyeri kiralaları ve ürün kiralaları bakımından ayrı ayrı değerlendirilecektir.

Hükmün hangi tür kira sözleşmelerine uygulanacağını belirlemek açısından öncelikle kanun sistematigindeki yerinin incelenmesi gerekir. Türk Borçlar Kanunu sistematiginde, Özel Borç İlişkileri başlığını taşıyan ikinci kısmın dördüncü bölümündeki Kira Sözleşmesi bölümünün birinci ayrımını oluşturan genel hükümlerde düzenlenmiş olan hüküm, kural olarak her türlü kira sözleşmesine uygulanacaktır. Bu bakımdan taşınır, taşınmaz olarak ayırım yapmayan kanun koyucu hükmün kiraya verilen tüm eşyalar bakımından uygulanmasını mümkün kılmıştır².

Yine konut ve çatılı işyeri kiralalarında da bu hükmün uygulanacağı kabul edilmektedir. TBK'nın "Yeni malikin gereksinimi" başlığını taşıyan 351. maddesi, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından bu hükmün uygulanmasına engel teşkil etmemektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında da kiralananın el değiştirmesiyle yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. TBK. m. 351'de yeni malike gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanı tanınmıştır. Yeni malike sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisinin verilmesi onun kira sözleşmesine taraf olmasından ileri gelmektedir³.

Ürün kira sözleşmeleri çalışmamızın kapsamında olmamakla birlikte belirtelim ki ürün kirasına ilişkin hükümlerin bulunduğu üçüncü ayırmda kiralananın el

¹ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 225; Acar, **Kira**, s. 30, 51; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 365-366; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 253.

² Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Baskı, İstanbul, Beta Basım, 2014, (Borçlar Özel), s. 431; Acar, **Kira**, s. 224; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 21; Seda Öktem Çevik, "Kiralananın El Değiştirmesi ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması" **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu: * Yürürlük Kanunu Cilt-2 Özel Borç İlişkileri**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s. 1707; Çabri, **a.g.m.**, s. 172.

³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 22-23; Özen, **2013**, s. 95-96; Acar, **Kira**, s. 224; Çabri, **a.g.m.**, s. 172, dpn. 17; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 1708.

değiştirmesine ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Mevzuat kanunda (İBK m. 290) kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin ürün kirasında da uygulanacağına ilişkin açık bir düzenleme bulunmaktadır. TBK'nın "Genel hükümlerin uygulanması" başlığını taşıyan 358. maddesi ise "*Bu ayırimda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır*" şeklinde düzenlenmiştir. Bu sebeple kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin ürün kira sözleşmesinin bünyesine uyduğu ölçüde burada da uygulanabileceği genel olarak kabul edilmektedir⁴.

Ancak doktrinde, ürün kiralarına kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin uygulanması bakımından bir ayırım yapıldığı görülmektedir. TBK'daki kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin genel olarak taşınır ve taşınmaz eşyalar esas alınarak düzenlendiği ve bir hakkın ürün kirasına konu olması halinde hükmün uygulanacağını söylemenin pek mümkün olmayacağı ifade edilmektedir⁵.

(2) Türk Borçlar Kanunu'nda Özel Olarak Düzenlenmemiş Atipik (İsimsiz) Kira Sözleşmeleri

Bir sözleşmenin tipik olup olmadığı, o sözleşmenin objektif nitelikteki önemli noktalarının diğer bir deyişle birinci derecedeki esaslı noktalarının (essentialia negotii) kanun tarafından düzenlenip düzenlenmediğine göre belirlenir. Esaslı noktaları kanun tarafından düzenlenmeyen ve tarafların sözleşme özgürlüğü çerçevesinde yapmış oldukları sözleşmeler atipik (isimsiz) sözleşmeler olarak nitelendirilmektedir. Bu isimsiz sözleşmeler; karma sözleşmeler, birleşik sözleşmeler ve kendine özgü yapısı olan sözleşmeler olarak üç kategoride incelenmektedir⁶.

⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 23-25; Acar, **Kira**, s. 224; Çabri, **a.g.m.**, s. 172, dñn. 17.

⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 26; Herdem Belen, "Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Verenin Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler", **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 87, S. 3, 2013, s. 133-134, dñn. 74.

⁶ Saibe Oktay, "İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması", **İÜHFM**, C. 55, S. 1-2, 1995-1996, s. 264-267 ve 272; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Cilt I, 3. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013, (Borçlar Özel), s. 4; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 22-23; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 24-25; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 53-56.

Kira sözleşmesindeki edimlerin de bu sözleşmeler içerisinde bulunması söz konusu olabilecektir. Daha çok birleşik sözleşmeler ve karma sözleşmeler, içinde kira sözleşmesinin unsurlarını barındırdığı için kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler birleşik sözleşmeler ve karma sözleşmeler bakımından ayrı ayrı değerlendirilecektir.

Tarafların iki ya da daha fazla sayıda hukuki nitelik ve vasıfları itibarıyla birbirinden bağımsız nitelik taşıyan sözleşmeyi birbirine bağlı durumda ve yan yana olarak yapması halinde birleşik sözleşme söz konusu olur. Buradaki bağıllık öyle ileri düzeyde bir bağıllıktır ki birleşik sözleşme içerisindeki bir sözleşme olmadan diğerinin yapılması mümkün değildir. Birleşik sözleşme içerisinde yer alan sözleşmelerin birbirine bu kadar bağlı olmasıyla birlikte her bir sözleşme de bağımsızlığını korumaktadır. Bu sebeple birleşik sözleşmeye uygulanacak hukuk kuralının belirlenmesinde genel olarak kabul edilen görüş, birleşik sözleşme içerisindeki her bir sözleşmeye o tipe ilişkin hükümlerin uygulanacağıdır⁷.

Birleşik sözleşmenin içerisindeki bir sözleşmenin bir kira sözleşmesine bağlı ve onunla yan yana olarak yapılması da mümkündür. Doktrinde bu duruma ilişkin; bir imalathanenin kiraya verilmesi ve kiracının kiraya verene belli dönemlerde imal ettiği mallardan satmayı taahhüt etmesi veya bir birahanenin kiraya verilmesi ve kiracının kiraya verenden bira satın almayı taahhüt etmesi örnek olarak gösterilmektedir. Bu örneklerde satış sözleşmesi ve kira sözleşmesi bir birleşik sözleşme haline getirilmiştir⁸. İşte bu örneklerdeki gibi birleşik sözleşmeyi oluşturan sözleşmelerden birinin kira sözleşmesi olması ve kiralananın el değiştirmesi halinde TBK. m. 310 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağına tespiti önem taşımaktadır. TBK. m. 310 hükmü yeni malikin sadece kira sözleşmesine taraf olacağını düzenleyen bir madde olup yeni malikin kira sözleşmesi dışında herhangi bir yükümlülük altına girmesi söz konusu değildir. Bu bakımdan örnek vermek gerekirse kira sözleşmesine bağlı olarak

⁷ Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Kendine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama, Cilt: I/1**, 6. Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, (Özel Borç İlişkileri C. I/1), s. 75-76; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 5-6; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 23-25; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 42-43; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 60 ve 64.

⁸ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/1**, s. 77; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 24; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 43.

kiraya verenin kiracının bazı mallarını satın almayı taahhüt etmiş olması yeni maliki bağlamayacak ve kiracı bu talebini yeni malike değil eski malike karşı ileri sürebilecektir⁹. Birleşik sözleşmelerde TBK. m. 310 hükmünün uygulanacağı kabul edilirse kiraya verilen birahänenin üçüncü bir kişiye devri durumunda; kira sözleşmesi birahänenin yeni maliki ile kiracı arasında, bira satış sözleşmesi ise eski malik ile kiracı arasında varlığını sürdürecektir¹⁰. Ancak böyle bir sonucun kabul edilmesi kanaatimizce birleşik sözleşmeler arasındaki dengeyi bozup işlem temelinin çökmesine sebebiyet verir. Nitekim birleşik sözleşmeyi oluşturan sözleşmelerin birbirlerinin kaderine bağlı olması kuralı bu durumda adeta tamamıyla ortadan kaldırılmıştır. Bu sebeple de TBK. m. 310 hükmünün birleşik sözleşmeler bakımından uygulanabilirliği kanaatimizce çok mümkün görünmemektedir.

Kanunun tipik olarak düzenlediği sözleşmelere ait unsurların kanunun öngörmediği şekilde bir araya getirilmesi ile oluşturulan sözleşmelere karma sözleşme denir. Doktrindeki hakim görüşe göre karma sözleşmelerin yorumlanmasında ve bu sözleşmelere uygulanacak hükümlerin belirlenmesinde kıyas yoluyla uygulama ve hakimın hukuk yaratması görüşü kabul edilmektedir. Buna göre karma sözleşmeler kanunda özel olarak düzenlenmediği için bu sözleşmelere ilişkin bir sorun çıktığında kanun hükümleri ancak kıyas yapılmak suretiyle uygulanabilecektir. TMK. m. 1 hükmünün yapısına uygun olan görüş de budur¹¹.

Kira sözleşmelerinin bir karma sözleşme içerisinde bulunması mümkündür. Nitekim bir çifte tipli karma sözleşme olan kapıcılık sözleşmesinde hizmet sözleşmesi ve kira sözleşmesinin asli edimlerinin karşılıklı olarak mübadele edilmesi taahhüt edilir. Yine kira karşılığı ders verme sözleşmesinde de kira sözleşmesi ve vekalet sözleşmesinin asli edimlerinin karşılıklı olarak mübadele edilmesi taahhüt edilir. Kombine sözleşme niteliği taşıyan pansiyon sözleşmesinde, yatılı okul sözleşmesinde, hastaneye kabul sözleşmesinde ve otelcilik sözleşmesinde taraflardan biri kira

⁹ Gümüş, **Kira**, s. 232-234; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 590; Acar, **Kira**, s. 224; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 442.

¹⁰ İncoğlu bu durumda birleşik sözleşmelerin birbirlerinin kaderine bağlı olma kuralına kanun tarafından bir istisna tanındığı görüşündedir. İncoğlu, **Cilt 1**, s. 590.

¹¹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/1**, s. 69 ve 75; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 6-8; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 25 ve 29; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 40-42.

sözleşmesiyle birlikte başkaca tipik sözleşmelerin ana edimlerini içerecek şekilde borç altına girmişken diğer taraf sadece para ödeme borcu altına girmiştir¹². Bu gibi durumların söz konusu olduğu hallerde kiralananın el değiştirmesiyle birlikte yeni malikin karma sözleşme karşısındaki durumunun tespiti gerekmektedir. Burada karma sözleşmelerdeki ağırlıklı edim tespit edilerek ona göre bir karar vermek gerekir. Eğer karma sözleşmedeki ağırlıklı edim kira sözleşmesinin değil de başkaca bir sözleşmenin ana edimiye bu durumda TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulamayacak ve karma sözleşme sona erecektir. Karma sözleşmenin ağırlıklı edimini kira sözleşmesinin ana edimi oluşturuyorsa TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulacak ve yeni malik kira sözleşmesine taraf olacaktır. Ancak burada yine TBK. m. 310 hükmünün sadece kira sözleşmesi bakımından uygulanacağını yani yeni malikin sadece kira sözleşmesiyle bağlı olacağını buna karşı kira sözleşmesine yabancı edimlerle bağlı olmayacağını söylemek gerekir¹³. Doktrindeki bir görüşe göre ise kapıcılık sözleşmesindeki ağırlıklı edim hizmet sözleşmesine ilişkin olmasına rağmen kapıcı dairesinin el değiştirmesi halinde TBK. m. 310 hükmü uygulanacak ve yeni malik kapıcılık sözleşmesine bütünüyle taraf hale gelecektir¹⁴.

(3) Diğer Kanunlarla Özel Olarak Düzenlenmiş Kira Sözleşmeleri

Bazı kira sözleşmeleri Türk Borçlar Kanunu içerisinde değil başkaca kanunlarla düzenlenmiş olabilir. Bu kanunlarda kiralananın el değiştirmesine ilişkin özel hükümler düzenlenmiş olabileceği gibi TBK'daki kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı da belirtilmiş olabilir. TBK. m. 310'daki kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin bu sözleşmeler için uygulanıp uygulanmayacağı her bir sözleşmenin yer aldığı kanundaki düzenlemeler dikkate alınarak çözümlenecektir. Bu bakımdan gemi kira sözleşmesi, finansal kiralama sözleşmesi ve sivil hava aracı kiralama sözleşmesinin konumuz açısından ele alınması gerekir.

¹² Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/1**, s. 69-72; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 27; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 41-42; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 58-59.

¹³ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 590-591.

¹⁴ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 590.

6102 sayılı TTK'nın 1119. maddesinin 1. fıkrası¹⁵ gemi kira sözleşmesinin tanımını vermektedir. TTK. m. 1121 ise gemi kira sözleşmelerinin sicile şerh edilmesini düzenlemiş olup aynen şu şekilde kaleme alınmıştır:

“(1) Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, taraflar, gemi kira sözleşmelerinin Türk Gemi Siciline veya 941 inci maddenin üçüncü fıkrası gereğince Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından tutulan özel sicile şerhini isteyebilirler.

(2) Bu şerh, sonraki maliklere, kiracının gemi kira sözleşmesindeki koşullar çerçevesinde, gemiyi kullanmasına izin vermek zorunluluğunu yükler.”

TTK. m. 1121 hükmünün ilk fıkrası gemi kira sözleşmelerinin özel sicile şerh edilebilme imkanını, ikinci fıkrası ise gemi kira sözleşmesinin sicile şerh edilmesi halinde bu şerhin sonraki maliklere kiracının gemiyi kullanmasına izin verme zorunluluğu yüklediğini hüküm altına almıştır. Yukarıda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükmün kural olarak her türlü kira sözleşmesine uygulanacağını belirtmiştik. Ancak TTK. m. 1119 ve devamında düzenlenmiş olan gemi kira sözleşmeleri hükmün uygulama alanında değildir. Nitekim bu sonuç gemi kira sözleşmesinin şerh edilme imkanını düzenleyen TTK. m. 1121'in gerekçesinde de açıkça belirtilmiş olup maddenin gerekçesi aynen şu şekildedir:

“Tasarıda Borçlar Kanununun 255 inci maddesinde yer alan sözleşmenin sicile şerhine cevaz verilmek suretiyle, gemi kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının kuvvetlendirilmesi imkânı sağlanmıştır. Buna karşılık, Hollanda Deniz Ticareti Kanununun 530 uncu maddesindeki yollama dolayısıyla 375 inci maddesinde benimsenmiş olan kiracının şerhe bağlı olmaksızın yeni malike karşı korunması Türk Hukuku bakımından isabetli görülmediğinden Tasarıya alınmamıştır.”

Dolayısıyla kiralananın el değiştirmesine ilişkin TBK. m. 310 hükmü gemi kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulmayacak ve kiralanan geminin üçüncü bir kişiye devredilmesi durumunda kira sözleşmesi ancak sicile şerh edilmiş

¹⁵ TTK'nın 1119. maddesinin 1. fıkrasına göre: “Gemi kira sözleşmesi, kiraya verenin belirli bir süre için geminin kullanılmasını, kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmayı üstlendiği bir sözleşmedir”.

ise yeni malike karşı ileri sürülebilecek, eğer sicile şerh verilmemişse ileri sürülemeyecektir¹⁶.

Finansal kiralama sözleşmesinin kira sözleşmesi olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceğine ve hukuki niteliğinin ne olduğuna ilişkin tartışmalara girmekten ziyade konuyu sadece TBK. m. 310 hükmünün bu sözleşmelere uygulanıp uygulanamayacağı kapsamında inceleyeceğiz. Finansal kiralama sözleşmesi; 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu isminde özel bir kanunla düzenlenmiş olup bu kanunun “*Finansal kiralama sözleşmesi*” başlığını taşıyan 18. maddesi¹⁷ bu sözleşmenin tanımını yapmıştır. Yine FFFK’nın “*Mülkiyetin devri*” başlığını taşıyan 27. maddesi ise çalışma konumuzla bağlantılı olarak finansal kira konusu malın mülkiyetinin devri konusunu ele almıştır. Buna göre

“Sözleşmede aksi öngörülmemişse kiralayan, malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemez. Sözleşmede bu yetkinin tanınması hâlinde, devir, ancak başka bir kiralayana yapılabilir. Devralan, sözleşme hükümlerine uymak zorundadır. Devrin kiracıya karşı geçerli olması onun haberdar edilmesine bağlıdır.”

Hüküm finansal kiraya konu mallar için çok açık bir kural getirmiştir. Bu kural, kiraya verenin malı kiracı dışında birine devretmeme yükümlülüğünün bulunmasıdır. Görüldüğü üzere 6361 sayılı FFFK’nın finansal kiralama sözleşmeleri bakımından benimsediği esas 6098 sayılı TBK kapsamındaki kira sözleşmeleri bakımından benimsenen esastan çok farklıdır. 6098 sayılı TBK’nın benimsemiş olduğu esasa göre, bir kira sözleşmesinin kurulmuş olması kiraya verene kiralananı üçüncü kişilere devretmeme yükümlülüğü getirmemekte ve hatta kiracılık hakkının şerh edilmiş olması dahi bu durumu değiştirmemekteyken, 6361 sayılı FFFK’nın benimsemiş olduğu esasa göre finansal kiraya veren kiralananı kiracı dışında birine devretmeme yükümlülüğü altındadır¹⁸. Ancak kanun, kiralananın devredilmemesi yükümlülüğünü

¹⁶ Salih Önder, **Gemi Kira Sözleşmesi**, Ankara, TBB Yayınları, 2016, s. 150.

¹⁷ 6361 sayılı FFFK’nın 18. maddesine göre: “*Finansal kiralama sözleşmesi; kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir*”.

¹⁸ Acar, **Kira**, s. 222.

mutlak bir kural olarak düzenlememiş ve tarafların bu kuralın aksini kararlaştırabilmesine imkan tanımıştır. İlk ihtimal olarak sözleşmede kiralananın devredilebilmesine imkan tanıyan bir hüküm yoksa ve buna rağmen kiralanan devredilmişse yapılan devir sözleşmesi geçersiz olacaktır. İkinci ihtimal olarak sözleşmede kiralananın devredilebilmesine imkan tanıyan bir hüküm varsa bu durumda devrin kiracıya bildirilmesi gerekecektir. Eğer kiracıya bildirim yapılmamışsa nispi bir etkisizlik söz konusu olacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken bir durum vardır. Hükümde kiracıya bildirim yapılması halinde devralanın sözleşme hükümlerine uymak zorunda olduğu belirtilmiştir. Buna karşılık TBK. m. 310'da yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmasından bahsedilmektedir. Genel olarak kabul edildiği üzere 6361 sayılı kanunun bu hükmü benzer bir sözleşme olan kira sözleşmesinin TBK. m. 310 hükmüyle birlikte yorumlanacak ve buna göre finansal kiralama sözleşmelerinde de kiracıya devrin bildirildiği an devralan, sözleşmenin tarafı haline gelecek ve finansal kira sözleşmesi de yasal olarak kendisine devredilmiş sayılacaktır. Nitekim kiracıya çok daha fazla bir koruma alanı oluşturmuş olan finansal kiralama sözleşmesinin, kiracısına genel kira sözleşmesindeki kiracıya sağlanan imkanlardan daha korunaksız ve daha kötü bir durum sağladığını söylemek çelişki oluşturmaktadır¹⁹.

2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu'nun "Hava araçlarının hukuki niteliği" başlığını taşıyan 65. maddesine göre "*Bu Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, hava araçları menkul mal hükümlerine tabidir.*" Nitekim doktrinde de sivil hava araçlarının taşınır eşya niteliğinde olduğu ve kanunlarda buna ilişkin aksi yönde herhangi bir hüküm bulunmadığı belirtilmektedir²⁰. Konumuz açısından inceleme konusu yapılacak olan dry lease yöntemi ile yapılan sivil hava aracı kira sözleşmesi; sadece hava aracının kiralandığı buna karşı mürettebatın kira sözleşmesine dahil olmadığı ve klasik anlamda bir kira sözleşmesi niteliği taşıyan sözleşmedir²¹.

¹⁹ Murat Topuz, **Finansal Kiralama: Leasing Sözleşmesi**, 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017, s. 390-393; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 821, dpn. 152; Acar, **Kira**, s. 44.

²⁰ Ekrem Kurt, "Sivil Hava Aracı Mülkiyetinin Kazanılması, Devri ve Sona Ermesi", **GÜHFD**, C.11, S. 2, 2017, s. 54.

²¹ Hasan Fehmi Erdoğan, "Finansal Kiralama Sözleşmesi ve Hava Aracı ve Parçalarının Finansal Kiralama Yöntemi ile Temini", **Yayınlanmamış Doktora Tezi**, İstanbul, 2014, s. 163.

2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu'nun "Kira ve Carter sözleşmeleri" başlığını taşıyan 118. maddesi sivil hava araçlarının kiralanmasında uygulanacak hükümleri belirtmektedir. Bu hükme göre;

"Uçuş personeli almadan sadece hava aracının kiralanması halinde Borçlar Kanununun ilgili hükümleri, uçuş personeli ile birlikte bir hava aracının tamamının veya bir kısmının yahut müeyyen bir mahallinin kiralanması veya Carter Sözleşmesi halinde Türk Ticaret Kanununun ilgili hükümleri uygulanır."

Dolayısıyla dry lease olarak adlandırılan sadece sivil hava aracının kiralandığı buna karşı mürettebatın kira sözleşmesine dahil olmadığı kira sözleşmelerine Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanacaktır. Ancak sivil hava aracı kiralamalarında TBK. m. 310 hükmünün uygulama alanı bulamayacağı kanaatindeyiz. Nitekim aynı kanunun 119. maddesinin 2. fıkrasının "Kira sözleşmesinin üçüncü kişilere dermeyan edilebilmesi için uçak siciline şerh verilmesi gereklidir" ifadesinden yasal sözleşme devri sonucunun kabul edilmediği anlaşılmaktadır. TBK'ya göre özel bir kanun niteliği taşıyan 2920 sayılı kanun bu konuda özel bir hüküm de tesis ettiği için TBK. m. 310 hükmünün sivil hava aracı kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulamayacağı kanaatindeyiz.

b. Geçerli Şekilde Kurulmuş Bir Kira Sözleşmesi

Kiralananın el değiştirmesine bağlanan sonuçların gerçekleşebilmesi için aranan ilk şart geçerli şekilde kurulmuş bir kira sözleşmesidir. Kira sözleşmesinin geçerliliğini etkileyen durumları incelemekten önce belirtmek gerekir ki, kiralananın el değiştirmesine bağlanan sonuçların meydana gelmesi için geçerli şekilde kurulmuş bir kira sözleşmesinin varlığının aranması doğaldır. Nitekim kira sözleşmesinin geçersiz olması durumunda kiracının kiraya verenden geçersiz kira sözleşmesine ilişkin herhangi bir talepte bulunması mümkün değildir. Kiraya verene karşı ileri sürülemeyecek olan geçersiz bir kira sözleşmesi doğal olarak kiralananı devralan yeni malike karşı da ileri sürülemeyecek olup el değiştirmenin hukuki sonuçlarını da ortaya

çıkarmayacaktır. Dolayısıyla bu durumda kiraya veren kiralanan taşınır ise bunun geri verilmesini taşınmazlarda ise haksız zilyedin tahliyesini talep edebilir²².

Kira sözleşmesinin geçerlilik şartlarını incelemeden önce belirtmek gerekir ki, rızai bir sözleşme olan kira sözleşmesinde tarafların esaslı unsurlar olan kiralanan ve kira bedeli üzerinde karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanında bulunması gerekir²³. Zira kurulmamış bir kira sözleşmesinin devrinden de bahsedilemez.

Borçlandırıcı bir hukuki işlem olan kira sözleşmesi hukuki işlemler için aranan geçerlilik şartlarına uygun olarak yapılmış olmalıdır. Sözleşmelerin geçerliliğine ilişkin durumları konumuz açısından ayrı ayrı ele almakta yarar vardır.

(1) Tarafların Fiil Ehliyetlerinin Bulunması

Yine kira sözleşmesinin geçerli olması için tarafların kira sözleşmesi yapma konusunda fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Tam fiil ehliyetine sahip kişiler kira sözleşmesi yapma konusunda fiil ehliyetine sahiptirler. Ayırt etme gücünden yoksun tam ehliyetsizler bizzat bir kira sözleşmesi yapamayıp onlar adına ancak yasal temsilcileri kira sözleşmesi yapabilir. Velayet ve vesayet altındaki sınırlı ehliyetsizler ise bir kira sözleşmesini ya kanuni temsilcilerinin bu sözleşmeye önceden izin vermesi ya da yapılmış olan bir sözleşmeye sonradan icazet vermesi şartıyla yapabilirler. Burada sınırlı ehliyetsizler bakımından özellikle ehliyetin genişletildiği haller de (TMK. m. 359, f. 1; TMK. m. 453; TMK. m. 455) göz önünde bulundurulmalı ve bu hallerde sınırlı ehliyetsizin kira sözleşmesini kendi başına yapabileceği kabul edilmelidir. Yine vesayet altındaki sınırlı ehliyetsizlerin bir yıl veya daha uzun süreli ürün kirası ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmelerine kiraya veren ya da kiracı sıfatıyla taraf olmasının geçerliliği vasilerinin yanında vesayet makamlarından izin almalarına (TMK. m. 462, b. 6) da bağlıdır²⁴.

²² Acar, **Kira**, s. 224; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 86-87; Oruç Hami Şener, **İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı**, 1. Baskı, İzmir, Seçkin Yayıncılık, 2010, (Tahliye), s. 8-9; Çabri, **a.g.m.**, s.183-184; Özdemir, **a.g.m.**, s.149; Arıdemir, **a.g.m.**, s 135.

²³ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 11; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 257; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 232-234.

²⁴ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 103-105; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 234-235; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 261-262.

(2) Geçerlilik Şekline Aykırılık Bulunmaması

TBK.'nın ilke olarak benimsediği şekil serbestisi kira sözleşmeleri bakımından da genel olarak²⁵ kabul edilmiş ve kira sözleşmelerinin yapılması kural olarak herhangi bir geçerlilik şekline bağlı kılınmamıştır²⁶. Ancak taraflar geçerlilik şekline bağlı olmayan bir kira sözleşmesinin belli bir şekilde (örneğin noterde onaylama suretiyle) yapılması hususunda anlaşmışlarsa (iradi şekil) sözleşme bu şekilde yapılmadıkça geçerli bir şekilde kurulmuş sayılmaz²⁷.

(3) Sözleşme Konusunun Emredici Hukuk Kurallarına Aykırı Olmaması

Sözleşme özgürlüğünün bir sınırını teşkil eden emredici hukuk kuralları, taraflara o konuda farklı bir şekilde düzenleme yapma imkanı sağlamayan kurallardır. Bazı emredici hukuk kuralları taraflara o konuda hiçbir şekilde değişiklik ya da düzenleme yapma imkanı getirmez. Bunlar mutlak emredici hukuk kuralları olarak da adlandırılır. Buna karşı kanun bazı durumlarda ekonomik, sosyal veya fiziki açıdan zayıf olanları koruma amacı güderek bir takım emredici hukuk kuralları tesis eder ve koruma sağlanmak istenen kişi lehine düzenleme yapılabilmesine imkan tanır. Bunlar da nisbi emredici hukuk kuralları olarak adlandırılır. Mutlak emredici hukuk kurallarında tarafların hiçbir şekilde değişiklik yapma, aksi yönde düzenleme yapma imkanı bulunmamaktayken; nisbi emredici hukuk kurallarında korunmayı amaçlanan kimse lehine değişiklik yapılabileceği ancak aleyhine değişiklik yapılamayacağı kabul edilmektedir²⁸. Buna karşı sözleşmenin konusunun değil de sözleşmenin içerdiği

²⁵ Bununla birlikte bazı kira sözleşmeleri geçerlilik şekline tabi tutulmuştur. Devlet İhale Kanunu m. 57 kamu tüzel kişilerine ait taşınmazların kira sözleşmesi için yazılı şekil ve noter onayı aramaktadır. Yine Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 50'ye göre lisans sözleşmesinin geçerli olması için yazılı şekilde yapılması gerekir. Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 264.

²⁶ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 92; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 236; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 264;

²⁷ Selahattin Sulhi Tekinay “vd.”, **Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, (Borçlar Genel), s. 134-135; M. Kemal Oğuzman,Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Cilt-1**, 16. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, (Cilt 1), s. 158; Hüseyin Hatemi,Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 4. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017, s. 52.

²⁸ Oğuzman,Öz, **Cilt 1**, s. 82-83; Ahmet M. Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 22. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları,2018, s. 141.

hükümlerden sadece bir kısmının emredici hukuk kurallarına aykırı olarak yapılması sözleşmenin tamamını değil sadece emredici hukuk kurallarına aykırılık teşkil eden kısmı kesin hükümsüz hale getirir. Ancak bu kısım olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa sözleşme de hükümsüz hale gelir²⁹.

Doktrinde kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin emredici nitelikte olduğu genel olarak kabul edilmekle³⁰ birlikte bu kuralların mutlak emredici nitelikte mi yoksa nisbi emredici nitelikte mi olduğu konusunda ise tartışma bulunmaktadır. Doktrindeki görüşlere yer vermek gerekirse;

Bir görüşe göre³¹ kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler mutlak emredici nitelik taşımaktadır. Bu sebeple kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmayacağına dair anlaşmalar kesin olarak hükümsüz olacaktır. Yine aynı şekilde yeni malikin kira sözleşmesinin içerisinde bulunan ve kira sözleşmesinin yapısına yabancılık teşkil etmeyen hak ve yükümlülüklerden bazılarının taraf olmayacağına dair anlaşmalar³² da kesin hükümsüz sayılacaktır. Ancak yine bu görüşe göre kira sözleşmesinin kiralananın el değiştirmesi bozucu şartına bağlı olarak yapılması da mümkündür. Bu görüşe göre kiralananın el değiştirmesi halinde sona ermesi şartına bağlı olarak yapılan bir kira sözleşmesini geçerli saymak ve bu bozucu şartı TBK. m. 310 kapsamında değerlendirmemek gerekir. Bu görüş doktrinde haklı olarak eleştirilmiş ve kiralananın el değiştirmesi bozucu şartına bağlı olarak yapılan bir kira sözleşmesinin TBK. m. 310 hükmünün dolanılmasına zemin oluşturacağı belirtilmiştir³³. Kanaatimizce de kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin mutlak emredici nitelikte olduğu kabul edildikten sonra kiralananın el değiştirmesi bozucu şartına bağlı olarak kira sözleşmesinin sona erebileceğinin kabul edilmesi pek

²⁹ Tekinay vd., **Borçlar Genel**, s. 379-381; Oğuzman,Öz, **Cilt 1**, s. 180-183; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 150.

³⁰ Acar, **Kira**, s. 224; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 576; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 44; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 1709; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 130.

³¹ Acar, **Kira**, s. 224-225.

³² Güvencenin iade edilmesine ilişkin borç kira sözleşmesine dahil ve yapısına yabancılık teşkil etmeyen bir borç olup, yeni malikin bu borçtan sorumlu olmayacağına dair yapılan anlaşma da kesin hükümsüz olacaktır. Buna karşı eski malikin kiracıya ham madde tedarik etme borcu bu nitelikte olmayıp yeni malikin bu borçtan sorumlu olmayacağına dair anlaşmanın geçerli sayılması gerekecektir. Acar, **Kira**, s. 225.

³³ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 577; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 45; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 1710.

mümkün görünmemektedir. Zira kiraya veren TBK. m. 310 hükmünden kurtulmak amacıyla kira sözleşmesine böyle bir bozucu şart koyabilecek ve adeta TBK. m. 310 hükmü işlevsiz hale getirilmiş olacaktır. Bu ise güçsüz konumdaki kiracıyı kendinden bile koruma amacı taşıyan bu hükmün hiçbir şekilde istemeyeceği bir durum ortaya çıkaracaktır.

Doktrindeki diğer bir görüşe göre³⁴ ise kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler nisbi emredici nitelik taşımaktadır. Buna göre kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmayacağına dair anlaşmalar kesin hükümsüzken kiracı lehine olarak kiraya verene bir devir yasağı öngörülmesi ve bunun da cezai şarta bağlanması geçerli kabul edilecektir.

Bir diğer görüşe göre³⁵ ise kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kiracıya en yüksek korumayı sağlamakta olup bunun ötesinde kiracı lehine başkaca bir değişiklik yapılması da söz konusu olmayacaktır. Hüküm yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağını düzenlediğinden bu hükmün kiracı aleyhine değiştirildiği durum (yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmayacağının kararlaştırılması) dışında kiracı lehine değiştirilebileceği bir durum bulunmamaktadır. Bu yüzden hükümler için yapılan mutlak emredici veya kiracı lehine nispi emredici ayrımları pratikte herhangi bir fark yaratmayacaktır. Bu görüş de doktrinde haklı olarak eleştirilmiş ve kiraya veren için devir yasağı öngörülmesi ve bunun cezai şarta bağlanması ihtimali dikkate alındığında bu görüşe katılmanın mümkün olmadığı belirtilmiştir³⁶.

Kanaatimizce kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler nisbi emredici niteliktedir. Hüküm nisbi emredicilik özelliği daha çok kiralananın el değiştirmesi halinde kiracıya bir fesih hakkı tanınmasında kendini göstermektedir. Bu bakımdan kiralananın devri halinde yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmayacağına ilişkin anlaşma kesin hükümsüzken bu devrin kiracı lehine bir fesih sebebi olarak öngörülmesi geçerlidir. Yine kanaatimizce kiraya verene bir devir yasağı öngörülmesi ve bunun cezai şarta bağlanması da mümkündür. Bir kira sözleşmesinde yeni malikin

³⁴ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 576-577; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 44-45; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 1710.

³⁵ Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 130 dpn. 15.

³⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 577, dpn. 2321; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 44-45; Öktem Çevik, **a.g.m.**, s. 1710.

kira sözleşmesine taraf olmayacağına dair bir madde bulunması durumunda bu madde kesin hükümsüz sayılacak ancak bu maddenin geçersizliği kira sözleşmesinin bütününe kesin hükümsüz hale getirmeyecektir. TBK. m. 310 hükmünün kiracıyı koruyucu nitelikte bir hüküm olması nedeniyle kısmi hükümsüzlük kuralı burada uygulama alanı bulmayacaktır.

(4) Muvazaa Bulunmaması

Sözleşmelerin geçerliliğini bozan muvazaa durumunun da kira sözleşmesinde bulunmaması gerekmektedir. Hiçbir geçerlilik şartına tabi olmayan kira sözleşmesinde eski malik ile kiracı aralarında anlaşarak TBK. m. 310 hükmünün sağladığı durumu da kullanarak yeni maliki aldatmaya yönelik bir muvazaa yapılabilir. Örneğin konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin her sene yenilenmesi durumunu kiracı lehine uzatmak amacıyla kira sözleşmesinin başlangıç tarihi gerçek tarihinden çok daha ileri bir tarih olarak yazılabilir. Yine yeni malike daha az kira bedeli ödenmesi için kira bedeli gerçek bedelinden çok daha düşük olarak yazılabilir. Kiracının ödemekle sorumlu olduğu bazı giderleri kira sözleşmesine taraf olan yeni malike ödetmek amacıyla bu giderlerin kiraya veren tarafından ödeneceği yazılmış olabilir. Görüldüğü gibi eski malik ile kiracı TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olan yeni maliki zarara uğratmak veya kiracıya birtakım menfaatler sağlamak amacıyla aralarındaki gerçek kira sözleşmesinde bulunmayan bazı hükümleri muvazaalı bir kira sözleşmesi kaleme alarak varmış gibi gösterebilir. Eski malik ile kiracının buradaki amacı kira sözleşmesine taraf olan yeni maliki kendi aralarında muvazaalı olarak kaleme aldıkları kira sözleşmesinin hükümleriyle bağlı kılmaya çalışmaktır. Hemen belirtelim ki burada bir kısmi muvazaa durumu bulunmaktadır. Eski malik ile kiracının kira sözleşmesinin bazı hükümlerini (özellikle kira bedeline ilişkin) muvazaalı olarak kaleme almaları kira sözleşmesinin tamamını geçersiz hale getirmeyecek sadece muvazaalı hükümlerin uygulanmamasına neden olacaktır. Hemen belirtmek gerekir ki kira sözleşmesi geçerlilik şekline tabi olmayan bir sözleşme olduğu için burada gizli sözleşmenin şekle uygun yapıp yapılmadığı tartışması da gündeme gelmeyecektir³⁷.

³⁷ Turhan Esener, **Türk Hususi Hukukunda Muvazaalı Muameleler**, İstanbul, AÜHF Yayınları, 1956, s. 62-69; Oğuzman/Öz, **a.g.e.**, (Cilt 1), s. 180-182.

Bu sebeple TBK. m. 310 hükmü gereği eski malik ile kiracı arasındaki gerçek kira sözleşmesine taraf olan yeni malik muvazaalı kira sözleşmesinin kendisini bağlamadığını ileri sürebilecektir³⁸. Yeni malik muvazaalı kira sözleşmesi bakımından üçüncü kişi konumunda olduğundan bu muvazaa iddiasını her türlü delille ispatlayabilecektir. Örneğin yeni malik tarafların yazılı olarak yaptığı kira sözleşmesinin muvazaalı olduğunu, gerçek kira sözleşmesinde bulunmayan hükümlerin buna yazıldığını tanık dinleterek ispatlayabilecektir³⁹. Nitekim Yargıtay da yakın tarihte vermiş olduğu bir kararda⁴⁰; yeni malikin, kira bedeli konusundaki muvazaayı herhangi bir delille ispatlaması halinde kira sözleşmesine gerçek kira bedeli esas alınarak taraf olacağına hükmetmiştir.

c. Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılmış Olması

Kiralananın el değiştirmesi, kira sözleşmesinin kurulmasından önce gerçekleşmiş olabilir. Bu durum dar anlamda zapta karşı tekeffül sorumluluğu içerisinde değerlendirilmekte olup çalışmamızın dışında bırakılmıştır⁴¹.

Çalışmamızın konusu içerisinde olup doktrinde tartışmalı olan husus ise kira sözleşmesinin kurulmasından sonra fakat kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmasından önce el değiştirmenin gerçekleşmesi halinde TBK. m. 310 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağıdır. Doktrinde bu konuya ilişkin iki görüş ileri sürüldüğünü söyleyebiliriz.

³⁸ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 433. Yine Yarg. 3. HD., T: 14.11.2018, E: 2017/4674, K: 2018/11568 sayılı kararına göre: “Davacı ... kiralananın ... önceki malik ile davalı arasındaki sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinin emsalleri karşısında çok düşük olduğunu iddia etmiştir ... kira bedelinde muvazaa olduğunun anlaşılması halinde; TBK m. 310 uyarınca taraflar arasında geçerli sözleşme tarihi olan ... tarihindeki gerçek kira bedelinin belirlenerek, bu bedelin davacının ... tarihinde başlayacak dönem için atıf yapılan sözleşmedeki artış oranı uygulanarak tespiti gerekir...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

³⁹ Turhan Esener, **Türk Hususi Hukukunda Muvazaalı Muameleler**, İstanbul, AÜHF Yayınları, 1956, s. 109-110; Oğuzman, Öz, **Cilt 1**, s. 130.

⁴⁰ Yarg. 3. HD., T: 14.11.2018, E: 2017/4674, K: 2018/11568 sayılı kararına göre: “... dava, kira bedelinde muvazaa olduğuna ilişkindir. Davacı, muvazaalı olduğunu iddia ettiği sözleşmenin tarafı değildir. Bu nedenle, muvazaa iddiasını tanık dahil her türlü delille kanıtlayabilir ...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁴¹ Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 426; Gümüş, **Kira**, s. 136; Özen, **2013** s. 101.

(1) Birinci Görüş: Kira Sözleşmesinin Kurulması Yeterli Değildir Kiralananın Kullanımı Kiracıya Bırakılmış Olmalıdır

Bu görüşteki yazarlara göre hükmün uygulanabilmesi için el değiştirmenin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra gerçekleşmesi yeterli olmayıp kiralananın kullanımın da kiracıya bırakılmış olması gereklidir. Kiralananın kullanımı, el değiştirmenin gerçekleştiği sırada kiracıya henüz bırakılmış değilse TBK. m. 310'un uygulanması mümkün değildir. Bu halde kiraya veren kira sözleşmesinin ifasını kendi kusuruyla imkansız hale getirmiş olup TBK. m. 112'deki sübjektif imkansızlık uyarınca sadece kiracının uğramış olduğu müspet zararlardan sorumludur. Kira sözleşmesinin ifası ise ancak yeni malikin kabulüne bağlıdır. Zira kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması durumunda yeni malik kiralananı konu edinen bir kira sözleşmesinin varlığından haberdar olacaktır. Diğer taraftan mehzaz kanun (İsviçre Borçlar Kanunu m. 261) yeni malike böyle durumlar için kira sözleşmesini olağanüstü sebeple fesih imkanı getirmişken bu imkan kanunumuza da alınmamıştır. Bu sebeple hükmün uygulanması için el değiştirmenin gerçekleşmesinden önce kiralananın kullanımın kiracıya bırakılmış olması şartını aramak kiracı ile yeni malik arasındaki dengeyi koruyacaktır⁴². Yine bu görüşteki bazı yazarlara göre kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ifaya yönelik tasarruf işlemi (zilyetliğin devri) yapma yetkisi kiralananın el değiştirmesinden sonra yeni malike aittir. Dolayısıyla kiralananın el değiştirmesinden sonra eski malikin bu kiralana ilişkin borçlandırıcı işlemleri geçerli olsa da zilyetliğin devri gibi tasarruf işlemleri geçersiz olur⁴³.

⁴² Yazarların dayandığı temel gerekçe; kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmadığı yani kiraya verenin hala doğrudan zilyet olduğu durumlarda, kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira ilişkisini bilmesinin ondan beklenemeyeceğidir. Dolayısıyla böyle durumlarda zilyetliğe değer verilmesi gerekmektedir. Gümüş, **Kira**, s. 148; Acar, **Kira**, s. 226-227; Özen, **2013**, s. 100; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 433-434; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 287; Altınok Ormanlı, **a.g.m.**, s. 128-129; Özdemir, **a.g.m.**, s. 158. Yine Acar'a göre, hukuk düzenimiz malik olmayan emin sıfatıyla zilyetten aynı hak kazanımı bile korurken, hem malik olan hem de doğrudan zilyet konumunda olan kişiden mülkiyeti devralan yeni malikin üçüncü bir kişinin kiracılık hakkıyla kayıtlanmasını kabul etmek isabetli değildir. Acar, **Kira**, s. 227

⁴³ Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, "Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK. m. 311)", **ABD.**, C. 74, S. 1, 2016, s. 310.

(2) İkinci Görüş: Kira Sözleşmesinin Kurulması Yeterlidir Kiralananın Kullanımının Ayrıca Kiracıya Bırakılmış Olması Gerekli Değildir

Bu görüşteki yazarlara göre ise, hükmün uygulanması için kiralanan el değiştirmeden önce kira sözleşmesinin kurulması yeterlidir, ayrıca kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması gerekmez. Nitekim hükümde çok açık bir şekilde sözleşmenin kurulması ifadesi kullanılmıştır. Zaten kanun koyucunun bu düzenlemeyi yapmasındaki amacı güçsüz durumdaki kiracıyı korumak olup hükümde de kiralananın kiracıya teslim edilmiş olup olmadığıyla ilgili hiçbir ayrıma da yer verilmemiştir. Bu sebeple kira sözleşmesinin kurulmasından sonra fakat kiralananın kiracıya tesliminden önce el değiştirmenin gerçekleştiği durumlarda da yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelir⁴⁴.

Yalnız burada dikkat edilmesi gereken bir durum vardır. Bu görüşteki bir kısım yazar 6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce ikili bir yapıya sahip olan kira sözleşmeleri için burada da ayrı bir değerlendirme yapılması gerektiği görüşündedir. Bu görüşteki yazarlara göre 818 sayılı BK. m. 254 hükmü yeni maliki kira sözleşmesinin tarafı haline getirmemekte, sadece kiracıya duruma uyarlanması için ihtiyaç duyduğu süreyi vermekle yükümlü kılmaktadır. Bu sebeple kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olup olmadığının çok fazla bir önemi olmayacaktır. Ancak 6570 sayılı Kanun kiracıyı korumak maksadıyla bambaşka bir düzenleme içermekte ve kiralananın devriyle birlikte kira sözleşmesinin de devrini öngörmektedir. 6570 sayılı Kanunun kiracıyı bu denli korumasındaki amaç, taşınmazı kira sözleşmesine uygun olarak kullanmakta olan kiracının yerleşik düzeninin bozulmasına ve onun yeniden bir yerleşim yeri arama zorunluluğuna düşmesini engellemektir. Bunun için ise kiralananın kiracının kullanımına bırakılmış olması şarttır. Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda⁴⁵ 6570 sayılı Kanunun

⁴⁴ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 126, dpn. 59; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 91; Şener, **Tahliye**, s. 12; Çabri, **a.g.m.**, s. 184-185; Günel, **a.g.e.**, s. 169.

⁴⁵ Yarg. 13. HD., T: 15.04.1993, E: 1993/1993, K: 1993/3207 “...Olayımıza, 6570 sayılı Yasa hükümlerinin uygulanabilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerekir. 6570 sayılı Yasa hükümleri bu olguyu esas alarak düzenlenmiştir. Nitekim somut olaya uygulanması düşünülen anılan Yasanın 7 (d) maddesinin özü ve sözüne bakıldığında da rahatlıkla bu sonuca kavuşulacağı görülür ...

uygulanması için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olmasını şart olarak aramaktadır. İşte bu görüşe göre 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunan bir taşınmaz kirası söz konusu olduğunda kiralananın devrine ilişkin hükümlerin uygulanması ve bu kapsamda yeni malikin kira sözleşmesine taraf olması için kiralananın kullanımı devirden önce kiracıya bırakılmış olmalıdır. Eğer bu şart gerçekleşmemişse kiralananın devrine ilişkin hükümler uygulanmaz, yeni malik kira sözleşmesine taraf olmaz ve kiracının taşınmazı kullanması yeni malik kabul etmediği sürece mümkün olmaz. Bu durumda yeni malik 818 sayılı BK. m. 254, f. 2 uyarınca sadece kiracıya belirli bir süre tanımakla yükümlü olur. Kiracı ise eski malikten kira sözleşmesinin ifasının imkansızlaşması sebebiyle tazminat talebinde bulunabilir⁴⁶. 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesinden sonra aynı değerlendirmenin konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından da yapılacağı savunulmaktadır⁴⁷.

(3) Değerlendirme ve Kanaatimiz

Tartışma, 6098 sayılı TBK. yürürlüğe girdikten ve tüm kira sözleşmeleri için “satım kirayı bozmaz” ilkesi kabul edildikten sonra çok daha büyük bir önem kazanmıştır. Hemen belirtmek isteriz ki kanaatimizce de hükmün uygulanması için kiralananın el değiştirmesinden önce kira sözleşmesinin kurulması yeterli olmayıp kiralananın da kiracıya teslim edilmiş olması gerekir. Eğer kiralanan kiracıya teslim edilmeden önce el değiştirmişse eski malik kiracının uğradığı müspet zararları TBK. m. 112 uyarınca karşılamakla yükümlü olur. Diğer taraftan eski dönemde kiralananın teslimini şart olarak görmeyen yazarlar ve hatta Yargıtay dahi 6570 sayılı Kanun’a tabi taşınmazlar için ancak kiralanan kiracıya teslim edilmişse kiracının korunmaya değer bir menfaati bulunduğunu kabul etmekte ve kiralananın teslimini şart olarak aramaktaydı. Kanaatimizce böyle bir ayrıma gidilmesinin nedeni de yasal sözleşme devrinin sadece 6570 sayılı Kanun’a tabi taşınmazlar için kabul edilip diğerleri için

BK.nun 254. maddesi dikkatle yorumlandığında, maddenin uygulanabilmesi için kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması olgusu 6570 sayılı Yasadaki benimsemenin aksine bir koşul olarak amaçlanmamıştır. Diğer bir anlatımla; kira akdinin kurulmasından sonra kiralanan henüz kiracının zilyetliğine girmeden önce üçüncü kişi kiralanan üzerinde aynı hak kazanacak olursa yine BK. 254 hükümleri uygulanacaktır...” (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁴⁶ Özen, 2010, s. 160-162; Günel, a.g.e., s. 169.

⁴⁷ Zevkliler, Gökyayla, a.g.e., s. 277.

edilmemesiydi. Ancak 6098 sayılı TBK.'nın yürürlüğe girmesiyle yasal sözleşme devri bütün kira sözleşmeleri için ilke haline getirilmiştir. Bu durum da göz önünde bulundurulduğunda kiralananın tesliminin hükmün uygulanması için bir şart olduğunu kabul etmek gerekir.

2. Kiraya Verenın Malik Sıfatını Taşımaları

a. Kural

Kiralananın el değıştirmesine bağlanan sonuçların gerçekleşmesi için doktrinde genel olarak kabul edilen bir diğer şart kiraya verenin malik sıfatını taşımaları zorunluluğudur⁴⁸.

Belirtmek gerekir ki kira sözleşmesi borçlandırıcı bir işlem olup bu sözleşmenin yapılabilmesi tasarruf yetkisinin varlığını gerektirmez⁴⁹. Diğer bir deyişle bir kişi herhangi bir şey üzerinde tasarruf yetkisine (malik sıfatına) sahip olmadan o şeyi konu alan bir kira sözleşmesine kiraya veren sıfatıyla taraf olabilir. Kiraya verenin malik sıfatını taşımaması kira sözleşmesini geçersiz hale getirmeyecektir. Ancak kiraya verenin ifa zamanı geldiğinde kiralananın kullanımı kiracıya sağlayamaması, kusuru da varsa, onun TBK. m. 112 gereği kiracının uğradığı müspet zararlardan sorumlu olması sonucunu doğurur⁵⁰. İşte kiraya verenin malik sıfatını taşımayıp da kiralananın el değıştirmesi halinde kira sözleşmesinin devri sonucunun gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinin de bu açıdan incelenmesi gerekir.

Kiralananın el değıştirmesini düzenleyen TBK'nın 310. maddesinin kaleme alınışı mehzaz kanundakinden farklıdır. İBK m. 261/1 kiralananın kiraya veren tarafından devrini açıkça belirtmişken TBK'da aynı hükme denk gelen madde 310 kiralananın herhangi bir sebeple el değıştirmesinden bahsetmektedir. Bu sebeple mehzaz kanundan farklı şekilde kaleme alınmış TBK. m. 310 hükmünün kiraya verenin malik olması gibi bir şartı aramadığı düşünülebilir. Ancak doktrinde TBK'daki bu

⁴⁸ Gümüş, **Kira**, s. 148-149; Özen, **2010**, s. 150; Acar, **Kira**, s. 228-229; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 438-439; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 286; Çabri, **a.g.e.**, s. 186; Özdemir, **a.g.e.**, s. 151.

⁴⁹ Tekinay vd., **Borçlar Genel**, s. 47.

⁵⁰ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 105; Gümüş, **Kira**, s. 37; Acar, **Kira**, s. 63-64.

hükmün mehzaz kanundan farklı şekilde düzenlenmiş olmasının kanun koyucunun hükmü kaleme alırken bu hususu gözden kaçırmamasından kaynaklandığı belirtilmektedir. Bu nedenle hükmün uygulanabilmesi için kiraya verenin aynı zamanda malik sıfatını da taşıması gerektiği kabul edilmektedir⁵¹. Kiraya verenin malik sıfatını taşımadığı ve kiralananın üçüncü bir kişiye devredildiği durumlarda kira sözleşmesinin yasal devri gerçekleşmeyip üçüncü kişi kira sözleşmesine taraf olmamaktadır. Böyle bir devir duumunda yeni malik kiracıdan kiralananın iadesini veya tahliyesini talep edebilir. Bu durumda kiracı sadece kiraya verenden kira sözleşmesine aykırı davranışı sebebiyle (TBK. m. 112) müspet zararlarını talep edebilir⁵².

Üzerinde durulması gereken bir diğer durum da, malik sıfatını taşımayan kiraya verenin kira sözleşmesi devam ederken kiralananın maliki haline gelmesidir. Doktrinde çoğunlukla kabul edildiği üzere malik sıfatını taşımayan kiraya veren kira sözleşmesi devam ederken kiralananın maliki olursa TBK. m. 310 hükmü de 351 hükmü de uygulama alanı bulmaz ve yeni malik konumuna kavuşan kiraya veren kendi yaptığı kira sözleşmesiyle bağlı olur⁵³. Kanaatimizce de malik sıfatı taşımayan kiraya verenin kira sözleşmesi devam ederken bu sıfatı kazanması durumunda TBK. m. 310 ve 351 hükümlerinin uygulanması mümkün değildir. Zira bu durumda ilk olarak TBK. m. 310 hükmünün uygulanma şartı olan kiraya verenin malik olması şartı sağlanmamıştır. Diğer taraftan kiraya verenin sonradan malik olduğu ihtimalde TBK. m. 351 hükmüne dayanarak kiracının tahliyesini istemesi ve böylece kendi yapmış olduğu kira sözleşmesine uymaması ahde vefa ikesiyle de bağdaşmaz.

⁵¹ Gümüş, **Kira**, s. 148-149; Özen, **2013**, s. 101; Özen, **2010**, s. 150; Acar, **Kira**, s. 228-229.

⁵² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 89-90.

⁵³ Gümüş, **Kira**, s. 143; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 432; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 357; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 91; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 153. Yine aynı yönde Yarg. 6. HD, T: 16.12.1996, E: 1996/11327 K: 1996/11586 sayılı kararına göre: "... 6570 sayılı Kanunun 7/d maddesi de yine kiralayan durumunda olmayan yeni malike süre bitiminden önce kiralananın tahliyesini isteyebilme hakkı tanımıştır. Maddede açıkça yazılmamış olmasına rağmen, burada da yeni malikin kiralayan durumunda olmayan kişi olması amaçlanmıştır. Kiralayan durumunda iken sonradan mülkiyeti de iktisap eden kişinin kendi taraf olduğu aktin süresi bitmeden feshini veya tahliyesini isteyebilmesi sözleşme hukuku ile bağdaşmaz..." (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

b. İstisnaları

TBK. m. 310 hükmünün uygulanması için kiraya verenin kural olarak malik sıfatını taşıması gerekmektedir. Ancak bazı istisnai durumlarda kiraya veren malik sıfatını taşımasa bile hükmün uygulama alanı bulacağını belirtmek gerekir. Bu durumlar;

(1) İyiniyetle Kazanma

Kiraya veren kiralananın maliki değilse onu bir başkasına devretmek yönünden tasarruf yetkisinden yoksundur. Ancak kanunun iyiniyete sonuç bağladığı bazı durumlarda bu tasarruf yetkisi eksikliği düzeltilmektedir. Buna göre bir taşınırda emin sıfatıyla zilyet olan ya da bir taşınmazın tapu kaydında yolsuz olarak malik görünen kişi kiraya veren sıfatıyla bir kira sözleşmesi yaparsa ve üçüncü kişi (devralan) de iyiniyetle bu taşınır ya da taşınmazın mülkiyetini kazanırsa devralan kişinin TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olacağı kabul edilmektedir⁵⁴. Burada iyiniyetin varlığı tasarruf yetkisi eksikliğini onarıcı bir rol oynamakta ve emin sıfatıyla zilyet olan kişinin ya da tapuda yolsuz olarak malik görünen kişinin yaptığı devre adeta geçerli bir devirmiş gibi sonuç bağlanmaktadır⁵⁵. Doktrinde bir görüşe göre de burada gerçek malik – şekli malik ayrımına gidilmesi çok isabetli olmayacaktır. Zira kira sözleşmesinin geçerliliği için kiraya verenin malik olması şartı aranmamaktadır. Kiralananı gerçek malikten devralan kişinin kira sözleşmesiyle bağlı olacağını söyleyip gerçek olmayan malikten iyiniyetle devralan kişinin bağlı olmayacağını söylemek çelişki yaratacaktır. Zira kiralananı iyiniyetle kazanan kişiye bu aynı

⁵⁴ Acar, **Kira**, s. 229; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 137; Özen, **2013**, s. 101; Özen, **2010**, s. 151. Buna karşı Özdemir TBK. m. 310 hükmünün uygulanabilmesi için üçüncü kişinin kiralananı hukuka uygun geçerli bir şekilde kazanması gerektiğini halbuki Medeni Kanun'da aynı hak kazanımı sağlayan bu istisnai hükümlerin TBK. m. 310'un uygulanması için aranan kiralananın devri şartını sağlamadığını ileri sürmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Özdemir, **a.g.m.**, s. 151.

⁵⁵ M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 21. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2018, s. 108 ve 232-233; Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren, Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku**, 2. Baskı, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984, s. 268-269; Turhan Esener, Kudret Güven, **Eşya Hukuku**, 7. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 153; Haluk Nami Nomer, Mehmet Serkan Ergüne, **Eşya Hukuku**, 6. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 143.

kazanımına ek olarak kira sözleşmesinden kurtulmak gibi bir imkan daha sunulmuş olacaktır ki bu sonucun kabul edilmesi mümkün değildir⁵⁶.

(2) Alt Kira

Konut ve çatılı işyeri dışındaki kira sözleşmelerinde asıl kiraya veren tarafından mutlak olarak yasaklanmayan ve kiraya verene zarar vermeyen alt kira sözleşmeleri caizdir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise ancak asıl kiraya verenin yazılı olarak rıza verdiği alt kira sözleşmeleri caizdir⁵⁷.

Kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin TBK. m. 310 hükmü uyarınca alt kiracının kiralananı kullanmasına katlanmak zorunda olması alt kiranın caiz olmasına bağlıdır. Buna göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren malik kiracıya alt kira sözleşmesi yapabilmesi için yazılı rıza verir ve bu kapsamda asıl kiracı bir alt kira sözleşmesiyle kiralananı başka bir kişiye (alt kiracı) kiralar ve sonrasında da kiralanın el değiştirirse TBK. m. 310 hükmü uygulanır ve yeni malik alt kiracının kullanımına katlanmak zorunda kalır. Diğer kira sözleşmeleri bakımından alt kira ilişkisi asıl kiraya veren tarafından yasaklanmamış ve ona zarar da vermiyorsa kiralanın el değiştirmesi TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulur⁵⁸.

(3) Kiraya Verenın İntifa veya Üst Hakkı Sahibi Olması

Hükmün uygulanması için kiraya verenin malik olması şartının bir istisnası da kiraya verenin intifa veya üst hakkı gibi bir sınırlı ayni hakka sahip olmasıdır. İntifa veya üst hakkı sahibinin kiralananı kiraya vermesi ve kira sözleşmesi devam ederken bu sınırlı ayni hakkın sona ermesi halinde de hükmün kıyasen uygulanacağı kabul edilmektedir⁵⁹.

⁵⁶ Acar, **Kira**, s. 229.

⁵⁷ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 154-164; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 299-304; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 316;

⁵⁸ Acar, **Kira**, s. 223; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 583; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 92; Özen, **2010**, s. 151-152.

⁵⁹ Konuyla ilgili detaylı açıklamalar için bkz. İkinci Bölüm, III, B, 3, c.

(4) Dolaylı Temsil

Temsilcinin bir hukuki işlemi kendi adına fakat temsil ettiği kişi hesabına yaptığı durumda dolaylı temsil söz konusu olur.⁶⁰.

Bir kira sözleşmesinin dolaylı temsil suretiyle de kurulması mümkündür. Kiralananın maliki dolaylı temsil olunan, kiraya veren temsil eden ve kiracı da işlem yapılan üçüncü kişi konumunda olup kiraya veren kişi bu durumda malik sıfatına sahip değildir. Dolaylı temsilci vasıtasıyla yapılan bir kira sözleşmesinde, kiralananın TBK. m. 310 anlamında el değiştirmesi durumunda kiraya verenin malik sıfatını taşıması şartını katı bir şekilde uygulamak adil olmayan sonuçlar doğuracaktır. İsviçre Federal Mahkemesi dolaylı temsil suretiyle yapılan kira sözleşmeleri bakımından kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin uygulanmayacağına karar vermektedir⁶¹. Buna karşı Türk Hukuku doktrinde kiraya verenin malik olması şartının bir diğer istisnasının dolaylı temsilci vasıtasıyla yapılan kira sözleşmeleri olduğu ve kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin dolaylı temsil yoluyla yapılan kira sözleşmeleri bakımından da uygulanacağı belirtilmektedir. Buna göre dolaylı temsil durumunda da esasen dolaylı temsilci (kiraya veren) kira sözleşmesi yapması konusunda temsil olunan (malik) tarafından yetkilendirilmiş ve aralarında bu anlamda sıkı bir ilişki meydana gelmiştir. Diğer taraftan malikin doğrudan temsil vasıtasıyla kira sözleşmesi yapması ihtimalinde TBK. m. 310 hükmünün uygulanacağı açıkken dolaylı temsil suretiyle yapılan kira sözleşmelerinde bu hükme uygulama alanı tanımamak; kiracının korunması ilkesiyle bağdaşmayan ve verilen temsil yetkisinin içeriğine göre farklı sonuçlar doğuran bir duruma neden olur. Bu sebeple kira sözleşmesinin doğrudan ya da dolaylı temsil suretiyle yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin hepsi için uygulanabileceğini belirtmek gerekir⁶².

⁶⁰ Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: İstisna (Eser) ve Vekalet Sözleşmeleri, Vekaletsiz İş Görme, Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri, Cilt: II**, 5. Tıpkı Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010, s. 512; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 1238-1239; Oğuzman, Öz, **Cilt 1**, s. 213; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 311.

⁶¹ Özdemir, **a.g.e.**, s. 152-153.

⁶² Acar, **Kira**, s. 227-228; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 582-583; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 99-100; Özen, **2013**, s. 153; Özen, **2010**, s. 153; Özdemir, **a.g.m.**, s. 152-153.

3. Kiralananın El Değiştirmiş Olması

a. Kavram

Kanun koyucu TBK. m. 310 hükmünün uygulanması bakımından kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi ifadesini kullanmayı tercih etmiştir. Kanun koyucunun kullanmış olduğu “kiralananın el değiştirmesi” ifadesiyle hangi durumları kastettiği hükümden net olarak anlaşılamamakta, bu ifadenin yorumlanması gerekmektedir⁶³.

Kiralananın el değiştirmesi ifadesiyle kastedilen kiralananın mülkiyet hakkının bir kişiden başka bir kişiye geçmesidir⁶⁴. Buradaki el değiştirme, kiralananın mülkiyetinin devri anlamına gelmekte olup kiralanan şey üzerindeki fiili hakimiyetin değişmesi yani diğer bir deyişle kiralananın zilyetliğinin devri kavramın kapsamı dışında kalmaktadır⁶⁵.

b. Hükümün Kapsamına Giren El Değiştirmeler

Hükümde yer alan kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi ifadesi mülkiyetin el değiştirmesi anlamına gelmekle birlikte doktrinde bu mülkiyet değişikliğinin bir hukuki sebebe dayanması ve cüzi halefiyet yoluyla gerçekleşmesi gerektiği kabul edilmektedir⁶⁶. TBK. m. 310 kapsamına giren bir mülkiyet değişikliği iradi olabileceği gibi irade dışı da olabilir. Nitekim hükümde geçen herhangi bir sebeple ifadesi de bunu desteklemektedir⁶⁷.

⁶³ El değiştirmenin hukuki olmayan bir kavram olduğu, İsviçre Borçlar Kanunu’nda yer alan “malik devir ve temlik ederse” ifadesinin yerine “el değiştirme” ifadesine yer verilerek mülkiyet hakkı sahibinin değişmesine yol açan hallerin sınırlandırmak suretiyle sayma yoluna gidilmemesinin hukuki tartışmaları da beraberinde getireceği eleştirisi için bkz. Yıldırım, **a.g.m.**, s. 119.

⁶⁴ Acar, **Kira**, s. 227-228; Çabri, **a.g.m.**, s. 172-173; Özdemir, **a.g.m.**, s. 155; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 101.

⁶⁵ Acar, **Kira**, s. 227-228.

⁶⁶ Gümüş, **Kira**, s. 147; Acar, **Kira**, s. 231; Özdemir, **a.g.e.**, s. 158. Acar’a göre el değiştirmenin hukuki işlem ve cüzi halefiyet yoluyla gerçekleşmesi şarttır. Acar, **Kira**, s. 231.

⁶⁷ Acar, **Kira**, s. 232.

(1) El Değiştirmenin İradi Olduğu Durumlar

Kiralananın el değiştirmesi anlamındaki bir mülkiyet değişikliği kiralananın malikinin iradesiyle gerçekleşmiş olabilir. Bu halleri açıklamak gerekirse;

818 sayılı BK döneminde doktrin, kanunun “Satım ile kiranın infisahı” kenar başlığını taşıyan 254. maddesinde ele alınan kiralananın devri meselesinin sadece satış sözleşmesiyle sınırlı olmadığını, kanundaki bu ifadenin doğru olmadığını, satış gibi temlik borcu doğuran diğer sözleşmelerin de bu kapsamda değerlendirileceğini kabul etmekteydi⁶⁸. Nitekim TBK’nın 310. maddesi satış ifadesini kullanmayıp kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesinden bahsetmiştir. Bu bakımdan mülkiyeti devir borcu doğuran bir sözleşme olması sebebiyle kiralananın satış sözleşmesine konu olması kiralananın el değiştirmesi niteliğinde olacaktır⁶⁹. Dolayısıyla kiralananın mülkiyeti bir satış sözleşmesi yapılarak üçüncü kişiye devredildiğinde kiralananın yeni maliki TBK. m. 310 gereği bu kira sözleşmesine de taraf hale gelecektir.

Mal değişim sözleşmesi de satış sözleşmesi gibi temlik borcu doğurmakta olup kiralananın mal değişim sözleşmesine konu olması TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme olacaktır⁷⁰.

Yine temlik borcu doğuran bağışlama sözleşmesi de kiralananın el değiştirmesini sağlayan bir hukuki işlem olarak kabul edilmektedir⁷¹. Dolayısıyla kira sözleşmesine konu olmuş bir malın mülkiyetinin bağışlama sözleşmesiyle üçüncü bir

⁶⁸ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 126; Özen, **2010**, s. 153; Günel, **a.g.e.**, s. 170.

⁶⁹ Gümüş, **Kira**, s.147; Acar, **Kira**, s. 231; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 432; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018, (Borçlar Özel) s. 347; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 286; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 437; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 272; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 578; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 103-104; Özen, **2013** s. 99; Özdemir, **a.g.m.**, s. 159; Çabri, **a.g.m.**, s. 173; Günel, **a.g.e.**, s. 170.

⁷⁰ Gümüş, **Kira**, s.147; Acar, **Kira**, s. 231; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 432; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 286; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 437; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 272; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 578; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 103-104; Özen, **2013** s. 99; Özdemir, **a.g.m.**, s. 159; Çabri, **a.g.m.**, s. 173; Günel, **a.g.e.**, s. 170.

⁷¹ Gümüş, **Kira**, s.147; Acar, **Kira**, s. 231; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 432; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 286; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 437; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 272; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 578; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 103-104; Özen, **2013** s. 99; Özdemir, **a.g.m.**, s. 159; Çabri, **a.g.m.**, s. 173; Günel, **a.g.e.**, s. 170.

kişiy e devredilmesi durumunda kiralananın mülkiyetini kazanan yeni malik TBK. m. 310 uyarınca kira sözleşmesine taraf olacaktır.

Bir isimsiz sözleşme olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi⁷² de temlik borcu doğurduğu için TBK. m. 310 anlamında kiralananın el değıştirmesini sağlayan hukuki işlemlerdendir⁷³. Dolayısıyla bir arsanın kiraya verilmesi ve daha sonra bu arsanın bir arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine konu olup bütün paylarının önceden üçüncü kişiy e (yüklenici) devredilmesi durumunda üçüncü kişi TBK. m. 310 gereğı kira sözleşmesine taraf olacak ve kiracının kullanım hakkına katlanmak zorunda kalacaktır. Doktrinde kiralananın el değıştirmesine örnek olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi verilmekle birlikte mülkiyet borcu doğuran diğ er isimsiz sözleşmelerin de el değıştirmenin dayanağı bir hukuki işlem olabileceğı kabul edilmektedir⁷⁴.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi mirasçı atama şeklinde yapılmadıkça bakım borçlusunun sözleşmeye konu malvarlığı değ erini istemek bakımından sadece alacak hakkı bulunmakta olup bu malvarlığı değ eri bakım borçlusu tarafından külli olarak değ il cüzi olarak kazanılmış olur⁷⁵. İşte mirasçı atama yoluyla değ il de bir malvarlığı değ erinin devredilmesinin üstlenildiğı ölünceye kadar bakma sözleşmelerinde, bu sözleşmeye konu edilmiş bir şey bakım alacaklısı tarafından kiraya verilmiş ve sonrasında bakım borçlusu da bu kiralananın mülkiyetini kazanmışsa burada da TBK. m. 310 anlamında bir el değ iş tirm e oldu ğ u kabul edilmektedir. Bu durumda bakım borçlusu, bakım alacaklısının daha önce yapmış oldu ğ u kira sözleşmesine TBK. m. 310 gereğı taraf olacaktır⁷⁶.

⁷² TBK’da özel olarak düzenlenmemiş ve isimsiz bir sözleşme olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi için doktrinde verilen tanımlara göre arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi; arsa sahibinin yükleniciye arsası üzerindeki belli payları devretmeyi ve buna karşılık yüklenicinin de arsa üzerinde bağımsız bölümler inşa etmeyi üstlendiğı sözleşmedir. Detaylı bilgi için bkz. Hasan Erman, **Arsa Payı İnşaat Sözleşmesi**, 3. Basım, İstanbul, Der Yayınevi, 2010, s. 1-2; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 1066.

⁷³ Acar, **Kira**, s. 232; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 432; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 437; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 272; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 578; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 104; Çabri, **a.g.m.**, s. 173.

⁷⁴ Acar, **Kira**, s. 232; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 432; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 104.

⁷⁵ Kenan Tunçomağ, “Sekizinci Rapor: Evvelki ve Şimdiki Hukukumuzda Göre Ölünceye Kadar Bakma Akdi” **İÜMHAD**, C. 2, S. 2, 1958, s. 172-173; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 432.

⁷⁶ Acar, **Kira**, s. 231; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; Özen, **2013** s. 99; Özdemir, **a.g.m.**, s. 159; Çabri, **a.g.m.**, s. 173.

Doktrinde de tanımlandığı üzere miras paylaşma sözleşmeleri, mirasçıların her bir mirasçının payına düşecek şeyleri belirlediği ve yazılı olarak anlaştığı sözleşmelerdir. Yine bu sözleşmenin yapılabilmesi için tüm mirasçıların katılımı şarttır⁷⁷. Doktrinde bir görüşe göre⁷⁸, miras açıldıktan sonra mirasçılardan birinin terekedeki bir şeyi kiralaması fakat sonrasında yapılan miras paylaşma sözleşmesiyle bu şeyin başka bir mirasçıya özgülenmesi halinde de TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme söz konusu olacak ve kiralanan kendisine özgülenen mirasçı da TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olacaktır.

Bir ticari şirketin varlığı için gerekli unsurlardan birisi de ortakların müşterek amaçlarını sağlamak üzere koymayı taahhüt ettikleri sermayedir. 6102 sayılı TTK'nın "*Sermaye koyma borcu*" başlığını taşıyan 127. maddesi⁷⁹ bir ticaret şirketine nelerin sermaye olarak konulabileceğini düzenlemiştir. Bu bakımdan ekonomik bir değer taşıyan her türlü taşınır ve taşınmaz malın bir ticaret şirketine sermaye olarak konulabilmesi mümkündür⁸⁰. Kira sözleşmesine konu olmuş bir taşınır ya da taşınmaz bir şirkete sermaye olarak konulabilir. Bu durumda kiralananın yeni maliki şirket olacak ve TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme söz konusu olacaktır. Şirket, kiralananı sermaye olarak koyan ortağın üçüncü kişi ile yapmış olduğu kira sözleşmesine taraf olur ve şartları varsa ancak TBK. m. 351 uyarınca gereksinim nedeniyle dava açabilir⁸¹.

Miras bırakanın terekesinde yer alan belirli bir malı mirasçısına ya da üçüncü bir kişiye bırakması ve bu malı da ferdan belirtmesi halinde (örn. bir ev ya da bir araba)

⁷⁷ Mustafa Dural, Turgut Öz, **Türk Özel Hukuku: Cilt IV Miras Hukuku**, 13. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2019, s. 477; Zahit İmre, Hasan Erman, **Miras Hukuku**, 14. Basım, İstanbul, Der Yayınları, 2018, s. 465.

⁷⁸ Acar, **Kira**, s. 234, dpn. 43; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 578-579; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 433; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 105.

⁷⁹ TTK'nın "*Sermaye koyma borcu*" başlığını taşıyan 127. maddesine göre: "*Kanunda aksine hüküm olmadıkça ticaret şirketlerine sermaye olarak; ... c) Taşınır ve her çeşit taşınmaz, ... konabilir*".

⁸⁰ Mehmet Bahtiyar, **Ortaklıklar Hukuku**, 13. Bası, İstanbul, Beta Basım, 2019, s. 20; Oruç Hami Şener, **Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku Ders Kitabı**, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019, s. 111; Hasan Pulaşlı, **Şirketler Hukuku Şerhi: Cilt I**, 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018, s. 31-32; Sami Karahan, Rabia Eda Giray, **Şirketler Hukuku**, 2. Baskı, Konya, Mimoza Yayınları, 2013, s. 116-117.

⁸¹ Gümüş, **Kira**, s.147; Acar, **Kira**, s. 231; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 579; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 106; Çabri, **a.g.m.**, s. 173.

belirli mal bırakma vardır. Belirli mal bırakma durumunda külli halefiyet esası geçerli olmayıp cüzi halefiyet durumu söz konusudur ve hakkın sahibi sadece bir alacak hakkı temin eder⁸². İşte bu sebeple belirli mal bırakma durumunda da TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirmenin gerçekleştiği kabul edilmektedir⁸³. Dolayısıyla malını kiraya veren miras bırakanın bu malını bir üçüncü kişiye belirli mal bırakması ve vasiyetin ifası üzerine yeni malik TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olur.

6098 sayılı TBK.'nın "Malvarlığının veya işletmenin devralınması" başlığını taşıyan 202. maddesinin 1. fıkrası aynen şu hükme yer vermiştir;

"Bir malvarlığını veya bir işletmeyi aktif ve pasifleri ile birlikte devralan, bunu alacaklılara bildirdiği veya ticari işletmeler için Ticaret Sicili Gazetesinde, diğerleri için Türkiye genelinde dağıtımı yapılan gazetelerden birinde yayımlanacak ilanla duyurduğu tarihten başlayarak, onlara karşı malvarlığındaki veya işletmedeki borçlardan sorumlu olur."

Doktrindeki bir görüşe göre⁸⁴ TBK. m. 202 hükmü kapsamındaki malvarlığı veya işletmenin devri durumunda aktifler de pasifler gibi külli halefiyet yoluyla devralana geçmektedir. Bu görüşü savunan yazarlara göre bir malvarlığının veya işletmenin devri TBK. m. 310 kapsamına giren bir el değiştirme olarak değerlendirilemeyecektir. Buna karşı doktrinde bizim de katıldığımız diğer görüşe göre⁸⁵ hüküm malvarlığı veya işletmenin devri halinde borçların külli halefiyet esasına dayalı olarak devralana geçtiğini düzenlemiş ancak malvarlığı veya işletmenin içerisindeki aktifler için herhangi bir düzenleme getirmemiştir. Bu sebeple borçların geçişinde külli halefiyet esası geçerliyken aktiflerin geçişinde cüzi halefiyet ilkesi geçerli olacak diğer bir deyişle aktifler devralana toplu şekilde değil her biri ayrı ayrı

⁸² Dural,Öz, **a.g.e.**, s. 146; İmre/Erman, **a.g.e.**, s. 121-122.

⁸³ Acar, **Kira**, s. 234, dpn. 43; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 579, dpn. 2330; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 106; Özen, **2013** s. 99; Özdemir, **a.g.m.**, s. 159.

⁸⁴ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 127; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 433; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 440; Çabri, **a.g.m.**, s. 177.

⁸⁵ Hüseyin Ülgen vd., **Ticari İşletme Hukuku**, 5. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2015, s. 197; M. Fatih Arıcı, **Ticari İşletmenin Aktif ve Pasifi ile Devri**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 30; Tekinay vd., **Borçlar Genel**, s. 280; M. Kemal Oğuzman,Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Cilt-2**, 14. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, (Cilt 2), s. 629; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 1050; Özen, **2013** s. 99, dpn. 15; Özen, **2010** s. 144, dpn. 7; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 107-108.

kendine özgü tasarruf işlemleri yapılmak suretiyle geçecektir. Bu durumda bir malvarlığı veya işletme içerisinde aktif bir unsur olarak bulunan mal kiraya verilmiş ve daha sonra bu malvarlığı veya işletme bir üçüncü kişiye devredilmişse burada TBK. m. 310 kapsamına giren bir el değiştirme söz konusu olacak ve malvarlığı veya işletmeyi devralan üçüncü kişi kira sözleşmesine taraf olacaktır. Hemen belirtelim ki ticari olmayan bir işletmenin devrinde aktiflerin geçişi cüzi halefiyet ilkesine göre gerçekleşirken ticari bir işletmenin devrinde ise aktiflerin geçişi külli halefiyet ilkesine göre gerçekleşir. Bu sebeple aşağıda da açıklandığı üzere ticari işletmenin devri TBK. m. 310 hükmünün uygulama alanı dışında kalmaktadır⁸⁶.

Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlarda⁸⁷ kooperatiflerde tapuda bireysel mülkiyete geçilmemiş olsa bile kooperatif payı kendisine devredilen kişinin kira sözleşmesine taraf olacağı kabul edilmektedir. Yine doktrin⁸⁸ de bu tür durumlar için kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükmün uygulanacağını kabul etmektedir. Esasında kooperatif payının devri bir mülkiyet değişikliğine yol açmamaktadır. Nitekim pay sahibi kiralanan üzerinde mülkiyet hakkına değil payına özgülenmiş bir kullanım hakkına sahiptir. Ancak kooperatif payın devredilmesi durumunda bir mülkiyet değişikliği olmasa da burada mülkiyet değişikliğine benzer bir durumun olduğu ve yine TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirmenin gerçekleştiği kabul edilmektedir.

Üst hakkı, sahibine başka bir kişinin arazisindeki yapının maliki olma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Aksi kararlaştırılmadığı sürece üst hakkı devredilebilir ve mirasçıya geçer. Başkasına devredilebilen üst hakkı bağımsız nitelikte bir üst hakkıdır⁸⁹. Bağımsız nitelikteki üst hakkına sahip kişi taşınmaz üzerindeki yapıyı

⁸⁶ Özen, 2013 s. 99, dpn. 15.

⁸⁷ Yarg. HGK., T: 25.12.1985, E: 1984/6-474, K: 1985/1172 sayılı kararına göre: "...1163 sayılı Kooperatifler Kanunu uyarınca kendisine tahsis yapılan kimsenin de 6570 s. Yasanın 7/d maddesinin tanıdığı haktan yararlanacağını kabulü yasa koyucunun amacına uygun düşer..."(YKD, C. 13, S. 1, 1987, s. 24-25). Yine aynı yönde Yarg. 6. HD., T: 25. 05. 1993, E: 6042, K: 6257 sayılı kararı (Yavuz,Özen,Acar, **Özel Hükümler**, s. 354, dpn. 29b.

⁸⁸ Arpacı, **Kira**, s. 115-116; Özen, 2013 s. 103; Özen, 2010, s. 146-147; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 107; Günel, **a.g.e.**, s. 188.

⁸⁹ Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 866-868; Akipek,Akıntürk,Ateş, **a.g.e.**, s. 704; Sirmen, **a.g.e.**, s. 560-561; Gürsoy,Eren,Cansel, **a.g.e.**, s. 893-894; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 448.

kiraya verdikten sonra bu üst hakkını bir üçüncü kişiye devredebilir. Üst hakkı devam ettiği sürece taşınmaz üzerindeki yapının maliki konumundaki kişi üst hakkı sahibidir. İşte bu sebeple üst hakkı sahibi bu hakkını bir üçüncü kişiye devrederse burada da TBK. m. 310 anlamında el değiştirmenin gerçekleştiği kabul edilmektedir⁹⁰.

TBK. m. 310 hükmünü paylı mülkiyet bakımından özellik arz eden bazı durumlar açısından da ele almak gerekir. Burada karşılaşılabilecek ilk durum paylı malın tamamının yetkili paydaş tarafından kiraya verilmesidir. Gerekli çoğunlukla yetkilendirilen⁹¹ paydaşın paylı malı kiraya vermesinden sonra paydaşlardan biri payını bir üçüncü kişiye devrederse yeni paydaşın kira sözleşmesine TBK. m. 310 gereği taraf olacağını söylemek mümkündür. Paylı malın taşınır olması durumunda gerekli çoğunlukla alınan kararlar yeni paydaşı mutlak bir şekilde her durumda bağlamaktadır. Bu sebeple TBK. m. 310 gereği yeni paydaşın kira sözleşmesine taraf olmasıyla ilgili bir farklılık yoktur. Paylı malın taşınmaz olması durumunda paydaşlar tarafından alınan kararların yeni paydaşı bağlaması bu kararların tapuya şerh edilmesi şartına bağlıdır. Ancak doktrin bu durumda da gerekli paydaş çoğunluğu ile alınan karar doğrultusunda yapılan kira sözleşmesinin yeni maliki bağlaması için tapuya şerh edilmesinin şart olmadığını kabul etmektedir. Paylı malda payın üçüncü kişiye devri tam anlamıyla bir el değişikliği durumu oluşturmaya da burada yine de kiralananın el değiştirmesine benzer bir durum olduğu kabul edilmektedir. Bu sebeple burada da kiraya veren ile malikin aynı şahıs olması kuralının mutlak bir zorunluluk olarak görülmemesi gerektiği ve bu şekilde yapılan pay devrinin de TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme olduğu kabul edilmektedir. Bu sebeple gerekli çoğunluk sağlanarak yetkili kılınan paydaşın yaptığı kira sözleşmesi paylı mal taşınır da olsa taşınmaz da olsa ve hatta tapuya şerh verilmemiş de olsa yeni paydaşı bağlayacaktır⁹². Aynı sonuç

⁹⁰ Acar, **Kira**, s. 231; Özen, **2013** s. 103; Özen, **2010**, s. 155-156; Özdemir, **a.g.m.**, s. 159.

⁹¹ TMK'nın "Önemli yönetim işleri" başlığını taşıyan 691. maddesi paylı mülkiyete tabi bir malın tamamı veya bir kısmı için adi kira ya da ürün kirası sözleşmesi yapılmasını önemli yönetim işlerinden saymakta ve bu iş için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesini aramaktadır. Buna göre paydaşlar gerekli çoğunluğu sağlayıp içlerinden birini yetkilendirerek paylı malın tamamını kiraya verebilir. Bkz. Selahattin Sulhi Tekinay "v.d.", **Tekinay Eşya Hukuku: Cilt I Zilyetlik-Tapu Sicili Mülkiyet**, 5. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1989, (Eşya Cilt I), s. 573; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 315-316; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 414; Fikret Eren, **Mülkiyet Hukuku**, 4. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, (Mülkiyet), s. 105; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 196; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 229.

⁹² Acar, **Kira**, s. 229-230; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 138-139; Özen, **2013**, s. 103; Özen, **2010**, s. 153-154; Çabri, **a.g.m.**, s. 177. Acar'a göre kiralananın el değiştirmesi bakımından bireysel mülkiyet ile

paydaşlardan birinin dolaylı temsilci olarak yetkili kılındığı ve onun kendi adına diğer paydaşlar hesabına yaptığı kira sözleşmeleri için de geçerlidir. Bu durumda diğer paydaşlar kiraya veren olarak gözükmese bile kira sözleşmesi onlar hesabına ve bizzat onların rızasıyla yapılmıştır. Kiraya veren sıfatını taşıyan (dolaylı temsilci) paydaş ile diğer paydaşlar arasındaki ilişki de gözden kaçırılmayacak düzeydedir. Kaldı ki kiraya veren (dolaylı temsilci) paydaş, paylı malın maliklerinden birisi olup kiraya veren ile malikin aynı kişi olma zorunluluğu da burada kısmen yerine getirilmiş olmaktadır. Bu sebeple paydaşlardan birinin dolaylı temsilci olarak yetkili kılındığı kira sözleşmeleri de TBK. m. 310 gereği yeni paydaşı bağlayacaktır⁹³.

Karşılaşılabilecek ikinci durum paydaşlardan birinin yönetim ve yararlanma sözleşmesiyle kullanmaya yetkili kılındığı alanı kiraya vermesidir. Paydaşlardan biri kullanımı yönetim ve yararlanma sözleşmesiyle kendine bırakılan yeri kiraya verirse⁹⁴ ve daha sonra payını bir üçüncü kişiye devrederse yeni paydaş TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olur⁹⁵. Buna karşı paylı mal için yeni bir yönetim ve yararlanma sözleşmesi yapılarak kiraya verilen yerin başka bir paydaşa tahsis edilmesi durumunda TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme gerçekleşmeyeceği ve bu sebeple yeni yönetim ve yararlanma sözleşmesiyle kiralanan şeyin kiracının elinden alınabileceği bunun ise kiraya veren paydaşın sorumluluğunu yol açacağı ileri sürülmektedir⁹⁶. Kanaatimizce de yararlanma ve yönetim sözleşmesiyle bir paydaşa bırakılmış olan

paylı mülkiyet arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır. Yine paylı mülkiyeti düzenleyen hükümler arasında yeni paydaş kiracıya kıyasla daha fazla koruyan bir düzenleme de bulunmamaktadır. Bu sebeple yeni paydaşın da kira sözleşmesine TBK. m. 310 gereği taraf olacağını söylemek mümkündür. Acar, **Kira**, s. 231.

⁹³ Acar, **Kira**, s. 230; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 139-140; Özen, **2013**, s. 102; Özen, **2010**, s. 153.

⁹⁴ Paylı malda paydaşın kullanımına bırakılan yerin kiraya verilmesi işi bizim de kabul ettiğimiz görüşe göre olağan yönetim işlerinden sayılabilir niteliktedir. Bu görüş için bkz. Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 317; Gürsoy,Eren,Cansel, **a.g.e.**, s. 413; Eren, **a.g.e.**, s. 104-105. Buna karşı Yargıtay vermiş olduğu İçtihadı Birleştirme Kararıyla bu görüşü kabul etmemiş ve bir paydaşın kullanımına bırakılan yerin kiraya verilmesi bakımından da o paydaşın kendi başına yetkisi olmadığını, kanunun aradığı çoklukla veya oybirliğiyle buna izin verilmesinin şart olduğunu belirtmiştir. Bkz. Yarg. İBGK., T: 27.11.1946, E: 1946/28, K: 1946/15 sayılı kararına göre: “... Hatta o şey paylar sayısınca hisselerle ayrılmış ve her hisse paydaşlardan birine bırakılmış olsa bile, yine bunların ayrı ayrı, mühim idari tasarruflardan olan kira bağıtı yapmaya yetkileri olamaz. Meğer ki, kanunun tayin etmiş olduğu çokluk veya bütün paydaşlar buna müsaade etmiş olsunlar...” (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁹⁵ Acar, **Kira**, s. 230; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 141; Özen, **2013**, s. 103; Özen, **2010**, s. 154.

⁹⁶ Acar, **Kira**, s. 230; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 141.

yerin yeni bir yararlanma ve yönetim sözleşmesi yapılarak başka bir paydaşa bırakılması TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme sayılmamaktadır. Ancak kiralanan yerin kullanımı yeni yararlanma ve yönetim sözleşmesiyle kendisine bırakılan paydaşın, kiralananı kiracının elinden almasına imkan sağlamak kanaatimizce mümkün değildir. Zira paylı malın yararlanılmasına, kullanılmasına ve yönetimine ilişkin sözleşmelerin geçerliliği paydaşların oybirliğiyle karar almasına bağlıdır. Buna bağlı olarak paylı maldaki bir yerin bir paydaşın kullanımına bırakıldığı durumlarda bütün paydaşlar buna rıza göstermiş bulunmaktadır. Kanaatimizce bir yerin paydaşlardan birinin kullanımına bırakılmasına rıza göstermek o paydaşın o yeri kiraya vermesine de rıza göstermek olarak yorumlanabilir. Bu durumda her ne kadar TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme veya mülkiyet değişikliği gerçekleşmemiş olsa da kiracının karşı karşıya kaldığı durum ve korunma ihtiyacı aynıdır. Aynı intifa hakkının sona ermesi halinde malikle karşı karşıya kalan kiracının durumunda olduğu gibi burada da kiracı yeni yararlanma ve yönetim sözleşmesiyle kiraya veren paydaştan farklı bir paydaşla karşı karşıya kalmaktadır. Kaldı ki bu diğer paydaşın ilk yararlanma ve yönetim sözleşmesiyle kiralanan yeri kiraya veren paydaşın kullanımına bırakılırken buranın kiraya verilmesine de baştan rıza göstermiş olduğu göz önünde bulundurulmalıdır. Dolayısıyla bizce burada bir boşluk olduğu kabul edilerek ve TBK. m. 310 kıyasen uygulanarak, yeni bir yararlanma ve yönetim sözleşmesi ile kiralanan yer kendisine bırakılan paydaşın da kira sözleşmesine taraf olacağını ve kiracının kullanımına katlanması gerektiğini kabul etmek gerekir.

Karşılaşılabilecek bir diğer durum ise paydaşlardan birinin diğer paydaşlarca alınmış gerekli çoğunluk kararı olmaksızın paylı malın tamamını ya da bir kısmını kiraya vermiş olmasıdır. Bu durumda diğer paydaşlar bu şekilde yapılmış kira sözleşmesiyle bağlı olmaz. Paydaş kira sözleşmesini bütün paydaşlar adına yapmışsa yetkisiz temsil hükümleri uygulama alanı bulur ve kira sözleşmesi geçersiz sayılır (TBK. m. 46 ve 47); buna karşı sadece kendi ad ve hesabına yapmışsa bu durumda da borcunu yerine getirememesi sebebiyle (TBK. m. 112, 301 ve 309) kiracıya karşı sorumlu olur⁹⁷. Bu şekilde yapılan bir kira sözleşmesinin diğer paydaşları

⁹⁷ Tekinay vd., **Eşya Cilt I**, s. 576-577; Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 317-318; Nomer,Ergüne, **a.g.e.**, s. 230-231.

bağlamayacağı açıkken payın el değiştirmesi sonucu yeni paydaşın bu kira sözleşmesiyle TBK. m. 310 gereği bağlı olacağını söylemek de mümkün değildir⁹⁸.

Paydaşlarca alınan geçerli bir karar doğrultusunda paylı malın bir kısmı ya da tamamı kiraya verilir ve daha sonra paylı malın tamamı bir üçüncü kişiye devredilirse TBK. m. 310 gereği yeni malik bu kira sözleşmesinin tarafı olur⁹⁹.

Paylı malda bir payın ya da bütünüyle paylı malın paydaşlar dışında bir üçüncü kişiye değil de paydaşlardan birisine devredilmesi durumunda bu paydaşın yeni malik sıfatını taşıyamayacağı bu sebeple TBK. m. 351'e dayalı olarak da tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir¹⁰⁰. Yine Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda¹⁰¹ paylı mülkiyette paydaş olan birinin diğer paylara sahip olması durumunda onun yeni malik olarak değerlendirilemeyeceğine karar vermiştir.

Bireysel mülkiyete konu olan bir eşya daha sonradan paylı mülkiyete ya da kat mülkiyetine çevrilebilir. Kiralananın bireysel mülkiyete konu bir malken paylı mülkiyete dönüşüp bu payların veya katlı mülkiyete dönüşüp bu bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere devredilmesi de TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirmedir. Bu halde de payı veya bağımsız bölümü devralan yeni malik yapılmış olan kira sözleşmesiyle bağlı olur¹⁰².

(2) El Değiştirmenin İrade Dışı Olduğu Durumlar

TBK. m. 310 hükmü kiralananın el değiştirmesinin herhangi bir sebeple gerçekleşebileceğini kabul etmiştir. Bu anlamda kiralananın el değiştirmesi kiraya

⁹⁸ Acar, **Kira**, s. 230; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 140-141; Özen, **2010**, s. 154-155.

⁹⁹ Acar, **Kira**, s. 230; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 141;

¹⁰⁰ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 443; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 378; Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 357; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 142-143; Özen, **2010**, s. 147;

¹⁰¹ Yarg. 6. HD., T: 23.09.1988, E: 7510, K: 12847 sayılı kararına göre: "...Davacı evvelce paydaş olduğuna göre sonradan pay iktisap etmesi ona 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesinden yararlanmak hakkı vermez, zira daha evvel paydaş olan davacının malik sıfatıyla diğer paydaşın da muvafakatını alarak daha önceki kira mukavelesine dayanarak dava açması mümkündür. Anılan Yasa maddesi kiralanda hiç paydaş olmayan bir kimsenin onun belli bir payını veya tamamını iktisap etmesi halinde uygulanır..." (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 444)

¹⁰² Acar, **Kira**, s. 231; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 141-142; Özen, **2010**, s. 145, dpn. 11; Özdemir, **a.g.m.**, s. 157.

verenin (malik) iradesi doğrultusunda bir hukuki işleme dayalı olarak gerçekleşebileceği gibi onun iradesi dışında da gerçekleşebilir. Kiralananın kiraya verenin (malik) iradesi olmadan, zorla onun elinden alınarak başka kişiye devredildiği bu tür durumlarda da kural olarak TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirmenin gerçekleştiği kabul edilmektedir. Zira kanun koyucunun engel olmak istediği durum cüzi halefiyet yoluyla malik haline gelen kişinin kiralananı kiracıdan almasıdır¹⁰³. Kiralananın el değiştirmesinin kiraya verenin iradesi dışında gerçekleştiği halleri ayrı ayrı açıklamak gerekir.

i. Cebri İcra Yoluyla Satış Sonucu El Değiştirme

Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu’nun 261. maddesinde haciz ve iflas takibi sonucu yapılan satışlarda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Buna karşılık TBK’nın “Kiralananın el değiştirmesi” başlığını taşıyan 310. maddesinin 1. fıkrasında haciz ve iflas takibi sonucu kiralananın el değiştirmesi durumu özel olarak belirtilmemiş buna karşı kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesinden bahsedilmiştir. Doktrinde genel olarak kabul edildiği üzere¹⁰⁴ cebri icra yoluyla yapılan satışların da TBK. m. 310 anlamında kiralananın el değiştirmesini sağladığı kabul edilmektedir. Buna karşı doktrindeki bir görüşe göre¹⁰⁵ hüküm sadece kiraya veren sıfatını taşıyan malikin hukuki bir işlemle kiralananı devrettiği durumu esas almakta olup cebri satış sonucunda gerçekleşen el değiştirmeler hükmün kapsamında değildir. Kanaatimizce cebri icra yoluyla yapılan satışlar da hükmün uygulama alanına girmektedir. Cebri icra yoluyla yapılan satışlar; haciz takibi, iflas takibi ve rehinin paraya çevrilmesi sonucu gerçekleşir. Bu durumları ayrı ayrı incelemek gerekir.

¹⁰³ Acar, **Kira**, s. 232; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 107; Özen, **2010**, s. 144; Özdemir, **a.g.m.**, s. 160-161.

¹⁰⁴ Acar, **Kira**, s. 232; Özen, **2010**, s. 144; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 107; Özdemir, **a.g.m.**, s. 160-161.

¹⁰⁵ Nevzat Koç, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, **Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan**, DEÜHFD, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 78, dph. 8.

aa. Haciz Yoluyla Takip Sonucu Satış

Kiralananın haciz yoluyla takip sonucu bir üçüncü kişiye satılması¹⁰⁶ durumunda kiralananı bu satış sonucu devralan kişinin kira sözleşmesine taraf olup olmayacağı meselesinin incelenmesi gerekir.

Kiralananın taşınırın haciz yoluyla takip sonucu satılıp üçüncü kişiye devredildiği durumda TBK. m. 310 kapsamına giren bir el değiştirme gerçekleştiği kabul edilir. Türk Kanun Koyucusunun, İsviçre Borçlar Kanunu m. 261’den farklı bir yaklaşım benimsemediği ve kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin burada da uygulanacağını kabul ettiği ifade edilmektedir¹⁰⁷.

Kiralanın taşınmazın haciz yoluyla takip sonucu satılıp üçüncü kişiye devredildiği durumda ise TBK. m. 310 hükmünün uygulaması ise sınırlıdır. Zira TBK. m. 310 hükmünün gerekçesinde¹⁰⁸ de belirtildiği üzere kiralanın taşınmazın haciz yoluyla satışa çıkarılması durumunda özel bir hüküm niteliği taşıyan İcra ve İflas Kanunu’nun 135. maddesi göz önünde bulundurulacak ve TBK. m. 310 hükmü ancak İİK. m. 135 hükmündeki şartlar sağlandığı takdirde uygulama alanı bulacaktır. Buradaki şartların İİK. m. 135, f. 2’deki şartlar olduğu kabul edilmektedir¹⁰⁹. Bu hükme göre;

“Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye

¹⁰⁶ Hacz edilmiş taşınır malların satışı kural olarak cebri açık artırma, istisna olarak da pazarlık yoluyla yapılır. Hacz edilmiş taşınmaz malların satışı ise mutlaka açık artırma yoluyla yapılır, pazarlık yoluyla satış mümkün değildir. Bkz. Timuçin Muşul, **İcra ve İflas Hukuku: Cilt I**, 6. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, (Cilt I), s. 763; Baki Kuru, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 2. Baskı, İstanbul, Yetkin Yayınları, 2018, s. 159.

¹⁰⁷ Gümüş, **Kira**, s.147; Acar, **Kira**, s. 232; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 109; Şener, **Tahliye**, s. 9-10; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 433; Eren, **Borçlar Özel**, s. 349; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 287; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 437; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 272; Özen, **2013** s. 99; Özen, **2010**, s. 144; Özdemir, **a.g.m.**, s. 160-161; Çabri, **a.g.m.**, s. 173.

¹⁰⁸ TBK. m. 310 hükmünün gerekçesinden: “... bu fıkra ile, İcra ve İflas Kanununun 135. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde, belirtilen maddenin uygulanması olanağı ortadan kaldırılmamaktadır...”.

¹⁰⁹ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 584.

emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.”

Buna göre taşınmazı konu alan kira sözleşmesi haciz işleminden sonra fakat satış işlemi sonucu üçüncü kişiye devirden önce yapılmışsa TBK. m. 310'un uygulanması mümkün olmayıp yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olmaz ve İİK. m. 135, f. 2 gereği yeni malik kiracının tahliyesini sağlayabilir. Ancak kira sözleşmesi haciz işleminden önce yapılmış ve bu kira sözleşmesi resmi bir belgeyle de ispatlanmışsa yeni malik TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulur ve yeni malik kira sözleşmesine taraf olur¹¹⁰. Kira sözleşmesinin resmi belgeyle ispat şartı takip alacaklının hileli işlemlerle zarara uğratılmasını önleme amacı taşımaktadır¹¹¹. Bu bakımdan haciz tarihinden önce noterde onaylama ya da düzenleme şeklinde yapılan kira sözleşmesi hükmün aradığı resmi belge şartını sağlar¹¹². Kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin resmi belge şartını sağlayıp sağlamadığı ise doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre¹¹³, kiracılık hakkının şerhi hükmün aradığı resmi belge şartını sağlamaktadır. Buna karşı diğer görüşe göre¹¹⁴ kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması hükmün aradığı resmi belge şartını sağlamamaktadır. Zira bu görüşe göre kiracılık hakkı tapuya şerh edilmiş olsa dahi bu hakkın İİK. m. 126, f. 3 ve İİK. m. 128 hükümleri uyarınca satıştan belli bir süre öncesine kadar icra dairesine bildirilmiş ve hazırlanan mükellefiyetler listesi içerisine girmiş olması gerekirdi. Mükellefiyetler

¹¹⁰ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 584; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 109-111; Şener, **Tahliye**, s. 10; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 437-438; Aydemir, **a.g.e.**, s. 50; Muşul, **Cilt I**, s. 846.

¹¹¹ Acar, **Kira**, s. 232, dpn. 36; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 110.

¹¹² Muşul, **Cilt I**, s. 846; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 584; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 110-111; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 438. Buna karşı vergi kaydı, sigorta belgesi, elektrik makbuzu gibi tek taraflı beyana dayalı belgeler İİK. m. 135, f. 2 anlamında kira sözleşmesini ispatlayan resmi belge niteliğine sahip olmadıkları gibi üçüncü kişiye kira bedelinin takip dosyasına ödenmesi için icra müdürü tarafından muhtıra gönderilmesi de kiracılık sıfatının kabul edildiği anlamına gelmemektedir. Muşul, **Cilt I**, s. 846.

¹¹³ Kuru, **a.g.e.**, s.236; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 584; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 111; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 438; Elif Kısmet Aslan, **İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi**, İzmir, Güncel Yayınevi, 2004, s. 140. Buna karşı Aydoğdu, Kahveci; kira sözleşmesinin şerhinde farklı bir durum olduğunu, kiracılık hakkının şerh edildikten sonra haciz üzerine satış gerçekleşse bile yeni malike karşı şerh süresince ileri sürülebileceğini, çünkü şerhin işgalde haklı olduğuna dair bir resmi belge konumunda olduğunu, böyle bir durumda kira sözleşmesinin resmi belgeye dayanma zorunluluğunun aranmaması gerektiğini zira adi yazılı kira sözleşmesinin dahi tapuya şerh verdirilebileceğini belirtmektedir.

¹¹⁴ Muşul, **Cilt I**, s. 847. Buna karşı Muşul aynı eserin 846. sayfasında ise resmi belge olarak kabul edilebilecek belgeler arasında kiracılık hakkının şerhini de saymıştır. Bkz. Muşul, **Cilt I**, s. 846.

listesi içerisinde yer almayan bir hakkın alıcıya karşı ileri sürülebilmesi ise mümkün değildir. Bu sebeple mükellefiyetler listesinde yer almayan bir kiracılık hakkı tapuya şerh edilmiş olsa dahi alıcıya karşı ileri sürülemez ve kiracı taşınmazdan zor kullanılarak tahliye edilebilir. Doktrinde kira sözleşmesinin resmi belgeye dayanması şartının hafifletilmesi gerektiği ve kira sözleşmesinin mahkemece tespit edildiği hallerin de resmi belgeyle ispat şartını sağladığı kabul edilmektedir. Buna göre kira sözleşmesinin haciz tarihinden önce yapıldığını ispatlayan resmi bir belge bulunmaması halinde kiracı bir tespit davası açıp kira sözleşmesinin haciz tarihinden önce yapıldığını ispatlayarak yine bu hükümden yararlanabilir¹¹⁵.

Kira sözleşmesinin hacizden önce yapılmış resmi bir belgeye dayanmadığı durumlarda TBK. m. 310 hükmü uygulanmaz ve yeni malik İİK. m. 135, f. 2 uyarınca kiracının tahliyesini sağlayabilir. Zira İİK. m. 135, f. 2 hükmü TBK. m. 310 hükmüne göre daha özel nitelikte bir hükümdür. Diğer taraftan sonraki tarihli genel hüküm niteliğindeki TBK. m. 310 hükmünün önceki özel hüküm niteliğindeki İİK. m. 135, f. 2 hükmünü ortadan kaldırma amacı bulunduğu da söylenemez. Zira böyle bir amacın bulunmadığı TBK. m. 310 hükmünün gerekçesinde de açıkça belirtilmiştir¹¹⁶.

bb. İflas Yoluyla Takip Sonucu Satış

İflası istenen borçlu hakkında görülen davada Ticaret Mahkemesi iflasa karar verdiği andan itibaren iflas açılmış olur ve hukuki sonuçların doğması için kararın kesinleşmesi gerekmez¹¹⁷. İflası istenen borçlu iflasın açılması yani iflas kararının verilmesi anına kadar iflas masasına giren mal ve haklar üzerinde tasarruf yetkisine sahiptir. İflasın açıldığı andan itibaren müflisin bu mal ve haklar üzerindeki tasarruf yetkisi sona erer. Borçlunun tasarruf yetkisi sadece iflasın açılmasından önce mevcut olduğu için TBK. m. 310 gereği kiralananın el değiştirmesi hükmü de sadece iflasın açılmasından önce kurulan kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilir. Kabul ettiğimiz görüş uyarınca kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin uygulanması

¹¹⁵ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 584-585; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 111.

¹¹⁶ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 585; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 111; Aydemir, **a.g.e.**, s. 50.

¹¹⁷ Timuçin Muşul, **İcra ve İflas Hukuku: Cilt II**, 6. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, (Cilt II), s. 1537; Kuru, **a.g.e.**, s. 386.

için kira sözleşmesinin kurulması yeterli olmayıp kiralananın da kiracıya teslim edilmiş olması şarttır. Bu sebeple burada da TBK. m. 310 hükmünün uygulanabilmesi için iflasın açıldığı anda kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması gerektiğini belirtmeliyiz. Buna göre iflasın açıldığı anda kiralanan kiracıya teslim edilmişse, kiralanan daha sonra iflas yoluyla takip sonucu cebri satışla başka bir kişiye devredilse bile TBK. m. 310 uygulanır ve yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Buna karşı eğer iflasın açıldığı anda kiralanan kiracıya teslim edilmiş değilse iflas masası kiralananı kiracıya teslim etmek zorunda olmayıp kiralanan şeyin satışı gerçekleşince TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulmaz. Ancak iflas masası kira sözleşmesini yararlı görür ve kiralananı kiracıya teslim eder ve daha sonra iflas yoluyla takip sonucu kiralanan cebri satışla bir üçüncü kişiye devredilirse TBK. m. 310 hükmü uygulanır ve yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur¹¹⁸.

Yukarıda haciz yoluyla takip sonucu cebri açık artırma ile satılıp üçüncü kişiye devredilen kiralanan taşınmazlar için yeni malikin ancak İİK. m. 135, f. 2'deki şartların gerçekleşmesi halinde kira sözleşmesine taraf olacağını açıklamıştık. Aynı sonuç iflas yoluyla takip sonucu cebri açık artırma ile satılıp üçüncü kişiye devredilen kiralanan taşınmazlar bakımından da söz konusu olur¹¹⁹. Nitekim İİK. m. 135'in uygulama alanı sadece haciz yoluyla takiplerdeki taşınmazların cebri açık artırmasıyla sınırlı olmayıp İİK. m. 244'ün yollamasıyla iflas yoluyla takiplerdeki cebri açık artırmaya çıkarılan taşınmazları da kapsamaktadır¹²⁰. Buna göre İİK. m. 135, f. 2'deki haciz ifadesini iflas yoluyla takibe uyarlamak gerekir. Burada haciz anına bağlanan sonuçlar iflas yoluyla takipte kural olarak iflasın açıldığı yani Ticaret Mahkemesi'nin iflas kararını verdiği andan itibaren doğar. Ancak takibe önce haciz yoluyla başlanmış ancak daha sonra bu yoldan vazgeçilerek iflas yoluyla devam edilmiş ve haciz yoluyla takip aşamasında

¹¹⁸ Gümüş, **Kira**, s.147; Acar, **Kira**, s. 232-233; Özen, **2013** s. 99; Özen, **2010**, s. 144; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 109; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 433; Eren, **Borçlar Özel**, s. 349; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 287; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 437; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 272; Özdemir, **a.g.m.**, s. 160-163; Çabri, **a.g.m.**, s. 173.

¹¹⁹ Acar, **Kira**, s. 232; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 586; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 111; Şener, **Tahliye**, s. 10.

¹²⁰ Muşul, **Cilt I**, s. 845; Kuru, **a.g.e.**, s. 465; Hasan Erman, "Borçlar Kanunu ve 6750 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi", **İÜHFİM**, C. 50, S. 1-4, 1984, (İİK. 135), s. 365; Aslan, **a.g.e.**, s. 138-139; Şener, **Tahliye**, s. 10.

borçlunun taşınmazı haczedilmişse İİK. m. 135, f. 2'in uygulanması bakımından bu haciz anı esas alınır¹²¹.

cc. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip Sonucu Satış

Kiralanan üzerinde kiracılık hakkı ve rehin hakkının birbiriyle çatışması durumunda iki ihtimal ortaya çıkar. Bunlar kira sözleşmesinin rehin hakkı tesis edilmeden önce kurulması ve kira sözleşmesinin rehin hakkı tesis edildikten sonra kurulması ihtimalleridir. Bu iki ihtimalin ayrı ayrı incelenmesi konunun anlaşılması bakımından önemlidir.

İster taşınır rehni olsun ister taşınmaz rehni olsun, eğer kira sözleşmesi kiralanan üzerinde rehin hakkı tesis edilmeden önce kurulmuşsa kira sözleşmesine öncelik tanınır ve rehin hakkı sahibi kiracılık hakkına katlanmak zorunda kalır. Buna göre rehin hakkı sahibi kiralananın cebren satışı yoluna giderse kiralanan kira sözleşmesinin varlığıyla satışa çıkar ve TBK. m. 310 uygulama alanı bulup yeni malik kira sözleşmesine taraf olur. Zira rehnin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan cebri satışların da TBK. m. 310 hükmünün uygulama alanına giren bir el değiştirme olduğu kabul edilmektedir¹²².

Burada özellikle belirtilmesi gereken husus, kiralanan taşınmaz üzerinde ipotek kurulması ve sonrasında bu ipoteğin cebren açık artırma sonucu bir üçüncü kişiye devredilmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmasının (İİK. m. 150/g yollaması ile) İİK. m. 135'teki şartların gerçekleşmesine bağlı olmasıdır. Nitekim İİK. m. 150/g hükmünün açıkça yollamasıyla rehinli malların satışı da genel haciz yolundaki hükümlere göre yapılır ve ipoteğin paraya çevrilmesi usulünde de İİK.

¹²¹ Aslan, **a.g.e.**, s. 139. Buna karşı İncoğlu, İİK. m. 135 hükmündeki haciz ifadesinin iflas yoluyla yapılan takipler bakımından iflasın ilanı olarak anlaşılması gerektiğini belirtmiştir. İncoğlu, **Cilt 1**, s. 586.

¹²² Acar, **Kira**, s. 232; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 114-115; Şener, **Tahliye**, s. 9-10; Özen, **2013** s. 99-100, dpn. 15; Özen, **2010**, s. 142; Özdemir, **a.g.m.**, s. 160-161.

m. 135 hükmü kıyas yoluyla uygulanır¹²³. Yargıtay eski tarihli kararlarında¹²⁴ ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan satışlar bakımından İİK. m. 135, f. 2'nin uygulanmasının mümkün olmadığı görüşünderken daha yakın tarihli kararlarında¹²⁵ bu görüşünün aksine İİK. m. 135, f. 2'nin ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan satışlar için de uygulanacağına karar vermiştir. Buna göre ipoteğin paraya çevrilmesi sonucu kiralanana devralan yeni malikin TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olması, kira sözleşmesinin ipotek hakkının tesis edilmesinden önceki bir tarihte¹²⁶ kurulduğunun resmi bir belgeyle ispatlanması şartına bağlıdır¹²⁷.

Kira sözleşmesinin rehin hakkı tesis edildikten sonra kurulması durumunu da taşınır ve taşınmazlar bakımından ayrı değerlendirmek gerekir. Taşınır için rehin hakkı tesis edilmesi TMK. m. 939, f. 1 gereği kural olarak zilyetliğin alacaklıya devri suretiyle gerçekleşir. Bu sebeple bir taşınır mal üzerinde rehin hakkı tesis edilmişse taşınır malın dolaysız zilyetliği kural olarak rehin hakkı sahibi alacaklıya ya da bir güvenilir kişiye verilmiş olacaktır¹²⁸. Teslime bağlı bir taşınır rehninde alacaklıya ya da kiracı dışında bir güvenilir kişiye teslim edilen kiralanın taşınır rehnin paraya çevrilmesi yoluyla satılıp el değiştirse bile TBK. m. 310 hükmü şartları gerçekleşmediği için uygulama alanı bulmaz. Zira TBK. m. 310 hükmünün bir şartı

¹²³ Muşul, **Cilt I**, s. 845; Muşul, **Cilt II**, s. 1023; Sıtkı Akyazan, **Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi**, İstanbul, Kurtulmuş Matbaası, 1959, s. 67; Burhan Gürdoğan, **Türk - İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehlin Paraya Çevrilmesi**, Ankara, Ajans-Türk Matbaası, 1967, s. 76-77; Şener, **Tahliye**, s. 10. Buna karşı ipoteğin paraya çevrilmesinde İİK. m. 135/2'nin uygulanmayacağı görüşü için bkz. Erman, **İİK. 135**, s. 366.

¹²⁴ Yarg. İcra İflas Dairesi, T: 27.11.1953, E: 5505 K: 5735 (Erman, **İİK. 135**, s. 366)

¹²⁵ Yarg. 12. HD., T: 03.07.2008, E: 2008/11134, K: 2008/14205 sayılı kararı (Muşul, **Cilt II**, s. 1023, dpn. 101).

¹²⁶ Kira sözleşmesinin ipoteğin tesis edilmesinden önce yapılmış olmasını esas alan Yargıtay kararları için bkz. Yarg. 12. HD., T: 30.03.2000, E: 2000/3773, K: 2000/4870 sayılı kararına göre: "...İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takiplerde, kiracı olduğunu iddia eden kişinin ipoteğin tesis edildiği tarihten önce o yeri resmi bir belge ile kanıtlanmış akde dayalı olarak işgal ettiğini ispat etmesi gerekir..." (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yine aynı yönde Yarg. 12. HD., T: 04.02.2002, E: 2002/1340, K: 2002/2119 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019. Kira sözleşmesinin taşınmazın satışından önceki bir tarihte yapılmış olmasını esas alan Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 12. HD., T: 06.07.1987, E: 1987/11242, K: 1987/8334 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

¹²⁷ Muşul, **Cilt I**, s. 846.

¹²⁸ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 1025; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 1090-1091; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 557-558; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 392-393.

olan kiralananın el değiştirmesinden önce kiracıya teslim edilmesi şartı bu durumda gerçekleşmemiştir. Dolayısıyla burada rehin hakkı ile kiracılık hakkı arasında öncelik sonralık sorunu söz konusu olmaz¹²⁹. Ancak kanaatimizce kiralanan taşınır sonradan üçüncü bir kişiye rehnedilir ve güvenilir kişi olarak da kiracıda bırakılırsa rehnin paraya çevrilip satılması sonucu kiralanan taşınırın mülkiyetini kazanan yeni malik TBK. m. 310 hükmü uyarınca kira sözleşmesine taraf olur.

Taşınmaz üzerinde ipotek kurulduktan sonra bu taşınmaz kiraya verilir ve daha sonra ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla taşınmaz bir üçüncü kişiye devredilirse kira sözleşmesinin durumunun ne olacağı ve hangi hükümlerin uygulama alanı bulacağı üzerinde durulması gereken bir konudur. Doktrindeki bir görüşe göre¹³⁰ İsviçre Hukuku'nda olduğu gibi Türk Hukuku'nda da ipotek tesis edildikten sonra kurulan kira sözleşmesinin akıbeti açıkça düzenlenmemiş olup bu konuda bir kanun boşluğu bulunmaktadır. Bu boşluk da TMK. m. 869, f. 2 ve İİK. m. 132'deki kurallar ile doldurulmalıdır. Buna göre ipotek tesisinden sonra kurulan kira sözleşmesinin akıbeti değerlendirilirken bakılacak unsur kira sözleşmesinin ipotekli alacaklıya zarar verip vermediğidir. Bu husus değerlendirilirken ihale bedelinin ipotek alacaklısının alacağını karşılayıp karşılamadığına bakılır. Taşınmaz ilk artırmaya kira sözleşmesinin varlığıyla çıkarıldığında ihale bedeli ipotek alacaklısının alacağını karşılamaya yetiyorsa, kira sözleşmesinin ipotek alacaklısına zarar vermediğı ve taşınmazın bu kira sözleşmesiyle birlikte yeni malike devredileceğı yani TBK. m. 310 anlamında yeni malikin kira sözleşmesine taraf olduğu kabul edilir. Ancak ihale bedeli ipotek alacaklısının alacağını karşılamıyorsa kira sözleşmesinin ipotek alacaklısına zarar verdiği kabul edilir ve taşınmaz ikinci artırmaya kira sözleşmesinden arındırılmış şekilde çıkarılır. Bu son halde TBK. m. 310 hükmü uygulanmaz. Zira TMK. m 869, f. 2 bu halde sınırlı ayni hakların bile terkinini öngörmüşken kira sözleşmesinin TBK. m. 310 gereğı yeni malike devrolunacağını kabul etmek çelişki yaratacaktır.

¹²⁹ Faruk Acar, **Rehin Hukuku Dersleri**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015, (Rehin), s. 34-35; Öktem evik, **a.g.e.**, s. 119.

¹³⁰ Acar, **Rehin**, s. 33-34; Öktem evik, **a.g.e.**, s. 118; Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 777-778 ve dpn. 38.

Kanaatimizce burada yine İİK. m. 150/g hükmünün açık yollaması ile İİK. m. 135, f. 2 hükmü, özel bir hüküm olarak ipoteğin paraya çevrilmesinde de uygulanır. Bu sebeple kira sözleşmesi taşınmaz üzerinde ipotek hakkı tesis edildikten sonra kurulur ve daha sonra bu taşınmaz ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satılıp bir üçüncü kişiye devredilirse yeni malik TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olmaz. Zira İİK. m. 135, f. 2 hükmü burada da TBK. m. 310 hükmünün uygulanmasına engel oluşturur.

ii. Mahkeme Kararı Sonucu El Değiştirme

Mülkiyet devir borcuna aykırı davranan borçluya açılan davada mahkemenin verdiği kararla mülkiyetin alacaklıya geçip geçmediği meselesi konumuz açısından da önem taşımaktadır. Bu sebeple mahkeme kararı ile mülkiyet kazanma durumunun taşınırlar ve taşınmazlar için ayrı ayrı ele alınıp incelenmesi gerekir.

Taşınır mülkiyetini devir borcu altında bulunan borçlunun bu borcunu yerine getirmemesi üzerine açtığı davada mahkemenin verdiği kararla taşınır mülkiyetinin zilyetliğin devri gerçekleşmeden kazanılıp kazanılmadığı doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre¹³¹ taşınır mülkiyetinin taşınmazlarda olduğu gibi mahkeme kararıyla kazanılması mümkün değildir. Mahkeme kararının icra edilerek zilyetliğin elde edilmesi gereklidir. Buna karşı doktrindeki diğer görüşe göre¹³² aynı taşınmazlardaki tescilsiz kazanma gibi taşınır mülkiyetinin de mahkeme kararıyla kazanılması mümkündür.

¹³¹ Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 747; Gürsoy,Eren,Cansel, **a.g.e.**, s. 671; Eren, **Mülkiyet**, s. 494; Nomer,Ergüne, **a.g.e.**, s. 273; Hüseyin Hatemi,Rona Serozan,Abdülkadir Arpacı, **Eşya Hukuku**, İstanbul, Filiz Yayınevi, 1991, s. 325; Rona Serozan, **Eşya Hukuku I: Eşya Hukukunun Temel Kavramları ve İlkeleri Taşınır Eşyada: Zilyetlik-Mülkiyet-İntifa-Rehin Uygulama Çalışmaları**, 3. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, (Eşya), s. 260; Mehmet Serkan Ergüne, **Taşınır Mülkiyeti**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 90; Aydın Aybay, **Müşterek Mülkiyette Taksim**, İstanbul, İÜHF Yayını, 1966, (Taksim), s. 79-80; Suad Bertan, **Ayni Haklar Medeni Kanunun 618-764 üncü Maddelerinin Şerhi: Cilt 1 MK 618-702**, Ankara, Balkan Basımevi, 1976, s. 423; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 120; Özdemir, **a.g.m.**, s. 161.

¹³² Zekeriya Kurşat, **Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, İstanbul, Arıkan Basım, 2008, s. 361-362; Yine aynı görüşte Yılmaz Özgür, **(İzale-i Şüyu) Müşterek Mülkiyetin Sona Ermesi: Konuya İlişkin Yargıtay Kararları İle**, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1995, s. 209.

Benimsemiş olduğumuz görüşe göre taşınır mülkiyetinin mahkeme kararıyla kazanılması mümkün olmadığı ve verilen karar sonucu TBK. m. 310 kapsamında bir el değiştirme gerçekleşmediği için bu yönde bir mahkeme kararının verilmesi hüküm uygulanmasına neden olmaz.

Türk Medeni Kanunu taşınmazlar için mülkiyetin tescilden önce mahkeme kararıyla kazanılabileceğini TMK. m. 705, f. 2'de açıkça düzenlemiştir. Taşınmaz mülkiyetinin TMK. m. 705, f. 2 hükmü uyarınca tescilden önce kazanıldığı durumlarda TBK m. 310 hükmünün uygulama alanına giren bir el değiştirme gerçekleşir ve yeni malik tapuda tescil işleminin yapılmasından önce kira sözleşmesine taraf olur¹³³. Ancak belirtmek gerekir ki taşınmaz mülkiyetine ilişkin verilen her mahkeme kararı tescilsiz bir kazanma sağlamamaktadır. Bu sebeple taşınmaz mülkiyetine ilişkin verilen mahkeme kararlarının ayrı ayrı incelenerek TBK. m. 310 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı incelenmelidir.

Doktrindeki bir görüşe göre¹³⁴ tapu sicilinin düzeltilmesi davası bir tespit davası değil eda davasıdır. Buna karşı doktrinde bizim de katıldığımız ağırlıklı görüşe göre¹³⁵ tapu sicilinin düzeltilmesi davası, gerçek malikin tapu sicilinde yolsuz olarak malik görünen kişiye karşı açtığı tespit davası niteliğinde olup dava sonucunda verilecek karar yenilik doğurucu nitelikte değil malikin kim olduğunun tespiti niteliğinde bir karardır. Benimsediğimiz görüş uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesi davası sonucunda mülkiyet değişikliği gerçekleşmediği için tapu kaydında malikin düzeltilmesi TBK. m. 310 hükmü kapsamına giren bir el değiştirme olarak sayılmaz ve hüküm bu davalarda uygulama alanı bulmaz¹³⁶.

¹³³ Acar, **Kira**, s. 228; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 119; Özdemir, **a.g.m.**, s. 161; Çabri, **a.g.m.**, s. 174.

¹³⁴ Bu görüşe göre tapu sicilinin düzeltilmesi davası davalının tapu sicilinde yapması gereken işlemi yerine getirmemesi nedeniyle açılmakta ve yargılama sonunda verilen karar davalının irade açıklaması yerine geçmektedir. Tekinay vd., **Eşya Cilt I**, s. 416; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 448-449.

¹³⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 278; Nuşin Ayiter, **Eşya Hukuku: Kısa Ders Kitabı**, 3. Baskı, Ankara, Savaş Yayınları, 1987, s. 66; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 465; Safa Reisoğlu, **Türk Eşya Hukuku: C. 1, Giriş-Zilyetlik-Tapu Sicili**, 6. Bası, Ankara, AÜSBF Yayınları, 1980, (Eşya), s. 162; Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 357; Eren, **Mülkiyet**, s. 32; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 186; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 177; Acar, **Kira**, s. 228; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 123.

¹³⁶ Acar, **Kira**, s. 228; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 123.

Alacaklı, taşınmaz mülkiyetini devir borcunu haksız olarak yerine getirmeyip tapuda tescil işlemi yapmayan borçluya dava açar ve mahkeme de taşınmaz mülkiyetinin alacaklıya hükmen geçirilmesine karar verirse bu kararın kesinleşmesiyle alacaklı tescilden önce taşınmazın maliki olur¹³⁷. İşte taşınmaz mülkiyetini devretmekle yükümlü olup tapuda işlem yapmaktan kaçınan borçlunun kiracıyla kira sözleşmesi yapması durumunda, alacaklı daha sonra mahkemeden kiralananın mülkiyetinin kendisine hükmen devredildiği yönünde bir karar alırsa TBK. m. 310 kapsamına giren bir mülkiyet değişikliği burada da gerçekleşmiş olur ve yeni malik kira sözleşmesine taraf olur¹³⁸.

Doktrindeki bir görüşe göre¹³⁹ kanunun hak sahibine doğrudan doğruya mülkiyet hakkı tanınması için talep hakkı verdiği durumlarda da¹⁴⁰ TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulur. Kanaatimizce bu durumlar bakımından TBK. m. 310 hükmünün uygulama alanı bulması mümkün değildir. Zira taşınmazın aile konutu olması halinde bir kiracılık durumundan bahsedilmesi ve TBK. m. 310 hükmünün uygulama alanı bulması söz konusu olmayacaktır.

Taşınmaz mülkiyetinin konu edildiği davalarda mahkeme önünde yapılan sulh ve kabul sonrası verilen kararların da mülkiyeti tescilden önce kazandırdığı kabul edilmektedir¹⁴¹. Bu sebeple kiralananın konu edildiği bir davada mahkeme huzurunda yapılan sulh veya kabul sonrası verilen mülkiyet değişikliği kararı da TBK. m. 310 kapsamında değerlendirilmelidir¹⁴².

¹³⁷ Tekinay vd., **Eşya Cilt I**, s. 718; Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 407; Akipek,Akıntürk,Ateş, **a.g.e.**, s. 476; Hatemi,Serozan,Arpacı, **a.g.e.**, s. 481; Gürsoy,Eren,Cansel, **a.g.e.**, s. 502-503; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 232.

¹³⁸ Acar, **Kira**, s. 228; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 123; Çabri, **a.g.m.**, s. 174-175; Özdemir, **a.g.m.**, s. 161.

¹³⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 121.

¹⁴⁰ TMK. m. 652, 240 ve 255 aile konutu ve ev eşyasının sağ kalan eşe özgülenmesine ilişkin düzenlemeler getirmiştir. Buna göre sağ kalan eş kendisine mülkiyet hakkının tanınmasını talep hakkı bulunduğu bu durumlarda ilgililerin bu talebi yerine getirmemesi sebebiyle dava açıp mahkemeden bu yönde bir karar alırsa dava konusu taşınmazın mülkiyeti tescilden önce bu kararla kazanılmış olur. Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 407-408.

¹⁴¹ Tekinay vd., **Eşya Cilt I**, s. 718; Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 408; Gürsoy,Eren,Cansel, **a.g.e.**, s. 503; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 233.

¹⁴² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 121.

Doktrindeki bir görüşe göre¹⁴³ anlaşmalı boşanma davalarında bir taşınmazın mülkiyeti boşanma anlaşmasıyla diğer eşe bırakılır ve bu anlaşma hakim tarafından uygun bulunarak onaylanırsa boşanma kararının kesinleşmesiyle diğer eş taşınmaza tapuda tescil işlemi yapılmasına gerek olmadan sahip olur. Buna karşı doktrinde bizim de katıldığımız diğer görüşe göre¹⁴⁴ bir taşınmazın mülkiyetinin diğer eşe bırakılması şartını içeren boşanma anlaşmasının hakim tarafından onaylanması taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce diğer eş tarafından kazanılmasını sağlamaz. Hakimin onayladığı anlaşma sadece tapuda tescil yapılabilmesi için resmi şekil şartını sağlayan bir hukuki sebep oluşturur ve diğer eşe tescile zorlama hakkı sağlar. Diğer eş tescile yanaşmayan eşin yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle mülkiyetin kendisine geçirilmesi için TMK. m. 716, f. 2'ye dayanarak dava açabilir ve bu dava sonucunda verilen yenilik doğuran kararla taşınmazın mülkiyeti diğer eşe geçmiş olur. Dolayısıyla hakimin boşanmaya ilişkin tarafların yaptığı anlaşmayı uygun bularak onaylamasıyla birlikte boşanmaya karar vermesi durumunda TBK. m. 310 anlamında bir mülkiyet değişikliği gerçekleşmeyeceğinden hükmün uygulanması da söz konusu olmayacaktır.

Paylı mülkiyet ya da elbirliği mülkiyeti açılan paylaşma davası sonunda verilen mahkeme kararıyla sona erer. Mahkemenin verdiği bu paylaştırma kararı ile tescilden önce taşınmaz mülkiyetinin kazanılıp kazanılmadığı doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre¹⁴⁵ paylaşma davası eda davası olmayıp bu davanın sonucunda verilen karar mülkiyeti geçiren yenilik doğurucu bir karardır. Mahkemenin verdiği paylaşma kararıyla taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı kabul edilirse bu kararın kesinleşmesiyle birlikte TBK. m. 310 hükmünün uygulanacağını ve yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağını söylemek gerekir. Buna karşı doktrinde bizim de katıldığımız diğer görüşe göre¹⁴⁶ paylaşma davası sonucunda verilen karar

¹⁴³ Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 408.

¹⁴⁴ Tekinay vd., **Eşya Cilt I**, s. 718.

¹⁴⁵ Aybay, **a.g.e.**, s.79; Gürsoy,Eren,Cansel, **a.g.e.**, s. 504; Eren, **Mülkiyet**, s. 124 vd.; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 205; Nomer,Ergüne, **a.g.e.**, s. 177; Ethem Saba Özmen, **Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası: (MK. M. 626/a-M.626/b)**, Ankara, Kazancı Kitap Ticaret, 1992, s. 139-142; Kurşat, **a.g.e.**, s. 289-290; Özdemir, **a.g.e.**, s. 161.

¹⁴⁶ Bu görüşe göre; mülkiyetin kazanılması mahkemenin vereceği karar ile değil, bu karar gereğince taşınmazın parsellere ayrılması, oluşturulacak parçalar için tapu kütüğünde ayrı sayfalar açılması ve

yenilik doğurucu bir karar olmayıp bu karar ile mülkiyet değişikliği gerçekleşmez. Bu sebeple kanaatimizce paylaşma davası sonucunda verilen karar bir mülkiyet değişikliği yaratmadığından burada TBK. m. 310 hükmünün uygulanması da mümkün değildir.

iii. Mülkiyetin İyiniyetle Kazanımı Sonucu El Değiştirme

Yukarıda da açıklandığı üzere gerçek malikin kiracı ile kira sözleşmesi yaptığı ancak kiralananın emin sıfatıyla zilyet ya da tapuda yolsuz olarak malik gözüken kişi tarafından bir üçüncü kişiye devredildiği ve üçüncü kişinin de iyiniyetle kiralananın mülkiyetini kazandığı durumda TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulur ve iyiniyetli yeni malik kira sözleşmesine taraf olur¹⁴⁷.

(3) El Değiştirmenin Doğrudan Kanundan Kaynaklandığı Durumlar

Kanunun öngördüğü bazı özel durumlarda malikin iradesine bakılmaksızın mülkiyet devrinin gerçekleştiği görülmektedir. Mülkiyet değişikliğinin kanundan kaynaklandığı bu durumlarda da TBK. m. 310 anlamında bir mülkiyet değişikliği gerçekleştiği kabul edilmektedir. TBK. m. 310 kapsamındaki kanundan kaynaklanan mülkiyet değişiklikleri külli halefiyetin değil cüzi halefiyetin geçerli olduğu el değiştirmelerdir. Doğrudan kanundan kaynaklanan bu el değiştirme hallerini açıklamak gerekirse;

Vesayet altındaki kişinin menfaatinin gerektirdiği durumlarda taşınır ve taşınmaz mallarının satışa çıkarılması durumu TMK'nın "*III. Taşınırın satılması*"

parçaların her birinin tapu kütüğündeki bu ayrı sayfalara kaydedilmesiyle gerçekleşir. Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 341 ve 408; Tekinay vd., **Eşya Cilt I**, s. 605-606; Yarg. 6. HD. T: 29.03.1982, E: 13123, K: 3379 sayılı kararında "...Paylı mülkiyete konu teşkil eden taşınmaz malda ortaklık ya aynen taksim suretiyle ya da satılıp bedeli taksim edilmek suretiyle son bulur. Bu hususta alınan karar tapuda infaz edilmedikçe üçüncü şahısları ilzam etmez..." (Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 341, dpn. 262)

¹⁴⁷ Acar, **Kira**, s. 229; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 137; Özen, **2013**, s. 101; Özen, **2010**, s. 151. Buna karşı Özdemir TBK. m. 310 hükmünün uygulanabilmesi için üçüncü kişinin kiralananı hukuka uygun geçerli bir şekilde kazanması gerektiğini halbuki Medeni Kanun'da aynı hak kazanımı sağlayan bu istisnai hükümlerin TBK. m. 310'un uygulanması için aranan kiralananın devri şartını sağlamadığını ileri sürmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Özdemir, **a.g.m.**, s. 151.

başlığını taşıyan 440. ve “VI. Taşınmazların satılması” başlığını taşıyan 444. maddelerinde düzenlenmiştir. Vesayet altındaki kişilere ait malların satılmasında kural açık artırma usulüyken bazı durumlarda pazarlık usulüyle satış yapılması da kabul edilmektedir. Vesayet altındaki kişiye ait bir malın kiraya verilmesi ve daha sonra bu malın açık artırma¹⁴⁸ ya da pazarlıkla satışa çıkarılarak bir üçüncü kişiye devredildiği durumda da TBK. m. 310 anlamında bir mülkiyet değişikliği gerçekleştiği ve yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağı kabul edilmektedir¹⁴⁹.

TMK’nın “Paydaşın çıkarılması” başlığını taşıyan 696. maddesi uyarınca paydaşlık ilişkisinin devamını çekilmez kıldığı için mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılan paydaşa ait payın satılarak bir üçüncü kişiye devredilmesi durumunda da TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulur ve yeni paydaş kira sözleşmesinin tarafı olur¹⁵⁰.

TMK. m. 699 uyarınca paydaşlığın giderilmesi için açılan davada paylaşma biçiminde anlaşılabilir ve paylı malın aynen paylaşılması da mümkün olmazsa ve hakim paylı malın açık artırma yoluyla¹⁵¹ satılıp üçüncü kişiye devredilmesine karar verirse bu durumda da TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulur ve paylı malı açık artırmadan satın alan yeni malik kira sözleşmesine taraf olur¹⁵².

TMK. m. 651 uyarınca mirasçılar terekedeki bir malın bölünmesi ya da bir mirasçıya özgülenmesi konusunda anlaşamayıp da mahkemeye başvurur, mahkeme de bu malın herkese açık artırma¹⁵³ yoluyla satışına karar verir ve mal artırma sonucu

¹⁴⁸ Açık artırmayla yapılan devirlerin TBK. m. 310’un uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği aksine genellikle bu madde kapsamında bir el değiştirme olduğu görüşü için bkz. Acar, **Kira**, s. 232.

¹⁴⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 123-124; Özdemir, **a.g.e.**, s. 159-160.

¹⁵⁰ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 124-125; Özdemir, **a.g.e.**, s. 160.

¹⁵¹ Paydaşlığın giderilmesi için yapılacak olan açık artırmanın cebri açık artırma değil ihtiyari açık artırma olduğu, hakim kararıyla yapılmış olsa bile mal sahibinin lehine ve onun iradesiyle yapıldığı, dolayısıyla taşınmaz mülkiyetinin ihale anında değil de tapuya tescil yapıldığı an geçtiği görüşü için bkz. Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/I**, s. 322-323; Özen, **2010**, s. 145, dñ. 9; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 319. Buna karşı satış kararının cebri icra yoluyla paraya çevirmeye ilişkin hükümler uyarınca yerine getirileceği görüşü için bkz. Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 330; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 200; Kurşat, **a.g.e.**, s. 130.

¹⁵² Özen, **2010**, s. 145; Özdemir, **a.g.e.**, s. 160.

¹⁵³ Paydaşlığın giderilmesi için yapılan açık artırmaya ilişkin dñ. 199’da yer verdiğimiz tartışmalar terekedeki bir malın açık artırma ile satışa çıkarılmasında da aynı şekilde yapılmaktadır.

mirasçılar dışında bir üçüncü kişiye devredilirse TBK. m. 310 hükmü burada da uygulama alanı bulur¹⁵⁴.

c. Mülkiyet Değişikliğinin Gerçekleşmesi

TBK. m. 310 hükmünün uygulanması kiralananın mülkiyetinin üçüncü kişiye geçmesine yani mülkiyet değişikliğinin gerçekleşmesine bağlıdır. Özellikle mülkiyet değişikliğinin iradi olduğu durumlarda tasarruf işleminin yapılmayıp sadece borçlandırıcı işlemin yapılması TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesinin devri sonucunu doğurmayacaktır¹⁵⁵. Mülkiyet değişikliğinin gerçekleşmesine ilişkin bazı durumları incelemek gerekir.

(1) Mülkiyet Değişikliğinin Gerçekleştiği An

Yukarıda belirttiğimiz üzere TBK. m. 310'un uygulanabilmesi için kiralananın mülkiyetinin bir kişiden başka bir kişiye geçmesi şarttır. Kira sözleşmesinin devri kiralananın mülkiyetinin yeni malike geçtiği an gerçekleşmektedir. İşte bu anın tespit edilmesi hükmün uygulanması açısından önem taşımaktadır. Mülkiyetin geçiş anı eşya hukukundaki ilkelere göre belirlenecektir¹⁵⁶. Mülkiyetin değişikliğinin hangi anda gerçekleştiğinin taşınır ve taşınmazlar açısından ayrı ayrı incelenmesi gerekir.

Kiralanan taşınırın mülkiyetinin bir üçüncü kişiye devredilmesi için TMK. m. 763 uyarınca kural olarak zilyetliğinin devri gerekir. Yine doktrinde ağırlıklı olarak kabul edildiği üzere taşınır mülkiyetinin devri için bir ayni sözleşmenin varlığı da şarttır. Kiralanan taşınırın zilyetliği teslim yoluyla devredilebildiği gibi teslim olmadan da devredilebilir¹⁵⁷. Zilyetliğin devri konumuzla yakından ilgili olan zilyetliğin havalesi yoluyla da gerçekleştirilebilir. Zilyetliğin havalesi dolaylı zilyet olan kişinin zilyetliğini teslim gerçekleşmeden bir anlaşma ile üçüncü bir kişiye

¹⁵⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 125; Özdemir, **a.g.e.**, s. 160.

¹⁵⁵ Gümüş, **Kira**, s. 147; Acar, **Kira**, s. 227; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 126; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 432; Çabri; **a.g.m.**, s. 173; Özdemir, **a.g.m.**, s. 162.

¹⁵⁶ Gümüş, **Kira**, s. 147; Acar, **Kira**, s. 228; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 126; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 432; Çabri; **a.g.m.**, s. 173; Özdemir, **a.g.m.**, s. 155.

¹⁵⁷ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 742-743; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 584; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 334; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 274; Ergüne, **a.g.e.**, s. 89 ve 93-94.

devretmesidir. Kiracının elinde bulunan kiralanan taşınırın dolaylı zilyetliği ve mülkiyeti yeni malike, kiraya veren ile yeni malikin mülkiyetin devri konusunda anlaşma yaptıkları an geçer¹⁵⁸. Mülkiyet değişikliğinin zilyetliğin havalesi yoluyla gerçekleştiği durumlarda¹⁵⁹ TBK. m. 310 hükmünün uygulanması ve yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmasına bağlanan sonuçların doğması için eski malikin (devreden) kiracıya bu devri bildirmesi gerekir¹⁶⁰.

Taşınır mülkiyeti kural olarak zilyetliğin devriyle kazanılmakla birlikte kanunda öngörülen bazı durumlarda zilyetlik devri gerçekleşmeden de taşınır mülkiyetinin kazanılması mümkündür. Taşınır mülkiyetinin zilyetliğin devrine gerek olmadan kazanıldığı bu durumları ele almak gerekir.

Açık artırma yoluyla yapılan taşınır satışlarında mülkiyetin geçiş anı TBK'nın "Mülkiyetin geçmesi" başlığını taşıyan 279. maddesinde düzenlenmiştir. Hüküm, isteğe bağlı açık artırmalarda da cebri artırmalarda da taşınır mülkiyetinin ihale anında kazanıldığını kurala bağlamıştır. Bu bakımdan isteğe bağlı açık artırma ve cebri artırma yoluyla satışa çıkarılan taşınır malın mülkiyeti zilyetliğin devrine gerek olmadan ihale ile kazanılmış olur. Buna karşı isteğe bağlı özel artırmalarda ve pazarlık yoluyla satışın yapıldığı cebri artırmalarda taşınır mülkiyeti zilyetliğin devriyle gerçekleşir¹⁶¹. Dolayısıyla kiralanan taşınırın isteğe bağlı açık artırma yoluyla ya da

¹⁵⁸ Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 73; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 335; Ergüne, **a.g.e.**, s. 107.

¹⁵⁹ TMK. m. 979, f. 2 hükmü zilyetliğin havalesinde devir kiracıya karşı durumun eski malik tarafından ona bildirildiği andan itibaren sonuç doğurur. Bildirimin eski malik tarafından yapılması gerekir. Bildirimden önce kiracı kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini eski malike karşı yerine getirir (örn. kira parasını eski malikin hesabına göndermek) kural olarak sorumlu olmaz. Ancak kiracının devirden haberdar olmasına rağmen bildirim yapılmadığını ileri sürmesi dürüstlük kuralına aykırılık oluşturuyorsa devrin sonuçları kiracıya karşı da hukuki sonuçlarını doğurur ve yeni malik kiracının bu davranışı yüzünden zarara uğrarsa kiracı TBK. m. 49, f. 2 uyarınca sorumlu olur. Bkz. Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 75; Ergüne, **a.g.e.**, s. 110, dñn. 285. Buna karşı Reisoğlu'na göre, ana prensip uyarınca ihbar sadece devreden tarafından yapılabilmesi, devralan ya da üçüncü kişinin yapmış olduğu ihbar sonuç doğurmamalı, ancak kiracı zilyetlik devrinden objektif iyiniyet kuralları uyarınca ciddiye alınacak bir şekilde haberdar olursa sonuçlar ona karşı da hüküm doğurmalıdır. Reisoğlu, **Eşya**, s. 41.

¹⁶⁰ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 126-127; Özdemir, **a.g.m.**, s. 155.

¹⁶¹ Ergüne, **a.g.e.**, s. 152-154; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 337; Nomer,Ergüne, **a.g.e.**, s. 283; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 322; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 192; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 338; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 230. Buna karşı cebri artırmalarda taşınır mülkiyetinin ihalenin kesinleşmesiyle kazanılacağını savunan görüş için bkz. Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 336.

cebri artırma yoluyla bir üçüncü kişiye satılması durumunda taşınırın mülkiyeti ihale anında geçer ve TBK. m. 310 bu andan itibaren hüküm doğurur.

Taşınır mülkiyetinin zilyetliğin devri gerçekleşmeden kazanıldığı diğer bir duruma TTK. m. 128, f. 4 hükmünde yer verilmiştir. Söz konusu hükme göre “... *bir taşınırın sermaye olarak konulmasının borçlanması hâlinde şirket, tüzel kişilik kazandığı andan itibaren bunlar üzerinde malik sıfatıyla doğrudan tasarruf edebilir*”. Bu bakımdan bir ticaret şirketi, sermaye olarak konulan taşınırın mülkiyetini bunun zilyetliğine sahip olmasa bile şirketin tüzel kişilik kazandığı an elde eder¹⁶². Bu bakımdan kanaatimizce kiralanan taşınırın şirkete sermaye olarak konulması durumunda şirket; tüzel kişilik kazandığı anda kiralanan taşınırın maliki ve TBK. m. 310 uyarınca kira sözleşmesinin tarafı olur.

Taşınır mülkiyetinin zilyetlik devri gerçekleşmeden kazanıldığı diğer bir hal TMK. m. 105, f. 1’de düzenlenmiştir. Hükme göre: “*Özgülenen malların mülkiyeti ile haklar, tüzel kişiliğin kazanılmasıyla vakfa geçer.*” Yine TMK. m. 102, f. 1’e göre: “*Vakıf, yerleşim yeri mahkemesi nezdinde tutulan sicile tescil ile tüzel kişilik kazanır*”. Buna göre vakfa özgülenen malların mülkiyeti tüzel kişiliğin kazanılmasıyla yani tescil ile vakfa geçer. Bu durumda vakıf, tüzel kişilik kazandığı an yani tescilin yapıldığı an zilyetlik devrine gerek olmadan özgülenen taşınır malların mülkiyetini kazanmaktadır¹⁶³. Dolayısıyla kanaatimizce bir vakfa özgülenen kiralanan taşınır, vakfın tescil edilip tüzel kişilik kazanmasıyla vakfın mülkiyetine geçer ve vakıf bu andan itibaren TBK. m. 310 gereğince kira sözleşmesinin tarafı olur.

Kanun koyucu bazı ulaşım araçlarının özelliklerini göz önünde bulundurarak bunların mülkiyetinin zilyetliğin devrine gerek olmadan devredilebilmesine imkan tanımıştır. Bu bakımdan tescile tabi bir hava aracının bir payının ya da tamamının mülkiyeti, devralan tarafından malik ile bu konuda yazılı bir anlaşma yapılmasıyla

¹⁶² Bahtiyar, **a.g.e.**, s. 58; Ergüne, **a.g.e.**, s. 159-160; Nomer,Ergüne, **a.g.e.**, s. 283.

¹⁶³ Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 748; Kemal Oğuzman,Özer Seliçi,Saibe Oktay Özdemir, **Kişiler Hukuku: Gerçek ve Tüzel Kişiler**, 17. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2018, (Kişiler), s. 414; Ergüne, **a.g.e.**, s. 160; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 337; Nomer,Ergüne, **a.g.e.**, s. 283.

kazanılır ayrıca zilyetliğin devrine ya da sicile tescil işlemi yapılması gerekmez¹⁶⁴. Bu bakımdan kanaatimizce kiralanan taşınırın tescile tabi bir hava aracı olması ve kiraya veren ile yeni malikin mülkiyetin devrine ilişkin bir anlaşma yapmaları halinde yeni malik zilyetliğin devri veya sicile tescil işlemi gerçekleşmeden kiralanan taşınırın mülkiyetini kazanır ve TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesinin tarafı olur.

TMK. m. 705, f. 1 taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılacağını kurala bağlamıştır. Yine TMK. m. 1022, f. 1 taşınmaz mülkiyeti hakkının tapu kütüğüne tescil ile doğduğunu, f. 2 ise tescilin etkisinin yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başladığını belirtmektedir. Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre¹⁶⁵ taşınmaz mülkiyeti tapu siciline tescil ile kazanılır. Ancak bu tescil hükümlerini yevmiye defterine kayıt yapıldığı tarihten itibaren geçmişe etkili olarak sonuç doğurur. Bu bakımdan mülkiyet hakkının tescili yevmiye defterine kayıt yapıldığı andan itibaren geçmişe etkili olarak hüküm doğurur. Mülkiyet hakkının sahibine verdiği haklar da yevmiye defterine kayıt yapıldığı bu andan itibaren kullanılmaya başlar. Buna karşı doktrindeki diğer görüşe göre¹⁶⁶ taşınmaz mülkiyeti tapu siciline tescilin yapıldığı anda kazanılır. Bu görüşe göre yevmiye defterine kayıt tarihinin mülkiyet devrinin gerçekleştiği an olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Benimsediğimiz görüş uyarınca tapu kütüğüne geçerli şekilde bir tescil yapılmışsa, kiralanan taşınmazın TBK. m. 310 anlamında el değiştirmesi ve yeni malikin kira sözleşmesine taraf olması yevmiye defterine kayıt yapıldığı tarih itibarıyla gerçekleşir¹⁶⁷.

TMK. m. 705, f. 1'e göre "*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur*". Yine aynı hükmün ikinci fıkrasına göre "*Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce*

¹⁶⁴ Ergüne, **a.g.e.**, s. 162; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 283. Her ne kadar sicile kayıtlı gemi payının mülkiyeti de zilyetliğin devrine gerek olmadan kazanılsa da gemi kira sözleşmelerinde TBK. m. 310 hükmünün uygulanması mümkün değildir.

¹⁶⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 138; Tekinay vd., **Eşya Cilt I**, s. 338; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 134; Gümüş, **Kira**, s. 149; Acar, **Kira**, s. 228; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 130; Çabri, **a.g.m.**, s. 174; Özdemir, **a.g.m.**, s. 162.

¹⁶⁶ Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; Şener, **Tahliye**, s. 15.

¹⁶⁷ Gümüş, **Kira**, s. 149; Acar, **Kira**, s. 228; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 130; Çabri, **a.g.m.**, s. 174; Özdemir, **a.g.m.**, s. 162. Buna karşı mülkiyet hakkının kazanıldığı anın, yevmiye defterine kayıt an değil tapu kütüğüne tescil edildiği an olduğu görüşü için bkz. Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; Şener, **Tahliye**, s. 15.

kazanılır”. Buna göre kiralanın taşınmazın mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı durumlarda kiralanın el değıştirmesine ilişkin hükümler de tescilden önce mülkiyetin kazanıldığı an hüküm doğuracaktır¹⁶⁸.

Taşınmaz mülkiyetinin yenilik doğurucu etkiye sahip mahkeme kararıyla kazanılması durumunda mülkiyet, kararın verilmesiyle değil bu kararın kesinleşmesiyle kazanılır¹⁶⁹. Dolayısıyla kiralanın el değıştirmesi, mahkeme kararının verildiği an değil bu kararın kesinleştiği an gerçekleşecek ve TBK. m. 310 hükmü bu andan itibaren sonuçlarını doğuracaktır.

Bir taşınmazın cebri artırma yoluyla satışa çıkarılmasında mülkiyet ihalenin gerçekleşmesiyle birlikte kazanılır. Bu bakımdan haczedilmiş, iflas masasına dahil olmuş veya rehnedilmiş olan taşınmazın mülkiyeti ihalenin gerçekleştiği an alıcıya geçer¹⁷⁰. Kiralanın taşınmazı, cebri artırma yoluyla satışa çıkarılması sonucu alan kişi bunun mülkiyetini ihalenin gerçekleşmesiyle kazanır ve TBK. m. 310 gereği ihalenin gerçekleşmesiyle kira sözleşmesine taraf olur.

TMK. m. 105, f. 1 uyarınca vakfa özgülenen taşınmaz malların mülkiyeti vakfın tüzel kişilik kazanmasıyla yani vakfın tesciliyle vakfa geçer ayrıca tapuda tescil işlemi yapılmasına gerek yoktur¹⁷¹. Kanaatimizce bir vakfa özgülenen kiralanın taşınmaz, vakfın tescil edilip tüzel kişilik kazanmasıyla vakfın mülkiyetine geçer ve vakıf bu andan itibaren TBK. m. 310 gereğince kira sözleşmesinin tarafı olur.

¹⁶⁸ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 130-131; Özen, 2013 s. 99-100; Çabri, **a.g.m.**, s. 174; Özdemir, **a.g.m.**, s. 156.

¹⁶⁹ Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 408; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 232.

¹⁷⁰ Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 232; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 322; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 192; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 230. Buna karşı cebri artırmalarda taşınmaz mülkiyetinin ihalenin kesinleşmesiyle kazanılacağını savunan görüş için bkz. Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 409; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 336.

¹⁷¹ Hüseyin Hatemi, **Önceki ve Bugünkü Türk Hukuku’nda Vakıf Kurma Muamelesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1969, s. 171; Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 418; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 234; Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **Kişiler**, s. 414.

(2) Hukuki Sebepde Sakatlık Bulunması

i. Hukuki Sebebin Geçersiz Olması

Kiralananın el değiştirmesi bakımından değerlendirilmesi gereken bir mesele de özellikle mülkiyet değişikliğinin iradi olduğu durumlarda hukuki sebebin geçersizlikle sakat olması ve bu sakatlığın mülkiyetin devrine yaptığı etkidir. Mülkiyet değişikliğini sağlayan hukuki sebepte, hukuki işlemlerin geçersizliğine sebep olan durumlardan birinin ortaya çıkması taşınır ve taşınmazlar bakımından ayrı ayrı incelenmelidir. Yine hukuki sebebin geçersizliğine yol açan muvazaa hali özellik taşıdığından ayrı bir başlık altında incelenecektir.

Tasarruf işleminin geçerli olarak yapıldığı ancak hukuki sebebi teşkil eden borçlandırıcı işlemin sakat olduğu¹⁷² taşınır mülkiyeti devirlerinde mülkiyetin karşı tarafa geçip geçmemesi meselesi tasarruf işleminin sebebe bağlı olup olmadığı sorunuyla ilgilidir. Taşınmaz mülkiyetinin devri bakımından aşağıda inceleyeceğimiz üzere kanun sebebe bağlılık ilkesini benimsemişken taşınır mülkiyetinin devri bakımından herhangi bir düzenleme getirmemiştir ve bu sebeple konu doktrinde tartışmalıdır¹⁷³.

Doktrindeki bir görüşe göre¹⁷⁴, taşınır mülkiyetinin devrinde tasarruf işlemi sebebe bağlıdır. Sebebe bağlılık görüşünün benimsenmesi halinde bunun bir sonucu

¹⁷² Taşınır mülkiyeti devrinin hukuki sebebini teşkil eden borçlandırıcı işlemin sakatlığı; kurucu unsurların bulunmaması sebebiyle yok hükmünde olmasından veya ehliyetsizlik, emredici hükümlere, ahlaka, kamu düzenine ve kişilik haklarına aykırılık, imkansızlık, irade bozuklukları, muvazaa, aşırı yararlanma ve şekle aykırılık sebebiyle geçersiz olmasından kaynaklanabilir. Borçlandırıcı işlemde meydana gelen bu sakatlık durumlarının detaylı incelemesi için bkz. Özge Erbek, “Taşınır Mülkiyetinin Devrinde Sebebe Bağlılık (İllilik) - Soyutluk (Mücerretlik) Meselesi”, *Journal Of Yaşar University*, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 948-977.

¹⁷³ Öktem Çevik, *a.g.e.*, s. 127; Ergüne, *a.g.e.*, s. 115; Erbek, *a.g.m.*, s. 943.

¹⁷⁴ Bu görüşe göre hukuk sistemimiz taşınmazlarda tasarruf işleminin sebebe bağlı olduğunu açık bir kanun hükmüyle düzenleme altına almıştır. Her ne kadar taşınır için böyle bir açık kanun hükmü bulunmasa da taşınırlarda da tasarruf işleminin sebebe bağlı olduğunun kabulü tutarlı bir sonuç olacaktır. Bu görüş uyarınca, taşınır mülkiyetinin devrine sebep teşkil eden borçlandırıcı işlemde herhangi bir geçersizlik sebebinin bulunması tasarruf işlemini de geçersiz hale getirecektir. Tasarruf işlemi geçersiz olduğu için de mülkiyet karşı tarafa geçmiş olmayacak ve eğer taşınır karşı tarafa teslim edilmek suretiyle fiilen el değiştirmişse iadesi istihkak davasıyla sağlanacaktır. Selahattin Sulhi Tekinay vd., *Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar: Eşya Hukuku II/3*, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1994, s. 4; Aydın Aybay, Hüseyin Hatemi, *Eşya Hukuku*, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 151; Gürsoy, Eren, Cansel, *a.g.e.*, s. 674; Esener/Güven, *a.g.e.*, s. 332-333; Akipek, Akıntürk, Ateş, *a.g.e.*, s.

olarak kiralanan taşınırın geçersiz bir borçlandırıcı işleme dayalı olarak üçüncü kişiye devredildiği durumda tasarruf işlemi geçersiz olur ve mülkiyet karşı tarafa geçmemiş olur. Bu sebeple TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme gerçekleşmediği için kira sözleşmesinin de bu kişiye devredildiği söylenemez. Devreden (kiraya veren malik) kira sözleşmesinin tarafı olmaya devam eder ve maliki olduğu taşınırın iadesini istihkak davası yoluyla sağlar¹⁷⁵.

Doktrindeki bizim de katıldığımız diğer görüşe göre¹⁷⁶ ise, taşınır mülkiyetinin devrinde tasarruf işlemi sebepten soyut olup hukuki sebebin geçersiz olması tasarruf işlemi geçersiz hale getirmez. Benimsediğimiz soyutluk görüşü uyarınca kiralanan taşınır geçersiz bir borçlandırıcı işleme dayalı olarak üçüncü kişiye devredildiğinde tasarruf işlemi geçersiz olmayıp mülkiyet karşı tarafa geçmiş olur. Bu bakımdan TBK. m. 310 kapsamına giren bir el değiştirme gerçekleşmiş olur ve yeni malik kira

584; Eren, **Mülkiyet**, s. 498-499; Seza Reisoğlu, **Sebepsiz İktisap Davasının Genel Şartları**, Ankara, Ajans Türk Matbaası, 1961, s. 72; Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/1**, s. 95-96; Erol Cansel, “Menkul Mülkiyetinin Geçişinin İlliği Meselesi ve Ayni Sözleşme Kavramı”, **İmran Öktem’e Armağan**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1970, s. 333 vd.; Seyfullah Edis, “Menkullerde Mülkiyetin İntikali Hususiyetle İlliyyet Meselesi”, **AÜHFD.**, C. 14, S. 1, 1957, s. 296-297; Demet Çeliktas Özdamar, “Ayni Sözleşme ve Ayni Sözleşmeye Benzer ya da Onunla Bağlantılı Bazı Kavramların Karşılaştırılması”, **Yargıtay Dergisi**, C. 26, S. 3, 2000, s. 418; Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, **Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 241 vd.; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 127-128; Erbek, **a.g.m.**, s. 946.

¹⁷⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 128.

¹⁷⁶ Bu görüşe göre hukuki sebep geçersiz olsa da tasarruf işlemi geçerlidir ve taşınır mülkiyeti kazanılmıştır. Ancak bu kazanmanın hukuki sebebi geçersiz olduğu için bu kazanma kazanan için bir sebepsiz zenginleşme teşkil eder. Hukuk sistemimiz taşınmazlar için tasarruf işleminin sebebe bağlı olduğunu açıkça hükme bağlamışken taşınırlar için böyle bir kural kabul edilmemiştir. Yine taşınır mülkiyetinde tasarruf işleminin sebebe bağlı olduğu görüşü kabul edilirse sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulama alanı oldukça kısıtlanır. TBK’nın “Borçlanılmamış edimin ifası” başlığını taşıyan ve “*Borçlanmadığı edimi kendi isteğiyle yerine getiren kimse, bunu ancak, kendisini borçlu sanarak yerine getirdiğini ispat ederse geri isteyebilir*” şeklinde kaleme alınan 78. maddesinin 1. fıkrası da soyutluk görüşünün üstün tutulması gerektiğini ortaya koyar niteliktedir. Halil Arslanlı, **Ticari Bey**, 4. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1955, s. 72 vd.; İsmet Sungurbey, **Medeni Kanun Öntasarısının Nesneler Hukukunun Eleştirisi: İsviçre-Türk Öğreti ve Uygulaması Işığında Uyarılar**, İstanbul, Sulhi Garan Matbaası, 1972, s. 365 vd.; Serozan, **Eşya**, s. 84 vd.; Rona Serozan, “Ayni Tasarruf Sözleşmesinin Borçlanma Sözleşmesinden Ayrılığı ve Soyutluğu”, **Prof. Dr. Tahir Çağa’nın Anısına Armağan**, İstanbul, Beta Basım, 2000, s. 400; Rona Serozan, “Geçersiz Satım Sözleşmesinin Karşılıklı İfa Sonrası Çözülmesi” **İÜMHAD**, C. 3, S. 4, 1969, s. 190-191; Turgut Öz, **Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme: Borçlar Kanunu 61-66. Maddelerine İlişkin İctihatlar İle**, İstanbul, Kazancı Kitap Ticaret, 1990, s. 188; İlhan Ulusan, **İyiniyetli Sebepsiz Zenginleşmenin İade Borcunun Sınırlanması Sorunu**, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1984, (İade Borcu), s. 21; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 745-746; vd.; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 280; Ergüne, **a.g.e.**, s. 120 vd.; Mustafa Arıkan, “Taşınır Mülkiyetinin Devrinde Sebebe Bağlılık Sorunu”, **SÜHFD**, C. 16, S. 1, 2008, s. 88.

sözleşmesinin tarafı olur. Ancak eski malik taşınır mülkiyetini sebepsiz olarak kazanan yeni malike sebepsiz zenginleşme davası açarak taşınır malın mülkiyetini geri alırsa bu durumda kiralanın ikinci kez el değiştirmiş olur ve eski malik TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesine tekrar taraf olur¹⁷⁷.

TMK. m. 1024, f. 2 hükmü “*Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur*” ifadesiyle taşınmaz mülkiyetinin devrinde tescilin sebebe bağlı olduğunu kurala bağlamıştır. Buna göre geçersiz bir hukuki sebebe dayanan ya da hukuki bir sebebi olmadan tapuya yapılan tescil yolsuz bir tescil olup taşınmaz mülkiyetinin değişmesine neden olmaz¹⁷⁸. Bu bakımdan kiralanın taşınmaz üçüncü kişi adına yolsuz olarak tescil edildiği zaman bu üçüncü kişi taşınmazın mülkiyetini kazanmadığı için TBK. m. 310 kapsamına giren bir el değiştirme de gerçekleşmiş olmaz ve yolsuz olarak malik görünen üçüncü kişi kira sözleşmesine taraf olmaz¹⁷⁹.

ii. Kiralanın Muvazaalı Olarak El Değiştirmesi

Kiralanın muvazaalı olarak el değiştirmesi de esasında hukuki sebebin baştan itibaren geçersiz olduğu hallerden birisidir. Ancak kiralanın muvazaalı olarak el değiştirdiği durumlarda kiracının muvazaayı ileri sürerek tahliyeyi engelleme imkanı olup olmadığı doktrinde tartışmalı bir konudur. Bu sebeple konunun ayrı bir başlık altında ve adi kiralar ile konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından ayrı olarak ele alınmasında yarar vardır.

aa. Genel Olarak

Kiralanın muvazaalı olarak el değiştirmesi durumu iki şekilde ortaya çıkabilir. Devreden ve devralan ya bu mülkiyet değişikliğinin hukuki sebebi olan sözleşmenin hiç hüküm doğurmasını istiyor ya da bu görünüşteki sözleşmeden

¹⁷⁷ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 128.

¹⁷⁸ Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 153; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 186; Nomer,Ergüne, **a.g.e.**, s. 143; Aybay,Hatemi, **a.g.e.**, s. 158; Serozan, **Eşya**, s. 84; Akipek,Akıntürk,Ateş, **a.g.e.**, s. 357; Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/1**, s. 95-96; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 131; Çabri, **a.g.m.**, s. 175.

¹⁷⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 132; Çabri, **a.g.m.**, s. 175.

başka gizli bir sözleşmenin hüküm doğurmasını istiyor olabilir. İlk durumda mutlak (basit) muvazaa, ikinci durumda nisbi (nitelikli) muvazaanın varlığından bahsedilir¹⁸⁰.

Malikin kira sözleşmesinden kurtulmak amacıyla yaptığı muvazaalar genellikle mutlak (basit) muvazaa şeklinde ortaya çıkmakta olup olup nisbi muvazaa¹⁸¹ veya bedelde muvazaa¹⁸² TBK. m. 310 hükmünün uygulanmasına engel oluşturmaz. 818 sayılı BK. döneminde “satım kirayı bozar” kuralından yararlanmak isteyen kiraya verenler kiralananı muvazaalı olarak üçüncü kişiye devretmekte ve kira sözleşmesini sona erdirebilmekteydi. Buna karşı 6098 sayılı TBK. bütün kira sözleşmeleri için yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağı kuralını benimsemiş ve konut ve çatılı işyeri kirası dışındaki kira sözleşmeleri için yeni malike bir fesih imkanı da tanımamıştır. Bu bakımdan konut ve çatılı işyeri dışındaki kira sözleşmeleri kiralananın el değiştirmesiyle sona ermeyeceği için kanaatimizce kiraya verenlerin de artık bu yönde bir muvazaaya başvurmaları söz konusu olmayacaktır. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri dışındaki kira sözleşmelerinde malikin kiralananı kiracıdan alabilmek amacıyla muvazaalı devirlere başvurmasına da rastlanmayacağı kanaatindeyiz.

bb. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

aaa. Genel Olarak

Konu esasen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından önem taşımaktadır. Zira kiracının erken tahliyesini sağlamayı amaçlayan malik, kiralanan taşınmazı muvazzalı olarak bir üçüncü kişiye devredip TBK. m. 351 hükmünde düzenlenen yeni malikin gereksinimine dayalı olarak kiracının tahliyesini sağlayabilmektedir. Mutlak muvazaa olarak gerçekleşen bu muvazaada; devreden ile

¹⁸⁰ Esener, **a.g.e.**, s. 7 ve 41-42; Oğuzman,Öz, **Cilt 1**, s. 127-129.

¹⁸¹ Nisbi (nitelikli) muvazaada taraflar mülkiyet değişikliğinin gerçekleşmesini gerçekte de istemekte ancak görünüşteki hukuki sebebin hükümlerinden yararlanmak için gerçekte yapmak istedikleri hukuki sebebi gizlemektedirler. Hukuki sebepteki geçersizliğin tasarruf işleminin geçerliliğini etkilemediği durumlarda mülkiyet değişikliği hukuki bir sebebi bulunmasa bile gerçekleşmiştir. Bu bakımdan TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme de gerçekleşmiş ve yeni malik kira sözleşmesine taraf olmuştur. Bkz. Acar, **Kira**, s. 235.

¹⁸² Acar, **Kira**, s. 235; Esener, **a.g.e.**, s. 66-67; Oğuzman,Öz, **Cilt 1**, s. 133.

devralan devrin sonuçlarının gerçekleşmesini hiçbir şekilde arzu etmemekte, sadece yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye imkanından yararlanmak istemektedir. Kiralananın muvazaalı olarak devredildiği durumlarda kiracının hangi haklara sahip olduğunu incelemek gerekir.

bbb. Kiracının Tapu Kaydının Düzeltilmesi Davası Açma İmkanının Olup Olmadığı Sorunu

Kiralanan taşınmazın muvazaalı olarak bir üçüncü kişiye devredilmesi durumunda kiracının tapu kaydının düzeltilmesi davası açması mümkün değildir. Nitekim TMK. m. 1025, f. 1 tapu kaydının yolsuz olduğu durumlarda ayni hakkı etkilenen kişilerin dava açabileceğini belirtmiş bunun dışındaki kişilere dava hakkı tanımamıştır. Aynı şekilde doktrinde¹⁸³ de tapu kaydının düzeltilmesi davasının ayni hakka dayanan bir dava olduğu ve bu davayı sadece ayni hakkı zedelenen kişilerin açabileceği kabul edilmektedir. Kanaatimizce her ne kadar kiracılık hakkının TBK. m. 310 ile eşyaya bağlı bir borç haline getirildiği kabul edilse bile bu hüküm ona ayni bir hak niteliği kazandırmamakta ve bu sebeple kiracılara tapu kaydının düzeltilmesi davası açma imkanı vermemektedir.

ccc. Tahliye Davasında Muvazaa İddiasının Dinlenme İmkanının Olup Olmadığı Sorunu

Aşağıda yeni malikin gereksinimine dayalı tahliye davası açılması bölümünde ayrıntısıyla açıklayacağımız üzere doktrinde bizim de katıldığımız genel kabule göre¹⁸⁴ kiracı, yeni malikin gereksinimi sebebiyle açılan tahliye davasında kiralananın muvazaalı olarak devredildiğini ispatlayarak davanın reddini sağlayabilir. Zira kiralanan muvazaalı olarak devredildiğinde, mülkiyet devri ve buna bağlı olarak TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme gerçekleşmemiştir. Hatta kanaatimizce kiralananın muvazaalı olarak el değiştirmiş olması durumunda ortada geçerli bir mülkiyet

¹⁸³ Reisoglu, **Eşya**, s. 162; Tekinay vd., **Eşya Cilt I**, s. 420-421; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 263; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 188; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 177.

¹⁸⁴ Acar, **Kira**, s. 235; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 597; Esener, **a.g.e.**, s. 100-101; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 263; dpn. 830.

değişikliği ve el değiştirme durumu da söz konusu olmadığından bu durum bir def'i değil bir itiraz teşkil edecek ve hakim tarafların bir itirazı olmasa bile dosyadan anlaşılması halinde bu durumu re'sen herhangi bir süreye tabi olmadan dikkate almak zorunda olacaktır. Buna karşı Yargıtay artık yerleşmiş sayılacak kararlarında¹⁸⁵ tahliye davalarının taşınmazın aynından kaynaklanmadığı gerekçesiyle kiracının muvazaa iddiasında bulunamayacağına karar vermektedir.

iii. Hukuki Sebebin Ortadan Kalkması (Sözleşmeden Dönme)

Kiralananın mülkiyeti geçerli bir hukuki sebebe dayalı olarak üçüncü bir kişiye devrediliktikten sonra, bazı sebeplerle¹⁸⁶ hukuki sebep geçersiz hale gelir veya ortadan kalkarsa bu durumun ortaya çıkaracağı hukuki sonuçlar doktrinde tartışmalıdır¹⁸⁷. Bu konu esasında sözleşmeden dönmenin hukuki sonuçlarına ilişkin bir mesele olup doktrinde bu konuda başlıca üç teori ileri sürülmüştür.

Sözleşmeden dönmenin hukuki sonuçlarına ilişkin doktrindeki ağırlıklı görüş olan *klasik teoriye göre*¹⁸⁸, dönmeye ilişkin bildirim sözleşmeyi kurulduğu andan itibaren ortadan kaldırır. Sözleşme kurulduğu andan itibaren ortadan kalktığı için bu sözleşmeden doğan haklar ve borçlar da ortadan kalkmış sayılır. Klasik teori görüşündeki yazarlar tasarruf işleminin sebebe bağlı olması durumunda sözleşmeden

¹⁸⁵ Yarg. 6. HD., T: 12.01.2015, E: 2014/13336, K: 2015/39 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019; Yarg. HGK., T: 04.07.2001, E: 2001/6-577, K: 2001/575 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. 6. HD.'nin T: 27.01.1989, E: 1989/16426, K:1989/945 (Oğuzman,Öz, **Cilt 1**, s. 130, dpn. 322); Yarg. 6. HD., T: 16.04.1985, E: 4187, K: 4915 (Yavuz, **a.g.m.**, s. 90).

¹⁸⁶ Kiralananı devralan yeni malikin borcunu ifada temerrüde düşmesi halinde alacaklının (eski malik) TBK. m. 125 uyarınca seçimlik hakkını kullanarak sözleşmeden dönmesi; kiralananı devralan yeni malikin, kiralananın ayıplı olması halinde TBK. m. 227 uyarınca ayıptan sorumluluk çerçevesinde seçimlik hakkını kullanarak sözleşmeden dönmesi veya bozucu şarta bağlı olarak yapılan bir sözleşmede şartın gerçekleşerek sözleşmenin başından itibaren ortadan kalkması söz konusu olabilir.

¹⁸⁷ Sözleşmeden dönme hakkında ileri sürülen teoriler için bkz. Vedat Buz, **Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme**, 1998 Baskıdan Tıpkı Basım, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s. 118 vd.

¹⁸⁸ Oğuzman,Öz, **Cilt 1**, s. 522; Buz, **a.g.e.**, s. 133-134; Kenan Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku: I. Cilt Genel Hükümler**, 6. Baskı, İstanbul, Sermet Matbaası, 1976, s. 951, 1160; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Cilt II**, 2. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1977, s. 415; Haluk Tandoğan, **Türk Mes'uliyet Hukuku: Akit Dışı ve Akdi Mes'uliyet**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010, s. 504; Turgut Öz, "Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönmenin Bu Sözleşme Gereğince Kazanılmış Aynı Haklara Etkisi ve Klasik Dönme Kuramı İle Yeni Dönme Kuramının Kısa Bir Karşılaştırmalı Eleştirisi", **İÜMHAD**, C. 13, S. 16, 1996, s. 131.

dönmenin tasarruf işlemini etkileyip etkilemediği konusunda ikiye ayrılmıştır. Buradaki bir görüşe göre¹⁸⁹, hukuki sebebin sonradan hükümsüz hale gelmesi tasarruf işlemini sebebe bağlı bir işlem olsa bile geçersiz hale getirmeyecek ve iade talebi yine sebepsiz zenginleşmeye dayanacaktır. Buna karşı diğer bir görüşe göre¹⁹⁰ hukuki sebebin sonradan hükümsüz hale gelmesi sebebe bağlı tasarruf işlemini de başından itibaren geçersiz hale getirir ve mülkiyet kendiliğinden devredene geri dönmüş olur ve verilmiş olan şeylerin iadesi sebepsiz zenginleşme davaasıyla değil istihkak davası yoluyla sağlanır.

Sözleşmeden dönmenin hukuki sonuçlarına ilişkin doktrindeki ikinci görüş olan *yasal borç ilişkisi teorisine* göre¹⁹¹, sözleşmeden dönme hakkının kullanılmasıyla taraflar arasında yasal bir borç ilişkisi doğar ve bu borç ilişkisi tarafların iade yükümlülüğünün dayanağını oluşturur. Tarafların iade yükümünün kapsamına ilişkin sebepsiz zenginleşme hükümleri kıyasen, iade talebinin zamanaşımına ilişkin de TBK. m. 146'daki 10 yıllık genel zamanaşımı uygulanacaktır¹⁹².

Sözleşmeden dönmenin hukuki sonuçlarına ilişkin doktrindeki üçüncü görüş olan *yeni dönme teorisine* göre¹⁹³, dönme bildirimi sözleşmeyi geçmişe ya da ileriye etkili olarak sona erdirmemektedir. Sözleşme geçerliliğini koruyup bir tasfiye ilişkisine dönmekte ve sözleşmedeki edimler artık bir geri verme yükümüne

¹⁸⁹ Bu görüşe göre aynı hakların bağımsızlığı ilkesi gereği aynı haklar bir kez geçerli olarak kurulduktan ya da devredildikten sonra kendilerine dayanak oluşturan hukuki sebepten bağımsızlaşır. Bu sebeple hukuki sebebin sonradan hükümsüz hale gelmesi tasarruf işlemini sebebe bağlı bir işlem olsa bile geçersiz hale getirmez. Tunçomağ, *a.g.e.*, s. 952; Oğuzman,Öz, *Cilt 1*, s. 522.

¹⁹⁰ Bu görüşe göre tasarruf işleminin hukuki sebebe bağlı olması ilkesinden kasıt tasarruf işleminin geçerliliğinin borçlandırıcı işlemin geçerliliğine bağlı olmasıdır. Dolayısıyla hukuki sebebin geçerliliğini sadece tasarruf işleminin yapıldığı tarihte aramak doğru değildir. Borçlandırıcı işlem olan hukuki sebep, sözleşmeden dönme suretiyle ortadan kalktığında tasarruf işlemi de bundan etkilenir ve başından itibaren geçersiz hale gelir. Öz, *a.g.m.*, s. 141 vd.; Buz, *a.g.e.*, s. 133-134.

¹⁹¹ İlhan Ulsan, "Maddi Hukuk ve Usul Hukuku Bakımından Sulh Sözleşmesi", *İÜMHAD*, C. 5, S. 7, 1971, s. 163. Ancak yazar sonradan bu görüşten dönmüş ve klasik görüşü bütün sonuçlarıyla kabul etmiştir. Bak. Ulsan, *İade Borcu*, s.77, dpn. 52.

¹⁹² Yasal borç ilişkisi görüşünün klasik görüşten tek pratik farkının daha uzun zamanaşımı süresine tabi olduğu yönündeki görüş için bkz. Oğuzman,Öz, *Cilt 1*, s. 520.

¹⁹³ Rona Serozan, *Sözleşmeden Dönme*, 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007, s. 73 vd.; Özer Seliçi, *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976, s. 209-210; Tekinay vd., *Borçlar Genel*, s. 964, dpn. 45; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 23. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 1148.

dönmektedir. Bu anlamda sözleşmeden dönme hakkının kullanılması değiştirici yenilik doğuran bir hakkın kullanılması niteliğindedir.

Kanaatimizce sözleşmeden dönme halinde iade yükünün sebepsiz zenginleşmeye dayandığını savunan klasik görüş isabetlidir. Zira sözleşmeden dönmenin gerçekleştiği ana kadar geçerli bir borçlandırııcı işlem ile tasarruf işlemi ve bu işlemlere dayalı olarak kazanılan aynı haklar bulunmaktadır. Hukuki sebebin sonradan ortadan kalkması (sebebe bağlı bir tasarruf işlemi olsa bile) tasarruf işlemini geçersiz hale getirmez ve yapılmış olan kazandırmaları kendiliğinden geri döndürmez. Kiralanan geçerli bir hukuki sebebe dayalı olarak üçüncü kişiye devredildiğinde TBK. m. 310 gereği yeni malik kira sözleşmesine taraf olur. Hukuki sebebin sonradan hükümsüz hale gelmesi kiralananın mülkiyetinin kendiliğinden eski malike geri dönmesini sağlamaz; bunun için yeni malikin tapuda tescil işlemi yapması ya da eski malikin sebepsiz zenginleşme davası açarak mülkiyetin kendisine iadesini sağlaması gerekir.

Doktrindeki bir görüşe göre¹⁹⁴ tapuda eski malik adına tescil yapılması ya da mahkeme kararı sonucu mülkiyetin eski malike geçmesiyle birlikte kiralananın el değiştirmesi ve kira sözleşmesinin yeni malike devri durumu da geçersiz hale gelmekte eski malik kira sözleşmesine taraf olmaya devam etmektedir. Bu görüş kanaatimizce kiralananın el değiştirmesi durumunun geçersiz hale geldiğini kabul etmesi bakımından kiracıyı olumsuz bir duruma sokmaktadır. Nitekim bu görüş kabul edilirse eski malikin devrettiği malın yeni malik tarafından kiraya verilmesi ve sonra devir sözleşmesinden dönüldüğü için malın eski malike geri dönmesi durumunda kiralanan el değiştirmiş olmayacaktır. Kiralanan el değiştirmiş olmayacağı için eski malik yeni malikin yapmış olduğu kira sözleşmesine de taraf olmayacaktır ki böyle bir sonucun kabul edilemesi mümkün değildir.

Buna karşı doktrinde bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre¹⁹⁵ bu durumda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin geçersiz hale gelmesi ve eski malikin kira sözleşmesine taraf olmaya devam etmesi mümkün değildir. Aksine eski malikin

¹⁹⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 134; Çabri, **a.g.m.**, s. 176-177.

¹⁹⁵ Acar, **Kira**, s. 244; Özen, **2010**, s. 149-150.

mülkiyeti tescil ya da mahkeme kararıyla tekrar kazanması durumunda kiralananın el değiştirmesi ikinci kez gerçekleşmektedir. Diğer bir deyişle eski malik kira sözleşmesine, *kiralananın el değiştirmesi ve kira sözleşmesinin yeni malike devri durumu geçersiz olduğu için değil*, TBK. m. 310 hükmü ikinci kez uygulandığı için yeniden taraf olmaktadır. Eski malikin TBK. m. 310 hükmü gereği kira sözleşmesine ikinci kez taraf olması ancak TBK. m. 351 hükmü gereği gereksinim sebebiyle kiracının tahliyesini isteyememesi ahde vefa ilkesinden kaynaklanmaktadır. Kanaatimizce de devir sözleşmesinden dönülmesi sonucu eski malik malı tekrardan kazanırsa TBK. m. 310 anlamında bir el değiştirme gerçekleşir. Eğer yeni malik dönmeden önce malı kiraya vermişse dönmenin gerçekleşmesiyle malı tekrardan kazanan eski malik kira sözleşmesine TBK. m. 310 uyarınca taraf olur.

d. Hükmün Kapsamına Girmeyen El Değiştirmeler

Yukarıda belirttiğimiz üzere TBK. m. 310 hükmünün uygulanabilmesi için kiralananın el değiştirmesi yani mülkiyet değişikliği hukuki bir işleme dayanmalı ve cüzi halefiyet yoluyla gerçekleşmelidir. İşte bazı durumlarda mülkiyet değişikliği gerçekleşmiş olsa dahi TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulmaz ve yeni malik kira sözleşmesine TBK. m. 310 gereği taraf olmaz. Bu hallerin her birini ayrı ayrı incelemek gerekir.

(1) Kamulaştırma

TBK. m. 310 hükmünün kapsamına girmeyen el değiştirmelerden ilki kiralanan taşınmazın kamulaştırılması halidir. Zira TBK. m. 310, f. 2 hükmü açıkça kamulaştırmaya ilişkin hükümleri saklı tutmuştur¹⁹⁶. Bu bakımdan idare kiralanan bir taşınmazı kamulaştırdığında TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulmaz ve idare kira sözleşmesine taraf olmaz. Kanun koyucu kiracılık hakkıyla çatışan kamulaştırmaya üstünlük tanımış ve kamulaştırmayla birlikte kira sözleşmesinin sona ereceğini kabul etmiştir. Kiralanan taşınmazın kamulaştırılması durumunda kira sözleşmesinin

¹⁹⁶ Yine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun "Taşınmaz malın boşaltılması" başlığını taşıyan 20. maddesi de kiralanan taşınmazın kamulaştırılması halinde icra zoruyla tahliye edilmesini hüküm altına almıştır.

sonradan ortaya çıkan kusursuz ifa imkansızlığı sebebiyle sona erdiği kabul edilmektedir. Kira sözleşmesi kiraya verenin kusuru olmadan sona erdiği için kiracının kiraya verenden tazminat talep edebilmesi mümkün değildir¹⁹⁷.

Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmiş olmasının da bu bakımdan bir önemi yoktur. Diğer bir deyişle kiralanan taşınmazın kamulaştırıldığı durumda kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olsa da TBK. m. 310 hükmü uygulanmaz ve idare kira sözleşmesinin tarafı olmaz¹⁹⁸.

KK. m. 12 uyarınca kısmen kamulaştırmanın kira sözleşmesine etkisinin de incelenmesi gerekir. Doktrindeki bir görüşe göre¹⁹⁹; bu durumda kira sözleşmesi kusursuz ifa imkansızlığı sebebiyle kendiliğinden sona ermemektedir. Zira kiraya verenin borcu tamamıyla imkansız hale gelmemiştir. Kiracı, kısmi kamulaştırma sebebiyle kira sözleşmesinden kaynaklanan kullanma hakkını tam olarak kullanamayacağı için bu durumda isterse TBK. m. 307 hükmü kıyasen uygulanarak kira bedelinde indirim talep eder isterse de sözleşmeyi fesheder. Buna karşı doktrindeki diğer görüşe göre²⁰⁰; burada kiralananın kamulaştırılmayan kısmının kiracıya fayda sağlayıp sağlamadığına bakmak gerekir. Buna göre burada “Kısmi ifa imkansızlığı” başlığını taşıyan TBK. m. 137, f. 1, c. 2 hükmü kıyasen uygulanır ve kiralananın kamulaştırılmayan kısmı kiracı için artık bir fayda sağlamıyorsa kira sözleşmesinin tam imkansızlık hükümleri uyarınca sona erdiği; kiracıya bir fayda

¹⁹⁷ Ancak kiraya veren, taşınmazın yakın bir zaman içinde kamulaştırılacağını bildiği halde kiracıdan bu durumu gizleyerek bir kira sözleşmesi yapmışsa bu durumda kusursuz ifa imkansızlığından bahsedilemez ve kiraya veren kiracının uğradığı zararlardan sorumlu olur. Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 135-136; Gümüş, **Kira**, s. 152; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 580-581; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 144-145; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 288-289; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 273-274; Günel, **a.g.e.**, s. 193; Çabri, **a.g.m.**, s. 182. Buna karşı kiraya veren kiralananın yakın bir zaman içerisinde kamulaştırılacağını bildiği halde kiracıya bu sebeple uğrayacağı zararları tazmin edeceğini taahhüt etmişse bu taahhüdün geçerli olduğu kabul edilir. Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 136; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 581; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 145; Günel, **a.g.e.**, s. 194; Yarg. 4. HD., T: 30.09.1959, E: 958-9548, K: 6880 sayılı kararı (Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 136).

¹⁹⁸ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 135-136; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 580; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 145; Şener, **Tahliye**, s. 10-11; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 288-289; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 273; Günel, **a.g.e.**, s. 193.

¹⁹⁹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 136; Günel, **a.g.e.**, s. 194.

²⁰⁰ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 581; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 146; Çabri, **a.g.m.**, s. 183.

sağlıyorsa da kira sözleşmesinin sona ermeyip kiracının kamulaştırılan kısma orantılı olarak kira bedelinde indirim yapılmasını talep hakkının doğduğu kabul edilmelidir.

Kamulaştırılan taşınmazın ekili bir arazi olması durumunda KK. m. 20, f. 3 uyarınca idare hasat sonuna kadar taşınmazın tahliyesini isteyemez. Kiracı taşınmazdaki bu hasadı toplayana kadar kiralananı kullanma hakkına sahiptir. Buna karşı kamu hizmetinin görülmesi için hasat zamanının beklenmesi mümkün değilse kamulaştırmayı yapacak olan idare mahkemece belirlenecek ekin bedelini tazmin etmek koşuluyla kiralananın tahliyesini isteyebilecektir. Kamulaştırma bedeli hesaplanırken bunun içinde ekin bedeli de dikkate alınmışsa kiralananın tahliyesi için ayrıca ekin bedelinin tespiti ve ödenmesi gerekli değildir²⁰¹.

(2) Külli Halefiyet Halleri

Külli halefiyet kanunun öngördüğü bazı durumlarda bir kişiye ait malvarlığının aktif ve pasifiyle bir bütün olarak başka bir kişiye geçmesidir. Külli halefiyetle başka bir kişiye geçen malvarlığı içindeki taşınır ve taşınmazlar ayrı ayrı tasarruf işlemleri yapılmasına gerek olmadan kendiliğinden üçüncü kişiye geçer. Buna karşı bir kişinin sahip olduğu bir hakkı o hakkın devri için gereken tasarruf işlemini yaparak başka bir kişiye devretmesi durumunda cüzi halefiyet söz konusu olur²⁰². Kiralananın el değiştirmesini düzenleyen TBK. m. 310 hükmü, cüzi halefiyet ilkesinin geçerli olduğu durumları esas almaktadır. Bu sebeple kiralananın külli halefiyet ile el değiştirdiği haller hükmün kapsamına girmemektedir²⁰³. TBK. m. 310 hükmünün kapsamına girmeyen külli halefiyet hallerini ayrı ayrı açıklamak gerekirse;

²⁰¹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 147; Çabri, **a.g.m.**, s. 183.

²⁰² Oğuzman,Barlas, **a.g.e.**, s. 238-239; Dural,Sarı, **a.g.e.**, s. 234; Rona Serozan, **Medeni Hukuk: Genel Bölüm/Kişiler Hukuku**, 8. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s. 253-254; Hüseyin Hatemi, **Medeni Hukuk'a Giriş**, 8. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 184; Ergüne, **a.g.e.**, s. 66-67; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 69-70.

²⁰³ Külli halefiyet ilkesine göre kiralananın el değiştirdiği hallerde TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulamamaktaysa da bu durum kiracı açısından olumsuz bir durum oluşturmamaktadır. Zira külli halefiyetin gerçekleştiği durumlarda halef, hak ve borçları bir bütün olarak devraldığı için kira sözleşmesine de bu sebeple kendiliğinden taraf olur. Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 127; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 441-442; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 433; Acar, **Kira**, s. 233-234; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 582; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 147; Özen, **2013** s. 100; Özen, **2010**, s. 156; Şener, **Tahliye**, s. 10; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 287; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 440; Günel, **a.g.e.**, s. 181-182; Çabri, **a.g.m.**, s. 177-178; Özdemir, **a.g.m.**, s. 152; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 128.

Kiralananın külli halefiyet yoluyla intikalinin en sık karşılaşıldığı örnek mirasçıya miras kalması durumudur. TMK. m. 599 hükmüne göre mirasçılar mirası külli halefiyet ilkesine göre kazanır. Bunun anlamı miras bırakanın malvarlığında bulunan bütün hakların ve borçların onun ölümüyle mirasçıları tarafından bir bütün olarak ve başkaca bir tasarrufi işlem yapmalarına gerek olmadan kazanmasıdır²⁰⁴. Kiraya verenin ölümü halinde kiralanan da külli halefiyet ilkesine göre yasal ya da atanmış mirasçılara geçer ve yukarıda belirttiğimiz üzere bu mirasçılar kiraya verenin halefi olup onun yerine geçer. Bu bakımdan kiraya verenin hakları ve borçları kanun gereği mirasçıya intikal etmiştir. İşte kiralananın mirasçıya miras yoluyla intikal ettiği hallerde TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulmaz. Zira bu halde hükmün kapsamına giren bir el değiştirme gerçekleşmez²⁰⁵.

TTK. m. 11, f. 3 hükmü²⁰⁶ ticari işletmenin devri durumunda malvarlığının geçişine ilişkin düzenleme içermektedir. Buna göre, ticari işletmenin devrinde aktiflerin geçişi için külli halefiyet ilkesi geçerli olup malvarlığına ait taşınır ve taşınmazların mülkiyetlerinin devri için ayrı ayrı tasarruf işlemlerinin yapılması gerekmez²⁰⁷. Daha önce açıkladığımız üzere aktiflerin külli halefiyet ilkesine göre intikal etmesi ancak ticari işletmenin devrinde söz konusu olur. Buna karşı ticari

²⁰⁴ Tereke üzerinde sadece vasiyet konusu malın kendisine verilmesi konusunda bir alacak hakkına sahip vasiyet alacaklıları bu kapsamda olmayıp onların kazanımı cüzi halefiyet ilkesine göre gerçekleşir. Dural,Öz, **a.g.e.**, s. 405-406; İmre,Erman, **a.g.e.**, s. 348; Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 406-407. Taşınır mülkiyetinin miras yoluyla kazanılmasına ilişkin açıklamalar için bkz. Ergüne, **a.g.e.**, s. 154.

²⁰⁵ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 127; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 441-442; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 433; Acar, **Kira**, s. 233-234; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 582; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 147; Özen, **2013** s. 100; Özen, **2010**, s. 156; Şener, **Tahliye**, s. 10; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 287; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 440; Günel, **a.g.e.**, s. 181-182; Çabri, **a.g.m.**, s. 177-178; Özdemir, **a.g.m.**, s. 152; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 128.

²⁰⁶ TTK. m. 11, f. 3 hükmüne göre: “*Ticari işletme, içerdiği malvarlığı unsurlarının devri için zorunlu tasarruf işlemlerinin ayrı ayrı yapılmasına gerek olmaksızın bir bütün hâlinde devredilebilir ve diğer hukuki işlemlere konu olabilir. Aksi öngörülmemişse, devir sözleşmesinin duran malvarlığını, işletme değerini, kiracılık hakkını, ticaret unvanı ile diğer fikrî mülkiyet haklarını ve sürekli olarak işletmeye özgülünen malvarlığı unsurlarını içerdiği kabul olunur. Bu devir sözleşmesiyle ticari işletmeyi bir bütün hâlinde konu alan diğer sözleşmeler yazılı olarak yapılır, ticaret siciline tescil ve ilan edilir*”.

²⁰⁷ Ülgen, **a.g.e.**, s. 197; M. Fatih Cengil, **Ticari İşletmenin Devri**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2018, s. 87-88; Kerem Çelikboya, **Ticari İşletmenin Devri**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 185-187; Mehmet Akçaal, **İşletmenin Devri**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, 105; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s.70; Özen, **2013** s. 99, dpn. 15. Taşınır mülkiyetinin ticari işletmenin devri yoluyla kazanılmasına ilişkin açıklamalar için bkz. Ergüne, **a.g.e.**, s. 154-155. Buna karşı ticari işletmenin devrinde aktiflerin geçişi için cüzi halefiyet ilkesinin geçerliği olduğu yönünde Arıcı, **a.g.e.**, s. 30.

olmayan işletmenin devrinde aktiflerin geçişinde cüzi halefiyet ilkesi geçerlidir. Bu sebeple bir ticari işletmenin devri durumunda TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulmazken ticari olmayan bir işletme devri TBK. m. 310 hükmü kapsamına girer²⁰⁸.

TTK. m. 153, f. 1 hükmü bir ticari şirketin başka bir ticari şirketle birleşmesi halinde ticari şirketin malvarlığındaki aktiflerin külli halefiyet ilkesine göre intikal edeceğini kabul etmiştir²⁰⁹. Yine TTK. m. 179, f. 4 hükmü de gerek tam bölünme gerekse de kısmi bölünme durumunda devredilen malvarlığı unsurlarının devralan şirketlere kısmi külli halefiyet ilkesi uyarınca intikal edeceğini kabul etmiştir²¹⁰. Kiralananın bir ticari şirketin malvarlığına dahil olması ve bu ticari şirketin başka bir şirketle birleşmesi veya bu şirketin bölünmesi durumunda kiralanan yeni şirkete külli halefiyet ilkesi uyarınca intikal edecek ve TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulamayacaktır²¹¹. Doktrindeki bir görüşe göre; şirketlerin tür değişmesi durumunda da TBK. m. 310 hükmü uygulanmaz²¹². Kanaatimizce de TTK. m. 180 ve devamında düzenlenen ticaret şirketlerinin tür değiştirmesi durumunda TBK. m. 310 hükmünün uygulanması mümkün değildir. Ancak bunun sebebi şirketlerin tür değiştirmesinin bir külli halefiyet durumu oluşturması değil, tür değiştiren şirketin tüzel kişiliğini koruması, malvarlığının mülkiyet değişikliğine uğramamasıdır.

TMK'nın 54. maddesine göre tüzel kişilik sona erdiği zaman, tüzel kişiliğin malvarlığı kanun veya kuruluş belgesi özel olarak bir düzenleme getirmemişse en yakın amacı güden kamu kurum ve kuruluşuna geçer. Benzer düzenlemeler Dernekler Kanunu m. 15 ve Vakıflar Kanunu m. 27 hükümlerinde de yer almaktadır. Burada sona

²⁰⁸ Ülgen vd., **a.g.e.**, s. 197; Özen, **2013** s. 99, dpn. 15; Özen, **2010** s. 144, dpn. 7; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 107-108. Buna karşı TBK. m. 202 kapsamındaki ticari olmayan işletmelerin devrinde de külli halefiyetin geçerli olduğu ve bu durumlarda da TBK. m. 310 hükmünün uygulanmayacağı yönündeki görüşler için bkz. Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 127; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 433; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 440; Çabri, **a.g.m.**, s. 177.

²⁰⁹ Bahtiyar, **a.g.e.**, s. 68; Sami Karahan, Ahmet Keşli, **Şirketler Hukuku**, 2. Baskı, Konya, Mimoza Yayınları, 2013, s. 165; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 617; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 80. Taşınır mülkiyetinin şirketlerin birleşmesi yoluyla kazanılmasına ilişkin açıklamalar için bkz. Ergüne, **a.g.e.**, s. 158.

²¹⁰ Bahtiyar, **a.g.e.**, s. 72; Karahan, Keşli, **a.g.e.**, s. 201-202; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 618; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 81. Taşınır mülkiyetinin şirketlerin bölünmesi yoluyla kazanılmasına ilişkin açıklamalar için bkz. Ergüne, **a.g.e.**, s. 159.

²¹¹ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 582; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 83; Şener, **Tahliye**, s. 10; Özdemir, **a.g.m.**, s. 152.

²¹² Acar, **Kira**, s. 234; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 148; Özen, **2013** s. 100; Özen, **2010**, s. 158.

eren dernek, vakıf gibi tüzel kişiliklerin malvarlığının külli halefiyet ilkesine göre intikal ettiği kabul edilmektedir²¹³. Dolayısıyla kiralanan, bir derneğin malvarlığı içerisindeki bir mal olup bu dernek sona erince kiralananın intikali de külli halefiyet ilkesine göre gerçekleşeceğinden bu halde TBK. m. 310 uygulanmaz²¹⁴.

(3) Kiralananın El Değiştirmesinden Önce Malik Lehine İrtifak Hakkı Kurulması

Malikin sahip olduğu taşınmaz mal üzerinde eşyaya bağlı bir irtifak ya da kişiye bağlı bir irtifak kurulabilmesi mümkündür²¹⁵. Doktrindeki bizim de katıldığımız bir görüşe göre²¹⁶; kiraya verenin maliki olduğu taşınmaz üzerinde kendi lehine intifa hakkı veya üst hakkı kurup da bu taşınmazı üçüncü kişiye devrettiği durumlarda TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulmaz. Zira bu durumda kiraya veren malik, kiralananı kullandırma borcunu kendine tanıdığı bir irtifak hakkıyla korumuş olup yeni malikin kiracının kullanmasına engel olma hakkı bulunmamaktadır. Bu durumda kiralananın el değiştirdiğinden bahsetmek mümkün değildir. Zira kiralananın el değiştirmesi esas olarak kiraya veren malikin kiralananı kullandırma borcunu yerine getirme imkanını kaybetmesi ve kiracının yeni malikin müdahalesine açık hale gelmesidir. Burada ise böyle bir durum gerçekleşmemektedir.

4. Yeni Malikin İyiniyetinin Önemli Olmaması

TBK. m. 310 hükmünün uygulama alanı bulması bakımından yeni malikin iyiniyetinin bir önemi bulunmamaktadır. Yeni malik devralmış olduğu kiralananın bir kira sözleşmesine konu olduğunu bilmesi ve hatta bilmesi de gerekmesi bu durum

²¹³ Acar, **Kira**, s. 234; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 70 ve 148. Taşınır mülkiyetinin tüzel kişiliğin sona ermesi yoluyla kazanılmasına ilişkin açıklamalar için bkz. Ergüne, **a.g.e.**, s. 159.

²¹⁴ Acar, **Kira**, s. 234; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 70 ve 148.

²¹⁵ Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 772; Akipek,Akıntürk,Ateş, **a.g.e.**, s. 623; Sirmen, **a.g.e.**, s. 512-513; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 382; Nomer,Ergüne, **a.g.e.**, s. 309-310; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 148; Özen, **2010**, s. 158.

²¹⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 148-149; Özen, **2010**, s. 159.

onun TBK. m. 310 hükmü gereği kira sözleşmesine taraf olmasını engellemez²¹⁷. Zira TMK. m. 3 gereği iyiniyetin korunabilmesi için kanunda açık bir hüküm bulunması gerekir. Ancak kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin iyiniyetinin korunacağına dair herhangi bir kanun hükmü bulunmamaktadır²¹⁸.

Bu durumda konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni malik şartları varsa TBK. m. 351'de yeni malik için öngörülen ihtiyaç sebebiyle tahliye imkanını kullanarak kiracıyı tahliye ettirebilir. Bunun dışındaki durumlarda ise yeni malik bu yüzden uğramış olduğu zararlarının tazminini eski malikten talep edebilir. Yeni malik kiralananı satış sözleşmesi yoluyla kazanmışsa kısmi zapta ilişkin hükümlerde alıcıya verilen haklardan da yararlanabilir²¹⁹.

B. Kiralananın El Değiştirmesine Bağlanan Sonuçlar

1. Yasal Sözleşme Devri Sonucu

a. Genel Olarak

TBK. m. 310 hükmünün öngördüğü ilk ve en temel sonuç kira sözleşmesinin yasal devridir. Buna göre yeni malik kiralananın el değiştirmesiyle birlikte kira sözleşmesine kendiliğinden taraf olur ve eski malik kira sözleşmesinden çıkıp kiraya veren sıfatını kaybeder. Bu bakımdan hüküm eski dönemde doktrinde kiralananın el değiştirmesi halinde ortaya çıkan sonuçların hukuki niteliği konusundaki tartışmalara

²¹⁷ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 587; Acar, **Kira**, s. 224; Özen, **2013**, s. 102; Özen, **2010**, s. 163-164; Çabri, **a.g.m.**, s. 187; Özdemir, **a.g.m.**, s. 150.

²¹⁸ Acar, **Kira**, s. 237, dñn. 56. Doktrindeki bir görüşe göre; kiracının konumu bir sınırlı ayni hak sahibinin konumuna göre çok daha fazla korunaklıdır. Zira bir taşınmazdaki sınırlı ayni hak tapudan yolsuz olarak terkin edilir ve hemen sonra üçüncü bir kişi bu taşınmazı iyiniyetli olarak bu sınırlı ayni haktan habersiz bir şekilde devralırsa, taşınmazı sınırlı ayni haklardan arındırılmış bir şekilde kazanmış olacaktır. Buna karşı aynı taşınmaz üzerinde bir kira sözleşmesinin yapılmış olması ve bu kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının tapuya şerh dahi edilmiş olmaması ihtimalinde ise yeni malik iyiniyetli olup olmadığı önemli olmaksızın bu kira sözleşmesine taraf olacaktır. Bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 587-588; Özen, **2013**, s. 102-103; Özen, **2010**, s. 163-165.

²¹⁹ Özen, **2013**, s. 102-103; Özen, **2010**, s. 163-165; Haluk Nami Nomer, Baki İlkay Engin, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi Özel Borç İlişkileri: Cilt I Satış Sözleşmesi 1. Fasikül**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018, s. 165-166.

son vermiş ve yasal sözleşme devri sonucunu kabul etmiştir²²⁰. Kiralananın el değiştirmesine bağlanan diğer tüm sonuçlar ise esasında yasal sözleşme devrine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır.

Sözleşme ilişkisinde taraf değişikliği sözleşmenin devriyle sağlanır. Taraf değişikliği; bütün tarafların iradesine dayalı olarak gerçekleşiyorsa iradi sözleşme devri, doğrudan bir kanun hükmünden kaynaklanıyorsa yasal sözleşme devri söz konusu olur. Sözleşmenin yasal devrinde sözleşmeyi devreden ve onu devralan tarafın iradeleri bulunmaktayken sözleşmenin değişmeyen tarafının iradesi rol oynamamaktadır. Bu sebeple doktrinde yasal sözleşme devrine tek taraflı sözleşmenin yüklenilmesi de denilmektedir²²¹. Kanaatimizce yasal sözleşme devri de sözleşme devrinin bir türü olduğu için²²² önce sözleşme devrine ilişkin bazı açıklamalar yapmak sonrasında kira sözleşmesinin yasal devri ve buna bağlı olarak ortaya çıkan diğer sonuçları açıklamak daha isabetli olacaktır.

TBK'nın "Sözleşmenin devri" başlığını taşıyan 205. maddesi iradi sözleşme devrini açık bir düzenlemeye kavuşturup yasal sözleşme devrini saklı tutmuştur. Buna göre iradi sözleşmenin devri; geniş anlamda bir borç ilişkisinin yani bir sözleşmenin tarafı olan bir kişinin bu sıfatını karşı tarafla ve bir üçüncü kişi ile anlaşarak devretmesidir. Sözleşmenin devri bir devir anlaşmasına dayanmakta olup doktrinde bu anlaşmanın bütünlük arz eden ve sözleşmenin tarafları ile devralanın bulunduğu üç taraflı kendine özgü bir sözleşme olduğu kabul edilmektedir²²³.

Sözleşmenin iradi devrinde devredilen sözleşme ortadan kalkmaz ve hiçbir değişikliğe uğramadan olduğu gibi devralana geçer. devralan kişi devredilen

²²⁰ Gümüş, **Kira**, s. 149; Acar, **Kira**, s. 236-237; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 574; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 169; Şener, **Tahliye**, s. 13-14; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 440-441; Özen, **2013**, s. 95; Çabri, **a.g.e.**, s. 186; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 129; Berna Öztürk, "Sözleşmenin Devri", **TBB Dergisi**, C. 29, S. 125, Temmuz-Ağustos 2016, s. 266; Tosun, **a.g.m.**, s. 172.

²²¹ Hasan Ayrancı, **Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2003, s. 35.

²²² Ayrancı'ya göre yasal sözleşme devri, sözleşmenin devrinden farklı bir kavram olup gerçek anlamdaki sözleşme devri tarafların iradesine dayalı olarak yapılan devirdir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Ayrancı, **a.g.e.**, s. 35.

²²³ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 53; Oğuzman, Öz, **Cilt 2**, s. 636; Tosun, **a.g.m.**, s. 170-171; Öztürk, **a.g.m.**, s. 265-266.

sözleşmeyi olduğu gibi devralır. Devralan devreden bu sözleşmeden doğan bütün haklarına ve borçlarına halef olur²²⁴.

Sözleşmenin devrinden önce taraflardan biri sözleşmeyi ihlal edip karşı tarafın zararını tazmin etme borcu altına girmişse ve devralan tazminat borçlusunun yerine geçmişse tazminat borcunu da üstlenmiş sayılır; buna karşı devralan tazminat alacaklısının yerine geçmişse tazminat alacağı hakkına sahip olur. Yine sözleşmenin devrinden önce taraflardan birinin TBK. m. 125 uyarınca sözleşmeden dönme veya ifadan vazgeçerek tazminat isteme hakkı doğmuş ancak bu hak henüz kullanılmadan sözleşme devredilmişse devralan yerine geçtiği tarafa göre bu hakların kullanılmasının sonuçlarına katlanır ya da bu hakları kullanma hakkına sahip olur²²⁵.

Sözleşmenin iradi devri ileriye etkili sonuç doğurur. Bu bakımdan üç tarafın da irade beyanı kurucu unsur niteliği taşıdığından son irade beyanında bulunduğu andan itibaren sözleşmenin devri hükümlerini doğurmaya başlar²²⁶.

Sözleşmenin devri geçerli bir şekilde yapıldıktan sonra taraf sıfatını kaybeden kişi bu sözleşmeyi artık başka bir kişiye devredemez. Zira devreden taraf sözleşmenin bir tarafı olmaktan çıkmış ve artık devredebileceği bir sıfatı kalmamıştır²²⁷.

Yasal sözleşme devri; sözleşmenin iradi devrinden farklı olarak tarafların iradesine bakılmaksızın doğrudan doğruya kanun tarafından sağlanan bir taraf değişikliğidir. Yasal sözleşme devrinde, sözleşme ilişkisi bir eşya, hak, işletme ya da malvarlığı ile bağlantı halinde olur ve bu eşya, hak, işletme ya da malvarlığının üçüncü bir kişiye devriyle sözleşme de kanun gereği bu üçüncü kişiye devredilmiş olur. Bu hallerde tarafların iradesi sözleşmenin devri yönünde olmasa dahi bu durum kanun

²²⁴ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 115-117; Oğuzman,Öz, **Cilt 2**, s. 639; Zeynep Bahadır, “Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma” **GÜHFD**, C. 17, S. 3, 2013, s. 20; Meral, **a.g.m.**, s. 333 ve 342; Öztürk, **a.g.m.**, s. 273.

²²⁵ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 117; Oğuzman,Öz, **Cilt 2**, s. 639-640; Öztürk, **a.g.m.**, s. 274-275. Fakat sözleşmenin devrinden önce sözleşmeden dönülmüşse veya sözleşme sonraki imkansızlığa uğramışsa sözleşmenin devri hüküm ifade etmeyecektir. Burada artık devre konu olabilecek bir sözleşme bulunmamaktadır. Oğuzman,Öz, **Cilt 2**, s. 640.

²²⁶ Bu durum özellikle sürekli borç ilişkilerinde daha büyük bir önem taşımaktadır. Sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmenin devrinde devirden önce doğmuş haklar ve borçlar aksi kararlaştırılmadıkça devralana geçmezken devirden sonra doğan haklar ve borçlar artık devralana ait olur. Ayrancı, **a.g.e.**, s. 120 ve 149; Oğuzman,Öz, **Cilt 2**, s. 640; Bahadır, **a.g.m.**, s. 21; Öztürk, **a.g.m.**, s. 273.

²²⁷ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 119; Oğuzman,Öz, **Cilt 2**, s. 640; Bahadır, **a.g.m.**, s. 21.

gereği kendiliğinden gerçekleşir. Bu haliyle yasal sözleşme devri sözleşme özgürlüğünü ortadan kaldırarak²²⁸ tarafları bir sözleşme ilişkisi içine girme zorunluluğu altında bırakmaktadır. Yasal sözleşme devrinin söz konusu olduğu durumlarda daha çok sosyal koruma amacının bulunduğu görülmektedir. Nitekim TBK. m. 310 hükmü de kiracının korunmaya muhtaç olduğu düşüncesinden hareketle yasal sözleşme devri sonucunu kabul etmiştir²²⁹.

TBK. m. 310 uyarınca kiralananın el değiştirmesi halinde kira sözleşmesi tüm hak ve borçlarıyla birlikte yeni malike devrolur. Eski malik, kiralananın mülkiyetini devretmekle kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkar ve onun yerini kiraya veren olarak yeni malik alır. Yeni malik, eski malikin kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm alacaklarına ve borçlarına, yenilik doğurucu haklarına, itiraz ve defilerine sahip olur. Kira sözleşmesinin yasal devrinde sadece kiraya veren tarafta değişiklik olur bunun dışında kira sözleşmesi hiçbir değişikliğe uğramadan devam eder. Kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan hakları, borçları ve diğer yükümlülükleri kira sözleşmesinin yasal devriyle birlikte yeni malike geçer²³⁰.

b. Uygulanacak Kuralların Tespiti

Kira sözleşmesinin yasal devri sözleşme devrinin bir örneğini oluşturmakla beraber aynı zamanda bunun bir istisnasını da oluşturmaktadır. TBK. m. 205 hükmünde düzenlenen iradi sözleşme devri tarafların iradelerine dayanmaktayken TBK. m. 310 hükmünde düzenlenen kira sözleşmesinin yasal devri tarafların iradesinden bağımsız olarak doğrudan kanundan kaynaklanmaktadır. Yine iradi sözleşme devrinde devir sözleşmesinin şekli devredilen sözleşmenin şekil şartına bağlıyken kira sözleşmesinin yasal devrinde devir sözleşmesi olmadığı gibi bu sözleşmede uyulması gereken bir şekil şartı da yoktur. Bu sebeple kira sözleşmesinin yasal devrine uygulanacak kuralları belirlerken öncelikle iradi sözleşme devrine ilişkin

²²⁸ TBK. m. 310 hükmünün sözleşme özgürlüğüne getirilen bir sınırlandırma olduğuna yönelik eleştiri için bkz. Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 133-134.

²²⁹ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 71-72; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 41.

²³⁰ Gümüş, **Kira**, s. 149; Acar, **Kira**, s. 236-238; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 588; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 173-174; Şener, **Tahliye**, s. 14; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 440; Çabri, **a.g.e.**, s. 186; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 129.

kuralları göz önünde bulundurmak gerekir. Ancak iradi sözleşme devriyle kira sözleşmesinin yasal devri arasındaki bu farklılıkları ve iradi sözleşme devrine ait kuralların kira sözleşmesinin bünyesine uyup uymadığı her durum bakımından titizlikle ele alınıp değerlendirilmelidir²³¹.

c. Devrin Gerçekleşme Zamanı

TBK. m. 310 hükmü kapsamında kiralananın el değiştirmesi için aranan şartların gerçekleşmesiyle kira sözleşmesinin yasal devri de gerçekleşmiş olur. Bu sebeple kira sözleşmesinden doğan hakların, borçların ve diğer yükümlülüklerin yeni malike geçtiği an TBK. m. 310 kapsamında kiralananın el değiştirdiği yani mülkiyet değişikliğinin gerçekleştiği andır²³². Eski malik ile yeni malik akira sözleşmesinin yeni malike kiralananın el değiştirmesiyle değil de daha sonraki bir tarihte devrolacağı konusunda anlaşırse bu anlaşma kiracıyı bağlamaz²³³.

d. Kiraya Veren Gelecekteki Alacakları Üzerinde Yapmış Olduğu Tasarrufların Durumu

Kiraya veren eski malik kiralananın el değiştirmesinden ve kira sözleşmesinin yasal devrinden önce bu sözleşmeden doğan birtakım alacaklarını üçüncü kişilere temlik etmiş olabilir. Kiraya veren eski malikin sözleşmenin yasal devrinden önce doğmuş olan alacakları üçüncü kişilere temlik etmesi geçerli olup burada sorun yoktur. Buna karşı kiraya veren eski malikin kira sözleşmesinden kaynaklanan ve devirden önce henüz doğmamış olan alacaklarını üçüncü kişilere temlik etmiş olması durumunda bu tasarrufların geçerli olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır.

²³¹ Acar, **Kira**, s. 237.

²³² Gümüş, **Kira**, s. 149; Acar, **Kira**, s. 238; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 589; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 174; Şener, **Tahliye**, s. 16; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 441; Çabri, **a.g.e.**, s. 187; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 129.

²³³ Buna karşılık bu anlaşmanın varlığı kiracıya bildirilir ve kiracı da kira bedelini eski malike ödemeye devam ederse yeni malik kiracıdan yapılan ödemelerin kendisine tekrardan yapılmasını talep edemez. Zira böyle bir talep TMK. m. 2 hükmünde korunan dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir. İncoğlu, **Cilt 1**, s. 589, dñn. 2378.

Doktrindeki bir görüşe göre²³⁴ kiraya verenin sözleşmenin yasal devrinden önce henüz doğmamış kira alacaklarını üçüncü kişilere temlik etmesi geçerlidir. Zira doğmamış alacakların temliki de kira sözleşmesinin devri de bir tasarruf işlemi olup tasarruf işlemlerinde geçerli olan “zaman itibariyle öncelik” kuralı burada da geçerlidir. Bu bakımdan kira alacaklarının üçüncü kişilere temliki kira sözleşmesinin devrinden daha önce gerçekleştiği için geçerli olacak ve kira sözleşmesine taraf olan yeni malik bu kira alacaklarının sahibi olamayacaktır. Buna karşı doktrinde katıldığımız diğer görüşe göre²³⁵ kiraya verenin sözleşmenin yasal devrinden önce henüz doğmamış kira alacaklarını üçüncü kişilere temlik etmesi geçerli değildir. Bu durumda “zaman itibariyle öncelik” ilkesinin uygulanması mümkün değildir. Zira ileride doğacak olan kira alacakları bir başkasına ait olacağından burada uygulanacak ilke “kimsenin sahip olduğu haktan fazlasını devredemeyeceği” ilkesidir. Buna göre kiraya veren gelecekte doğacak kira alacaklarını üçüncü kişilere temlik edebilmesi için hem temlikin yapıldığı anda hem de kira alacağının doğduğu anda tasarruf yetkisine sahip olmalıdır. Bu sebeple kiraya veren gelecekte doğacak olan kira alacaklarını bir üçüncü kişiye temlik eder ve sonrasında kiralanan el değiştirirse bu temlik işlemi geçerli olmayıp yeni malik bu kira alacaklarına hak kazanır ve kiracıdan bu alacakların kendisine ödenmesini talep edebilir.

e. Devrin İleriye Etkisi

Kiralananın el değiştirmesi halinde kira sözleşmesinin yeni malike yasal devri ileriye etkili sonuç doğurur. Buna göre yeni malik devirden önce doğmuş haklara, borçlara ve diğer yükümlülöklere sahip değilkken devirden sonra doğanlara sahiptir. Eski malik ise devirden önce doğmuş olan borçlardan sorumlu olmaya devam ederken devirden sonra doğan borçlardan kurtulur. Bu sebeple yeni malik devirden önce doğan alacaklar bakımından bir hapis hakkına (TMK. m. 950) sahip değilkken devirden sonra

²³⁴ Fahrettin Aral, “Topyekün Temlik”, AÜHFD, C. 42, S. 1-4, 1991-1992, s. 105. Nomer’e göre de kiraya verenin halihazırda mevcut bir kira sözleşmesine dayalı olarak ileride doğacak belirli bir ayın kira bedelini üçüncü kişiye devretmesi durumunda belirli bir müstakbel alacak hakkı mevcuttur. Bu bakımdan burada tasarruf işlemlerindeki belirlilik ilkesine aykırı bir durum bulunmamaktadır. Haluk Nami Nomer, **Beklenen Haklar Üzerindeki Tasarrufların Hukuki Sonuçları**, İstanbul, Beta Basım, 2002, s. 108.

²³⁵ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 123; Acar, **Kira**, s. 239; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 589; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 181.

doğın alacaklar için hapis hakkına (TMK. m. 950) sahiptir. Devirden önce doğmuş kira alacakları ayrıca temlik edilmemiş değilse eski malike ödenir²³⁶. Yine devirden önce doğmuş tazminat alacakları da eski malike ait olup yeni malikin bu alacakları talep etmesi mümkün değildir. Eski malikin tazminat borçlusu olması durumunda da yeni malik bu borçtan sorumlu tutulamaz²³⁷.

f. Eski Malikin Müteselsil Sorumluluğunun Bulunmaması

TBK. m. 310 hükmünün getirdiğı yasal sözleşme devri kurumu eski malikin yeni malikle bir süre müteselsil sorumlu olarak kalmasını kabul etmemiştir²³⁸.

Kira sözleşmesinin yasal devriyle kira sözleşmesinden ayrılan eski malikin müteselsil sorumluluğunun kabul edilmemesi özellikle yeni malikin ödeme gücünden yoksun olduğu, eski malikin ayıptan doğan tazimat borcunun veya yan giderlerin ödenmesi durumunda kiracıyı korumasız durumda bırakabilir. Bu sebeple bu konuda bir düzenleme yapılarak eski malikin en azından bir süre yeni malikle müteselsil sorumluluğunun kabul edilmesi gerektiğı belirtilmektedir²³⁹.

g. Yeni Malikin (Alıcının) Kira Sözleşmesini Tüm Hak ve Borçlarıyla Birlikte Üstleneceğini Taahhüt Etmesi

Yeni malikin eski malikin bütün hakları ve borçlarını üstlenmeyi ayrıca taahhüt etmiş olması onun kira sözleşmesinin varlığından haberdar olduğunun bir göstergesi olup ayıba ve zapta karşı tekeffül ile irade sakatlığına uğraması sebebiyle sahip olduğu hakları eski malike karşı kullanmasını önler²⁴⁰. Yeni malikin bu taahhüdü TBK. m.

²³⁶ Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 435; Gümüş, **Kira**, s. 149; Acar, **Kira**, s. 240; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 591; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 175; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 286-287; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 441; Özen, **2013** s. 105-106; Çabri, **a.g.e.**, s. 188; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 129-130. Yine aynı yönde Yarg. 6. HD., T: 02.02.2010, E: 2010/110, K: 2010/839 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

²³⁷ Acar, **Kira**, s. 242; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 176.

²³⁸ Gümüş, **Kira**, s. 146; Acar, **Kira**, s. 240, dpn. 70; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 589; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 176; Ayrancı, **a.g.e.**, s. 116, dpn. 8. Buna karşı eski malikle yeni malikin kiracıya karşı haksız fiil teşkil eden bir davranışları mevcutsa teselsülün bulunduğu kabul edilmektedir. Acar, **Kira**, s. 240, dpn. 70.

²³⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 178-179.

²⁴⁰ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 189.

351 uyarınca gereksinim nedeniyle tahliye imkanını kullanmayacağı²⁴¹ ve hatta diğer tahliye imkanlarını da kullanmayacağı yönünde bir anlaşma olarak yorumlanabilir²⁴².

2. Kira Sözleşmesinin Taraflara Yüklediği Borçlar Bakımından Sonuçları

TBK. m. 310 hükmünün sonuçlarını kira sözleşmesinin kiraya veren ve kiracıya yüklediği borçlar bakımından ayrı ayrı incelemekte yarar vardır.

a. Kiraya Veren Borçları

(1) Teslim Borcu

TBK'nın "Teslim borcu" başlığını taşıyan 301. maddesinin 1. cümlesi kiraya verene kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim etme borcu ve kiralananı sözleşme süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulundurma borcu yüklemektedir.

Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre TBK. m. 310 hükmünün uygulanması için kiralananın sözleşmede amaçlanan kullanma amacına elverişli durumda kiracıya teslim edilmiş olması gerekir²⁴³. Bu sebeple kiraya veren eski malikin henüz bu teslim borcunu yerine getirmeden kiralananı yeni malike devretmesi halinde TBK. m. 310 hükmü uygulama alanı bulmayıp yeni malik kira sözleşmesine taraf olmaz. Buna bağlı olarak kiracı yeni malikten kiralananın teslimini talep edemez. Kiracı sadece eski malikten sözleşmeyi kusurlu davranışı sonucu ifa edememesi sebebiyle tazminat talebinde bulunabilir.

Kiraya veren kira sözleşmesi devam ettiği sürece kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulundurma borcu altındadır. Kiraya verenin bu borcunu ihlal etmesi TBK. m. 304 hükmünde öngörülen ayıba karşı tekeffül

²⁴¹ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 597; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 188-189; Özen, **2010** s. 159-160.

²⁴² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 189; Özen, **2010** s. 160.

²⁴³ Gümüş, **Kira**, s. 148; Acar, **Kira**, s. 226-227; Özen, **2013**, s. 100; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 433-434; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 287; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 128-129; Özdemir, **a.g.m.**, s. 158.

sorumluluğunun doğmasına yol açar²⁴⁴. Kiralananın el değiştirmesiyle kira sözleşmesine taraf olan yeni malik, kiralananı sözleşme süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulundurma borcunu da bu andan itibaren üstlenmiş olur²⁴⁵. Kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde bu borca aykırılıktan eski malik sorumluyken kiralananın el değiştirmesinden sonraki dönemde bu borca aykırılıktan yeni malik sorumlu olur²⁴⁶.

(2) Vergi ve Yan Giderlere Katlanma Borcu

TBK'nın "Vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu" başlığını taşıyan 302. maddesi aksi kararlaştırılmamışsa emlak vergisi, motorlu taşıtlar vergisi, zorunu mali sorumluluk sigortası primleri, zorunu deprem sigortası gibi kiralananı sahip olunması sebebiyle doğan vergi ve benzeri yükümlülüklerle kiraya verenin katlanacağını düzenlemiştir²⁴⁷. Bu bakımdan kiralananın el değiştirmesinden önce doğmuş vergi ve benzeri yükümlülüklerden eski malik sorumluyken kiralananın el değiştirmesinden sonra doğan vergi ve yükümlülüklerden kural olarak yeni malik aksi kararlaştırılmışsa veya kanun özel olarak öngörmüşse kiracı sorumludur²⁴⁸.

TBK'nın "Yan giderlere katlanma borcu" başlığını taşıyan 303. maddesi aksi kararlaştırılmadıkça merkezi ısıtma ve soğutma, merkezi sıcak su sağlama ve asansör bakım ve servis giderleri, bahçe düzenleme ve bakım giderleri, ortak televizyon anten giderleri, aydınlatma giderleri, güvenlik hizmeti giderleri gibi kiralananın kullanımıyla ilgili olan yan giderlere kiraya verenin katlanacağını düzenlemiştir²⁴⁹. Buna karşı

²⁴⁴ Gümüş, **Kira**, s. 105; Eren, **Borçlar Özel**, s. 327; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 397; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 272.

²⁴⁵ Acar, **Kira**, s. 238.

²⁴⁶ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Acar, **Kira**, s. 242; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 192.

²⁴⁷ Gümüş, **Kira**, s. 154-155; Eren, **Borçlar Özel**, s. 328; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 437; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 85. Bu yükümlülüklerden kiracının sorumlu olacağının kararlaştırılması kiracıyı vergi yükümlüsü yapmayıp sadece kiracı için kiraya verene bir rücu imkanı verir. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 85; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 193.

²⁴⁸ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 194.

²⁴⁹ Gümüş, **Kira**, s. 92; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 438; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 455; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 91. Doktrinde bu hükmün aksine anlaşma yapılabileceği ve yan gider olarak değerlendirilen giderlerin kiracı tarafından karşılanacağını kararlaştırılabileceği kabul edilmektedir. Gümüş, **Kira**, s. 94; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 455; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 103.

konut ve çatılı işyerlerine ilişkin özel bir hüküm olan TBK'nın "Kullanma giderleri" başlığını taşıyan 341. maddesinin 1. fıkrası aksi kararlaştırılmadıkça ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerinin kiracı tarafından ödeneceğini düzenlemiştir²⁵⁰.

Bu bakımdan adi kira sözleşmelerinde kiralananın el değiştirmesinden önce doğan yan giderlerden kural olarak eski malik aksi kararlaştırılmışsa kiracı sorumlu olurken kiralananın el değiştirmesinden sonra doğan yan giderlerden kural olarak yeni malik aksi kararlaştırılmışsa da kiracı sorumlu olmaya devam eder. Buna karşı konut ve çatılı işyeri kiralalarında ısıtma, aydınlatma ve su gibi tüketim giderlerinden hem kiralananın el değiştirmesinden önce hem de sonra kural olarak kiracı sorumluyken aksi kararlaştırılmışsa kiralananın el değiştirmesinden önce doğan borçlardan eski malik sonra doğan borçlardan ise yeni malik sorumlu olur²⁵¹.

(3) Ayıptan Doğan Sorumluluk Borcu

Kiracının ayıptan doğan sorumluluk sebebiyle sahip olduğu her bir hakkı kiralananın el değiştirmesi çerçevesinde ayrı ayrı ele almak gerekir. Bu bakımdan;

Ayıbın giderilmesi hakkının kullanılması bakımından kiracı bu hakkını kiralananın el değiştirmesinden önce eski malike karşı ileri sürmüştse iki ihtimal ortaya çıkabilir. Eski malik el değiştirmeden önce kiralanandaki ayıbı gidermişse kiracı artık ayıbın giderilmesini yeni malikten isteyemez. Zira ortada giderilecek bir ayıp kalmamıştır. Buna karşı kiralananın el değiştirmesinden önce kiracı eski malike karşı ayıbın giderilmesi hakkını kullanmış fakat ayıp giderilmemişse kiralananın el değiştirmesinden sonra bu hak ancak sözleşmenin tarafı haline gelen yeni malike karşı ileri sürülebilir. Zira eski malik sözleşmenin tarafı olmaktan çıkmış ve yeni malik sözleşmenin tarafı olmuştur. Dolayısıyla bu hak sadece yeni malike karşı ileri sürülebilir²⁵².

²⁵⁰ Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 439-440; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 455; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 107.

²⁵¹ Acar, **Kira**, s. 238; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 196-197.

²⁵² Acar, **Kira**, s. 242; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 199-200.

Kira bedelinin indirilmesi hakkı bakımından ikili bir ayrıma gidilmesi gerekir. Kiralananın el değıştirmesinden önce doğmuş olan fakat eski malik tarafından ifa edilmemiş olan TBK. m. 307 hükmündeki bedel indirim hakkının yeni malike karşı ileri sürülmesi mümkün olmayıp bundan eski malik sorumlu olmaya devam eder. Zira TBK. m. 307 hükmü kiracıya ayıbın giderilmesine kadarki döneme oranla bir bedel indirim hakkı öngörmekte kira sözleşmesindeki kira bedelinin temelli bir şekilde indirilmesini öngörmemektedir. Buna karşı ayıp giderilmiş olmasına rağmen kira bedelinin artık eski miktar olarak devam etmesi mümkün olmayabilir ve bu kira bedelinde temelli olarak indirim talep edilebilir. İşte kiracı TBK. m. 305'ten kaynaklanan bu bağımsız bedel indirim talebini kiralananın el değıştirmesinden sonra yeni malike karşı da ileri sürebilir ve yeni malik kira bedelini indirimli olarak almaya katlanmak zorunda kalır²⁵³.

Kiracı kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değıştirilmesi hakkını kiralananın el değıştirmesinden sonra artık kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiş olan yeni malike karşı ileri sürebilir²⁵⁴.

Kiralananın el değıştirmesinden önce ayıp sebebiyle bir zarar ve kiracının tazminat hakkı doğmuşsa bu zararı tazmin etme borcu eski malike aittir²⁵⁵. Buna karşı ayıp sebebiyle uğranılan zarar kiralananın el değıştirmesinden sonra doğmuşsa ve yeni malikin bu ayıbın giderilmemesinde kusuru da varsa kanaatimizce artık bu zararı tazmin etme borcu yeni malike aittir²⁵⁶.

Ayıp sebebiyle sözleşmeyi fesih hakkının kullanılması bakımından bu hak kiralananın el değıştirmesinden önce kullanılmışsa esasen kira sözleşmesi el

²⁵³ Acar, **Kira**, s. 242; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 199-200.

²⁵⁴ Acar, **Kira**, s. 242; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 199-200.

²⁵⁵ Acar, **Kira**, s. 242; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 199.

²⁵⁶ Öktem Çevik'e göre tazminat alacağı bakımından dikkat edilecek husus tazminat alacağının doğumu anında kiraya verenin kim olduğudur. Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 199. Ancak kanaatimizce bu değerlendirmede kusur durumunun da göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Zira eski malik kusurlu olarak kiralananındaki ayıbı gidermez ve yeni malik kiralananı devralır devralmaz ayıp sebebiyle kiracı bir zarara uğrarsa tazminat alacağı yeni malik kiraya veren sıfatını taşıyorken doğmuştur. Ancak onun zararın meydana gelmesinde kusuru bulunmamaktadır. Bu sebeple burada zararı tazmin etme borcunun kusurlu şekilde zararın meydana gelmesine sebebiyet veren eski malike ait olduğu kanaatindeyiz.

değiştirmeden önce sona ermiş olacağından yeni malikin kira sözleşmesine taraf olması da söz konusu olmaz. Buna karşı sözleşmenin feshine ilişkin tarafların birbirine tanımış olduğu süreler kiralananın el değiştirmesinden sonra yeni malike karşı da geçerli olup bu süreler işlediği yerden devam eder²⁵⁷. Kiracı ayıp sebebiyle sözleşmeyi fesih hakkını kiralananın el değiştirmesinden sonra kira sözleşmesine taraf olan yeni malike karşı ileri sürebilir²⁵⁸.

(4) Zapttan Doğan Sorumluluk Borcu

TBK'nın "Zapttan sorumluluk" başlığını taşıyan 309. maddesi uyarınca kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu doğduğunda kiraya verenin davayı üstlenme zorunluluğu, kiracının ise kiraya verenden tazminat isteme ve kira sözleşmesini feshetme imkanı bulunmaktadır²⁵⁹.

Kiralanan kiralananın el değiştirmesinden önce zapt edilmiş ve kiracı eski malikten üçüncü kişinin açmış olduğu davayı üstlenmesini istemiş ve sonrasında dava devam ederken kiralanan el değiştirmişse HMK. m. 125, f. 1 uygulama alanı bulur. Bu durumda davacı davasını yeni malike karşı devam ettirmek isterse yeni malik davayı üstlenmek zorunda kalır²⁶⁰. Kiracı zapt sebebiyle uğradığı zararları eski malikten talep ettikten sonra kiralanan el değiştirirse yeni malik eski malikin ödemekle yükümlü olup da ödemediği bu tazminat borcundan sorumlu olmaz²⁶¹. Kiracı kiralananın el değiştirmesinden önce zapt sebebiyle kira sözleşmesini fesih hakkını kullanmışsa artık bir kira sözleşmesi bulunmayacağı için kira sözleşmesinin yeni malike devri de söz konusu olmaz²⁶².

Kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde eski malik tarafından üçüncü kişiye kiralanda üstün hak tanınır ve üçüncü kişi bu üstün hakkını kiralananın el

²⁵⁷ Acar, **Kira**, s. 239.

²⁵⁸ Acar, **Kira**, s. 242; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 199-200.

²⁵⁹ Gümüş, **Kira**, s. 136-139; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 430; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 430-431; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 248-252.

²⁶⁰ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 201, dpn. 117.

²⁶¹ Acar, **Kira**, s. 242; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 201.

²⁶² Acar, **Kira**, s. 243; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 201.

değiştirmesinden sonra kullanırsa kiracı davanın üstlenilmesini isteme hakkını eski malike değil yeni malike karşı kullanabilir²⁶³. Yine bu durumda kiracı kira sözleşmesini feshetme hakkını eski malike karşı değil yeni malike karşı ileri sürebilir²⁶⁴. Kiralananın el değiştirmesinden önce eski malik tarafından üçüncü kişiye tanınan üstün hakkın kiralananın el değiştirmesinden sonra kiracıya zarar vermesi durumunda kiracı bu zararın tazminini yeni malikten değil eski malikten isteyebilir²⁶⁵.

b. Kiracının Borçları

(1) Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu

TBK.'nın 313. maddesi kira bedelini ödeme borcunun kiracının asli borcu olduğunu belirtmiştir. TBK. m. 310 uyarınca kiralanan el değiştirdiğinde eski malik ile kiracı arasındaki kira bedeli hiçbir değişikliğe uğramaz ve olduğu gibi aynen devam eder²⁶⁶. Aşağıda kira bedelinin ödenmesi borcuna ilişkin yaptığımız açıklamalar kiracının yan giderleri ödeme borcundan sorumlu olduğu hallerde de geçerlidir²⁶⁷.

Kiralananın el değiştirmesiyle kira sözleşmesi ileriye etkili olarak yeni malike devrolur. Bu sebeple kiralananın el değiştirmesinden önce kira bedelleri eski malike ait olup bunların eski malike ödenmesi gerekir. Buna karşı kiralananın el değiştirmesinden sonra doğan kira bedelleri yeni malike ait olup bunların yeni malike değil de eski malike ödenmiş olması kiracının kira bedelini ödeme borcunu sona erdirmez. Kiracı eski malike ödediği kira bedellerini bir kez de yeni malike ödemek zorunda kalır²⁶⁸. Eski malik kiralananın el değiştirmesinden önce doğan ancak henüz

²⁶³ Acar, **Kira**, s. 243.

²⁶⁴ Acar, **Kira**, s. 242; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 201.

²⁶⁵ Acar, **Kira**, s. 242; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 201.

²⁶⁶ Acar, **Kira**, s. 240; Şener, **Tahliye**, s. 15; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 202.

²⁶⁷ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 215-216.

²⁶⁸ Gümüüş, **Kira**, s. 149; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 435; Acar, **Kira**, s. 240; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 441; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 591; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 273; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 203; Özen, **2013** s. 106; Özen, **2010** s. 174-175; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 129-130; Yarg. 3. HD., T: 06.02.2018, E: 2018/6510 E., K: 2018/12483 sayılı kararına göre: "...Davacı taşınmazı 16.08.2013 tarihinde satın almıştır. Yeni malikin satın alma tarihinden itibaren kira bedelinin tahsilini isteme hakkı bulunmaktadır... Mahkemece davacı yeni malikin 16.08.2013 tarihinden

tahsil etmediği kira bedeli alacaklarını yeni malike temlik etmişse kiracı temlik edilen kira bedellerini yeni malike ödemekle yükümlüdür. Kiracı bunların ödenmesinde temerrüde düşerse yeni malik temerrüde dayalı olarak sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilir²⁶⁹.

Her ne kadar TBK. m. 310 hükmü yeni malike, açık bir şekilde kiralananı devraldığını kiracıya bildirme külfeti getirmemişse de doktrinde yeni malikin böyle bir külfeti olduğu kabul edilmektedir. Buna göre yeni malik kiracıya kiralananı devraldığını ve bundan sonra kira bedellerini kendisine ödeyeceğini bildirme külfeti altındadır. Yeni malik bu külfetini yerine getirmez ve kiracı da kira bedelini iyiniyetle eski malike öderse kiracının borcu sona erer ve yeni malike ikinci kez ödeme yapmak zorunda kalmaz (TBK. m. 186)²⁷⁰. Yargıtay da bir kararında yeni malikin temerrüt sebebiyle tahliye davası açabilmesi için kiracıya mülkiyet hakkına dayanarak kira bedelinin kendisine ödenmesine ilişkin bildirimde bulunması gerektiğine hükmetmiştir²⁷¹.

Kiralananın bir taşınmaz olması durumunda tapu sicilinin aleniliği ilkesi kanaatimizce de kiracının bu konudaki iyiniyetini ortadan kaldırmaz. Kira sözleşmesinin yasal devri tapudaki herhangi bir kayıttan bağımsız olarak kanun gereği kendiliğinden gerçekleşmekte olup kiracının kira dönemi boyunca tapu sicilini inceleme külfeti bulunmamaktadır. Dolayısıyla kiracının bu yasal devir olgusunu bilmesi kendisinden beklenemez. Kanun bilmemek mazeret sayılmaz ilkesi özel hukuk ilişkileri bakımından uygulama alanı bulmamaktadır²⁷².

itibaren kira alacağının tahsilini talep edebileceği gözetilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken..." (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

²⁶⁹ Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 435; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 203; Özen, **2013** s. 106; Özen, **2010** s. 176.

²⁷⁰ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 441; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 273; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 203; Özen, **2013** s. 106; Özen, **2010** s. 174-175; Altınok Ormanlı, **a.g.m.**, s. 129-130.

²⁷¹ Yarg. 6. HD., T: 25.09.2012, E: 2012/9403, K: 2012/12175 sayılı kararına göre: "...Kiralayan durumunda olmayan malikin temerrüt sebebiyle tahliye davası açabilmesi için önce kiracıya ihtar göndererek mülkiyet hakkına dayanarak kira parasının kendisine ödenmesini isteyip, ondan sonra temerrüt ihtarını göndermesi gerekir. Zira kiracının sözleşmenin tarafı olmayan kimseye kira parası ödemesi mecburiyeti yoktur..." (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

²⁷² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 205; Özen, **2013** s. 106; Özen, **2010** s. 175-176.

Doktrindeki bir görüşe göre²⁷³ kira sözleşmesinde altı aylık veya bir yıllık kira bedelinin peşin ödeneceği yönünde bir hüküm varsa yeni malik kiracıdan ikinci bir ödeme talep edemez, eski malike sebepsiz zenginleşme davası açarak bu kira bedellerini talep edebilir. Ancak kira sözleşmesinde böyle bir hüküm olmadan kiracı eski malike peşin ödeme yapmışsa kiracının borcu sona ermiş olmaz ve yeni malike ikinci kez ödeme yapmak zorunda kalır. İki kez ödeme yapmış olan kiracı eski malike sebepsiz zenginleşme davası açarak ona yaptığı bu fazla ödemeyi talep edebilir. Buna karşı doktrindeki diğer görüşe göre²⁷⁴ kira sözleşmesinde altı aylık veya bir yıllık kira bedelinin peşin ödeneceğine dair bir hüküm olmasa bile kiracı kiralananın el değiştirmesinden sonra doğacak kira bedellerini eski malike önceden peşin olarak ödemişse kira bedeli borcu sona erer ve yeni malike ikinci kez ödeme yapması gerekmez. Bu durumda yeni malik eski malike sebepsiz zenginleşme davası açarak kiracının ona fazladan ödediği kira bedellerini talep edebilir. Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlar da bu yöndedir²⁷⁵. Kanaatimizce kira sözleşmesinde peşin ödeme kaydı bulunmasa bile kiracının kira bedelini peşin olarak ödemesi ve kiraya verenin bunu kabul etmesi kira sözleşmesinin örtülü irade beyanı ile tadili²⁷⁶ olarak da değerlendirilebilir. Bu durumda da kiracı yeni malike ikinci kez ödeme yapmakla yükümlü olmaz ve yeni malik eski malike sebepsiz zenginleşme davası açma hakkına sahip olur.

Kiracı kira bedelini ya da yan giderleri zamanında ödemezse kiraya veren özel bir temerrüt hükmü olan TBK. m. 315 hükmünde öngörülen şartları yerine getirerek kendisine tanınan fesih hakkını kullanabilir²⁷⁷. Kiracının, ihtar çekilmesinden sonra

²⁷³ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 594-595; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 205-206.

²⁷⁴ Özen, **2013** s. 106; Özen, **2010** s. 177.

²⁷⁵ Yarg. 12. HD., T: 01.10.1984, E: 7636, K: 9828 sayılı kararına göre: "...Yeni malikin kiralananı satın almasından çok önce, takip konusu ayları da kapsayan kira borcunu tevdi mahalli kararına dayanarak, eski malik adına yatıran kiracının, kira borcundan kurtulmuş olacağı...". Yine aynı yönde Yarg. 12. HD., T: 11.10.1984, E: 9238, K: 10306; Yarg. 12. HD., T: 24.9.1979, E: 6542, K: 7144 (Talih Uyar, "Kiralanan Taşınmazın 'Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)' Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi", **ABD.**, C. 67, S. 1, 2009, s. 88-89.)

²⁷⁶ Detaylı bilgi için bkz. Kerem Öz, **Tadil Sözleşmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2016; Seçkin Topuz, Ferhat Canbolat, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi", **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, C 1, S 1, 2011.

²⁷⁷ Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 505 ve 518; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 260-261; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 639.

süresi içinde kira bedelini ödemesi durumunda ne eski malik ne de yeni malik temerrüt nedeniyle fesih hakkına sahip olur. Buna karşı kiracıya verilen sürenin dolmasından sonra fakat fesih hakkının kullanılmasından önce kiralanan el değiştirirse sözleşmeyi fesih hakkının kime ait olduğu konusu doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre²⁷⁸ kiralananın el değiştirmesinden önce doğan alacaklar da bunların ödenmesindeki temerrüt nedeniyle fesih imkanı da eski malike aittir. Yeni malik sadece kiralananın el değiştirmesinden sonra doğan kira alacaklarının ödenmesindeki temerrüt nedeniyle fesih hakkına sahip olup bunun için de kiracıya yeni bir ihtar çekip yeni malikin kendisi olduğunu ve kira bedellerinin bundan sonra kendisine ödenmesi gerektiğini belirtmesi ve kiracının da süresi içinde borcunu yerine getirmemesi gerekir. Yargıtay'ın da vermiş olduğu kararlarda²⁷⁹ bu görüşü benimsediği görülmektedir. Buna karşı doktrindeki diğer görüşe göre yeni malik, eski malikin vermiş olduğu bu süreden yararlanır ve sürenin dolmasından sonra temerrüt nedeniyle fesih hakkını kullanabilir. Zira yeni malikin kiracıya tekrardan bir ihtarname çekmesi gerektiğinin kabulü kiracıya kiralanan el değiştirmeseydi hiç sahip olmayacağı bir fayda sağlamış olacaktır ki kiracının böyle bir fayda sağlamasının hiçbir nedeni bulunmamaktadır²⁸⁰.

Kiralananın el değiştirmesinden önce muaccel olmuş kira bedelleri eski malike ait olduğundan bu kira bedelleri üzerindeki hapis hakkı da eski malike ait olup yeni malikin bu kira bedelleri üzerinde hapis hakkı yoktur. Kiralananın el değiştirmesinden sonra doğan kira bedeli alacakları ise yeni malike ait olduğundan bu kira bedelleri üzerindeki hapis hakkı da yeni malike aittir. Ancak eski malik kiralananın el

²⁷⁸ Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 264; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 639-640.

²⁷⁹ Yarg. 6. HD., T: 27.10.2015, E: 2015/6580, K: 2015/9190 sayılı kararına göre: "...temerrüt nedeniyle açılacak tahliye davasının kural olarak kiralayan tarafından açılması gerekir ... kiralananı sonradan iktisap eden yeni malikin önceden kiracıya ihbar göndererek kira paralarının kendisine ödenmesini istemesi bu ihbarın sonuçsuz kalması halinde yasal içerikli ihtarname tebliğ ettirmek suretiyle dava açması gerekir..." (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019; Yine aynı yönde Yarg. 6. HD., T: 25.09.2012, E: 2012/9403, K: 2012/12175 sayılı kararı (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

²⁸⁰ Ayrancı, **a.g.e.**, s. 120; Acar, **Kira**, s. 239; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 298; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 207.

değiştirmesinden önce muaccel olmuş kira bedeli alacaklarını yeni malike temlik etmişse yeni malik bu kira bedelleri üzerinde de hapis hakkı sahibi olur²⁸¹.

Kira bedelinin belirlenmesi ve tespitine ilişkin hükümler sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları için uygulanır²⁸². Kiralananın el değiştirmesiyle birlikte kira bedelinin belirlenmesine ilişkin haklar ve yükümlülükler de yeni malike geçer. Eski malik kira tespit davası açıp kira bedelinin tespitine ilişkin karar aldıktan sonra kiralananı yeni malike devretmişse yeni malik belirlenen bu kira bedelinden eski malik gibi yararlanmaya devam eder. Eski malik kira tespit davası açıp henüz dava devam ederken kiralananı yeni malike devrederse yeni malik bu davaya artık kiraya veren sıfatıyla devam eder. Kiracı açmış olduğu kira tespit davası devam ederken kiralanan el değiştirirse HMK. m. 125 hükmü uyarınca davasını yeni malike karşı devam ettirebilir. Eski malik kira tespitine ilişkin bir dava açmış olmasa bile kiralananın el değiştirmesinden sonra yeni malik tespit davası açabilir. Kiralananın el değiştirmiş olması rayiç bedelin tespiti davası açmaya ilişkin beş yıllık sürenin başlangıcını etkilemeyip sürenin başlangıcı kira sözleşmesinin başlangıç tarihidir. Yeni malik, eski malik ile kiracının kira bedeline ilişkin artırım imkanına sahip olur. Eski malikin kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde kira artırımına ilişkin yaptığı bildirim yeni malik tarafından da kullanılabilir²⁸³.

(2) Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Eski malik, kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcuna aykırı davranışta bulunan kiracıya bu aykırılığı gidermesi için TBK. m. 316, f. 2 uyarınca süre vermiş ancak bu süre henüz dolmadan ya da süre dolduktan sonra kiralanan el değiştirmişse yeni malik eski malikin vermiş olduğu bu süreden yararlanır. Buna göre eski malik tarafından verilen süre içerisinde kiracı borca aykırılığı gidermemişse yeni malik gerekli şartları sağlamak suretiyle kira

²⁸¹ Acar, **Kira**, s. 240; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 327 ve 591; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 208-209; Özen, **2013** s. 106; Özen, **2010** s. 176-177.

²⁸² Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 632-633.

²⁸³ Acar, **Kira**, s. 240-241; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 144; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 211-213.

sözleşmesini feshedebilir²⁸⁴. Eski malikin vermiş olduğu bu süreden yeni malikin yararlanıyor olması yasal sözleşme devrinin ileriye etkili olması ilkesinin bir istisnasıdır²⁸⁵. Yargıtay da bu sonucu kabul etmektedir²⁸⁶. Kanaatimizce bu durumun temelini dürüstlük kuralı oluşturmaktadır. Zira dürüstlük kuralına aykırı şekilde özen borcunu ihlal eden kiracı, sırf kiralanan el değiştirdi diye daha iyi bir konuma getirilmemelidir. Kiralananın el değiştirmesi durumunda taraf değişikliği özen borcuna aykırı davranan kiracı tarafında değil kiraya veren tarafında gerçekleşmektedir. Bu sebeple de yeni malik, eski malikin kiracıya vermiş olduğu süreden yararlanabilmelidir.

Eski malik, kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde özen borcuna aykırı davranışta bulunan kiracıya karşı fesih hakkına sahip olur ancak bu hakkını kullanmadan kiralanan el değiştirirse fesih hakkının yeni malik tarafından kullanılıp kullanılamayacağı bakımından ikili bir ayırım yapılmalıdır. Konut veya çatılı işyeri kiraları dışındaki kira sözleşmelerinde eski malikin uzun süre kiracının borca aykırı davranışlarına sessiz kalması onun bu duruma örtülü rıza gösterdiği ve sözleşmenin taraflarca zımni olarak değiştirildiği şeklinde yorumlanabilir²⁸⁷. Bu durumda yeni malik tarafların zımni olarak değiştirdikleri bu kira sözleşmesine taraf olacağı için fesih hakkını kullanamaz. Konut veya çatılı işyeri kiralarında ise eski malikin değişiklik yapılması kanun tarafından açıkça yazılı rızanın varlığına bağlanmış bir konuda kiracının borca aykırılığına ses çıkarmaması sözleşmenin zımni olarak değiştiği şeklinde yorumlanamaz. İşte bu durumda yeni malik bu borca aykırılığın giderilmesi için kiracıya TBK. m. 316 uyarınca en az otuz günlük bir süre verip bu süre sonunda da aykırılık giderilmemişse sözleşmeyi feshedebilir. Değişiklik yapılması için yazılı rızanın varlığı kanun tarafından değil de taraflarca öngörülmüşse ve kiraya veren yazılı rıza vermemiş olup da kiracının borca aykırı davranışlarına

²⁸⁴ Acar, **Kira**, s. 242; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 397, dpn. 1615; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 218.

²⁸⁵ Acar, **Kira**, s. 242.

²⁸⁶ Yarg. 6. HD., T: 20.06.2005, E: 2005/4728, K: 2005/6313 sayılı kararına göre: “...yeni malik kiralayanın akdi halefi olduğundan o da bu hakkına dayanarak akde aykırılık ya da füzuli işgal nedeniyle tahliye davası açabilir...” (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

²⁸⁷ Topuz, Canbolat, **a.g.e.**, s. 9-10; Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 146-147; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 410-411.

sessiz kalmaktaysa sözleşmenin zımni olarak değişikliğe uğramadığı kabul edilmektedir. Dolayısıyla bu durumda da yeni malik kiracıdan borca aykırı kullanımını sona erdirmesini isteyebilir²⁸⁸.

(3) Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu

TBK.'nın 317. maddesi kiracının aksi kararlaştırılmadıkça temizlik ve bakım giderlerinden sorumlu olduğunu düzenlemiştir. Kiracının temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcunu yerine getirmemesi de özen borcuna aykırılık teşkil eder²⁸⁹.

Eski malik kiralananın el değiştirmeden önce kiracının sorumlu olduğu temizlik ve bakım giderleri için masraflar yapmış ve bunları kiracıdan tahsil edemeden kiralanan el değiştirmişse bu masrafların alacaklısı yine eski malik olup bu alacaklar kendiliğinden yeni malike geçmez. Ancak eski malik bu alacaklarını yeni malike temlik ederse bunların alacaklısı yeni malik olur ve kiracının bu borcunu ödememesi özen borcuna aykırılık teşkil eder. Yeni malik konut ve çatılı işyeri kiralarında daha önce kiracıya borca aykırılığın giderilmesi için süre verilmemişse TBK. m. 316 hükmü kapsamında ona en az otuz günlük bir süre vererek bu aykırılığın giderilmesini aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini bildiren bir ihtarda bulunabilir. Diğer kira sözleşmelerinde ise süre vermesine ve ihtarda bulunmasına gerek olmadan kira sözleşmesini derhal feshedebilir. Eğer eski malik bir konut veya çatılı işyeri kirasında kiracıya en az otuz günlük bir süre vermiş ancak bu süre dolmadan kiralanan el değiştirmişse yeni malik bu sürenin sonunda aykırılık giderilmemişse (giderler ödenmemişse) kira sözleşmesini feshedebilir²⁹⁰.

(4) Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu

TBK.'nın "Ayıpları kiraya verene bildirme" başlığını taşıyan 318. maddesi kiracının ayıpları kiraya verene bildirme yükümlülüğünü külfet olarak değil bir borç olarak düzenlemiştir. Kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde kiracı

²⁸⁸ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 411-412; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 219-220.

²⁸⁹ Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 454-456; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 334 ve 338.

²⁹⁰ Acar, **Kira**, s. 241-242; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 598; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 214-215.

kiralananda ortaya çıkan ayıbı eski malike bildirmez ve bu sebeple kiralananda zarar meydana gelirse kiralananın el değıştirmesinden sonra yeni malik kiracıdan bu zararın tazminini isteyebilir. Kiracının kiralananın el değıştirmesinden önce ortaya çıkan ayıpları eski malike özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil eder ve kiralananın el değıştirmesinden sonra yeni malik, eski malik döneminde gerçekleşen bu borca aykırılık sebebiyle TBK. m. 316 hükmü uyarınca kira sözleşmesini feshedebilir²⁹¹.

(5) Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu

Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcundan dolayı kiracının sahip olduğu kira bedelinde indirim hakkı eğer kiralananın el değıştirmesinden sonraki dönemde de devam ediyorsa yeni malik bu bedel indirimine katlanmakla yükümlüdür. Buna karşı eski malik döneminde kiralananın gezdirilmesi veya ayıpların giderilmesi için yapılan tadilat sırasında kiracının uğradığı zararlardan eski malik sorumlu olup yeni malikten tazminat talebinde bulunulamaz. Ancak eski malik döneminde başlamış olan tadilat, yeni malik döneminde devam ederken kiracıya zarar vermişse bu zarardan artık yeni malik sorumlu olur²⁹².

Kiracının ayıpların giderilmesine katlanma borcunu ihlal etmesi TBK. m. 316 anlamında özen borcuna aykırılık teşkil eder. Bu bakımdan kiracının eski malik döneminde ortaya çıkan ayıpların giderilmesi için yapılan çalışmaları engellemesi kiralananın el değıştirmesinden sonraki dönemde kiralananı veya yeni maliki zarara uğrattırır yeni malik bu zararların tazmin edilmesini talep edebilir²⁹³. Kiralananın el değıştirmesinden önceki dönemde kiracı kiralananın gezilip görülmesine engel olmuş ve bu sebeple eski malik zarara uğramışsa kiracı bu zararlardan sadece eski malike karşı sorumlu olur ve yeni malik kendisine temlik edilmediği sürece bu zararlardan doğan tazminat alacağını kiracıdan isteyemez. Kiracı yeni malik döneminde

²⁹¹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 221.

²⁹² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 222.

²⁹³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 223.

kiralananın gezilip görölmesini engellemiş ve bu yüzden onu zarara uğratmışsa yeni malikin zararını tazmin etmekle yükümlüdür²⁹⁴.

(6) Kiralananın Geri Verilmesi Borcu

Kira sözleşmesinin kiralananın el değiştirmesinden sonraki bir tarihte sona ermesi halinde kiracı kiralananı yeni malike geri verir. Yine kiracı, kiralananı eski malikten ne durumda teslim almışsa kira sözleşmesinin bitiminde yeni malike o durumda geri verir. Kiralananın geri verilmesi durumunda gözden geçirme ve kiracıya yazılı olarak bildirme külfeti yeni malike ait olup yeni malikin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi kiracıyı her türlü sorumluluktan kurtarır. Ancak kiralananadaki eksiklikler ya da ayıplar kiralananın geri verme sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek düzeyde ise kiracının sorumluluğu devam eder. Yeni malik bu eksiklikleri ya da ayıpları belirlediği zaman kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır²⁹⁵.

3. Kira Sözleşmesinde Özel Durumlar Bakımından Sonuçları

a. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması

İlk olarak eski malikin kiralananda yapmış olduğu yenilik ve değişiklik (TBK. m. 320) sebebiyle kiracı zarara uğramış ve daha sonra kiralanan el değiştirmişse kiracı uğramış olduğu zararın tazminini eski malikten talep edebilir buna karşı yeni malikten herhangi bir talepte bulunamaz. Eski malikin kiralananda yapmış olduğu yenilik ve değişiklik sebebiyle kiralananı kullanma imkanı zayıflayan kiracı kira bedelinin indirilmesi talebinde bulunabilir. Bedel indirimi eski malik döneminde sona ermeyip yeni malik döneminde de devam etmekteyse yeni malik bu bedel indirimine katlanır²⁹⁶. Eski malik döneminde yapılmış olan yenilik ve değişiklik sebebiyle kiralananda değer

²⁹⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 224.

²⁹⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 225.

²⁹⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 227.

artışı meydana gelmişse yeni malik bu değer artışı sebebiyle kiracıdan kira bedelinin artırılmasını talep edebilir²⁹⁷.

İkinci olarak eğer eski malik kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapmasına yazılı rıza vermişse (TBK. m. 321) kiralananın el değiştirmesinden sonra yeni malik kiracıdan kiralananın eski durumuyla geri verilmesini talep edemez. Zira yeni malik eski malikin vermiş olduğu yazılı rızayla da bağlıdır. Buna karşı eski malik ile kiracı aralarında anlaşarak kiracının yapmış olduğu yenilik ve değişikliğe rağmen kiralananın eski haliyle geri verileceğini kararlaştırmışsa eski malik gibi yeni malik de kiralananın eski haliyle geri verilmesini kiracıdan talep edebilir²⁹⁸. Kiracı eski malik döneminde ve eski malikin yazılı rızasıyla kiralanda yapmış olduğu yenilik ve değişiklik sebebiyle bir değer artışı meydana getirmişse bu değer artışını kiralananın el değiştirmesinden sonra yeni malikten talep edebilir²⁹⁹.

b. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri

TBK. m. 322 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde açıkça yasaklanmamışsa kiracı kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde alt kira sözleşmesi yapar veya kiralananın kullanım hakkını devrederse yeni malik bu alt kira sözleşmesine ya da üçüncü kişinin kullanım hakkına katlanmak zorundadır. Buna karşı konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde kiracı eski malikin yazılı rızası olmadan alt kira sözleşmesi yaparsa veya kullanım hakkını devrederse eski malikin dahi katlanmak zorunda olmayacağı bu duruma yeni malik de katlanmak zorunda değildir. Buna karşı eski malik kiralananın el değiştirmesinden önce kiracının alt kira sözleşmesi

²⁹⁷ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 228. Buna karşı doktrindeki bir görüşe göre kiraya verenin yaptığı yenilik ve değişiklik sebebiyle kiralanda değer artışı gerçekleşirse kiraya veren kiracıdan kira bedelinin artışını talep edemez. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 464.

²⁹⁸ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 229-230.

²⁹⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 230. Buna karşı eski malikin yazılı rıza vermemesi halinde kiracının değer artışını kiraya verenden talep edebilip edemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. TBK. m. 321 hükmünün özel nitelikte olması sebebiyle kiracının kiraya verenden vekaletsiz iş görme veya sebepsiz zenginleşmeye dayalı bir talepte bulunamayacağı görüşü için bkz. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 483-484. Buna karşı taraflar arasında bir anlaşma bulunmasa dahi kiracının değer artışını sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebileceği görüşü için bkz. Gümüş, **Kira**, s. 248-250.

yapmasına veya kullanım hakkını devretmesine izin vermişse yeni malik de bu izinle bağılı olacak ve bu duruma katlanmak zorundadır³⁰⁰. Eski malikin alt kiraya veya kullanım hakkının devrine rızası yazılı olmadığı sürece geçerli değildir. Ancak eski malikin alt kira veya kullanım hakkının devri durumuna uzun süre ses çıkarmaması veya bu duruma sözlü olarak onay vermesi ve sonrasında kiracıya tahliye davası açması bir hakkın kötüye kullanımı olarak değerlendirilir³⁰¹. Buna karşı hakkın kötüye kullanılması itirazının sadece eski malik için geçerli olacağı, yeni malike ise hakkın kötüye kullanıldığı yönünde bir itirazda bulunulamayacağı kabul edilmektedir³⁰². Kiralananın el değiştirmesinden önce gerçekleşen alt kira sözleşmesi bakımından alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanmışsa yeni malike karşı sorumlu olur. Yeni malik kiralananın el değiştirmesinden sonraki dönem için kiracıya doğrudan kullanabileceği hakları alt kiracıya veya kullanım hakkı sahibine karşı ileri sürebilir³⁰³.

c. Kira İlişkisinin Devri

“Kira ilişkisinin devri” başlığını taşıyan TBK. m. 323 hükmü bir iradi sözleşme devri hali olup kira sözleşmesinde kiracı tarafın değişmesini düzenlemektedir. Kiraya veren kira sözleşmesinde yer alan bir hükümle önceden kira ilişkisinin devrine izin verebilir³⁰⁴. Kira ilişkisi eski malik döneminde TBK. m. 323 uyarınca devredilmiş ve sonrasında kiralanan el değiştirmişse yeni malik devredilen bu kira ilişkisiyle bağılı olur ve kira ilişkisi kendisine devredilen kiracının kullanım hakkına katlanmak zorunda kalır. Kiralanan işyeri değilse kira ilişkisinin devriyle birlikte kiracı hem eski malike hem de yeni malike karşı borçlarından kurtulur. Buna karşı kiralanan bir işyeriyse ve kira ilişkisinin devrinden sonra kiralanan el değiştirmişse kiracı kira sözleşmesinin bitimine ve en fazla kira ilişkisinin devrinden iki yıl süreyle yeni malike

³⁰⁰ Acar, **Kira**, s. 223; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 583; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 231; Özen, **2010**, s. 151-152.

³⁰¹ Topuz, Canbolat, **a.g.e.**, s. 15; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 510.

³⁰² İncoğlu, **Cilt 1**, s. 510; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 232.

³⁰³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 232.

³⁰⁴ Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 476; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 533.

karşı devralanla birlikte müteselesilen sorumlu olur (TBK. m. 323, f. 3)³⁰⁵. Kanaatimizce eski malik kiralananın el değiştirmesinden önce kira sözleşmesine kira ilişkisinin serbestçe devredilebileceği yönünde bir hüküm koymuşsa veya kiracıya bu yönde yazılı ve genel bir rıza vermişse kiralanan el değiştirdikten sonra yeni malik de bu rızayla bağlı olacak ve kiracı kira ilişkisinin devri için yeni malikin yeniden yazılı bir rıza vermesini aramak zorunda kalmayacaktır.

d. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi

Kiracı kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde ve kira sözleşmesinin bitiminden önce kiralananı geri verirse (TBK. m. 325) eski malike karşı sorumluluğu kiralananın kiraya verilebileceği makul süreye kadar devam eder. Buna karşı kiralanan el değiştirdikten sonra ve kira sözleşmesi henüz sona ermeden önce kiracı kiralananı geri verirse kira sözleşmesinden doğan borçları kiralananın kiraya verilebileceği makul bir süreye kadar yeni malike karşı devam eder. Aynı şekilde kiralananın el değiştirmesinden önceki dönemde kiracı yeni kiracı teklifini eski malike yapacakken kiralananın el değiştirmesinden sonraki dönemde yeni kiracı teklifini yeni malike yapacaktır³⁰⁶.

4. Kira Sözleşmesi İçin Verilen Teminatların Geçişî Bakımından Sonuçları

Doktrinde kiralananın el değiştirmesi halinde depozito ile rehin ve kefaletin yeni malike geçip geçmeyeceği ayrı değerlendirmeler yapılarak ele alınmaktadır. Bu sebeple depozito ile rehin ve kefaletin durumu ayrı ayrı ele alınıp açıklanacaktır.

Kiracının eski malike depozito vermiş olması durumunda bu depozito kiralananın el değiştirmesiyle birlikte yeni malike geçer. Kiracı depozito olarak bankaya para veya kıymetli evrak yatırmışsa eski malik kiralananın el değiştirdiğini ve buna bağlı olarak kira sözleşmesinin de yeni malike devrolduğunu bankaya bildirmelidir. Bu bildirimle birlikte yeni malikin depozito üzerindeki hakkı yürürlüğe

³⁰⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 233.

³⁰⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 234.

girer. Yine 818 sayılı BK döneminde kiracı depozitoyu eski malike nakden vermişse eski malik bu depozito tutarını kiralananın el değiştirmesiyle birlikte yeni malike vermekle yükümlüdür³⁰⁷. Yargıtay da aynı sonucu kabul etmektedir³⁰⁸. Kiralanan el değiştirdikten ve kira sözleşmesi de sona erdikten sonra kiracının depozitoyu eski malikten mi yoksa yeni malikten mi talep edeceği konusu doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre³⁰⁹ kiralananın el değiştirmesiyle birlikte kiracı depozitonun geri verilmesini artık eski malikten değil yeni malikten talep edebilir. Aksi kararlaştırılmamışsa depozitoyu kiracıya ödemek zorunda kalan yeni malik eski malikten sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca ödediği bu depozito miktarını talep edebilir. Buna karşı doktrindeki diğer bir görüşe göre³¹⁰ kira sözleşmesinin sona erdiği anda depozitonun kimde olduğu önemlidir. Depozito kiralanan el değiştirdikten sonra eski malik tarafından yeni malike verilmemişse kira sözleşmesi sona erdiğinde depozitonun geri verilmesi de yeni malikten değil eski malikten istenir. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda depozitonun eski malik tarafından yeni malike verilip verilmediğinin incelenmesi gerektiğine karar vermiştir³¹¹.

Kiracının kendi borcunun teminatı olarak kiraya verene vermiş olduğu rehin kiralanan el değiştirdikten sonra da varlığını devam ettirir ve yeni malike geçer. Bunun için rehin veren kiracının rızası aranmaz³¹². Kiracının borçları için üçüncü kişilerin

³⁰⁷ Acar, **Kira**, s. 242-243; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 593; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 236-238; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 288.

³⁰⁸ Yarg. 13. HD., T: 06.07.2004, E: 2004/4042, K: 2004/10848 sayılı kararına göre: "...Satış ile birlikte kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülükler de davacıya geçmiştir. Tahliye sonrasında depozitonun iade yükümlülüğü yeni malike geçmiştir. Depozitonun iadesi davacıya ait olduğundan davalı aldığı depozitoyu iade ile yükümlüdür..." (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019. Yine aynı yönde Yarg. 13. HD., T: 26.02.2003, E: 2002/12483, K: 2003/1925 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

³⁰⁹ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 593; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 237-238.

³¹⁰ Acar, **Kira**, s. 243.

³¹¹ Yarg. 6. HD., T: 18.11.2014, E: 2014/2092, K: 2014/12561 sayılı kararına göre: "... davalının akdi ilişkinin başlangıcında kiracıdan almış olduğu güvence parasını yeni malike teslim ettiğini kanıtlamadığı sürece güvence parasını kiracıya iade etmesi gerekir..." (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019; Aynı doğrultuda, Yarg. 3. HD., T: 18.04.2017, E: 2017/364, K: 2017/5410 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

³¹² Acar, **Kira**, s. 243; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 442; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 234-235.

vermiş olduğu rehin ve kefaletlerin kiralananın el değiştirmesiyle birlikte yeni malike geçip geçmeyeceği hususu ise doktrinde tartışmalıdır.

Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre³¹³ kiralanan el değiştirdiğinde kira sözleşmesinin yasal devriyle birlikte kiracının borçları için verilmiş olan rehin ve kefaletlerin de varlıklarını devam ettirerek yeni malike geçer. Zira kiralananın el değiştirmesiyle birlikte kira sözleşmesinde değişikliğe uğrayan taraf kiraya veren olup kiracı tarafında herhangi bir değişiklik söz konusu olmamakta rehin ve kefalet veren üçüncü kişilerin durumu ağırlaşmamaktadır. Buna karşı doktrindeki diğer bir görüşe göre³¹⁴ kiracının borçları için üçüncü kişilerin vermiş olduğu rehin ve kefaletler hakkında borcun üstlenilmesi durumunda bağlı hakların durumunu belirleyen TBK. m. 198, f. 2 hükmü kıyasen uygulanır. Buna göre kiracı için verilen rehin ve kefaletlerin kiralananın el değiştirmesinden sonra da varlığını devam ettirebilmesi için bu teminatları verenlerin borcun üstlenilmesine yazılı olarak rıza göstermeleri gerekir. Aksi takdirde kiracının borcu için rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumluluğu sona erer.

Kiraya veren eski malikin kira sözleşmesinden doğan kendi borcu için kiracıya verdiği rehin kiralananın el değiştirmesinden sonra da varlığını devam ettirir ve yeni malikin kira sözleşmesinden doğan borcunu yerine getirmemesi durumunda kiracı bu rehine başvurabilir. Rehinin varlığını devam ettirmesi kiraya veren eski malikin rızasına bağlı değildir³¹⁵. Kiraya veren eski malikin borçları için teminat veren kişilerin kiralanan el değiştirdikten sonra da sorumlu kalmaya devam edip etmeyeceği belirlenirken TBK. m. 198, f. 2 hükmü kıyasen uygulanır. Buna göre kira sözleşmesinin yasal devrine yazılı olarak rıza göstermeyen rehin veren üçüncü

³¹³ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 234-235. Yine Ayrancı'ya göre sözleşmenin yüklenilmesi durumunda sözleşmede kalan lehine verilen kefalet ve rehin de varlığını devam ettirir. Ayrancı, **a.g.e.**, s. 147.

³¹⁴ Gümüş, **Kira**, s. 149; Acar, **Kira**, s. 243; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 442.

³¹⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 238. Yine Ayrancı'ya göre sözleşmenin yüklenilmesi durumunda sözleşmeyi devreden tarafın sözleşmede kalan taraf lehine verdiği rehin varlığını devam ettirir. Ayrancı, **a.g.e.**, s. 147.

kişilerin ve kefillerin sorumlulukları sona erer. Ancak bu kişiler kira sözleşmesinin yasal devrine yazılı olarak rıza gösterirse sorumlulukları devam eder³¹⁶.

5. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Bakımından Sonuçları

a. Genel Olarak

Kiralananın el değiştirmesi durumunun kira sözleşmesinin sona erme hallerine etkisini de incelemek gerekir. Hemen belirtmek gerekir ki yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye imkanı konumuz açısından önem taşıdığından bu konu ayrı bir bölümde detaylı olarak inceleme konusu yapılacaktır. Bu başlık altında ise yeni malikin gereksinimi sebebiyle tahliye imkanı dışındaki sona erme halleri kiralananın el değiştirmesi çerçevesinde ele alınacaktır.

b. Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerinden Kaynaklanan Sona Erme Halleri

Kiracı ile kiraya veren karşılıklı irade beyanlarıyla kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiş olsa bile ikale anlaşması yaparak kira sözleşmesini ileriye etkili olarak ortadan kaldıracaktır³¹⁷. Kiralanan el değiştirmesinden sonra da yeni malik kiracı ile bir ikale anlaşması yaparak daha önce eski malik ile kiracı arasında yapılmış kira sözleşmesini ortadan kaldıracaktır³¹⁸.

Eski malik ile kiracının bir adi kira sözleşmesinde her iki tarafa da fesih hakkı tanımış olması durumunda bu fesih hakkı kiralananın el değiştirmesinden sonra da geçerli olup gerek kiracı gerekse de yeni malik bu fesih hakkını kullanarak kira

³¹⁶ Gümüş, **Kira**, s. 149; Acar, **Kira**, s. 243; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 442; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 592; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 234-235.

³¹⁷ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 194; Eren, **Borçlar Özel**, s. 376; Gümüş, **Kira**, s. 232; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 180-181; Halil Akkanat, "Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi", **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler-Tebliğler**, Derleyen M. Murat İncoğlu, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 261-262; Yusuf Can Delipınar, **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 14.

³¹⁸ Acar, **Kira**, s. 245.

sözleşmesini sona erdirebilir³¹⁹. Buna karşı konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verene fesih hakkı tanınması geçerli olmayacağından kiralananın el değiştirmesinden sonra yeni malik böyle bir imkana sahip değildir. Bu hak eski malik tarafından kiracıya tanınmışsa kiracı bu hakkını yeni malike karşı da kullanabilir.

Kiraya verenin kusuru olmaksızın kiralanan yok olursa kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erer³²⁰. Kiralananın el değiştirmesinden sonra kiralanan yok olursa kira sözleşmesi yeni malikin kusuru olmaksızın imkansızlık nedeniyle yok olur.

Kiracı herhangi bir şekilde kiralananın maliki haline gelirse de kira sözleşmesi borçlu ve alacaklı sıfatlarının birleşmesi sebebiyle sona erer³²¹. Kiralananın el değiştirmesinden sonraki dönemde de kiracı herhangi bir sebeple kiralananın maliki olursa kira sözleşmesi varlığını devam ettiremeyip sona erer.

Kira sözleşmesinin bozucu şarta bağlı olarak yapılması durumunda bozucu şart gerçekleşince de kira sözleşmesi sona erer. Eski malik döneminde kira sözleşmesinin bozucu şarta bağlı olarak yapılması ve bozucu şartın da yeni malik döneminde gerçekleşmesi durumunda kira sözleşmesi sona erer³²².

c. Borçlar Kanunu'nun Adi Kira Sözleşmeleri İçin Öngördüğü Sona Erme Halleri

(1) Olağan Sona Erme Halleri

Kira sözleşmesinin olağan sona erme sebepleri sözleşmenin belirli süreli ve belirsiz süreli olmasına göre ikiye ayrılır.

Eski malik ile kiracı arasında yapılan adi kira sözleşmesi belirli süreli olarak yapılmış ve kiralanan bu süre bitmeden el değiştirmişse yeni malik sözleşmedeki sürenin sonuna kadar kira sözleşmesiyle bağlı olur. Yine yeni malik döneminde belirli

³¹⁹ Acar, **Kira**, s. 245.

³²⁰ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 194; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 25; Eren, **Borçlar Özel**, s. 377; Gümüş, **Kira**, s. 232-233; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 180; Akkanat, **a.g.m.**, s. 262; Delipınar, **a.g.e.**, s. 15.

³²¹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 194; Eren, **Borçlar Özel**, s. 377; Gümüş, **Kira**, s. 232, dpn. 721; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 181; Akkanat, **a.g.m.**, s. 262; Delipınar, **a.g.e.**, s. 15.

³²² Acar, **Kira**, s. 245.

sürelî adi kira sözleşmesinin süresi geçtiği halde kira ilişkisine devam edilirse belirli süreli kira sözleşmesi artık belirsiz süreli kira sözleşmesine döner (TBK. m. 327)³²³. Eski malik ile kiracı süre geçtikten sonra kira sözleşmesinin belirli bir süre daha devam edeceğini kararlaştırmışsa yeni malik, eski malik ile kiracının belirlediği bu sürenin sonuna kadar kira sözleşmesiyle bağlı kalır³²⁴.

Kiralananın el değiştirmesinden sonra yeni malik belirsiz süreli adi kira sözleşmelerinde, eski malik ile kiracı farklı bir fesih dönemi ve fesih süresi kararlaştırmışsa buna; yoksa yasal fesih dönemi ve fesih sürelerine uyarak fesih bildiriminde bulunup kira sözleşmesini sona erdirebilir (TBK. m. 328). Kiralananın el değiştirmesinden önce eski malik veya kiracı fesih bildiriminde bulunmuş ve süre dolmadan kiralanın el değiştirmişse yeni malik sürenin sonuna kadar kira sözleşmesiyle bağlı olur ve kira sözleşmesi süre sonunda sona erer³²⁵.

(2) Olağanüstü Sona Erme Halleri

Kira sözleşmesinin olağanüstü sona erme halleri; önemli sebepler, kiracının iflası ve kiracının ölümüdür.

Kiralananın el değiştirmesinden sonra kira ilişkisini devam ettirmeleri kendilerinden beklenemeyecek önemli sebeplerin ortaya çıkması halinde yeni malik veya kiracı kira sözleşmesini bu önemli sebebe dayanarak feshedebilir (TBK. m. 331, f. 1). Buna karşı yeni malik, kiralananın el değiştirmesinden önce eski malik açısından önemli bir sebep teşkil eden duruma dayanarak kira sözleşmesini sona erdiremez. Zira eski malik döneminde ortaya çıkan bir durum eski malik açısından önemli sebep teşkil edip kira ilişkisini devamına katlanmasını onun açısından beklenemez kılabilirken yeni malik açısından önemli sebep teşkil etmeyip kira ilişkisinin devamına katlanmasını beklenemez kılabilir. Ancak eski malik döneminde ortaya çıkan bu

³²³ Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Acar, **Kira**, s. 244; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 272-273; Çabri, **a.g.m.**, s. 188; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 132; Özdemir, **a.g.m.**, s. 154.

³²⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 272-273.

³²⁵ Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Acar, **Kira**, s. 244; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 273-274; Çabri, **a.g.m.**, s. 188-189.

durum yeni malik açısından da önemli sebep teşkil ediyorsa yeni malikin de önemli sebeplerle kira sözleşmesini feshedebileceği kabul edilmektedir³²⁶.

Burada değinilmesi gereken durum TBK. m. 310 uyarınca kira sözleşmesine taraf olan yeni malikin kira sözleşmesini önemli sebeple olağanüstü feshetme imkanının olup olmadığıdır. TBK. mehzaz İBK.'dan farklı olarak kira sözleşmesine kendiliğinden taraf olan yeni malike sadece konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni malikin gereksinimi nedeniyle bir olağanüstü fesih imkanı öngörmüş buna karşı diğer kira sözleşmeleri için genel bir olağanüstü fesih imkanı öngörmemiştir. Bu bakımdan konut ve çatılı işyeri kiraları dışındaki kira sözleşmelerine kanun gereği taraf olan yeni malik kiralananı devralırken kira sözleşmesinden haberdar değilse önemli sebeple fesih imkanına sahip olacakken kira sözleşmesinden haberdar ise önemli sebeple fesih hakkına sahip olmayacaktır³²⁷.

Kiralananın el değıştirmesinden sonra kiracı iflas ederse yeni malik, güvence verilmesi için kiracıya ve iflas masasına yazılı olarak süre verir. Bu süre içerisinde güvence verilmezse yeni malik kira sözleşmesini derhal feshedebilir (TBK. m. 332). Eğer kiracı kiralananın el değıştirmesinden önceki dönemde iflas etmiş ve eski malik kiracıya ve iflas masasına yazılı olarak süre vermiş ve bu süre içerisinde kiralanan el değıştirmişse yeni malik de bu süreden yararlanır ve süre sonunda güvence verilmemişse kira sözleşmesini feshedebilir³²⁸. Kanaatimizce kiracının kira bedelini ödeme ve kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanma borçlarına aykırı davranması kira sözleşmesine taraf hale gelen yeni malike bu sebeple olağanüstü bir fesih hakkı verir.

Kiracının ölümü halinde mirasçıları yasal fesih bildirim sürelerine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için kira sözleşmesini feshedebilir (TBK. m. 333)³²⁹. Kanaatimizce kira sözleşmesine taraf hale gelen yeni malikin kiralananı teslim, ayıba

³²⁶ Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Acar, **Kira**, s. 244; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 273-274; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 132; Özdemir, **a.g.m.**, s. 154.

³²⁷ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 241-242.

³²⁸ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 276.

³²⁹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 276.

ve zapta karşı tekeffül borçlarına aykırı davranması kiracıya bu sebeple olağanüstü bir fesih hakkı verir.

d. Borçlar Kanunu’nun Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri İçin Öngördüğü Sona Erme Halleri

(1) Genel Hükümlere Göre Sona Erme Halleri

Doktrinde kabul edildiği üzere borçlar kanunun genel hükümlerinden kaynaklanan sona erme halleri ve yine kira sözleşmesinin genel hükümlerinden kaynaklanan sona erme halleri konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine buradaki özel hükümlerle bağdaştığı ölçüde uygulanabilir. Hangi sona erme hallerinin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesindeki özel hükümlerle bağdaşıp bağdaşmadığı yorumla ilgili olup her biri açısından ayrı değerlendirme yapılması gerekir³³⁰.

(2) Fesih Bildirimi Yoluyla Sona Erme

i. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kanun koyucu belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi bakımından TBK. m. 347, f. 1 hükmüyle farklı bir düzenleme getirmiştir³³¹. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiralanan el değiştirmeden kiracının fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı ortadan kalkmaz veya olumsuz şekilde etkilenmez. Kiracı kiralanan el değiştirdikten sonraki dönemde sözleşme süresinin bitiminden en az onbeş gün önce yeni malike fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilir³³². Yeni malik ise eski malik döneminde

³³⁰ Gümüş, **Kira**, s. 309; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 655; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 641.

³³¹ TBK. m. 347, f. 1 hükmüne göre: “Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir”.

³³² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 278.

geçen süreden yararlanır ve sözleşme süresinin bitiminden itibaren on yıllık uzama süresi sonunda fesih bildirimini hakkını kullanarak kira sözleşmesini sona erdirebilir³³³.

ii. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Kanun koyucu belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi bakımından da TBK. m. 347, f. 2 hükmüyle farklı bir düzenleme getirmiştir³³⁴. Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiralanan el değiştirdiğinde kiracının fesih bildirimini yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı yine ortadan kalkmaz. Kiracı, kiralanan el değiştirdikten sonra da her zaman yasal fesih dönemlerine ve fesih sürelerine göre fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilir³³⁵. Yeni malik de eski malik döneminde geçen süreden yararlanır ve kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten itibaren on yıllık uzama süresi sonunda fesih bildirimini hakkını kullanarak kira sözleşmesini sona erdirebilir. Belirtmek gerekir ki uzama süresinin kiralananın el değiştirmesinden etkilenmesi, kesilmesi veya yeniden işlemesi söz konusu olmayıp süre kaldığı yerden işlemeye devam eder³³⁶.

(3) Tahliye Davası Yoluyla Sona Erme

i. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle

aa. Kiraya Veren Gereksinimi

Kiraya veren TBK. m. 350, f. 1, b. 1 uyarınca kendisinin ve kanunda belirtilen yakınlarının konut veya işyeri gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini tahliye davası

³³³ Acar, **Kira**, s. 244, dpn. 96; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 279.

³³⁴ TBK. m. 347, f. 2 hükmüne göre: “Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimini sözleşmeyi sona erdirebilirler”.

³³⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 278.

³³⁶ Acar, **Kira**, s. 244, dpn. 96; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 279.

yoluyla sona erdirmeye imkanına sahiptir³³⁷. Benimsediğimiz görüşe göre³³⁸ hem belirli süreli hem de belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananın el değiştirmesi halinde TBK. m. 351, f. 1 hükmü uyarınca “yeni malikin gereksinimi” nedeniyle tahliye imkanını kullanmayan ya da kullanamayan yeni malik TBK. m. 351, f. 2 uyarınca “gereksinim” nedeniyle tahliye imkanına sahiptir.

Dolayısıyla kiralananın el değiştirmesinden sonra kiraya veren sıfatını kazanan yeni malik, TBK. m. 351, f. 1 hükmü gereği “yeni malikin gereksinimi” nedeniyle tahliye imkanını kullanmazsa TBK. m. 350, f. 1, b. 1 hükmündeki “kiraya verenin gereksinimi” nedeniyle fesih imkanını kullanabilir. Bu bakımdan yeni malik TBK. 350, f. 1, b. 1 hükmü uyarınca belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilir³³⁹.

Kiralananın el değiştirmesinden önce eski malik; TBK. m. 350, f. 1, b. 1 gereği gereksinim nedeniyle tahliyenin şartlarını sağlar ancak tahliye davası açmadan kiralanayı devrederse yeni malik bu şartlara dayanarak tahliye davası açamaz. Yine kiralananın el değiştirmesinden önce eski malik gereksinim nedeniyle tahliye davası açmış ancak dava devam ederken kiralanayı devretmişse yeni malik açılmış olan bu davaya devam edemez. Zira eski malikin gereksinim nedeniyle açtığı tahliye davası onun şahsında gerçekleşmekte olup yeni malikin bu şartlara dayanarak dava açması veya açılan davaya devam etmesi mümkün değildir. Diğer taraftan gereksinim nedeniyle tahliye davası açan eski malikin kiralanayı başkasına devretmesi onun kiralanana gereksinim duymadığının göstergesi olarak değerlendirilir. Yeni malik

³³⁷ TBK. m. 350, f. 1, b. 1 hükmüne göre: “Kiraya veren, kira sözleşmesini; ... 1. Kiralanayı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, ... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir”.

³³⁸ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 398-399; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 280.

³³⁹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 280-281.

TBK. m. 350, f. 1, b. 1 hükmündeki tahliye imkanını sadece bu şartları kendisi sağlaması durumunda kullanabilir³⁴⁰.

bb. Yeni Malikin Gereksinimi

TBK. m. 351 hükmü TBK. m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olan yeni malike gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini tahliye davası yoluyla sona erdirmeye imkanı sağlamaktadır. Bu konu aşağıda ayrıntılı olarak incelenecektir³⁴¹.

cc. Yeniden İnşa ve İmar

Kiraya veren TBK. m. 350, f. 1, b. 2 kira sözleşmesini yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası yoluyla sona erdirmeye imkanına sahiptir³⁴². Yeni malik de kiralananın el değiştirmesinden sonra kiraya veren sıfatına sahip olduğu için yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası açma imkanına sahip olur. Yeniden inşa ve imar, kiraya verenden kaynaklanan bir tahliye nedeni olduğu için bu tahliye davasının şartları da kiraya verenin şahsında gerçekleşmelidir. Bu sebeple kiralananın el değiştirmesinden önce eski malik yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davası açmak için gereken şartları sağlamış ancak bu davayı açmadan ya da dava devam ederken kiralanan el değiştirmişse yeni malik bu şartlara dayanarak dava açamaz ya da açılan davaya devam edemez. Yeni malik kiralanan el değiştirdikten sonra ancak bu şartlar kendi şahsında gerçekleştiği takdirde yeniden inşa veya imar sebebiyle tahliye davası açabilir³⁴³.

³⁴⁰ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 598; Acar, **Kira**, s. 241, dpn. 77; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 281; Yarg. 3. HD., T: 09.04.2018, E: 2018/1968, K: 2018/3737 sayılı kararına göre: “...kiralananın dava dışı 3. kişiye satılmış olması nedeniyle davacının ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Aksi görüş için bkz. Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443.

³⁴¹ Konuyla ilgili detaylı açıklamalar için bkz. Üçüncü Bölüm.

³⁴² TBK. m. 350, f. 1, b. 2 hükmüne göre: “Kiraya veren, kira sözleşmesini;...2. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise, ... belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen süreler uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir”.

³⁴³ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 598; Acar, **Kira**, s. 241, dpn. 77; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 282. Aksi görüş için bkz. Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443.

ii. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle

aa. Yazılı Tahliye Taahhüdü

Kiraya veren TBK. m. 352, f. 1 uyarınca kendisine kiracı tarafından yazılı olarak verilmiş tahliye taahhüdüne dayalı olarak tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanına sahiptir³⁴⁴. Kiralananın el değiştirmesinden sonra kiracı yeni malike yazılı olarak tahliye taahhüdünde bulunmuşsa yeni malik bu yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilir. Bununla birlikte kiracı yazılı tahliye taahhüdünü kiralananın el değiştirmesinden önceki bir tarihte eski malike vermişse yeni malik, bu yazılı tahliye taahhüdüne dayanarak da kira sözleşmesini sona erdirebilir. Zira yeni malik kiralananın el değiştirmesiyle birlikte sadece kira sözleşmesine değil aynı zamanda bu kira sözleşmesine bağlı olarak yapılan diğer sözleşme ve taahhütlere de taraf olur. Diğer taraftan yazılı tahliye taahhüdü kiracının şahsından kaynaklanan bir tahliye sebebi olduğu ve kiralananın el değiştirmesiyle birlikte kiracı tarafında herhangi bir değişiklik de olmadığı için yeni malikin bu yazılı tahliye taahhüdüne dayanabilmesi mümkündür³⁴⁵. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda yeni malikin eski malik döneminde verilmiş yazılı tahliye taahhüdüne dayanabileceğini kabul etmektedir³⁴⁶. Kira sözleşmesinden kaynaklanan kiracılık hakkı tapuya şerh edildikten sonra kiracı yazılı tahliye taahhüdünde

³⁴⁴ TBK. m. 352, f. 1 hükmüne göre: “Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir”. Konuya ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Delipınar, **a.g.e.**, s. 27 vd.

³⁴⁵ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 135; Gümüş, **Kira**, s. 326-327; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 434-435; Acar, **Kira**, s. 241, dpn. 77; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 283; Merve Altıntop, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye” **TAAD**, C. 4, S. 19, 2014, s. 537.

³⁴⁶ Yarg. 3. HD., T: 31.05.2018, E: 2018/3080, K: 2018/6171 sayılı kararına göre: “... yeni malik önceki malikin ve kiraya verenin halefi olarak eski malik zamanında verilmiş taahhüde dayanarak dava açabilir ...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Aynı yönde Yarg. 6. HD., T: 09.07.2014, E: 2014/7363, K: 2014/9192 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019; Yarg. 6. HD., T: 07.06.2012, E: 2012/5147, K: 2012/8537 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

bulunmuşsa kiracının artık şerhin kendisine sağladığı kiracılık hakkını yeni maliklere karşı ileri sürebilme hakkından feragat ettiği kabul edilmektedir³⁴⁷.

bb. İki Haklı İhtar

Kiraya veren TBK. m. 352, f. 2 uyarınca iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir³⁴⁸. İki haklı ihtar eski malik döneminde çekilmiş ancak dava açılmadan kiralanan el değiştirmişse yeni malik önceden çekilmiş iki haklı ihtara dayanarak tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. İki haklı ihtar kiracıdan kaynaklanan bir tahliye nedeni olup kiracı bu tahliye nedeninin gerçekleşmesine kendisi sebebiyet vermiştir. Kiralananın el değiştirmesiyle kiracı tarafında bir değişiklik olmadığı için yeni malik önceki dönemde kiracının bu sözleşmeye aykırı davranışına dayanarak tahliye davası açabilir. Kiracılık hakkı şerh edilmiş olsa bile bu sonuç değişmez ve yeni malik yine de iki haklı ihtara dayalı olarak tahliye davası açabilir³⁴⁹. Yeni malikin eski malik döneminde çekilmiş bir haklı ihtardan sonra aynı kira yılı içinde çekeceği ikinci ihtarın haklı olabilmesi için kiracının kiralananın el değiştirdiğinin ve kira bedellerinin artık yeni malike ödenmesi gerektiğinin kiracıya bildirilmesi şarttır³⁵⁰.

cc. Kiracının Oturabileceği Konutunun Olması

Kiraya veren TBK. m. 352, f. 3 uyarınca kiracının oturabileceği konutunun olması halinde bu durumu bilmiyorsa, tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir³⁵¹. Burada tahliye davası açılmasına engel olan durum kiraya verenin

³⁴⁷ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 135; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 435.

³⁴⁸ TBK. m. 352, f. 2 hükmüne göre: “Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir”. Konuya ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Delipınar, **a.g.e.**, s. 59 vd.

³⁴⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 127; Gümüş, **Kira**, s. 331, dpn. 1118; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 458; Acar, **Kira**, s. 241, dpn. 77; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 284; Özen, **2013**, s. 105.

³⁵⁰ Gümüş, **Kira**, s. 331, dpn. 1118; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 458; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 284-285.

³⁵¹ TBK. m. 352, f. 3 hükmüne göre: “Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde

durumu bilmesi gerektiği değil mutlaka biliyor olmasıdır³⁵². Kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malik kiracının oturabileceği konutunun olması nedeniyle tahliye davası açabilir. Zira bu durum da kiracıdan kaynaklanan bir sebep olup kiralananın el değiştirmesiyle birlikte kiracı tarafında bir değişiklik olmadığı için yeni malik de bu sebebe dayanarak tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanına sahiptir³⁵³.

III. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN SINIRLI AYNI HAK SAHİBİ OLMASI (TBK. m. 311)

A. Genel Olarak

6098 sayılı TBK'nın "Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması" başlığını taşıyan 311. maddesi aynen şu şekilde kaleme alınmıştır:

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

Yukarıda ayrıntısıyla açıkladığımız TBK. m. 310 hükmü kiracıya kiralananın mülkiyet değişikliğine uğraması durumu için bir koruma sağlamıştır. Buna karşı kiracı kiralanan mülkiyet değişikliğine uğramadan da aynı tehlikelerle karşı karşıya kalabilir. Nitekim üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olduğu bazı durumlarda kiracı yine kiralananı kullanamama ve kiralananı çıkarılma riskiyle karşılaşabilir. İşte kiracıyı bu durumlara karşı da korumak isteyen kanun koyucu TBK. m. 311 hükmünü düzenleyerek sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde kiracılık hakkını etkileyen bir sınırlı ayni hak sahibi olması durumunda da kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyasla uygulanacağını kabul etmiştir. TBK. m. 311 hükmü üçüncü kişinin kiralanda sonradan sınırlı ayni

sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir". Konuya ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Delipınar, **a.g.e.**, s. 97 vd.

³⁵² Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 701; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 479.

³⁵³ Acar, **Kira**, s. 241, dpn. 77; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 443; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 286.

hak sahibi olması durumunda ne olacağına ilişkin özel bir düzenleme getirmemiş TBK. m. 310 hükmünde düzenlenen kiralananın el değiştirmesine ilişkin kuralların kıyasen uygulanacağını belirtmiştir. Bu sebeple burada kanundan kaynaklanan bir kıyas yöntemi söz konusudur. Kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyası ise uygulanacak olayın farklı durumları göz önünde bulundurularak yapılacaktır³⁵⁴.

TBK. m. 310 hükmünün emredici niteliği TBK. m. 311 hükmünde de söz konusudur. Diğer bir deyişle kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanda sınırlı ayni hak sahibi olması durumunda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin uygulanacağını belirten TBK. m. 311 hükmü de emredici niteliktedir. Dolayısıyla kiraya veren ile kiracının kiralanda bir üçüncü kişinin sonradan sınırlı ayni hak olması durumunda TBK. m. 311 hükmünün uygulanmayacağına ilişkin anlaşmaları geçersizdir. Kiralananın el değiştirmesine ilişkin TBK. m. 310 hükmünün mutlak emredici nitelikte mi yoksa nispi emredici nitelikte mi olduğu tartışmaları aynı şekilde TBK. m. 311 hükmü için de geçerlidir³⁵⁵.

B. Hükümün Uygulanma Şartları

TBK. m. 311 hükmünün uygulanma şartları esasında TBK. m. 310 hükmünün uygulanma şartlarıyla benzerlik göstermektedir. Ancak yine de hükmün özel niteliğinden kaynaklı farkları gösterebilmek için uygulanma şartlarını kısaca açıklamak gerekmektedir.

1. Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması

TBK. m. 311 hükmünün uygulanması için TBK. m. 310 hükmünün aradığı bir şart olan geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı burada da şarttır³⁵⁶. Kanaatimizce kiralanan üzerinde üçüncü kişinin sınırlı ayni hak kazanmasından önce kira sözleşmesinin kurulmuş olması ve kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması da gerekmektedir.

³⁵⁴ Acar, **Kira**, s. 248.

³⁵⁵ Acar, **Kira**, s. 248; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 577; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 44.

³⁵⁶ Acar, **Kira**, s. 248; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 150.

2. Kiraya Verenin Malik Sıfatını Taşımaması

TBK. m. 310 hükmünün uygulanması için aranan şartlardan biri olan kiraya verenin malik sıfatını taşıması şartı yine TBK. m. 311 hükmünün uygulanması için de bir şart olarak aranmaktadır³⁵⁷. Kiraya verenin malik sıfatını taşıyor olmasına rağmen; iyiniyetin tasarruf yetkisi eksikliğini onardığı durumlarda, caiz olan alt kira sözleşmesinin yapılmış olduğu durumlarda, intifa veya üst hakkı sahibinin kiraya veren sıfatı taşıdığı durumlarda ve kira sözleşmesinin dolaylı temsil yoluyla yapıldığı durumlarda da hükmün uygulama alanı bulabilmesi gerekir.

3. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması

TBK. m. 311 hükmünün uygulanması için gereken şartlardan birisi de kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olmasıdır. Bu başlık altında değerlendirilmesi gereken birkaç durum bulunmaktadır. Bunların her birini ayrı ayrı incelemek gerekir.

a. Lehine Sınırlı Ayni Hak Tesis Edilen Kişi

TBK. m. 311 hükmünün uygulanması için aranan şartlardan biri kiralanan üzerinde lehine sınırlı ayni hak tesis edilen kişinin kiraya veren değil onun dışında bir üçüncü kişi olmasıdır. Zira sınırlı ayni hak ile kiracının hakkının çatışması ancak bu durumda gündeme gelir.

Malik lehine irtifak hakkı tesis edildiği durumlarda³⁵⁸ TBK. m. 311 hükmü uygulama alanı bulmaz. Zira hükmün aradığı şartlardan biri olan sınırlı ayni hakkın üçüncü kişi lehine tesis edilmesi bu durumda gerçekleşmez. Kiraya verenin kiralanan

³⁵⁷ Acar, **Kira**, s. 248; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 150.

³⁵⁸ Malik lehine irtifak hakkı tesisi; iki taşınmazda sahip malikin bir taşınmazı üzerinde diğer taşınmazı lehine irtifak hakkı kurması veya bir taşınmazda irtifak hakkına sahip bir kişinin o taşınmazın mülkiyetini elde etmesi durumunda söz konusu olabilir. Yine malik, başkasının borcu için taşınmazında ipotek tesis etmiş ancak daha sonra borcunun yerine bu borcu ödemişse onun halefi olarak alacağı ve teminatları elde edip taşınmazında tesis edilen ipotegün de sahibi olur. Ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 770-775; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 623-627; Sirmen, **a.g.e.**, s. 511-514; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 382 ve 522; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 309-310.

taşınmaz dışında bir taşınmazı daha bulunur ve kiralanan taşınmazı üzerinde diğer taşınmazı lehine irtifak hakkı tesis ederse kiralanan üzerinde irtifak hakkı sahibi haline gelen ve kiraya veren zaten TBK. m. 301 hükmü gereği kiralananı kiracıya kullandırma borcu altında olmaya devam eder. Bu sebeple de TBK. m. 311 hükmünün ayrıca uygulanmasına gerek olmaz. Kiraya verenin irtifak hakkı sahibi olduğu taşınmazın mülkiyetini elde etmesi halinde kiralanan taşınmaz üzerinde herhangi bir irtifak hakkı tesis edilmediği için TBK. m. 311 hükmü uygulanmaz. Kiraya veren kiralanan taşınmaz üzerinde ipotek hakkına sahip olursa ipotek hakkı kiracılık hakkıyla bağdaşabileceği için TBK. m. 311 hükmü uygulama alanı bulmaz³⁵⁹.

Kiraya verenin kiralanan taşınmazda kendi lehine bir intifa hakkı veya üst hakkı tanıyıp kiralananı üçüncü kişiye devretmesi durumunda TBK. m. 311 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre³⁶⁰ kiraya verenin pozisyonunda değişiklik oluşturmayan bu gibi durumlarda da TBK. m. 311 hükmü uygulanmalı ve kiraya veren ile kiracı arasındaki kira sözleşmesi varlığını devam ettirmelidir. Zira kiralanan üzerinde üçüncü kişinin sınırlı ayni hak kazanması durumu bu durumda da gerçekleşmiştir. Doktrinde bizim de katıldığımız diğer görüşe göre³⁶¹ ise kiraya verenin intifa hakkı veya üst hakkı gibi sınırlı bir ayni hakkı kendi lehine tesis edip kiralananı üçüncü bir kişiye devretmesi durumunda kira sözleşmesi devam eder. Ancak kira sözleşmesinin devam etmesinin sebebi TBK. m. 310 veya 311 hükümleri gereği kiraya verenin tekrardan kira sözleşmesine taraf olması ya da bu kira sözleşmesine katlanması değildir. Kiraya veren bu durumda kiracısına kiralananı teslim borcunu ifa etmesi bakımından gerekli yetkiyi bulundurmaya devam etmekte olup yeni malikin de sahip olduğu çıplak mülkiyet ile kiracının kullanımına engel olma imkanı bulunmamaktadır. Bu sebeple kiracıyı korumayı hedefleyen hükümlerin uygulama alanı bulmasına bu anlamda gerek de yoktur.

³⁵⁹ Acar, **Kira**, s. 249-250.

³⁶⁰ Gümüş, **Kira**, s. 151; Acar, **Kira**, s. 251; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 444.

³⁶¹ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 605; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 152; Özen, **2010**, s. 158-159.

b. Sınırlı Ayni Hakkın Tesis Edilme Biçimi

TBK. m. 311 hükmü kiralanan üzerinde üçüncü kişinin ayni hak sahibi olması ifadesine yer vermiştir. Bu sebeple malikin kiralanan üzerinde üçüncü kişiye bir sınırlı ayni hak tesis etmesi kadar sınırlı ayni hak sahibinin bu hakkını üçüncü kişiye devretmesinin de hükmün kapsamına girdiği kabul edilmektedir. Kiraya veren malikin kiralanan üzerinde üçüncü bir kişiye intifa hakkı, oturma hakkı veya üst hakkı gibi bir sınırlı ayni hak tesis etmesi durumunda TBK. m. 311 hükmü uygulama alanı bulur³⁶². Yine kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olan kişinin bu hakkını bir üçüncü kişiye devretmesi durumunda da TBK. m. 311 hükmünün uygulanacağı kabul edilir³⁶³.

c. Sınırlı Ayni Hakkın Sona Ermesi Halinde Uygulanması

(1) İntifa Hakkının Sona Ermesi Halinde

İntifa hakkı ile yükümlü olan yani sadece tüketme yetkisi bulunan mülkiyet, çıplak mülkiyet (kuru mülkiyet) olarak adlandırılmaktadır³⁶⁴. İntifa hakkı kişiye bağlı bir irtifak hakkıdır. Bunun anlamı intifa hakkının devrinin ve mirasçılara geçmesinin mümkün olmamasıdır. Ancak bununla birlikte sözleşmede aksi öngörülmemişse ve durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa intifa hakkı sahibinin intifa konusunu kiraya vermesi mümkündür³⁶⁵. İntifa hakkı sahibinin

³⁶² Acar, **Kira**, s. 250; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 604; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 150; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347-348; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 289; Özen, **2013**, s. 103.

³⁶³ Acar, **Kira**, s. 250-251; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 604; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 150-151.

³⁶⁴ Burak Özen, **Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, (İntifa), s. 100; Kemal Oğuzman, Nami Barlas, **Medeni Hukuk: Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, 24. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s. 147-148; Mustafa Dural, Suat Sarı, **Türk Özel Hukuku: Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri**, 13. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2018, s. 156.

³⁶⁵ Doktrinde intifa hakkı sahibinin intifa konusunu kiraya verme yetkisinin bulunmasına ilişkin bir tartışma bulunmamaktadır. Tartışma bu yetkinin dayanağı bakımındandır. Doktrinde ağırlıklı görüş olan intifa hakkı sahibinin intifa konusunu kiraya verme yetkisinin TMK. m. 806 f.1 kapsamına giren bir hukuki işlem olduğu hakkında bkz. Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 828-829; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 131. Buna karşı intifa hakkı sahibinin intifa konusunu kiraya verme yetkisinin TMK. m. 806 f.1 kapsamında değil intifa hakkının sahibine sağladığı yararlanma yetkisinin bir görünümü olduğu yani intifa hakkını düzenleyen genel nitelikteki TMK. m. 794 f. 2 ve m. 803 f. 2 kapsamında olduğu hakkında bkz. Mustafa Aksu, “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin İntifa Konusu Taşınmazın İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Kiraya Verilmesi ve Daha Sonra İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Kira Sözleşmesinin Hukuki Akibetine İlişkin 3.7.2003 Tarihli Kararının Değerlendirilmesi”, **e-akademi**

intifa konusunu kiraya vermesi ve sonrasında intifa hakkının sona ermesi halinde TBK. m. 310 ve 311 hükümlerinin uygulama alanı bulup bulmayacağı meselesi kanunda herhangi bir hükme bağlanmamıştır. Burada da kira sözleşmesinin intifa hakkının devam ettiği sürenin içinde olup olmamasına göre farklı ihtimaller söz konusu olacaktır. Buna göre;

İntifa hakkının sona ermediği dönemde kiracının kiralananı kullanımı çıplak mülkiyete sahip mevcut malik ya da başka yeni malikler tarafından engellenemez. Zira çıplak mülkiyete sahip malik intifa hakkı devam ettiği sürece intifa hakkı sahibinin ve onun kiracısının kullanımına katlanmak zorundadır³⁶⁶.

Doktrindeki temel tartışmalar, intifa hakkının kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesi halinde kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyas yoluyla uygulanıp uygulanmayacağı üzerinde toplanmaktadır. Doktrinde ileri sürülen görüşleri ve Yargıtay'ın bu yönde verdiği kararları ayrı ayrı incelemekte yarar vardır.

i. Doktrindeki Görüşler

aa. İntifa hakkının Sona Ermesiyle Malikin Kiracıdan Tahliye İsteyebileceğini Savunan Görüş

Bu görüşü savunan bazı yazarlara göre intifa hakkının sona ermesi kira sözleşmesinin de sona ermesine neden olmamakla birlikte malik kiralananın kendisine iade edilmesini talep edebilir. Hatta öyle ki kiralananın bir taşınmaz olması durumunda bu kiracılık hakkı tapuya şerh verilmiş olsa bile kiracının iade yükümlülüğü yine de bulunmaktadır. Bu durumda zarara uğrayan kiracı kira sözleşmesinden kaynaklanan haklarını intifa hakkı sahibine veya onun mirasçılara karşı ileri sürecektir³⁶⁷.

HESBAİD, S. 34, Aralık 2004, “Çevrimiçi” <http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm>, (ET.: 24.12.2018), (Karar İnceleme), parç. 21; Mustafa Aksu, “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, **Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006, (İntifa), s. 61.

³⁶⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 828-829; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 131.

³⁶⁷ Hıfzı Veldet Velidedeoğlu, Galip Esmer, **Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı**, 2. Bası, İstanbul, İstanbul Matbaacılık, 1956, s. 336.

Yine bu görüşteki diğer yazarlara göre intifa hakkı sona erince çıplak mülkiyet sahibi malikin tam mülkiyete sahip olması kanuni bir devirden ileri gelmektedir. Bu sebeple kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin bu durumda uygulanması mümkün değildir. Zira kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için kanuni değil hukuki işleme dayanan bir devir söz konusu olmalıdır. İntifa hakkının sona ermesi halinde bu intifa hakkına dayanarak kiracılık hakkını kullanan kiracının durumu aynı kiralananın yok olması durumundaki kiracının durumu gibi olup kiracının kiracılık hakkını dayandırdığı intifa hakkı yok olmuştur. Halbuki kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerde mülkiyet hakkı yok olmamakta başka birine geçmektedir³⁶⁸.

bb. İntifa Hakkının Süreli Olup Olmamasına ve Sona Erme Nedenine Göre Ayrım Yapan Görüş

Bu görüşü savunan bazı yazarlara göre, intifa hakkı belirli süreli olarak yapılmışsa ve sürenin dolmasıyla sona ermişse kira sözleşmesi de intifa hakkına bağlı olarak sona ermiş olacaktır. Ancak intifa hakkının sona ermesi intifa hakkı sahibinin kişiliğinin sona ermesi (gerçek kişilerde ölüm, tüzel kişilerde tüzel kişiliğin sona ermesi) sonucunda gerçekleşmişse bu durumda kiracının intifa hakkından haberdar olup olmadığına göre ayırım yapılır. Eğer kiraya veren (intifa hakkı sahibi) kiralananın intifaya konu olduğunu kiracıya söylemişse bu durumda kira sözleşmesinin bozucu şarta bağlı olarak yapıldığı ve kiraya verenin kişiliğinin son bulmasıyla kira sözleşmesinin de son bulacağı üzerinde anlaşma olduğu kabul edilir. Bu durumda intifa hakkının sona ermesi ve kuru mülkiyetin tam mülkiyete dönüşmesiyle kiralananın el değiştirmesi arasında benzerlik bulunmamakta ve kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler de uygulama alanı bulmamaktadır. Eğer kiraya veren (intifa hakkı sahibi) kiralananın intifaya konu olduğunu kiracıya söylememişse, intifa hakkı sahibinin kişiliğinin sona ermesi durumunda kiralananın el değiştirmesine benzer bir durum ortaya çıkmaktadır. Bu durumda malikin kira sözleşmesinin tarafı

³⁶⁸ Acar, **Kira**, s. 251; Buna karşı Yavuz, Acar, Özen ve Özdemir intifa hakkının sona ermesi halinde kiralananın el değiştirmesi hükmünün uygulanmayacağını sadece belirtmiş ancak herhangi bir açıklama yapmamıştır. Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s.433, dpn. 171; Özdemir, **a.g.m.**, s.152.

haline geldiğini ve kiracının kullanımına katlanmakla yükümlü olduğunu söylemek gerekir³⁶⁹.

Doktrinde intifa hakkının süreli olup olmadığına göre ayrıma giden bir başka görüşe göre ise intifa hakkının sona ermesi kira sözleşmesinin sona ermesine sebep olmamaktadır. Ancak intifa hakkı süreli olarak yapılmışsa sürenin sonunda malikin kira sözleşmesiyle bağlı olduğunu söylemek mümkün değildir. Zira bu halde malik intifa hakkının sona ermesiyle birlikte mülkiyet hakkından doğan yetkilerinin kendisine döneceğini düşünerek hareket etmiştir. Kiracıyı koruma gayesiyle malikin durumunu ağırlaştırmamak gerekir. Buna karşı intifa hakkı süreli olarak yapılmış olup da süresinden önce sona ererse malik intifa hakkı için tanımış olduğu sürenin sonuna kadar kira sözleşmesi ile bağlı olur. Eğer intifa hakkı süresiz olarak yapılmışsa ve hak herhangi bir sebeple sona ermişse artık malikin kira sözleşmesiyle bağlı olacağını söylemek gerekir. Nitekim bu halde malik intifa hakkını süresiz olarak tanıırken bu hallerin meydana gelebileceğini göze alarak hareket etmiştir³⁷⁰.

cc. İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Kira Sözleşmesiyle Bağlı Olacağını Savunan Görüş

Bu görüşü savunan bazı yazarlar konuyu 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinin d bendi kapsamında ele almış ve intifa hakkının sona ermesi ile kiralananın el değiştirmesi durumları arasında benzerlik kurarak kıyas yoluna gidilebileceğini belirtmiştir. Buna göre intifa hakkı devam ettiği süre içerisinde çıplak mülkiyet devredilmiş olsa bile yeni malik kiracıya müdahalede bulunamayacaktır. Bunun sebebi intifa hakkı sahibinin yetkileri içerisinde kiracıya kiralananı kullanma yetkisi tanınması ve kiracının da bu kiracılık hakkını intifa hakkı sahibinin kendisine verdiği yetki içerisinde kullanmasıdır. Ancak intifa hakkı sona erdiği zaman kiracının taşınmaz maliki karşısındaki durumu kiralananın el değiştirmesi halindeki kiracı ile yeni malikin durumuna benzer niteliktedir. Bu sebeple intifa hakkının sona ermesi halinde malikle karşı karşıya kalan kiracı açısından kiralananın el değiştirmesine ilişkin

³⁶⁹ Suad Bertan, **Ayni Haklar Medeni Kanunun 618-764 üncü Maddelerinin Şerhi: Cilt 2 MK 703-764**, Ankara, Balkan Basımevi, 1976, s. 1424-1426.

³⁷⁰ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 604-605; Çabri, **a.g.m.**, s. 180-181.

hükümlerin kıyas yoluyla uygulanması mümkündür. Taşınmaz maliki intifa hakkının sonra ermesiyle birlikte aynı mülkiyet değişikliği gerçekleşmiş gibi kira sözleşmesine taraf olur ve kiracıya ancak gereksinim sebebiyle tahliye imkanının şartları sağlanmışsa müdahalede bulunabilir³⁷¹.

Bu görüşteki bazı yazarlar intifa hakkının sona ermesi halinde malikin kira sözleşmesine taraf olmayacağı görüşünü ve intifa hakkının süreli olup olmadığı ve bu hakkın sona erme sebebine göre ayrıma giden görüşü eleştirmektedir. Buna göre kiracının intifa hakkının varlığından haberdar olması intifa hakkının sona ermesini bozucu şart haline getirmez. İntifa hakkının sona ermesinin kira sözleşmesi bakımından bozucu şart olması tarafların bu konuda açıkça anlaşmış olmasına bağlıdır. Yine bu görüşe göre intifa konusunun kiraya verilmesi ile intifa hakkının kullanımının devri (TMK. m. 806) birbirinden farklı kavramlardır. İntifa hakkının sona ermesi halinde intifa konusunun devrini düzenleyen hüküm uyarınca kiralananın kullanımı kendisine bırakılan kişi de hak sahibi olarak malike iade yükümlülüğü altındadır. Eğer intifa konusunun kiraya verilmesi, kullanımın devri sayılırsa kiracının da intifa hakkının sona ermesi halinde kiralananı malike iade etmekle yükümlü olduğunu söylemek gerekir. Böyle bir düşünce ise kanun koyucunun kiracıyı malike karşı koruyan hükümlerin burada uygulanmasını yasakladığı gibi bir anlama gelir ki böyle bir düşüncenin kabulü mümkün değildir. İntifa hakkının, sahibine sağlamış olduğu tam kullanma yetkisi aynı zamanda intifa konusunu kiraya vermeyi de kapsamakla birlikte kiraya ilişkin hükümlerin burada uygulama alanı bulması da daha mümkün olacaktır³⁷².

Kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin burada da uygulanabileceğini savunan diğer yazarlara göre, kanun koyucunun intifa hakkının sona ermesi halinde malikin kira sözleşmesiyle bağlı olup olmayacağına ilişkin herhangi bir hüküm tesis etmemesi, onun bu konuya olumsuz bir çözümleme getirmek istediği ve bilinçli olarak

³⁷¹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 447-448; Özen, **2010**, s. 152;

³⁷² Aksu, **Karar İnceleme**, parag. 21; Aksu, **İntifa**, s. 61-62; Nevzat Koç, “Terkin Olunan İntifa Hakkının, İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Terkinden Önce Yapılmış Kira Sözleşmesine Etkisi”, **İMÜHFD**, C. 2, S. 3, 2015, (Terkin), s. 120-121; Buna karşı, kira sözleşmesinin de intifa hakkının kullanılmasının devrine ilişkin bir işlem olduğu, sözleşmeye kira sözleşmesinin asli edimlerini içermesi halinde kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanacağı görüşü için bkz. Arıdemir, **a.g.m.**, s. 131.

sustuğu şeklinde yorumlanmamalıdır. Aksine kanun koyucunun benimsemiş olduğu “kiracının malike karşı korunması ilkesi” karşısında burada açık bir boşluk olduğu ve bunun da TMK. m. 1, f. 2 kapsamında çözülmesi gerektiği bellidir. Buna göre ne kanunda uygulanacak bir hüküm ne de herhangi bir örf adet kuralı bulunmadığı için hakim hukuk kuralı yaratması yoluyla sorunun çözümüne gidilmelidir. Bu bakımdan Türk Borçlar Kanunu’nun hazırlanmasının temelinde var olan kiracıyı (zayıfı) koruma düşüncesinin burada da uygulanması ve intifa hakkının sona ermesi sonucu malikle karşı karşıya kalan kiracıyla kiralananın el değiştirmesi halinde malikle karşı karşıya kalan kiracı arasında ayırım yapmak kanunun ruhuna ve amacına uygun düşmemektedir. Yine bu durumda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanmasına hem kiracının aynı hukuki korumaya muhtaç olması hem de intifa hakkının mülkiyet hakkına en çok yaklaşan sınırlı ayni hak olması dayanak oluşturmaktadır. Hakimin hukuk yaratmasında dikkate alacağı bir unsur olan karşılaştırmalı hukuktaki durumdur. Bu bakımdan konunun Alman hukukunda doğrudan bir kanun hükmüyle olumlu şekilde çözüme kavuşturulması da dikkate alınması gereken bir durumdur. Bu sebeple intifa hakkının sona ermesi halinde çıplak mülkiyeti tam mülkiyete dönüşen malikin aynı kiralananın el değiştirmesinde olduğu gibi kira sözleşmesiyle bağlı olduğunu kabul etmek gerekmektedir. Ancak şartları varsa yeni malikin gereksinim nedeniyle tahliye imkanından yararlanması mümkündür³⁷³.

ii. Yargıtay’ın Vermiş Olduğu Kararlar

Yargıtay’ın bu konuya ilişkin vermiş olduğu kararlar incelendiğinde net bir tutum sergilemediği ve hatta birbiriyle çelişkili olduğu söylenebilecek kararlar verdiği görülmektedir.

Nitekim Yargıtay konuya ilişkin verdiği ilk kararında³⁷⁴ verilen kararı “*intifa hakkı sahibinin kiraladığı bağımsız bölümün intifa hakkına konu olan bir mal*

³⁷³ Gümüş, **Kira**, s. 147-148; Aksu, **Karar İnceleme**, par. 27-29; Aksu, **İntifa**, s. 75-79; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 148-151; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 97-99; Özen, **2013**, s. 104.

³⁷⁴ Yarg. 1. HD., T: 03.07.2003, E: 2003/4902, K: 2003/8056 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

olduğunu, davalı kiracıya söylediği başka bir deyişle davalının kiraladığı taşınmazın intifa hakkına konu, bir mal olduğunu bildiği yolunda, bir araştırma yapılmış değildir. Bu hususun araştırılıp sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekirken, eksik soruşturma ile hüküm kurulması” gerekçesiyle bozmuştur. Yine Yargıtay diğer bir kararında³⁷⁵ benzer şekilde kiracının intifa hakkının varlığından haberdar olması durumunda intifa hakkının hak sahibinin ölümüyle sona ermesinin kira sözleşmesini de sona erdirdiğini kabul etmiştir. Yargıtay bu kararlarında intifa hakkının sona ermesi sonucunda malikin kira sözleşmesiyle bağlı olup olmayacağının değerlendirmesinde kiracının intifa hakkının varlığından haberdar olup olmadığı ayrımını yapan Bertan’ın görüşünü benimsemiştir.

Yargıtay başka bir kararında³⁷⁶ ise kiracının intifa hakkının varlığından haberdar olmasına göre ayırım yapılması gerektiği görüşünden dönmüş ve gerekçesine değinmeden davalı kiracının intifa hakkının terkininden önce hak sahibiyle yaptığı kira sözleşmesine dayanarak taşınmazı işgal etmesinin haksız olarak değerlendirilemeyeceğine hükmetmiştir. Yargıtay’ın yine bu doğrultuda vermiş olduğu kararlarda³⁷⁷ intifa hakkının terkin edilmiş olmasına rağmen terkinden önce intifa hakkı sahibi ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin intifa hakkı mevcutken yapılmış olması ve malikin rızasıyla tapuya şerh verilmesi sebebiyle geçerli ve maliki bağlayıcı nitelikte olduğu gerekçesiyle malikin kiracı aleyhine açmış olduğu davanın reddi kararının yerinde olduğuna hükmedilmiştir.

Yakın tarihte verilmiş ve önceki kararlarıyla taban tabana zıt sayılabilecek başka bir Yargıtay kararında³⁷⁸ ise intifa hakkı sahibinin bu hakkın terkini ile

³⁷⁵ Yarg. 1. HD., T: 18.10.2005, E: 2004/9695, K: 2005/11200 sayılı kararına göre: “...davalının dava konusu taşınmazın intifa hakkına konu bir taşınmaz olduğunu bildiği, bu nedenle intifa hakkı sahibinin ölümü ile kira sözleşmesinin sona erdiği gerekçesiyle davanın ... kabul edilmiş olmasında bir isabetsizlik yoktur...” (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

³⁷⁶ Yarg. 1. HD., T: 14.06.2004, E: 2004/7126, K: 2004/7183 sayılı kararına göre: “...davalının intifa hakkının terkininden önce intifa hakkı sahibi ile yaptığı kira sözleşmesine dayanarak taşınmazda oturduğuna göre taşınmazı işgalinin haksız olarak değerlendirilmesine olanak yoktur...” (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

³⁷⁷ Yarg. 6. HD.,’nin E: 2011/4551, K: 2011/9334 ve E: 2011/4550, K: 2011/9335 sayılı kararları (Koç, **Terkin**, s. 116, dpn. 13)

³⁷⁸ Yarg. 6. HD., T: 02.12.2014, E: 2014/2419, K: 2014/13301 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

taşınmaza ilişkin tasarrufta bulunma hakkının da ortadan kalktığı, kiracının intifa hakkı sahibiyle yaptığı kira sözleşmesinin dayanaksız kaldığı, böylece kiracının taşınmazlarda bulunmasının haklı, meşru ve hukuki bir gerekçesinin kalmaması sebebiyle taşınmaz malikinin kiracının tahliyesini istemesinde bir usulsüzlük bulunmadığına hükmedilmiştir.

Sonuç olarak Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu kararların istikrarlı olmadığı ve hatta birbiriyle çelişir nitelikte olduğu ifade edilebilir.

iii. Kanaatimiz

Kullanma ve yararlanma yetkisinden yoksun çıplak mülkiyet sahibi malik, intifa hakkının sona ermesi ile bu yetkileri elde eder ve adeta kiralanan üzerinde çıplak mülkiyeti yanında intifa hakkı da kazanmış olur. Bu yönüyle kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak kazanılmasına benzer bir durum ortaya çıkmış ve kiracı yine bir korunma gereksinimi içerisine girmiş olur. Kanaatimizce TBK'nın hazırlanma sürecine egemen olan zayıf tarafı (kiracı) mutlak şekilde koruma ilkesinin intifa hakkının sona ermesi halinde malikle karşı karşıya kalan kiracı için uygulanmaması, kanunun ruhuna ve amacına uygun düşmez. Kanun koyucu kabul ettiği sistem ile kiracıyı kendisinin yapacağı işlemlere karşı bile koruma altına almak istemiştir. İntifa hakkının sona ermesi durumuyla TBK. m. 310 ve 311 hükmündeki durumlar arasında tam anlamıyla bir benzerlik bulunduğu söylenemese bile kiracının karşı karşıya kaldığı korunma ihtiyacının aynı olduğu ortadadır. Kanun koyucunun bu konuya ilişkin bir düzenleme yapmamasını, kiracının aleyhine ve bilinçli bir boşluk olarak düşünmek mümkün değildir. Bu boşluk açık bir boşluk olup kıyas suretiyle konunun çözüme kavuşturulması gerekir. Bu sebeple intifa hakkının sona ermesi sonucu, *kiracının intifa hakkından haberdar olup olmamasına dahi bakılmaksızın*, malikle karşı karşıya kalan kiracının mutlak şekilde korunması ve malikin kira sözleşmesiyle bağlı olması gerektiği kanaatindeyiz.

(2) Üst Hakkının Sona Ermesi Halinde

Bir taşınmaz üzerinde bulunan bir yapının üst hakkına sahip olan kişi esasen o yapının maliki konumundadır. Bu sebeple üst hakkı sahibinin bu yapıyı kiraya vermesi

durumunda kiraya veren kişi aynı zamanda malik sıfatını da taşımaktadır³⁷⁹. Üst hakkı sahibi hak sahibi olduğu yapıyı kiraya verdikten sonra üst hakkını bir üçüncü kişiye devrederse bu durumda TBK. m. 310 uygulama alanı bulur ve üst hakkını devralan yeni üst hakkı sahibi kira sözleşmesine taraf olur³⁸⁰. Buna karşı üst hakkı sahibinin taşınmaz üzerindeki yapıyı kiraya verdikten sonra üst hakkının sona ermesi halinde de intifa hakkının sona ermesinde olduğu gibi malik kiralananın el değıştirmesine ilişkin hükümlerin kıyas yoluyla uygulanması sonucu kira sözleşmesine taraf olur³⁸¹.

d. Hükümün Kamulaştırma Halinde Uygulanmaması

İdare kamulaştırma yoluyla kiralanan taşınmazın mülkiyetini elde edebileceğı gibi yine kamulaştırma yoluyla kiralanan taşınmaz üzerinde irtifak hakkı da kurabilir. Örneğın, idare kiralanan taşınmazın bir kısmından doğalgaz, elektrik ya da metro hattı geçirecekse bunu kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesis ederek³⁸² de gerçekleştirebilir. Kiralanan taşınmazda kamulaştırma ile kurulan irtifak hakkı, kiracının kullanım hakkını etkiliyor ve kiracının kiralananndan fayda almasına engel oluşturuyorsa kira sözleşmesi kusursuz imkansızlık sebebiyle kendiliğinden sona erer ve kiraya veren ile idarenin herhangi bir tazminat sorumluluğı oluşmaz. Buna karşı kiralanan taşınmazda kamulaştırma ile kurulan irtifak hakkı, kiracının kullanım hakkını etkilemiyorsa (örneğin doğalgaz, elektrik ya da metro hattının kiralanan taşınmazın altından üst hakkı kurulmak suretiyle geçirilmesi) kira sözleşmesinin devam ettiğı kabul edilmektedir³⁸³.

³⁷⁹ Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 877; Jale Akipek,Turgut Akıntürk,Derya Ateş, **Eşya Hukuku**, 2. Baskı İstanbul, Beta Basım, 2018, s. 711; Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, 6. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018, s. 564; Gürsoy,Eren,Cansel, **a.g.e.**, s. 891; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 452.

³⁸⁰ Özen, **2013**, s. 103; Özen, **2010**, s. 155-156.

³⁸¹ Acar, **Kira**, s. 233.

³⁸² Kamulaştırma Kanunu'nun "İrtifak hakkı kurulması" başlığını taşıyan 4. maddesine göre, "*Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliğı, derinliğı veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir*".

³⁸³ İncooğlu, **Cilt 1**, s. 581; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 146-147; Çabri, **a.g.m.**, s. 182-183.

4. Sınırlı Ayni Hakkın Kiracının Hakkını Etkilemesi

a. Genel Olarak

TBK. m. 311 hükmü “kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak” ifadesine yer vermiş ancak bu ifade ile neyin kastedildiğini açık olarak belirtmemiştir. Buna karşı hükmün me hazı olan İBK. m. 261a hükmü sınırlı ayni hakkın mülkiyet devrine eşit olmasını şart olarak görmüştür. TBK. m. 311 hükmündeki “kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak” ifadesi doktrinde farklı şekillerde yorumlanmıştır. Bu görüşlere yer vermek gerekirse;

b. Doktrindeki Görüşler

Doktrindeki bir görüşe göre³⁸⁴ TBK. m. 311 hükmü yorumlanırken me haz İBK. m. 261a hükmü göz önünde bulundurulmalı ve hükmün sadece sınırlı ayni hakkın ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eşit olduğu durumlarda uygulanacağı kabul edilmelidir. Yine doktrinde aynı görüşteki yazarlar³⁸⁵ “kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak” ifadesini üçüncü kişinin sınırlı ayni hakkı ile kiracının kullanma hakkının bağdaşmaması olarak yorumlamaktadır. Buna göre üçüncü kişinin sahip olduğu sınırlı ayni hak mülkiyet hakkına eş değerde olmalı ve sınırlı ayni hak sahibi sahip olduğu yetki ile kiracının kullanım hakkına engel olabilmelidir. Sınırlı ayni hakkın mülkiyet hakkına eş değerde olmadığı geçit hakkı, kaynak hakkı gibi irtifak hakları bakımından TBK. m. 311 hükmü uygulama alanı bulmaz.

Doktrindeki başka bir görüşe göre³⁸⁶ TBK. m. 311 hükmü kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanan kişiyi kira sözleşmesine taraf hale getirmemektedir. Hüküm

³⁸⁴ Gümüş’e göre me haz İBK. m. 261a, hükmün uygulanması için kiralanan üzerinde üçüncü kişinin kazandığı sınırlı ayni hakkın mülkiyet devrine eşit olması gerektiğini açık olarak düzenlemişken TBK. m. 311, kiralanan üzerinde üçüncü kişinin kazandığı sınırlı ayni hakkın kiracılık hakkını etkilemesini yeterli görmüştür. Hükmün lafzına bağlı kalınırsa kiracılık hakkını etkileyen geçit hakkı sahibinin de kira sözleşmesine taraf olduğunu söylemek gerekecektir ki böyle bir sonucun kabulü isabetli değildir. Gümüş, **Kira**, s. 151.

³⁸⁵ Erden Kuntalp vd., **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirmeler**, 1. Bası, İstanbul, Beta Basım, 2005, s. 167-168; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347-348; Aral, Ayranıcı, **a.g.e.**, s. 289; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 165-167; Özen, **2013**, s. 103-104; Özen, **2010**, s. 147-148; Çabri, **a.g.m.**, s. 178-179; Şener, **Tahliye**, s. 28-31.

³⁸⁶ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 98; Belen, **a.g.m.**, s. 135.

sınırlı ayni hak sahiplerine sadece kiracının kullanım hakkına katlanma yükümlülüğü getirmekte yoksa yasal sözleşme devri sonucunu doğurmamaktadır. Bu görüş doktrinde kanaatimizce de haklı olarak eleştirilmiştir³⁸⁷. Zira özellikle intifa hakkı ve üst hakkı gibi bir sınırlı ayni hakların varlığı halinde taraf değişikliği ve sözleşme devrinin gerçekleşmesi kaçınılmazdır. Aksi görüşün kabulü halinde çıplak mülkiyet hakkı sahibi malik kira sözleşmesinde kiraya veren olarak kalacak ve kira bedellerini tahsil etmeye de yine o devam edecektir ki bu sonucun kabulü mümkün değildir.

Doktrindeki diğer bir görüşe göre³⁸⁸ intifa, oturma ve üst hakkı gibi sınırlı ayni haklar hak sahibine kiracıya sağlanan haklardan ciddi şekilde daha azını sağlıyorsa bu durumda sınırlı ayni hak sahibi kiraya veren malikin yanında kira sözleşmesine katılmış olur. Buna karşı intifa, oturma ve üst hakkı gibi sınırlı ayni haklar hak sahibine kiracıya sağlanana eşit ya da ondan daha fazla haklar sağlıyorsa sınırlı ayni hak sahibi TBK. m. 311 hükmü gereği kira sözleşmesine taraf olur. Buna karşı geçit hakkı ve üst hakkı gibi kısmi kullanım imkanı veren sınırlı ayni hakların varlığı halinde sınırlı ayni hak sahibi kiraya veren malik ile birlikte kira sözleşmesine taraf olur. Ancak onun kiraya veren olarak sahip olduğu hak ve yükümlülükler, sahip olduğu sınırlı ayni hakkın kendisine verdiği hak ve yükümlülükler ile sınırlıdır. Manzara kapatmama gibi olumsuz irtifaklar bakımından sınırlı ayni hak sahibinin kira sözleşmesine katıldığı söylenemez. Bu durumda hükmün kiracıyı koruma yönündeki geniş ifade biçiminin, sınırlı ayni hak sahibine kiracının kullanım hakkına katlanma yükümlülüğü getirdiği söylenebilir. Bu görüşe göre katlanma yükümlülüğü kanundan kaynaklanmaktadır.

Doktrinde yer alan bir diğer görüşe göre³⁸⁹ ise TBK. m. 311 hükmü her ne kadar mehzazı olan İBK. m. 261a hükmüne göre başarısız bir şekilde kaleme alınmış ise de farklı bir yorumlamayla ondan daha da uygun bir hale getirilmeye uygundur. Nitekim TBK. m. 311 hükmünü mehzazından da yararlanarak şu şekilde okumak mümkündür: Kiralanan üzerinde üçüncü kişinin kazandığı sınırlı ayni hak intifa veya oturma hakkı gibi mülkiyet devrine eşit bir durum ortaya çıkarıyorsa kiralananın el

³⁸⁷ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 608; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 164.

³⁸⁸ Acar, **Kira**, s. 257-259.

³⁸⁹ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 606-607; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 444; Hamamcıoğlu, **a.g.m.**, s. 315-316.

değiştirmesine ilişkin hüküm gereği sınırlı ayni hak sahibi kira sözleşmesine taraf olacaktır. Buna karşı geçit irtifakı veya kaynak irtifakı gibi mülkiyet devrine eşit bir durum ortaya çıkarmayan bir sınırlı ayni hak söz konusu olursa sınırlı ayni hak sahibi kira sözleşmesine taraf olmayacak sadece kira sözleşmesiyle bağlı olacak diğer bir deyişle kira sözleşmesine katlanma yükümlülüğü altında olacaktır.

c. Kanaatimiz

TBK. m. 311 hükmünün ve kıyas yoluyla TBK. m. 310 hükmünün uygulanabilmesi için ilk olarak üçüncü kişinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan üzerinde kazandığı sınırlı ayni hakkın kiracının kiracılık hakkını etkilemesi gerekir. Eğer sınırlı ayni hak kiracılık hakkını etkilemiyorsa TBK. m. 311 ve kıyas yoluyla TBK. m. 310 hükümlerinin uygulanmasına gerek kalmaz. Sınırlı ayni hakkın kiracılık hakkını etkilemesi durumunda ise TBK. m. 311 hükmünün yollamasıyla TBK. m. 310 kıyas yoluyla uygulanır. Kanaatimizce TBK. m. 311 hükmünün geniş ifade biçimi taraf değişikliği kurumu yanında sözleşmeye katılma kurumunun da kabul edilebilmesini mümkün kılmaktadır. TBK. m. 311 hükmü yorumlanırken mehz İBK. m. 261a hükmünün de göz önünde bulundurulması gerekir. Buna göre kiralanan üzerinde ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değer bir sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişi TBK. m. 310 hükmünün kıyas yoluyla uygulanması sonucu kira sözleşmesine taraf olur. Buna karşı kiralanan üzerinde kiracılık hakkını etkileyen ancak ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değer olmayan bir sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişi yine TBK. m. 310 hükmünün kıyas yoluyla uygulanması sonucu kiraya veren malikin yanında kira sözleşmesine katılmış olur. Sınırlı ayni hak sahibinin kiracının kullanımına katlanma yükümlülüğü onun kiraya veren malik yanında kira sözleşmesine katılması durumunda söz konusu olabilir.

Ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değer bir sınırlı ayni hakkın ne anlama geldiğini de tespit etmek gerekir. Kanaatimizce sınırlı ayni hakkın ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değer olup olmadığı tespiti yapılırken bu hakkın, sahibine semerelerden yararlanma yetkisi verip vermediği göz önünde bulundurulmalıdır. Eğer üçüncü kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen ve kendisine semerelerden yararlanma yetkisi veren bir sınırlı ayni hak

kazanır TBK. m. 310 uyarınca kira sözleşmesine taraf olur. Buna karşı üçüncü kişi kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen ancak kendisine semerelerden yararlanma yetkisi vermeyen bir sınırlı ayni hak kazanırsa kiraya veren malik yanında kira sözleşmesine katılmış olur. Bu bakımdan onun kiraya veren olarak sahip olacağı hak ve yükümlülükler, sahip olduğu sınırlı ayni hakkın kendisine tanıdığı hak ve yükümlülükler ile sınırlı olacaktır.

C. Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kurulmasının Sonuçları

Burada her bir sınırlı ayni hak bakımından ayrı ayrı değerlendirme yapılarak üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanmasının sonuçları incelenmelidir.

1. İntifa Hakkı

İntifa hakkı; sahibine üçüncü bir kişiye ait eşya, hak veya malvarlığı üzerinde mülkiyet hakkından sonra en geniş kullanma ve yararlanma yetkisini veren devredilemeyen ve mirasçıya da geçemeyen bir irtifak hakkıdır³⁹⁰.

TBK. m. 311 hükmünün uygulama alanı içinde akla gelebilecek ilk ve en temel sınırlı ayni hak intifa hakkıdır. Nitekim doktrinde de genel olarak kabul edildiği üzere üçüncü kişi kiralanan üzerinde bir intifa hakkına sahip olursa TBK. m. 311 hükmünün yollamasıyla TBK. m. 310 hükmü gereği kira sözleşmesine taraf olur³⁹¹. Kiralanan üzerinde intifa hakkı kazanan üçüncü kişinin kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükmün kıyas yoluyla uygulanmasıyla kira sözleşmesine taraf olması ve kiraya veren sıfatını kazanması hükmün gerekçesinde de açıkça belirtilmiştir.

³⁹⁰ Özen, **İntifa**, s. 20 vd.; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 827; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 674, 686; Sirmen, **a.g.e.**, s. 539.

³⁹¹ Gümüüş, **Kira**, s. 151; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Acar, **Kira**, s. 253; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 606; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 444; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347-348; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 289; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 154; Özen, **2010**, s. 147; Çabri, **a.g.m.**, s. 179; Şener, **Tahliye**, s. 28; Hamamcıoğlu, **a.g.m.**, s. 317.

İntifa hakkı kiralananın gerek taşınır gerekse de taşınmaz olduğu durumlarda tesis edilebildiği için TBK. m. 311 hükmü hem taşınır kira sözleşmelerinde hem de taşınmaz kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulur. Eğer bir eşyanın bazı şeyleri intifa hakkından hariç olarak tutulmuşsa³⁹² ve kira sözleşmesi intifa hakkından hariç tutulan bu şeyler için söz konusuysa TBK. m. 311 hükmü uygulama alanı bulmaz³⁹³.

İntifa hakkı sahibi, TBK. m. 311 hükmü uyarınca kira sözleşmesine taraf olacağından ve edinen sıfatını kazanacağından TBK. m. 351 hükmü gereği yeni malikin gereksinimi sebebine dayanarak kiracıyı tahliye ettirebilir³⁹⁴.

2. Oturma Hakkı

Oturma hakkı; sahibine üçüncü bir kişiye ait binanın tamamı veya bir bölümünü konut olarak kullanma, orada oturma yetkisi veren devredilemeyen ve mirasçıya da geçmeyen bir irtifak hakkıdır. Oturma hakkı intifa hakkından farklı olarak kişisel ihtiyacın karşılanmasına yönelik olup kullanımının devri mümkün değildir. Bu sebeple oturma hakkı sahibi kira sözleşmesi yapamaz³⁹⁵. Bu bakımdan oturma hakkının sahibine semerelerden yararlanma yetkisi tanımadığı söylenebilir.

İsviçre doktrininde bir görüşe göre oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi eşya hukuku ilkeleriyle bağdaşmaz. Bu sebeple oturma hakkı hükmün kapsamı dışında kalır ve oturma hakkı sahibi bu hakkına dayanarak kiracıyı kiralananan çıkarabilir; kiracı da müspet zararını kiraya veren malikten isteyebilir. Yine İsviçre doktrinindeki diğer bir görüşe göre kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin oturma hakkı bakımından uygulanması her ne kadar zor ise de amaca uygun bir yorum yapılarak hükmün oturma hakkı bakımından da uygulanması gerekir. Bu görüşe göre kiracı kullanma hakkını oturma hakkı sahibine karşı ileri sürebilir.

³⁹² İntifa hakkı haricinde bırakılabilecek unsurlara ilişkin detaylı açıklama için bkz. Özen, **İntifa**, s. 55 vd.

³⁹³ Acar, **Kira**, s. 253; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 155.

³⁹⁴ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 446; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 377; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 249; Şener, **Tahliye**, s. 28. Doğan, taşınmaz üzerinde intifa hakkı kazanılması durumunda hükmün uygulama alanı bulmayacağı görüşündedir. Doğan, **a.g.e.**, s. 154-155.

³⁹⁵ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 861-862; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 696; Sirmen, **a.g.e.**, s. 558; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 440-441.

Ancak oturma hakkı sahibinin kiralanda oturmasında acil bir ihtiyacı varsa yeni malikin gereksinimi sebebine dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebilir³⁹⁶.

Türk doktrindeki baskın görüşe göre; kiralanan üzerinde oturma hakkı kazanan kişi de TBK. m. 310 hükmünün kıyas yoluyla uygulanması sonucu kira sözleşmesine taraf olur. Bu görüşe göre her ne kadar oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesine taraf olması eşya hukuku ilkeleriyle bağdaşmasa da oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesine taraf olmayacağını ve kiracıyı kiralandan çıkarabileceğini kabul etmek kanun koyucunun kiracıyı koruma düşüncesiyle uyumlu olmaz. Diğer taraftan yeni malikin kanun gereği bağlı olduğu kira sözleşmesiyle oturma hakkı sahibinin bağlı olmaması kabul edilemez bir sonuca neden olur. Bu sebeple oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesi yapamayacağına ilişkin kurala kanun tarafından bir istisna getirildiğini ve oturma hakkı sahibinin de TBK. m. 311 hükmü gereği kira sözleşmesinin sonuna kadar kira sözleşmesine taraf olduğunu kabul etmek gerekir. Oturma hakkı sahibi kira sözleşmesi sona erdiğinde yeni bir kira sözleşmesi yapamamalıdır³⁹⁷. Buna karşı doktrindeki diğer bir görüşe göre oturma hakkı ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değer sonuç doğuran bir sınırlı ayni hak değildir. Bu nedenle kiralanan üzerinde oturma hakkı kazanan üçüncü kişi TBK. m. 310 hükmü uyarınca kira sözleşmesine taraf olamaz. Zira oturma hakkı sahibinin taşınmazı kiraya verememesi ilkesinin bir Borçlar Hukuku kuralıyla değişmesi mümkün değildir. Ancak TBK. m. 310 hükmü burada da kıyasen uygulanır ve oturma hakkı sahibi kiracının kullanma hakkına katlanma yükümlülüğü altına girer. Buna karşı oturma hakkı sahibi, her ne kadar kira sözleşmesine taraf olmayıp sadece kiracının kullanımına katlanmakla yükümlü olsa da, kıyas yoluyla uygulamayla sonucu TBK. m. 351 uyarınca gereksinimi nedeniyle tahliye davası açıp kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanına sahip olmalıdır³⁹⁸.

³⁹⁶ İsviçre doktrindeki görüşler için bkz. Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 156-157.

³⁹⁷ Gümüş, **Kira**, s. 151; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Acar, **Kira**, s. 253; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 606; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 444; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347-348; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 157; Özen, **2010**, s. 147; Çabri, **a.g.m.**, s. 179; Şener, **Tahliye**, s. 28.

³⁹⁸ Hamamcıoğlu, **a.g.m.**, s. 323-324.

Kanaatimizce oturma hakkı, sahibine semerelerden yararlanma yetkisi vermeyen ve bu bakımdan ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değer sonuç doğurmayan bir sınırlı ayni haktır. Bu sebeple kiralanan üzerinde oturma hakkı kazanan kişi kiraya verenin yerine geçip kira sözleşmesine taraf olmaz ancak kiraya veren malikin yanında kira sözleşmesine katılmış olur. Bu durumda oturma hakkı sahibi bir kiraya verenin sahip olduğu haklara ve yükümlülöklere ancak oturma hakkının kendisine tanıdığı hak ve yükümlölükler içerisinde sahip olur. Bu bakımdan kira bedellerini talep etme hakkı oturma hakkı sahibine değil kiraya veren malike ait olur. Oturma hakkı sahibi ise sözleşme sonuna kadar kiracının kullanım hakkına katlanmakla yükümlüdür. Ancak TBK. m. 310 hükmünün kıyas yoluyla uygulanması sonucu kira sözleşmesine kiraya veren malik yanında katılan oturma hakkı sahibi, TBK. m. 351 uyarınca gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini feshedebilme hakkına sahip olabilmelidir.

3. Üst Hakkı

Üst hakkı; sahibine üçüncü bir kişiye ait arazinin altında veya üstünde bir yapı yapma veya daha önce mevcut bir yapıyı muhafaza ederek onun maliki olma yetkisi veren bağımsız ve sürekli olarak kurulduğu takdirde devredilebilen ve mirasçıya geçebilen bir irtifak hakkıdır³⁹⁹. Üst hakkı sahibi arazi üzerindeki yapının maliki olduğu için bu yapı ile ilgili kira sözleşmesi yapma konusunda yetkilidir⁴⁰⁰.

Arazi üzerinde kurulan üst hakkına konu yapı yer ile daha önce kiraya verilmiş olan yer farklıysa üçüncü kişinin üst hakkı ile kiracının kullanım hakkının bağdaşmaması söz konusu olmaz. Örnek olarak sadece bir kısmı kiraya verilmiş arazinin kiraya verilmemiş alanında üçüncü kişiye elektrik direği dikmesi için bir üst hakkı tanınmışsa burada bir bağdaşmazlıktan bahsedilmez ve TBK. m. 311 hükmünün uygulanması da söz konusu olmaz⁴⁰¹.

³⁹⁹ Oğuzman,Seliçi,Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 866-868; Akipek,Akıntürk,Ateş, **a.g.e.**, s. 704; Sirmen, **a.g.e.**, s. 560-561; Esener,Güven, **a.g.e.**, s. 448.

⁴⁰⁰ Akipek,Akıntürk,Ateş, **a.g.e.**, s. 711.

⁴⁰¹ Acar, **Kira**, s. 254; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 606; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 159; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Hamamcıoğlu, **a.g.m.**, s. 321-322; Çabri, **a.g.m.**, s. 179.

Buna karşı üçüncü kişi arazinin üzerinde bulunan ve kiracının kullanım hakkının konusunu oluşturan yapı, bina veya inşaat üzerinde üst hakkı kazanmışsa burada artık üst hakkı ile kiracının kullanım hakkı arasında bir bağdaşmazlık bulunmaktadır. Doktrin de haklı olarak üçüncü kişinin kiralanan üzerinde böyle bir üst hakkı kazanmasının kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmadığını ve bu durumda TBK. m. 311 hükmü gereği üst hakkı sahibinin kira sözleşmesine taraf olduğunu kabul etmektedir⁴⁰².

4. Geçit Hakkı, Kaynak Hakkı ve Manzara Hakkı Gibi Diğer İrtifak Hakları

Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde geçit hakkı, kaynak hakkı veya manzara hakkı gibi irtifak hakları kazanması durumunda TBK. m. 311 hükmünün uygulama alanı bulup bulamayacağı doktrinde tartışmalıdır⁴⁰³. Kanaatimizce bunlar gibi kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen ancak ekonomik sonuçları itibarıyla mülkiyet devrine eş değer sonuç doğurmayan bir sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişi kiraya veren malik yanında kira sözleşmesine katılır ve kira sözleşmesinin süresinin sonuna kadar kiracının kullanım hakkına katlanma yükümlülüğü altında olur. Buna karşı bu sınırlı ayni hak sahiplerinin kiracıdan kira bedeli istemek gibi bir hakları olmaz. Zira onların kiraya veren olarak sahip oldukları hak ve yükümlülüklerin sınırını yine sahip oldukları sınırlı ayni hakların kendilerine sağladığı hak ve yükümlülükler belirler.

5. İpotek Hakkı ve Taşınmaz Yükü

Doktrindeki bir görüşe göre ipotek hakkı kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmaz ve bu anlamda kiracının kullanım hakkını sınırlayan bir sınırlı ayni haktır. Bu görüşe göre üçüncü kişi kiralanan taşınmaz üzerinde ipotek hakkı kazanırsa TBK.

⁴⁰² Gümüş, **Kira**, s. 151; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Acar, **Kira**, s. 254; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 606; Eren, **Borçlar Özel**, s. 347-348; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 158; Özen, **2010**, s. 147; Hamamcıoğlu, **a.g.m.**, s. 321-322; Çabri, **a.g.m.**, s. 179; Şener, **Tahliye**, s. 28.

⁴⁰³ Konuyla ilgili detaylı açıklamalar için bkz. İkinci Bölüm, III, B, 4, b.

m. 311 hükmü gereği kira sözleşmesine taraf olur⁴⁰⁴. Buna karşı doktrinde katıldığımız baskın görüşe göre üçüncü kişinin kiralanan taşınmaz üzerinde kazandığı ipotek hakkı kiracının kullanım hakkına engel oluşturmayıp bağdaşmazlık teşkil etmez. Bu sebeple bu durum TBK. m. 311 hükmünün uygulama alanı dışında kalmaktadır⁴⁰⁵. Aynı sonuç kiracının kullanımına engel teşkil etmeyen taşınmaz yükü için de geçerli olacak bu durumda da TBK. m. 311 hükmünün uygulanması söz konusu olmaz⁴⁰⁶.

IV. KİRACILIK HAKKININ ŞERHİ (TBK. m. 312)

A. Genel Olarak

6098 sayılı TBK'nın "Tapu siciline şerh" başlığını taşıyan 312. maddesine göre: "*Taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.*" Hüküm şerhin bir zorunluluk olmadığını ve şerhin yapılıp yapılmayacağı konusundaki kararın taraflara ait olduğunu belirtmiştir. Ancak kişisel hakların şerhinin etkisini düzenleyen TMK. m. 1009, f. 2 hükmü emredici nitelikte olup tarafların bu yasal etkiyi ortadan kaldıracılabilmeleri mümkün değildir. Diğer bir deyişle taraflar aralarında anlaşarak şerh edilmiş kiracılık hakkının sonraki maliklere karşı ileri sürülemeyeceğini kararlaştıramaz⁴⁰⁷.

B. Hükümün Uygulanma Şartları

1. Asli Şartlar

a. Tapuya Kayıtlı Bir Taşınmazın Bulunması

Tapu siciline şerh imkanı doğal olarak sadece taşınmaz kiralaları için söz konusudur. Hükümün uygulama alanına tapuya kayıtlı ve tapuda ayrı sayfası bulunan

⁴⁰⁴ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 98.

⁴⁰⁵ Acar, **Kira**, s. 255; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 606; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 161-162; Çabri, **a.g.m.**, s. 179; Şener, **Tahliye**, s. 31-32.

⁴⁰⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 162.

⁴⁰⁷ Acar, **Kira**, s. 262; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 610; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 286-287.

taşınmazlar girmektedir⁴⁰⁸. Bununla birlikte kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölüm kirası ve tapu kütüğünde ayrı sayfa açılmış bağımsız ve sürekli hakkın kirası da şerh verilebilir⁴⁰⁹. Tapuya kayıtlı taşınmazın konut ve çatılı işyeri olup olmadığı önemli olmadığı gibi ürün kirasına konu olan tapuya kayıtlı bir taşınmaz ürün kirası da TBK. m. 358 uyarınca tapuya şerh verilebilir⁴¹⁰.

b. Hukuki Sebebin Bulunması

Kiracılık hakkının şerhinde hukuki sebep iki ayrı anlaşmadan oluşmaktadır. Bunlardan ilki, şerh edilecek hakkı doğuran esas sözleşme olup bu esas sözleşme kira sözleşmesidir. Diğer hukuki sebep ise esas sözleşmeden yani kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının şerh edileceği konusunda yapılan şerh anlaşmasıdır. Şerh anlaşması kira sözleşmesinde yer alan bir hüküm ile yapılabileceği gibi kira sözleşmesinden ayrı bir sözleşme olarak da yapılabilir. Şerh anlaşmasının kira sözleşmesiyle aynı anda yapılması şart olmayıp kira sözleşmesinden sonra yapılan şerh anlaşması da geçerlidir⁴¹¹.

(1) Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesi şerh anlaşmasının esas sözleşmesidir. Kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilebilmesi için esas sözleşme olan kira sözleşmesinin geçerli olması şarttır. Kira sözleşmesi geçerli değilse ortada bir kiracılık hakkından ve bu hakkın tapu siciline şerh verilmesinden söz edilemez. Geçersiz bir kira sözleşmesine dayanan kiracılık hakkı tapuya şerh edilse bile geçerli olmaz. Hatta iyiniyetli bir üçüncü kişi bu yolsuz şerhe güvenerek kişisel hakkı devralsa bile iyiniyet korunmaz ve yolsuz şerh geçerli hale gelmez. Zira kişisel bir hak olan kiracılık hakkının tapu siciline şerh

⁴⁰⁸ Eren, **Borçlar Özel**, s. 348; Acar, **Kira**, s. 262; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 287.

⁴⁰⁹ Acar, **Kira**, s. 262; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 287.

⁴¹⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 214; Sirmen, **a.g.e.**, s. 208, dpn. 442; Acar, **Kira**, s. 262; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 287.

⁴¹¹ Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 317; Sirmen, **a.g.e.**, s. 209; Acar, **Kira**, s. 264; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 610; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 290.

verilmesi onu bir aynı hak haline getirmemektedir. Bu bakımdan şerh, tescilden farklı olarak iyiniyetin koruyucu etkisinden yararlanamamaktadır⁴¹².

(2) Şerh Anlaşması

i. Belgeleme ve Talep

Kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilebilmesi için aranan şartlar tescil için aranan şartlarla aynıdır. Tescil yapılabilmesi için aranan talep ve belgeleme şartları şerh için de söz konusudur⁴¹³. Bu bakımdan kiraya veren taşınmaz maliki hem tasarruf yetkisini hem de kiracılık hakkının şerhini gerektiren hukuki sebebi (kira sözleşmesi ve şerh anlaşması) ispatlayacaktır. TBK. m. 312 hükmü kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceğinden bahsetmektedir. Hüküm ile kiracılık hakkının şerhine imkan tanınmış olması başlı başına kiracıya bu hakkının şerh verilmesini isteme yetkisi vermez. Kiracının şerh isteme yetkisine sahip olması için kiraya veren ile bir şerh anlaşması yapmış olması gerekir. Böyle bir anlaşma yoksa kiracı kiracılık hakkının tapu siciline şerh verilmesini isteme yetkisine sahip değildir⁴¹⁴.

ii. Şekli

Şerh anlaşmasının geçerliliği esas sözleşme olan kira sözleşmesinin geçerlilik şekline bağlıdır. Bu sebeple kiracılık hakkının şerhi konusunda yapılacak anlaşma da herhangi bir geçerlilik şartına tabi olmayan kira sözleşmesi gibi herhangi bir şekle tabi değildir. Buna karşı Tapu Sicil Tüzüğü m. 47, f. 1, b. ç hükmü taşınmaz kira sözleşmelerinden doğan kiracılık hakkının tapu siciline şerhi için kira sözleşmesinin de şerh anlaşmasının da yazılı olarak yapılmasını şart olarak aramaktadır. Her ne kadar Tapu Sicil Tüzüğü'nde şerh anlaşmasının yazılı şekilde yapılması şart olarak görülmüş

⁴¹² İsmet Sungurbey, **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi**, İstanbul, Sermet Matbaası, 1963, (Şerh), s. 135; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 317 ve 321; Acar, **Kira**, s. 267; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 289.

⁴¹³ Sungurbey, **Şerh**, s. 52; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 215; Sirmen, **a.g.e.**, s. 209; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 167; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 152; Acar, **Kira**, s. 263; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 289-290;

⁴¹⁴ Sungurbey, **Şerh**, s. 47; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 215; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 317; Sirmen, **a.g.e.**, s. 209; Esener, Güven, **a.g.e.**, s. 170; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 152; Eren, **Borçlar Özel**, s. 348; Acar, **Kira**, s. 263; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 289-290; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 289.

ise de doktrinde genel olarak kabul edildiği üzere bu şart geçerlilik şartı değildir. Bu sebeple kiracılık hakkının şerhi için yapılacak şerh anlaşması hiçbir geçerlilik şartına tabi değildir⁴¹⁵. Uygulamada kira sözleşmesinin tapu siciline şerh edilmesi için hem kira sözleşmesinin hem de şerh anlaşmasının yazılı şekilde yapılması şart olarak aranmaktadır⁴¹⁶.

iii. Taraflar

Kiracılık hakkının şerhi konusundaki şerh anlaşması kural olarak kiracı ile taşınmazın maliki arasında yapılır. Taşınmaz malikinin hem tasarruf yetkisine hem de tam fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Kiracının şerh anlaşmasıyla bir yükümlülük altına girmesi ihtimalinde kiracının da tam fiil ehliyetine sahip olması gerekir⁴¹⁷.

Şerh anlaşmasını yapma konusunda tasarruf yetkisi kural olarak taşınmazın malikine ait olmakla birlikte doktrinde alt kira ilişkisinde kiracının da malik tarafından yetkilendirilmesi halinde alt kira sözleşmesinin şerhini yapabileceği savunulmaktadır⁴¹⁸. Yine kiraya veren sıfatının intifa hakkı sahibinde olması halinde onun da intifa süresini geçmediği sürece kira sözleşmesinin şerh edilmesi bakımından tasarruf yetkisine sahip olduğu kabul edilmektedir⁴¹⁹. Kiraya verenin malik sıfatını taşımadığı durumlarda şerh anlaşmasının kimler arasında yapılması gerektiği doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre⁴²⁰ bu durumda şerh anlaşması

⁴¹⁵ Sungurbey, **Şerh**, s. 50; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 317; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 152; Gümüş, **Kira**, s. 153; Acar, **Kira**, s. 264; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 610; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 290.

⁴¹⁶ Uygulamada kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının tapu siciline şerhi için aranan belgeler şunlardır: “1) İşleme konu taşınmaz mala ait, tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı, 2) Kira sözleşmesi, 3) Sözleşmedeki imzalar noterce onaylanmış ise ve şerh yetkisi varsa kiracının istemi. 4) Noterce onaylanmamış ise veya şerh yetkisi yoksa taşınmaz malikinin istemi. 5) Taraf/Tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C. Kimlik ve vergi numarası, 6) İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise, temsile ilişkin belge”. (<http://tapu-kadastro.net/index.php/sample-levels/tapu-islemleri-akitsiz-2/kira-serhi-istemi>) (Erişim Tarihi: 02.04.2019)

⁴¹⁷ Sungurbey, **Şerh**, s. 54-55; Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 317; Acar, **Kira**, s. 264; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 610; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 290; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 448.

⁴¹⁸ Sungurbey, **Şerh**, s. 54; Buna karşı malikin alt kiraya rıza vermiş olmasının başlı başına kiracıya alt kiranın şerh edilmesi konusunda da rıza vermiş olduğu anlamına gelmeyeceği görüşü için bkz. Gümüş, **Kira**, s. 153; Yine aynı yönde Acar, **Kira**, s. 263, dpn. 8; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 305-306.

⁴¹⁹ Sungurbey, **Şerh**, s.54; Acar, **Kira**, s. 264, dpn. 9.

⁴²⁰ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 131.

kiracı ile kiraya veren arasında yapılır ancak taşınmaz malikinin de bu şerh anlaşmasına rıza göstermesi şarttır. Doktrindeki diğer bir görüşe göre⁴²¹ ise şerh anlaşmasının kiracı ile taşınmaz maliki arasında yapılmasını gerekli ve yeterli görmekte kiraya verenin bu anlaşmaya katılımını gerekli görmemektedir. Zira bu görüşe göre tapu siciline şerh verilmesi bakımından tasarruf yetkisi malike ait olup bu şerh anlaşmasından kiraya verenin olumsuz bir şekilde etkilenmesi de söz konusu değildir.

Malik sıfatını taşıyan kiraya verenin kiracı ile şerh anlaşması yapması ve malikin de şerh yapmaya yanaşmaması halinde kiraya verenin tazminat sorumluluğu doğacaktır. Bu durumda kiracının temerrüt sebebiyle sözleşmeyi feshetme imkanı da saklıdır⁴²². Şerh edilecek taşınmaz üzerinde rehin hakkı bulunması halinde rehin hakkı sahibinin şerh anlaşmasına rıza göstermesi gerekir⁴²³. Rehın hakkı sahibi şerh anlaşmasına rıza göstermezse şerh ona karşı ileri sürülemez⁴²⁴.

c. Yazılı Şerh Talebi

Bir tapu sicil işlemi olan şerhin yapılabilmesi için taşınmaz malikinin şerh yapılması konusunda yazılı talepte bulunması şarttır⁴²⁵. Mülkiyetin paylı veya elbirliği olması halinde bütün maliklerin birlikte şerh talebinde bulunması gerekir⁴²⁶. Şerh talep etme yetkisi kiracıya verilebilir. Bu durumda kiracı malikin şerh talebine gerek olmadan kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilmesini isteyebilir⁴²⁷. Yine Yargıtay

⁴²¹ Acar, **Kira**, s. 263-264; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 611; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 291.

⁴²² Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 132; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 611, dpn. 2470; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 291.

⁴²³ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 132; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 611; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 292; Günel, **a.g.e.**, s. 183.

⁴²⁴ Bu durumda rehinin paraya çevrilmesi yoluyla satış yapılırken taşınmaz öncelikle şerh ile birlikte satışa çıkarılır eğer bu satıştan teminatı karşılayacak miktar elde edilemezse taşınmaz ikinci satışta şerh olmadan satışa çıkarılacaktır. İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 611; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 292.

⁴²⁵ Sungurbey, **Şerh**, s. 62; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 130-131; Gümüş, **Kira**, s.153; Acar, **Kira**, s. 265; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 611; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 292; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 448; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 289; Çabri, **a.g.m.**, s. 190.

⁴²⁶ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 107-108; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 611-612; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 292.

⁴²⁷ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 132, dpn. 75; Acar, **Kira**, s. 265; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 612; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 293.

da kira sözleşmesinde taraflardan birine şerh talep etme yetkisi verilebileceği görüşündedir⁴²⁸. Malik şerhin yapılması için üçüncü bir kişiye yetki verebilir. Gerek Yargıtay⁴²⁹ gerekse de doktrin⁴³⁰ bu yetkinin özel bir yetki olarak verilmesi gerektiği görüşündedir. Geçerli olarak yapılan şerh anlaşması malik tarafından yerine getirilmez ve kiracılık hakkı tapu siciline şerh verilmezse kiracı TMK. m. 716 hükmü gereği mahkemeye başvurarak mahkeme kararı ile şerhin yapılmasını sağlayabilir⁴³¹.

2. Şekli Şart: Şerh Süresinin Belirlenmesi

Tapu Sicil Tüzüğü'nün "Şerhin şekli" başlığını taşıyan 51. maddesinin 1. fıkrasına göre "Şerhler, kütük sayfasındaki özel sütuna, konusu, süresi, tarih ve yevmiye numarası ile varsa değeri gösterilerek yazılır, terkinin için sonraki ilk satır boş bırakılır." Bu hükme göre kiracılık hakkının tapu siciline şerh verilebilmesi için şerh süresinin belirli olması şart olup tapu siciline belirsiz süreli bir şerh yapılması mümkün değildir⁴³². Şerhin süreli yapılması şartı Tapu Sicil Tüzüğü'nden kaynaklandığı için bu şartın şekli bir şart olduğu kabul edilmektedir⁴³³.

⁴²⁸ Yarg. 14. HD, T: 10.07.2012, E: 2012/5952 K: 2012/9387 sayılı kararına göre: "...Taraflar sözleşmelerinde, sözleşmenin tapu siciline şerh edilebileceğini kararlaştırmışsa iki taraftan biri sözleşmenin bu hükmüne dayanarak tapu siciline şerh verilmesini müdürlükten isteyebilir...". (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019

⁴²⁹ Yarg. 14. HD, T: 23.01.2007, E: 2006/14184 K: 2007/418 sayılı kararına göre: "...Kira sözleşmesinin düzenlenmesi için genel vekaletnamenin yeterli bulunmasına rağmen bu sözleşmeden kaynaklanan kişisel hakkın özelliği, sözleşme ilişkisinden kaynaklanan borcun eşyaya bağlı bir borç haline gelmesi, üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilme olanağı ve tapuda yapılacak işlem ile doğrudan taşınmaz mülkiyetinin etkilenmesi ve malikin taşınmaz üzerindeki yetkilerini daraltması olgusu karşısında şerh anlaşmasının yapılması ve buna bağlı olarak da anlaşmanın tapuya şerh edilmesi vekil aracılığı ile yapıldığında vekaletnamede özel yetkiyi zorunlu kılmaktadır...". (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁴³⁰ Acar, **Kira**, s. 265; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 612; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 293; Günel, **a.g.e.**, s. 183.

⁴³¹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 132; Acar, **Kira**, s. 265; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 612; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 293; Günel, **a.g.e.**, s. 183.

⁴³² Acar, **Kira**, s. 267; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 612; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 293; Eren, **Borçlar Özel**, s. 348. Buna karşı Gümüş, şerh süresinin belirli olmaması halinde şerhin etkisinin kira sözleşmesinin sona ermesi ile birlikte sona ereceği görüşündedir. Gümüş, **Kira**, s. 153.

⁴³³ Akipek, Akıntürk, Ateş, **a.g.e.**, s. 318.

Belirsiz süreli bir kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilmesi durumunda şerh süresinin en yakın fesih dönemi dikkate alınarak belirlenmiş olması gerekir⁴³⁴.

Kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının şerhi için kanun herhangi bir üst süre öngörmemiştir. Bu sebeple kiracılık hakkının şerhi on yıldan uzun bir süre için kararlaştırılabilir. Burada şerh süresi için dikkate alınacak sınır ise kira sözleşmesinin süresidir⁴³⁵. Zira şerh süresinin kira sözleşmesinin süresinden daha az olması mümkünken daha fazla olması mümkün olmayıp kira sözleşmesinden daha fazla bir süre şerh süresi kararlaştırılmışsa bu fazla kısım kısmi hükümsüzlükle geçersiz olacaktır. Bunun sebebi de bu fazla süre içerisinde esas borç ilişkisi ve bundan kaynaklanan kişisel hakkın sona ermiş olmasıdır⁴³⁶.

Şerh süresinin kira sözleşmesinin süresinden daha fazla olamayacağının en önemli sonucu konut ve çatılı işyeri kiralarında zımni olarak uzama durumunda şerhin etkisinin bu uzama süresi içerisinde geçerli olmamasıdır. Nitekim şerh süresinin üst sınırını kira sözleşmesinin süresi oluşturur. Eğer kira sözleşmesinin zımni olarak yenilenmesi söz konusuysa tarafların bu yenilenen dönem için yeni bir şerh anlaşması yapıp bunu tapu siciline şerh ettirmesi gereklidir⁴³⁷. Buna karşı doktrindeki bir görüşe göre şerh süresinin kira sözleşmesinin süresinden daha fazla yapılabilmesi mümkün olup kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde bu şerh etkisini devam ettirecekken kira sözleşmesinin yenilenmeyip sona ermesi halinde bu fazla kısım da hükümsüz hale gelecektir⁴³⁸.

⁴³⁴ Acar, **Kira**, s. 268; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 294.

⁴³⁵ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 132; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 613; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 294; Çabri, **a.g.m.**, s. 191.

⁴³⁶ Sungurbey, **Şerh**, s. 73; Acar, **Kira**, s. 268; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 612-613; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 294.

⁴³⁷ Sungurbey, **Şerh**, s. 73; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 612-613; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 295.

⁴³⁸ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 447-448.

C. Kira Sözleşmesinin Şerh Edilmesinin Sonuçları

1. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunumuz; “kişisel hakların şerhi”, “tasarruf haklarının şerhi” ve “geçici tescil şerhi” olmak üzere üç tür şerhin yapılmasına imkan tanımıştır. Kiracılık hakkının şerhi de kişisel hakların şerhi kapsamına giren bir şerhtir. Kiracılık hakkının şerhine imkan tanıyan TMK. m. 1009 hükmünün başlığı da bu durumu desteklemektedir.

Kişisel hakların şerhinin etkisi doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre⁴³⁹ kişisel hakların şerhinde “eşyaya bağlı borç etkisi” bulunmamaktadır. Diğer bir deyişle kişisel hakkın şerh edilmesi o borç ilişkisinde taraf değişikliğini sağlamaz sadece şerh edilen kişisel hakka ayni (munzam) etki sağlamış olur. Bunun anlamı tapuya şerh edilen kişisel hakkın şerhten sonra taşınmaz üzerinde ayni hak kazanan üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesidir. Buna karşı doktrindeki ağırlıklı görüşe göre⁴⁴⁰ kişisel hakların şerhi “eşyaya bağlı borç etkisi” ve “munzam etki” olmak üzere iki etkiye sahiptir. Şerhin eşyaya bağlı borç etkisi şerh edilen kişisel hakka ilişkin borç ilişkisini eşyaya bağlı borç haline getirir ve kişisel hakkın muhatabında ve borçlusunda değişikliğe yol açar. Buna karşı şerhin munzam etkisi şerhten sonra taşınmaz üzerinde kazanılan haklardan kişisel hakkın kullanılmasını engelleyenlerin etkisiz hale getirilmesini sağlar. Yargıtay da bu görüştedir⁴⁴¹.

Kiracılık hakkının şerh verilmesinin etkisi ise ayrı olarak ele alınmalıdır. 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 255. maddesinin 2. fıkrası şerhin etkisini “*Bu şerh sonraki maliklere kiracının kira akdi dairesinde gayrimenkulden intifaina müsaade etmek mecburiyetini tahmil eder*” şeklinde açık bir şekilde düzenlemişken 6098 sayılı TBK. m. 312’de bu etki düzenlenmemiştir. Hükmün gerekçesinde de belirtildiği gibi esasında buna gerek yoktur zira kişisel hakların şerhinin etkisi TMK. m. 1009, f. 2

⁴³⁹ Sungurbey, Şerh, s. 102 vd.

⁴⁴⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 249-250; Tekinay vd., **Eşya Cilt I**, s. 387-388; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 154-155;

⁴⁴¹ Yarg. HGK., T: 02.11.2016, E: 2015/12, K: 2016/1005 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

hükmünde açıkça düzenlenmiştir. Hükme göre “*Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir*”.

Gerek TBK. m. 310 hükmünün gerekse TBK. m. 311 hükmünün tabiri caizse “satım kirayı bozmaz” ilkesini benimsemesiyle birlikte şerhin etkisinin önemi TBK. yürürlüğe girmeden önceki döneme göre azalmıştır. Zira eşyaya bağlı borç etkisi kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerle doğrudan doğruya kanun tarafından sağlanmış ve kira sözleşmesinin şerh edilmesine gerek olmadan eşyaya bağlı bir borç ilişkisi oluşturulmuştur⁴⁴². Buna karşı TBK. m. 351 uyarınca edinenin gereksinimi nedeniyle tahliye imkanını ortadan kaldırması sebebiyle şerhin eşyaya bağlı borç etkisinin tamamıyla işlevsiz hale gelmediği kabul edilmektedir⁴⁴³. Buna karşı aşağıda da açıklayacağımız üzere kanaatimizce kiracılık hakkının şerhinde munzam etkinin bir işlevi kalmamıştır.

Kiracılık hakkının şerhi kamulaştırmaya karşı herhangi bir koruma sağlamamaktadır⁴⁴⁴. Kiracılık hakkının şerhinin etkisi konut ve çatılı işyeri kiralaları ve diğer taşınmaz kira sözleşmeleri açısından ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Şerhin Etkisi

TBK. m. 310 hükmü yasal sözleşme devri sonucunda yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağını kabul etmiştir. Benimsediğimiz görüşe göre TBK. m. 311 hükmü kiracının hakkını etkileyen ve ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değer bir sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişinin yasal sözleşme devri sonucu kira sözleşmesine taraf olacağını; kiracının hakkını etkileyen ancak ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değer olmayan bir sınırlı ayni hak kazanan kişinin ise kiraya veren malik yanında kira sözleşmesine katılacağını kabul etmiştir. Görüldüğü üzere TBK. m. 310 ve 311 hükmü kiracının kiracılık hakkını, kiralanan üzerinde gerek

⁴⁴² Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 431; Yıldırım, **a.g.m.**, s. 120;

⁴⁴³ Gümüş, **Kira**, s. 154; Acar, **Kira**, s. 267; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 614; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 298-299; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 439; Çabri, **a.g.m.**, s. 192; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 137.

⁴⁴⁴ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 136; Gümüş, **Kira**, s.153; Acar, **Kira**, s. 266-267; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 614; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 298; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 447-448; Çabri, **a.g.m.**, s. 191-192.

mülkiyet hakkı kazanan gerekse sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişilere karşı şerh aranmaksızın koruma altına almıştır.

Bu bakımdan kiracılık hakkının şerhinin eşyaya bağlı borç etkisi her ne kadar azalmış olsa da TBK. m. 351 uyarınca edinenin gereksinimi nedeniyle fesih hakkını ortadan kaldırması bakımından hala önemini korumaktadır⁴⁴⁵. Doktrindeki bir görüşe göre şerhin munzam etkisi kiralanan üzerinde üçüncü kişilerin sınırlı ayni haklarının veya şerh edilmiş kişisel haklarının bertaraf edilebilmesi bakımından hala önemini kaybetmemiştir⁴⁴⁶. Kanaatimizce TBK. m. 311 hükmü kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı ayni hak kazanılması durumunda; intifa ve üst hakkı bakımından yasal sözleşme devrini diğer sınırlı ayni haklar bakımından ise hak sahibinin kiraya veren malik yanında kira sözleşmesine katılarak kira süresince kiracının kullanımına katlanma yükümlülüğü altında olduğunu kabul ettiği için kiracılık hakkının şerhinin munzam etkisinin de bir önemi kalmamıştır. Kiracılık hakkının şerhinin etkisini konut ve çatılı işyeri kiralarında her bir sona erme sebebi için ayrı ayrı ele alıp açıklamak gerekir.

a. Yeni Malikin Gereksinimi

Konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından TBK. m. 310 ve 311 hükümlerinin en önemli sonuçlarından birisi de TBK. m. 351 uyarınca yeni malikin gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanındır. TBK. m. 310 ve 311 hükümleri her ne kadar kiracılık hakkını yeni malike karşı ileri sürülebilir hale getirmekteyse de yeni malikin kira sözleşmesini gereksinimi nedeniyle sona erdirmesini engellememektedir. İşte bu noktada kiracılık hakkının şerhi kiracıya bir koruma daha sağlamakta ve yeni malikin gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanını da ortadan kaldırmaktadır⁴⁴⁷. Bu durum TBK. m. 312 hükmünün

⁴⁴⁵ Gümüş, **Kira**, s. 154; Acar, **Kira**, s. 267; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 614; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 298-299; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 439; Çabri, **a.g.m.**, s. 192; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 137.

⁴⁴⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 298; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 138.

⁴⁴⁷ Gümüş, **Kira**, s.154; Acar, **Kira**, s. 267; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 289; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 446; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 614; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 298-299; Sirmen, **a.g.e.**, s. 213; Özen, **2013** s. 104-105; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 137; Çabri, **a.g.m.**, s. 192.

gerekçesinde de açıklanmıştır⁴⁴⁸. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ister belirli süreli ister belirsiz süreli olsun tapu siciline şerh verildikten sonra yeni malikin gereksinim nedenine dayalı olarak sona erdirilemez. Bu bakımdan yeni malikin gereksinimi nedeniyle sona erdirme imkanı yönünden kira sözleşmesinin belirli süreli olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır⁴⁴⁹.

b. Kiraya Veren Gereksinimi, Yeniden İnşa ve İmar

TBK. m. 312 hükmünün gerekçesine göre: “... sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 uncu maddesinde (TBK. m. 350’de) öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir”. Bu bakımdan kiracılık hakkının şerhinin TBK. m. 350 uyarınca gereksinim, yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye imkanını ortadan kaldırıp kaldırmadığı konusunda doktrinde birtakım tartışmalar bulunmaktadır.

Doktrindeki bir görüşe göre konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesi durumunda yeni malikin TBK. m. 350 hükmündeki gereksinim, yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası açma imkanı ortadan kalkar. Bu görüş kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olup olmadığına bakmaksızın şerhin koruyucu etkiye sahip olduğunu savunmaktadır⁴⁵⁰.

Doktrindeki diğer görüşe göre belirli süreli kira sözleşmesinin tapuya şerh verilmesi durumunda yeni malik zaten kira sözleşmesinin sona ermesine kadar TBK. m. 350 uyarınca dava açamayacağı için şerhin burada bir işlevi olmayacaktır. Buna göre kiraya veren belirli süreli kira sözleşmesinde ancak sürenin sonunda dava açabilir ki bu aynı zamanda şerh süresinin de sonudur⁴⁵¹. Buna karşı belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması yeni malikin TBK. m. 350

⁴⁴⁸ TBK. m. 312 hükmünün gerekçesinden: “...şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350 nci maddesi (TBK. m. 351) uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirme hakkını kullanmasına engel olabilecektir...”.

⁴⁴⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 299-300.

⁴⁵⁰ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 135-136; Acar, **Kira**, s. 267; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 446; Özen, **2013** s. 104-105; Aydemir, **a.g.e.**, s. 125.

⁴⁵¹ İncooğlu, **Cilt 1**, s. 614, dpn. 2485; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 299-300.

hükmündeki gereksinim, yeniden inşa ve imar sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkanını ortadan kaldırmakta ve kiracıya koruyucu bir etki sağlamaktadır⁴⁵².

Yine doktrindeki bir görüşe göre⁴⁵³ kiralananın yeniden inşa ve imarı; binanın sağlığı ve güvenliği açısından zorunluysa yeni malik “tehlikeyi önleme sorumluluğu” bulunduğu için şerhin varlığına rağmen tahliye davası açabilmeli; buna karşı sırf estetik veya kiralanandan daha fazla gelir elde etme amacı taşıyorsa şerhin varlığı dava açılmasına engel olmalıdır. Doktrindeki diğer bir görüşe göre⁴⁵⁴ binanın içinde oturulması deprem gibi bir nedenle tehlikeli hale gelmişse; kira sözleşmesi imkansızlık sebebiyle sona erer, yeni malikin bu sebeple dava açabilir. Böyle bir durumun olmadığı durumlarda ise şerhin varlığı yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye imkanını ortadan kaldırır.

Kanaatimizce kiracılık hakkının tapuya şerh verilmesinin TBK. m. 350 uyarınca gereksinim, yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye imkanına herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Zira belirli süreli kira sözleşmesinin şerh verilmesi durumunda bu şerhin süresi en çok kira sözleşmesinin süresi kadar olacaktır. TBK. m. 350 uyarınca belirli süreli kira sözleşmeleri için açılacak dava sürenin sonunda açılabilir ki şerhin bu bakımdan sağladığı bir etki bulunmamaktadır. Belirsiz süreli bir kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilmesi durumunda ise şerh süresinin en yakın fesih dönemi dikkate alınarak belirlenmiş olması gerekir⁴⁵⁵. TBK. m. 350 uyarınca belirsiz süreli kira sözleşmeleri için açılacak dava genel hükümlere göre belirlenecek fesih dönemi ve fesih bildirimi için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açılacağından ve şerh süresi de kanaatimizce bu süreyle sınırlı olacağından şerh bir etkiye sahip olmayacaktır.

⁴⁵² Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 614; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 300.

⁴⁵³ Acar, **Kira**, s. 267; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 300-301.

⁴⁵⁴ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 614-615.

⁴⁵⁵ Acar, **Kira**, s. 268; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 294.

c. Önemli Sebep

Doktrindeki bir görüşe göre⁴⁵⁶ şerhin varlığı yeni malikin olağanüstü sebeple kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını ortadan kaldırıcı bir etkiye sahip olup tapu siciline şerh verilmiş olması durumunda yeni malikin kira sözleşmesini önemli sebeple sona erdirmeye imkanı bulunmamaktadır. Buna karşı doktrinde bizim de katıldığımız diğer görüşe göre⁴⁵⁷ önemli sebeple feshin temelinde dürüstlük kuralı bulunmaktadır. Dolayısıyla kira ilişkisinin devamının yeni malik açısından çekilmez hale geldiği noktada şerhin yeni malikin önemli sebeple fesih hakkına engel olacağını kabul etmek adil olmayan sonuçlar doğurabilir. Bu sebeple kiracılık hakkı şerh edilmiş olsa bile önemli sebeplerin varlığı halinde yeni malik kira sözleşmesini sona erdirebilmelidir.

d. Kiracının Temerrüdü ve Borca Aykırı Davranışları

Kira sözleşmesi şerh edilmiş olsa bile kiracının borca aykırı davranışları sebebiyle yeni malikin kira sözleşmesini sona erdirebilmesi mümkündür. Buna göre kiracı kira bedelini ödemede temerrüde düşerse şerhin varlığına rağmen yeni malik temerrüt sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir. Yine aynı şekilde kiracının özen borcuna aykırı davranışı durumunda da yeni malik şerhin varlığına rağmen özen borcuna aykırılık sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir⁴⁵⁸.

e. Kiracının Yazılı Tahliye Taahhüdü Vermesi

Kira sözleşmesi şerh edildikten sonra kiracının yazılı tahliye taahhüdünde bulunması durumunda kiracının şerhin koruyucu etkisinden yararlanmaktan vazgeçtiği ve bu tahliye taahhüdüne dayalı olarak kira sözleşmesinin sona erdirilme imkanı bulunduğu kabul edilmektedir⁴⁵⁹.

⁴⁵⁶ Acar, **Kira**, s. 267. Yine aynı şekilde kiracının kendisini boşaltma tehlikesine karşı güvenceye alması ifadesiyle Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 273.

⁴⁵⁷ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 135; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 614; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 301; Özen, **2013** s. 105.

⁴⁵⁸ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 135; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 615; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 301; Özen, **2013** s. 105.

⁴⁵⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 135; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 301.

f. İki Haklı İhtar

İki haklı ihtar sebebiyle fesih hakkının da temelinde borca aykırı davranıştan sorumluluk bulunmaktadır. Bu sebeple kira sözleşmesi şerh edilmiş olsa bile yeni malikin iki haklı ihtar sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebileceği kabul edilmektedir⁴⁶⁰.

g. Kiracının Konutunun Bulunması

Yeni malik, kiracının kiracılık hakkı şerh edilmiş olsa bile TBK. m. 352, f. 3 kapsamında kiracının oturabileceği bir konutun bulunması halinde kira sözleşmesini sona erdirebilir. Buna karşı yeni malik kiralananı kazandığı sırada bu davayı açmaktan vazgeçmişse veya yeni malikin bu davayı açması bir hakkın kötüye kullanılması durumu teşkil ediyorsa yeni malik kira sözleşmesini bu sebeple sona erdiremez⁴⁶¹.

3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Dışındaki Taşınmaz Kiralarında Şerhin Etkisi

TBK. m. 310 ve 311 hükümleri yasal sözleşme devri sonucunu konut ve çatılı işyeri dışındaki taşınmaz kira sözleşmelerinde de kabul etmiştir. Ayrıca bu kira sözleşmeleri için yeni malikin gereksinimi gibi bir olağanüstü fesih imkanı da öngörülmemiştir. Belirli süreli kira sözleşmelerinde şerhin herhangi bir etkisi bulunmamaktayken doktrindeki bir görüşe göre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde şerhin eşyaya bağlı borç etkisi sınırlı da olsa devam etmektedir. Zira bu görüşe göre belirsiz süreli kira sözleşmesi şerh verilince yeni malikin olağan fesih imkanı ortadan kalkmaktadır⁴⁶². Kanaatimizce belirsiz süreli bir kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkı en fazla en yakın fesih süresi dikkate alınarak şerh edilebileceği için⁴⁶³ kiracılık hakkının şerhi belirsiz süreli kira sözleşmeleri için de bir etkiye sahip olmayacaktır.

⁴⁶⁰ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 135; İncoğlu, **Cilt 1**, s. 615; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 301; Özen, **2013** s. 105.

⁴⁶¹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 136; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 302.

⁴⁶² İncoğlu, **Cilt 1**, s. 615; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 302-304; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 139.

⁴⁶³ Acar, **Kira**, s. 268; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 294.

Yine doktrindeki bir görüşe göre⁴⁶⁴ konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki taşınmaz kiralalarında şerhin munzam etkisi önemini kaybetmemiştir. Kanaatimizce TBK. m. 311 hükmü kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı ayni hak kazanılması durumunda; intifa ve üst hakkı bakımından yasal sözleşme devrini diğer sınırlı ayni haklar bakımından ise hak sahibinin kiraya veren malik yanında kira sözleşmesine katılarak kira süresince kiracının kullanımına katlanma yükümlülüğü altında olduğunu kabul ettiği için kiracılık hakkının şerhinin munzam etkisinin de bir önemi kalmamıştır.

D. Kira Sözleşmesi Şerhinin Sona Ermesi

Tapu siciline geçersiz bir şekilde yapılmış olan şerh yolsuz şerh hükmündedir. Buna göre tapu siciline yapılan şerh, tarafların yapmış olduğu bir şerh anlaşmasına dayanmıyorsa veya gereken şartları sağlamıyorsa yolsuzdur. Yolsuz şerhin hiçbir şekilde bir etki doğurması da mümkün değildir. Tapu Sicil Tüzüğü'nün 69. maddesinin 2. fıkrasına göre "*Kayıtların terkininde, tescil istemleriyle ilgili hükümler uygulanır.*" Buna göre yolsuz şerhin terkinini; ya şerh verilen hak sahibinin düzeltmeye rıza göstermesi ile ya da bu yolsuz şerhten ayni hakkı zarar gören herhangi bir kişinin yolsuz şerhin düzeltilmesi davası açması yoluyla sağlanır⁴⁶⁵.

Yukarıda açıkladığımız üzere şerh belirli bir süreyle sınırlı olarak yapılmaktadır. Şerh için belirlenen süre dolunca şerhin etkisi de kendiliğinden sona ermektedir. Bu durumda herhangi bir etki doğurmayan şerh tapu sicil memuru tarafından kendiliğinden terkin edilebileceği gibi taşınmaz maliki de şerhin terkin edilmesini talep edebilir⁴⁶⁶.

Kira sözleşmesi herhangi bir sebeple şerh süresinden daha önce sona ermiş olabilir. Böyle bir durumda kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte şerh de hükümsüz hale gelir. Yolsuz hale gelen şerhin terkinini ise kiracının bu şerhin terkin

⁴⁶⁴ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 298; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 138.

⁴⁶⁵ Sungurbey, **Şerh**, s. 53; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 330; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 159; Acar, **Kira**, s. 268.

⁴⁶⁶ Gümü, **Kira**, s. 154; Acar, **Kira**, s. 268; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 615; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 304.

edilmesini talep etmesi halinde gerçekleşir⁴⁶⁷. Kiracı şerhin terkin edilmesi talebinde bulunmaktan kaçınırsa taşınmaz maliki dava açarak yolsuz şerhin terkin edilmesini talep edebilir⁴⁶⁸. Kira sözleşmesinin süresinden ve şerh süresinden önce şerhin terkin edilebilmesi için kiracının şerhin terkin edilmesini talep etmesi gerekir⁴⁶⁹. Kiralanan taşınmazın aile konutu olması durumunda kiracının eşinin de şerhin terkin edilmesine rıza göstermesi şarttır⁴⁷⁰.



⁴⁶⁷ Gümüş, **Kira**, s. 154; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 616; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 304.

⁴⁶⁸ İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 616; Aydemir, **a.g.e.**, s. 123; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 304.

⁴⁶⁹ Gümüş, **Kira**, s. 154; Acar, **Kira**, s. 268; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 615-616; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 305.

⁴⁷⁰ Acar, **Kira**, s. 268, dpn. 40; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 616; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 305.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YENİ MALİKİN GEREKSİNİM NEDENİYLE FESİH HAKKI

I. GENEL OLARAK

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun “Yeni malikin gereksinimi” başlığını taşıyan 351. maddesine göre:

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

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”

6098 sayılı TBK. kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerle birlikte kira hukuku alanında köklü bir değişikliğe gitmiştir. 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kira sözleşmeleri arasındaki uygulama farklılığı ortadan kaldırılmış ve ilke olarak edinenin kira sözleşmesine taraf olması benimsenmiştir. Esasen TBK.’nın benimsemiş olduğu bu ilke mehz kanun olan İsviçre Borçlar Kanunu ile paralel bir şekilde düzenlenmiştir. Ancak burada belirtmek gerekir ki TBK.’nın mehz İBK’den ayrıldığı çok önemli bir nokta bulunmaktadır.

Mehaz İBK. bütün kira sözleşmeleri bakımından yasal sözleşme devrini kabul etmekle beraber 261. maddede tüm kira sözleşmeleri için edinene olağanüstü fesih imkanı tanımıştır. Mehaz İBK.’daki düzenlemeye göre konut ve çatılı işyeri kiralarının edinen tarafından sona erdirilmesi onun gereksinimine ve eski malikin kiracıya tazminat ödemesi şartına bağlıdır. Diğer kira sözleşmelerinde ise edinen fesih ihbar dönemi ve sürelerine uymak şartıyla kira sözleşmesini serbestçe sona erdirebilir. Bu son durumda kiracı sadece eski malikten tazminat isteyebilecektir. Görüldüğü gibi

mehaz İBK. haklı olarak konut ve çatılı işyeri kiracısını diğer kiracılara göre daha fazla korumaktadır⁴⁷¹.

Buna karşı TBK. da bütün kira sözleşmeleri bakımından yasal sözleşme devrini kabul etmiş ancak mehaz İBK.’daki gibi bütün kira sözleşmeleri için olağanüstü bir fesih imkanı tanımamıştır. TBK. edinene olağanüstü fesih imkanını TBK. m. 351 hükmü ile sadece konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından tanımış diğer kira sözleşmeleri için ise böyle bir olağanüstü fesih imkanına yer vermemiştir. TBK. edinenin gereksinim nedeniyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmesi durumunda kiracıya bir tazminat ödenmesi yönünde bir düzenleme de getirmemiştir. Bu durum kanun koyucu tarafından mutlak şekilde korunmak istenen konut ve çatılı işyeri kiracılarını diğer kiracılara göre çok daha korunaksız bir konuma getirmiştir. Nitekim konut veya çatılı bir işyerinin mülkiyetini kazanan üçüncü kişi TBK. m. 351 uyarınca gereksinimi ileri sürerek kira sözleşmesinden kurtulabilecek ve kiracıya herhangi bir tazminat da ödemek zorunda kalmayacak buna karşı bir taşınır ya da konut veya çatılı işyeri dışında bir taşınmazın mülkiyetini kazanan üçüncü kişi herhangi bir olağanüstü fesih imkanına sahip olamayacak ve kira sözleşmesiyle bağlı kalmaya devam edecektir⁴⁷².

II. HÜKMÜN UYGULANMA ŞARTLARI

A. Bir Konut veya Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bulunması

Yukarıda TBK. m. 310 hükmünün uygulanması için gereken şartları açıklarken hükmün genel hükümler içerisinde düzenlendiğini ve her türlü kira sözleşmesinin hükmün kapsamına girdiğini belirtmiştik. “Yeni malikin gereksinimi” başlığını taşıyan TBK. m. 351 hükmü ise kira sözleşmesinin ikinci ayrımını oluşturan “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” içerisinde düzenlenmiştir. Bu sebeple yeni malikin gereksinimi

⁴⁷¹ Özen, 2013, s. 96-97; İnceoğlu, *Cilt 1*, s. 576; Öktem Çevik, *a.g.e.*, s. 239-240; Arıdemir, *a.g.m.*, s. 139-140; Çabri, *a.g.m.*, s. 170.

⁴⁷² Özen, 2013, s. 98-99; İnceoğlu, *Cilt 1*, s. 576; Öktem Çevik, *a.g.e.*, s. 239-240. Olağanüstü fesih imkanı tanınmayan konut ve çatılı işyeri dışındaki kira sözleşmeleri için çeşitli çözüm önerileri için bkz. Öktem Çevik, *a.g.e.*, s. 241-244.

nedeniyle tahliye imkanı sadece konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından söz konusu olup bunun dışındaki kira sözleşmeleri için söz konusu değildir. Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından yeni malike gereksinim sebebiyle tahliye imkanı tanımışken diğer kira sözleşmelerinde yeni malike böyle bir imkan tanımamıştır. TBK. m. 351 hükmünün özel nitelikte istisnai bir hüküm olması nedeniyle konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmeleri için kıyas yoluyla uygulanmasının mümkün olmadığı kabul edilmektedir⁴⁷³. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda TBK. m. 351 hükmünün uygulanması için bir konut veya çatılı işyeri kirasının bulunması şartını aramakta, adi kira sözleşmelerine bu hükmü uygulamamaktadır⁴⁷⁴.

B. Kiralanan Taşınmazın Sonradan Edinilmesi

“Yeni malikin gereksinimi” başlığını taşıyan TBK. m. 351 hükmünün başlığı her ne kadar yeni malikin gereksiniminden bahsetmişse de madde metninde malik ifadesine yer verilmemiş olup edinen kimseden bahsedilmiştir. Bu bakımdan doktrinde TBK. m. 351 hükmünün kapsamına taşınmaz mülkiyetinin edinilmesi kadar taşınmaz üzerinde bazı sınırlı ayni hakların edinilmesi durumunun da girdiği kabul edilmektedir⁴⁷⁵.

1. Taşınmaz Mülkiyetinin Edinilmesi

a. Genel Olarak

Daha önce de açıkladığımız üzere TBK. m. 351 hükmü esasında TBK. m. 310 hükmü ile bağlantılı bir hüküm olup hükmün uygulama alanı bulması TBK. m. 310

⁴⁷³ Gümüş, **Kira**, s. 357;; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 243; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 668; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 357; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 559-560.

⁴⁷⁴ Yarg. 3. HD., T: 01.06.2017, E: 2017/3918, K: 2017/8896 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Yine TBK’nın yürürlüğe girmesinden önceki dönemde Yarg. 6. HD., T: 25.01.2010, E: 2009/9848, K: 2010/526 (Ahmet Cemal Ruhi, **Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku: II. Cilt**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2011, s. 1207.

⁴⁷⁵ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 439-440; İnecoğlu, **Cilt 2**, s. 377; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 249. Buna karşı Doğan hükmün kapsamına sadece kiralanan üzerinde üst hakkı kazanıldığı durumlar girer. Kiralanan üzerinde intifa hakkı kazanılması hükmün kapsamı dışında tutulmalıdır. Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011, s. 154-155.

anlamında kiralananın el değiştirmesine bağlıdır. Bu bakımdan TBK. m. 351 hükmünde ifade edilen edinme kavramının TBK. m. 310 hükmünde ifade edilen kiralanın el değiştirmesi ifadesini de kapsadığı kabul edilmektedir. Bu bakımdan TBK. m. 310 hükmü kapsamında kiralanın el değiştirmiş sayılması için aranan şartlar burada da geçerli olacaktır⁴⁷⁶.

Bu bakımdan TBK. m. 351 kapsamında kiralananın edinilmesi kavramına kiralananın; satış sözleşmesi, mal değişim sözleşmesi, bağışlama sözleşmesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, miras paylaşma sözleşmesi, ortaklığa sermaye koyulması, belirli mal bırakma, malvarlığı veya işletmenin devri gibi iradi yollarla el değiştirdiği durumlar girmekle beraber aynı şekilde kiralananın cebri icra ve mahkeme kararıyla el değiştirdiği durumlar da girmektedir⁴⁷⁷.

Kiralanın taşınmazın tapusuz olduğu durumlarda mülkiyet tapu kütüğüne tescil yapılmadan haricen kazanılır. İşte kiralanın taşınmazın haricen kazanıldığı durumlarda da TBK. m. 351 hükmünün uygulama alanı bulacağı ve haricen edinen kişinin gereksinim sebebiyle kira sözleşmesini sona erdirebileceği kabul edilmektedir⁴⁷⁸. Hükmün uygulanması için kiralananın mülkiyetinin kazanılması şart olup borçlandırıcı işlemin yapılması yeterli değildir tasarruf işleminin de yapılmış olması gereklidir. Ancak taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz olarak kazanıldığı durumlarda hükmün uygulama alanı bulması için açıklayıcı tescilin yapılması gerekli deęildir⁴⁷⁹. Kiralanın taşınmazın yolsuz olarak bir üçüncü kişi adına tescil edildiği durumlarda bu kişinin geçerli bir edinimi bulunmadığı için TBK. m. 351 hükmüne dayalı olarak tahliye talebinde bulunamaması gerekir⁴⁸⁰. Ancak Yargıtay özellikle muvazaalı devirler bakımından kiracının yolsuz tescil iddialarını dinlememektedir⁴⁸¹.

⁴⁷⁶ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 372; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 246; şener, **Tahliye**, s. 7.

⁴⁷⁷ Konuyla ilgili detaylı açıklamalar için bkz. İkinci Bölüm, II, A, 3, b.

⁴⁷⁸ Arpacı, **Kira**, s. 115; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 686; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 373; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 246; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 669; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 221.

⁴⁷⁹ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 373; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 246-247. Hükmün uygulanması için tescilin yapılması gerektiği yönündeki görüş için bkz. Doğan, **a.g.e.**, s. 152.

⁴⁸⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 373; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 247; Doğan, **a.g.e.**, s. 153; Nurşen Ayan, “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, **SÜHFD**, C. 15, S. 2, 2007, s. 23.

⁴⁸¹ Konuyla ilgili detaylı açıklamalar için bkz. Üçüncü Bölüm, II, B, 3, d.

b. Kooperatiften Pay Edinilmesi

Gerek Yargıtay⁴⁸² gerekse doktrin⁴⁸³ kooperatifte kendisine pay tahsisi yapılan kişinin TBK. m. 351 hükmünden yararlanarak tahliye isteyebileceğini kabul etmektedir.

c. Kat İrtifakı Edinilmesi

Kiralanan taşınmaz üzerinde kat irtifakı bulunuyorsa bu payı iktisap eden kişinin de tek başına dava açma hakkı bulunduğu kabul edilmektedir. Aynı şekilde üzerinde kat irtifakı kurulmuş taşınmazda bağımsız bölümlerin üçte ikisi tamamlandığı ve fiilen kullanılmaya başlandığı için kat mülkiyeti kanunu hükümleri uygulanmaktaysa da aynı sonuç kabul edilir⁴⁸⁴.

d. Kiralanan Taşınmazın Paylı Mülkiyete Tabi Olması

Doktrindeki bir görüşe göre, paylı mülkiyete tabi taşınmazın fiilen taksim edilmiş olması ve kiraya verilmiş bu bölümlerden birinin üçüncü kişi tarafından edinilmesi durumunda üçüncü kişi tek başına TBK. m. 351 uyarınca tahliye isteyebilir⁴⁸⁵.

Fiili taksimatın yapılmadığı paylı mülkiyete tabi taşınmazdan pay edinilmesi durumunda TBK. m. 351 hükmüne dayanarak tahliye istenip istenemeyeceği konusu ise doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre taşınmazdan pay edinen kimsenin TBK. m. 351 uyarınca tahliye davası açabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alması gerekir⁴⁸⁶. Yargıtay da TBK. m. 351 hükmüne dayalı olarak

⁴⁸² Yarg. HGK., T: 25.12.1985, E: 1984/6-474, K: 1985/1172 (YKD, C. 13, S. 1, 1987, s. 24-25).

⁴⁸³ Arpacı, **Kira**, s. 116; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 442; Gümüş, **Kira**, s. 358; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 686; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 373; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 247; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 669; Doğan, **a.g.e.**, s. 154; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 357; Eyüp İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler” **TBB Dergisi**, C. 25, S. 102, 2012, s. 69.

⁴⁸⁴ Arpacı, **Kira**, s. 116-117; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 373-374; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 247.

⁴⁸⁵ Arpacı, **Kira**, s. 116; Doğan, **a.g.e.**, s. 158; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 374; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 247.

⁴⁸⁶ Arpacı, **Kira**, s. 115; Doğan, **a.g.e.**, s. 158; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 442; Aydemir, **a.g.e.**, s. 198.

tahliye davası açılabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alınmasını aramaktadır⁴⁸⁷. Buna karşı doktrindeki diğer bir görüşe göre ise paylı mülkiyete tabi bir taşınmazın tek bir paydaş tarafından kullanılması mümkün olmayıp sadece onun ihtiyacı için tahliye davası açılması mümkün değildir. Bu durumda tahliye davasının bütün paydaşlar tarafından oybirliğiyle karar alınarak açılması gerekir. Ancak burada oybirliğiyle karar verecek olan diğer paydaşlar kira sözleşmesine kiraya veren sıfatıyla taraf durumundaki kişiler olup bu kişilerin oybirliğiyle tahliye davası açılması ahde vefa ilkesine aykırılık teşkil edecektir. Bu durumda da TBK. m. 351 uyarınca dava açılması mümkün olmayacaktır⁴⁸⁸.

Diğer taraftan paylı mülkiyete tabi bir taşınmazda paydaşlardan birinin diğer paylara ya da payların tamamına sahip olması durumunda da TBK. m. 351 hükmüne dayanarak tahliye davası açamayacağı kanaatimizce de haklı olarak kabul edilmektedir⁴⁸⁹. Zira bu paydaş kira sözleşmesine daha önceden kiraya veren sıfatıyla zaten taraf olup sonradan diğer paylara sahip olması ona edinen sıfatı kazandırmaz ve TBK. m. 351 hükmüne dayalı bir fesih hakkı da vermez. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda payların tamamını elde eden paydaşın tahliye davası açamayacağına hükmetmiştir⁴⁹⁰. Belirtmek gerekir ki bu paydaşın sahip olamadığı fesih hakkı sadece TBK. m. 351 hükmüne dayalı olan yeni malikin gereksinimi nedenine dayanan fesih

⁴⁸⁷ Yarg. 3. HD., T: 11.10.2017, E: 2017/5469, K: 2017/13735 sayılı kararına göre: “...İhtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak davalarda ... Kiralanan paylı mülkiyete konu ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması, elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların davaya katılmaları gerekir. Bu koşullar birlikte dava açma şeklinde gerçekleştirilebileceği gibi bir paydaş tarafından açılan davaya sonradan diğer paydaşların onaylarının alınması şeklinde de sağlanabilir...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Benzer yönde bir karar için bkz. Yarg. 3. HD., T: 27.03.2018, E: 2018/347, K: 2018/3016 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁴⁸⁸ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 377-378; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 247.

⁴⁸⁹ Arpacı, **Kira**, s. 115-116; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 443; Gümüş, **Kira**, s. 358; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 686, dpn. 334; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 357; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 670; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 378-379; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 249. Buna karşı Doğan, kira sözleşmesi kurulurken buna karşı çıkmış olan paydaşın diğer payları kazanması durumunda TBK. m. 351 hükmünden yararlanabileceği görüşündedir. Doğan, **a.g.e.**, s. 156-157.

⁴⁹⁰ Yarg. 6. HD., T: 01.12.1987, E: 1987/9240, K: 1987/12422 sayılı kararına göre: “...Davacı taşınmazda kira sözleşmesi sırasında ve ondan bir süre sonra da ½ hisse sahibi olduğuna ve kira sözleşmesine karşı çıkmamış, örtülü olarak muvafakat etmiş bulunmasına göre, sonradan aldığı ½ paya dayanarak iktisap sebebiyle 6570 sayılı Yasanın 7/d maddesi uyarınca dava açamaz...” (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 444). Yine aynı doğrultuda kararlar için bkz. Yarg. 6. HD., T: 03.12.1990, E: 14774, K: 15074; Yarg. 6. HD., T: 23.09.1988, E: 7510, K: 12847 (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 443-444).

hakkıdır. Yoksa diğer payları edinen paydaş gereksinim durumunda değişiklik olması halinde önceden de kiraya veren sıfatını taşıyor olması nedeniyle TBK. m. 350 hükmüne dayalı olarak gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir.

e. Çıplak Mülkiyetin Tam Mülkiyete Dönmesi Durumu

İntifa hakkı veya üst hakkının sona ermesiyle çıplak mülkiyeti tam mülkiyete dönen malikin TBK. m. 351 uyarınca kiracının tahliyesini isteyebilip isteyemeyeceği konusu doktrinde tartışmalıdır⁴⁹¹. Doktrindeki bir görüşe göre⁴⁹² intifa hakkı veya üst hakkının sona ermesiyle çıplak mülkiyeti tam mülkiyete dönen malik TBK. m. 351 uyarınca kiracının tahliyesini isteyemeyez. Zira bu görüşe göre bu durumdaki malik kira sözleşmesine katlanmalı ve sadece kira süresinin bitiminde TBK. m. 350 uyarınca kiraya verenin gereksinimine dayanarak kiracının tahliyesini isteyebilmelidir. Doktrindeki diğer bir görüşe göre⁴⁹³ ise çıplak mülkiyeti tam mülkiyete dönen malik TBK. m. 351 uyarınca gereksinimini ileri sürerek kiracının tahliyesini isteyebilir.

2. Taşınmaz Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Edinilmesi

Daha önce de açıkladığımız üzere TBK. m. 351 hükmü her ne kadar “Yeni malikin gereksinimi” başlığını taşımaktaysa da maddenin içeriğinde malik yerine edinen ifadesi kullanılmıştır. Diğer taraftan TBK. m. 311 hükmünün kiralanan taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kazanılması durumunda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlere atıf yapılması bu durumlarda da TBK. m. 351 hükmünün kıyasen uygulanmasını mümkün kılmıştır. Bu bakımdan hükmün uygulama alanına sadece taşınmazın mülkiyetini edinen kişilerin değil aynı zamanda taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak kazanan kişilerin de girdiği kabul edilmektedir⁴⁹⁴. Bu

⁴⁹¹ Konuyla ilgili detaylı açıklamalar için bkz. İkinci Bölüm, III, B, 3, c.

⁴⁹² Doğan, **a.g.e.**, s. 155.

⁴⁹³ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 447-448; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 374-375; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 247-248; Gümüş, **Kira**, s. 147-148; Çabri, **a.g.m.**, s. 180-181; Aksu, **Karar İnceleme**, parç. 27-29; Aksu, **İntifa**, s. 75-79; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 148-151; Özen, **2013**, s. 104; Özen, **2010**, s. 152.

⁴⁹⁴ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 377; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 249. Buna karşı Doğan, TBK. m. 351 hükmünün kapsamına sadece mülkiyet hakkının ve üst hakkının kazanılmasının sokulması, intifa hakkının

bakımdan kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanan taşınmaz üzerinde intifa, oturma veya üst hakkı edinen üçüncü kişinin TBK. m. 351 hükmüne dayanarak kiracının tahliyesini isteyebileceği kabul edilmektedir⁴⁹⁵. Kanaatimizce kiralanan taşınmaz üzerinde oturma hakkı kazanan üçüncü kişi TBK. m. 311 hükmü uyarınca kiraya veren malik yanında kira sözleşmesine katılmakta ve kiracının kullanımına katlanma yükümlülüğü altına girmektedir. Ancak tahliye davası için aranan şartları yerine getirmek kaydıyla oturma hakkı sahibi de TBK. m. 351 uyarınca gereksinimini ileri sürerek kiracının tahliyesini isteyebilir.

Oturma hakkı sahibi TBK. m. 351 uyarınca gereksinim nedeniyle kiracının tahliyesini sağlayabilirse de onun gereksinimi sadece konut gereksinimi ile sınırlıdır. Dolayısıyla oturma hakkı sahibinin iş yeri gereksinimi için tahliye davası açması gibi bir durum söz konusu olmayacaktır⁴⁹⁶.

3. Hükümün Uygulama Alanına Girmeyen Durumlar

a. Külli Halefiyet ile Edinme

Burada incelenmesi gereken bir durum da kiralananın külli halefiyet yoluyla edinildiği durumlarda TBK. m. 351 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı meselesidir. Kiralananın miras yoluyla veya başkaca bir külli halefiyet yoluyla kazanıldığı durumda TBK. m. 351 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı konusunda doktrinde tartışma bulunmaktadır.

Doktrindeki bir görüşe göre⁴⁹⁷ kiralananın külli halefiyet yoluyla el değiştirdiği durumlarda da (örn. miras) TBK. m. 351 hükmü uygulama alanı bulacak ve kiralananı

kazanılmasının ise hükmün uygulama alanına sokulmaması gerektiği görüşündedir. Doğan, **a.g.e.**, s. 154-155.

⁴⁹⁵ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 446; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 377; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 249; Şener, **Tahliye**, s. 28. Burcuoğlu 6570 sayılı Kanun dönemi için taşınmaz üzerinde sadece intifa hakkının kazanılması bakımından açıklama yapmış oturma ve üst hakkı kazanılması durumunda hükmün uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin açıklama yapmamıştır. Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 446. Doğan, taşınmaz üzerinde intifa hakkı kazanılması durumunda hükmün uygulama alanı bulmayacağı üst hakkı kazanılması durumunda ise bulacağı görüşündedir. Doğan, **a.g.e.**, s. 154-155.

⁴⁹⁶ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 377; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 250; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 197; Şener, **Tahliye**, s. 29.

⁴⁹⁷ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 137; Arpacı, **Kira**, s. 32; Abdulkadir Arpacı, “Kiralayanın Ölümünün Kira İlişisine Etkisi”, **Yasa Hukuk (Mevzuat ve İçtihat) Dergisi**, C. 13, S. 1, 1990, s. 174-

külli halefiyet yoluyla edinen kişi gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Zira bu görüşe göre TBK. m. 351 hükmünün metninde kiralananın edinilmesinden bahsedildiği için her türlü edinme (miras yoluyla edinme de) hükmün kapsamına girecektir. Dolayısıyla TBK. m. 351 hükmü, mirasbırakanın terekesindeki hakların ve borçlarının bir bütün halde mirasçılara geçeceği ilkesine kiracılar aleyhine bir istisna getirmiştir.

Buna karşı doktrinde bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre külli halefiyet yoluyla gerçekleşen edinmelerde TBK. m. 351 hükmünün uygulanması mümkün değildir. Nitekim TBK. m. 351 hükmünün uygulanması için öncelikle TBK. m. 310 hükmü kapsamına giren bir el değiştirmenin bulunması gerekir ki külli halefiyet yoluyla gerçekleşen edinmeler TBK. m. 310 hükmünün de uygulama alanı dışında kalmaktadır. Bu görüşe göre mirasçılar mirasbırakanın sadece haklarını değil aynı zamanda borçlarını da kazandığı için kiraya verenin ölümü halinde mirasçılar kiralananı edinmekle beraber mirasbırakanın kiraya veren sıfatını da edinmiş olacaktır. Miras hukukunun en temel kuralı olan mirasbırakanın ölümüyle bütün haklar ve borçların mirasçılara intikal etmesi ilkesi kira sözleşmesinin mirasçılara geçmesi bakımından da geçerli olacak ve mirasçılar TBK. m. 351 hükmünde öngörülen yeni malikin gereksinimine dayanarak kira sözleşmesini sona erdiremeyecektir⁴⁹⁸.

Yargıtay’a göre miras yoluyla intikal durumunda hüküm uygulama alanı bulur ve mirasçılar gereksinim nedeniyle tahliye davası açabilir⁴⁹⁹. Kanaatimizce mirasla intikal durumu dışındaki ticari işletmenin devri, ticari şirketlerin birleşmesi ve bölünmesi ile ticaret şirketlerinin tür değiştirmesi gibi külli halefiyet yoluyla edinmenin gerçekleştiği diğer durumlarda da TBK. m. 351 hükmü uygulama alanı bulmaz⁵⁰⁰.

175; Doğan, **a.g.e.**, s. 151; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 136; Ahmet Ayar, “Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Tahliye”, **e-akademi HESBAİD**, S. 91, Eylül 2009, “Çevrimiçi” <http://e-akademi.org/incele.asp?konu=YEN%DD%20MAL%DDK%DDN%20%DDHT%DDYACI%20SEBE%DDYLE%20TAHL%DDYE&kimlik=1253141121&url=makaleler/aayar-1.htm>, (ET.:12.04.2019) par. 10.

⁴⁹⁸ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 441-442; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 372-373; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 246; Şener, **Tahliye**, s. 10; Çabri, **a.g.m.**, s. 178.

⁴⁹⁹ Yarg. 6. HD., T: 20.09.1973, E: 4131, K: 3348 (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 441).

⁵⁰⁰ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 372-373; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 246; Şener, **Tahliye**, s. 10; Çabri, **a.g.m.**, s. 178.

b. Çıplak Mülkiyetin Edinilmesi

Üzerinde intifa hakkı ya da üst hakkı bulunan bir kiralanan taşınmazın mülkiyeti çıplak mülkiyettir. Diğer bir deyişle bu mülkiyete sahip malikin taşınmazı kullanma hakkı bulunmamaktadır. Bu sebeple taşınmazın çıplak mülkiyetini edinen üçüncü kişi de kullanma hakkına sahip olamayacağı için TBK. m. 351 uyarınca kiracının tahliyesini isteyemez. Diğer taraftan kiralanan taşınmazı, onun kullanma hakkına sahip olmadan sadece çıplak mülkiyetine sahip olarak alan malikin bu taşınmaza gerçek ve samimi olarak gereksinim duyduğu da söylenemez⁵⁰¹.

c. Malik Olmayan Kiraya Veren Malik Olması

Malik sıfatına sahip olmayan kiraya veren daha sonra kiralanan taşınmazın mülkiyetini kazanınca TBK. m. 351 uyarınca kiracının tahliyesi isteyemez. Bu durum ahde vefa ilkesinin bir sonucudur. Zira kiraya veren sıfatını taşıyan kişinin daha sonra kiralanan taşınmazın mülkiyetini kazanması, ona tarafı olduğu kira sözleşmesine aykırı davranma hakkı tanımaz. Kiraya verenin TBK. m. 351 hükmüne dayanarak kiracının tahliyesini istemesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder⁵⁰².

d. Muvazaalı Edinme

Kiralanan taşınmazın muvazaalı olarak üçüncü kişiye devredildiği durumlarda edinenin TBK. m. 351 uyarınca tahliye davası açması ve kiracının muvazaa iddiasını ileri sürmesi durumlarının da incelenmesi gerekir⁵⁰³. Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre⁵⁰⁴ yeni malikin gereksinim nedeniyle açtığı tahliye davasında kiracı muvazaa iddiasında bulunarak tahliyeyi engelleme imkanına sahiptir. Buna göre, kiracı kiralananın yeni malik tarafından muvazaalı olarak devralındığını, devrin gerçek bir

⁵⁰¹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 446-447; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 375; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 250; Doğan, **a.g.e.**, s. 155.

⁵⁰² Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 357; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 670; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 376; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 250; Doğan, **a.g.e.**, s. 157; Arıdemir, **a.g.m.**, s. 153.

⁵⁰³ Konuyla ilgili detaylı açıklamalar için bkz. İkinci Bölüm, II, A, 3, c, (2), ii.

⁵⁰⁴ Acar, **Kira**, s. 235; İnceoğlu, **Cilt 1**, s. 597; Esener, **a.g.e.**, s. 100-101; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 263; dpn. (830).

devir olmadığını ispat ederek davanın reddini sağlayabilir. Zira burada TBK. m. 310 anlamındaki el değiştirme gerçekleşmiş olmayıp görünürdeki malik kira sözleşmesine de taraf olmamıştır.

Yargıtay ise eski tarihli kararlarında⁵⁰⁵ kiracının tahliye davasında devrin muvazaalı olduğunu ispatlayarak davanın reddini sağlayabileceği görüşünderken daha sonraları verdiği ve artık yerleşmiş sayılabilecek kararlarında⁵⁰⁶ ise tahliye davalarının taşınmazın aynıyla ilgili olmaması sebebiyle bu davalarda devrin muvazaalı olduğu incelemesinin yapılamayacağını kabul etmeye başlamıştır. Ancak Yargıtay; muvazaa iddiasının son derece açık bir şekilde anlaşıldığı⁵⁰⁷ ya da kiracının muvazaa iddiasını mahkemenin ayrıca araştırmasına gerek bırakmayacak bir delille ispatlaması halinde⁵⁰⁸ bu muvazaalı devir savunmasına itibar etmektedir.

Kanaatimizce öncelikle kiralananın muvazaalı olarak devrinden ne anlaşılması gerektiği ortaya konmalıdır. Kiraya veren malik kiralanan taşınmazı üçüncü kişiye gerçekten devretmek ister ancak bu devri gerçekleştirmesindeki saiki kiracının

⁵⁰⁵ Yarg. 6. HD., T: 06.02.1960, E: 11021, K: 909 “...davacının talebine uygun olarak mecurun tahliyesine karar verilmesi 6570 sayılı Kanunun hükümlerini ortadan kaldırma gayesini hedef tutan kanuni bir hilenin müsamaha ile karşılanması demek olur ki bu da terviç edilemez...” (Nihat Yavuz, “Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü Kişiye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları”, **Yargıtay Dergisi**, C. 23, S. 1-2, 1997, s. 90); Yarg. 3. HD., T: 12.07.1949, E: 9133, K: 533 sayılı kararına göre: “...Gayrimenkul satışı sırf tahliye temin maksadıyla muvazaalı bir surette yapıldığı takdirde, tahliye davası mesmu olmaz...” (Yavuz, **a.g.m.**, s. 90).

⁵⁰⁶ Yarg. 6. HD., T: 12.01.2015, E: 2014/13336, K: 2015/39 “...Davacı kira sözleşmesine dayanarak iktisap ve ihtiyaç nedeniyle kiralananın tahliyesini istemiştir ... tahliye davasında kiralananın muvazaalı iktisap edildiğine ilişkin savunmaya itibar edilemez...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019; Yarg. HGK., T: 04.07.2001, E: 2001/6-577, K: 2001/575 sayılı kararına göre “...6570 sayılı Yasanın 7/d. maddesine dayalı olarak açılan davada iktisabın muvazaalı olduğu savunması bu davada incelenemeyeceğinden ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğu kanıtlandığından kiralananın tahliyesine karar vermek gerekirken ...” (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. 6. HD.’nin T: 27.01.1989, E: 1989/16426, K: 1989/945 sayılı kararına göre de tahliye davaları gayrimenkulün aynı ile ilgili olmadığı için satışın muvazaalı olup olmadığı bu davalarda incelenemez. (Oğuzman,Öz, **Cilt 1**, s. 130, dpn. 322); Yarg. 6. HD., T: 16.04.1985, E: 4187, K: 4915 (Yavuz, **a.g.m.**, s. 90).

⁵⁰⁷ Yarg. 6. HD., T: 13.03.1986, E: 2125, K: 3382 “...Olayımızda davacı iyiniyetli değildir. Zira, bir dairenin 5/100 payının satın alınması bu cüz’i hisseden yararlanma imkansızlığı nedeniyle olağan bir işlem sayılamaz. Belli ki sırf davanın açılmasına zemin hazırlamak için satış yapılmıştır. Satıştan 5 gün sonra davanın açılması ve büyük hisse sahibi kiralayanın buna muvafakat etmesi bunun açık delilidir. MK.nun 2. maddesinin 2. fıkrası uyarınca iyiniyetli olmayan kimseyi kanun himaye etmeyeceğinden davanın bu yönden reddi doğru olmakla ...” (Yavuz, **a.g.m.**, s. 94)

⁵⁰⁸ Örneğin kiracının muvazaa iddiasını bu iddiayı saptayan bir mahkeme kararı veya muvazaayı yapanların ikrarı gibi bir delille ispatlaması halinde mahkeme artık bu iddiayı dikkate almalı ve tahliye davasının reddine karar vermelidir. Yavuz, **a.g.m.**, s. 97.

tahliyesini sağlamak ise burada bir muvazaa bulunduğu söylenemez. Zira devir gerçek bir devir olup kiracının tahliye edilmesi saiki bir önem taşımaz ve yeni malik gereksinim nedeniyle tahliye davası açma imkanına sahip olur. Buna karşı kiraya veren malik ve üçüncü kişi, kiralanan taşınmazın hiçbir şekilde üçüncü kişiye geçmesini istemeyip sadece TBK. m. 351 hükmünden yararlanarak kiracının tahliyesini sağlamak için böyle bir devir yapmışsa bu devir muvazaalı bir devirdir. Bu durumda kanaatimizce de geçerli bir mülkiyet değişikliği gerçekleşmiş olmadığından TBK. m. 310 kapsamında kiralananın el değiştirdiğinden ve dolayısıyla yeni malikin TBK. m. 351 uyarınca gereksiniminden bahsetmek söz konusu olmayacak ve kiracı kendisine karşı açılan tahliye davasında muvazaa durumunu ispatlayarak davanın reddini sağlayabilecektir. Hatta belirtmek gerekir ki muvazaalı el değiştirme durumu yargılamayı yapan hakim için bir defî değil bir itiraz teşkil etmektedir. Nitekim hükmün uygulanma şartlarından biri olan el değiştirme yani mülkiyet değişikliği gerçekleşmemiş hüküm uygulama alanı bulmamıştır. Bu sebeple hakim yargılama sırasında muvazaa iddiası ileri sürülmemiş olsa bile bu durumu dosyadaki belge ve bilgilerden anlıyorsa re’sen dikkate almalı ve muvazaa durumunu tespit etmesi halinde tahliye davasını reddetmelidir.

C. Edinen veya Yakınlarının Konut veya İşyeri Gereksinimi Bulunması

1. Gereksinim Sahibi Kişiler

TBK’nın “Yeni malikin gereksinimi” başlığını taşıyan 351. maddesinin 1. fıkrası kiralananı sonradan edinen kişinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin kiralanan taşınmaza gereksinim duyması halinde kira sözleşmesinin sona erdirilebileceğini belirtmiştir.

a. Kiralananı Edinen

Hükmün kapsamına ilk olarak kiralananı edinen kişi girmektedir. Yukarıda detaylıca açıkladığımız üzere kiralananı edinen kavramının içine kiralanan taşınmazın mülkiyetini kazanan kişilerle birlikte kiralanan taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak

kazanan kişiler de girmektedir. Yine kabul ettiğimiz görüşe göre kiralananın külli halefiyetle kazanıldığı durumlar hükmün uygulama alanı dışında kalmaktadır.

b. Kiralananı Edinenin Yakınları

6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesi kiralananı edinenle birlikte onun eşi ve çocuklarını da hükmün kapsamında saymakta buna karşı edinenin anne, babası veya torunlarını hükmün kapsamı dışında bırakmaktaydı. Eski kanun döneminde edinenin anne, babası veya torunlarının hükmün kapsamı dışında bırakılması Türk aile sistemine aykırı olduğu gerekçesiyle eleştirilmekteydi⁵⁰⁹. 6098 sayılı TBK'nın 351. maddesinin 1. fıkrası ise madde metninde açık bir şekilde edinenin kendisinin, eşinin, altsoyu ve üstsoyunun da hükmün kapsamına gireceğini belirtmiştir. TBK. m. 351 hükmü 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinden farklı olarak çocukları ifadesine yer vermemiş altsoy ifadesini kullanmıştır. Yine aynı şekilde edinenin üstsoyunu da hükmün kapsamına almıştır. Bu bakımdan TBK. m. 351 hükmü ile artık edinenin torunlarının, anne-babasının ya da büyük anne-babasının da gereksinimleri halinde tahliye davası açılabilmesi mümkün kılınmıştır⁵¹⁰. Yine edinenin evlatlığının da hükmün kapsamına girdiği kabul edilmektedir⁵¹¹.

Hükümde geçen "kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler" ifadesi sebebiyle hükmün kapsamına sadece bakmakla yükümlü olunan kardeşlerin girdiği kabul edilmektedir. Doktrinde kardeş için yardım nafaka ödeme yükümlülüğünün doğmuş olması halinde onun gereksinimi nedeniyle tahliye imkanının da doğmuş olduğu kabul edilmektedir⁵¹². Ancak nafakanın fiilen ödeniyor olması şart değildir⁵¹³.

⁵⁰⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 393-394; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 379; Aydemir, **a.g.e.**, s. 187.

⁵¹⁰ Gümüş, **Kira**, s. 344-345; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 678-679; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 347-348; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 661; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 380; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 252.

⁵¹¹ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 380, dpn. 772. 6570 sayılı Kanun döneminde evlatlığın da hükmün kapsamına girdiği görüşü için bkz. Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 243; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 393; Arpacı, **Kira**, s. 108, Doğan, **a.g.e.**, s. 77.

⁵¹² Gümüş, **Kira**, s. 346; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 679; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 661; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 380; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 252-253.

⁵¹³ Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 679; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 380.

Hükmün kapsamındaki kişiler sınırlı sayı ilkesine göre belirlenmiştir. Bu sebeple hükümde belirtilen dışındaki kişilerin gereksinimlerin dikkate alınmaz⁵¹⁴. Bu bakımdan edinenin üvey çocuğu, kayınpederi, baldızı, amcası, teyzesi, yeğeni ve hatta nişanlısının gereksinimi de tahliye davası bakımından dikkate alınmayacaktır⁵¹⁵.

2. Konut veya İşyeri Gereksinimi

TBK. m. 351 uyarınca tahliye davası açılabilmesinin en temel şartı edinen veya yakınlarının bir konut veya işyeri gereksinimi bulunmasıdır. Belirtmek gerekir ki kiralananın konut olarak kullanılıyor olması işyeri gereksinimi sebebiyle tahliye davasının açılmasına engel olmadığı gibi kiralananın işyeri olarak kullanılıyor olması da konut gereksinimi sebebiyle tahliye davası açılmasına engel teşkil etmeyecektir⁵¹⁶.

a. Konut Gereksinimi

TBK. m. 351 uyarınca açılacak tahliye davasındaki ilk gereksinim durumu edinen veya yakınlarının konut gereksinimidir. Hangi durumlarda edinen veya yakınlarının konut gereksinimi bulunduğu ilişkin kesin ölçütler belirlemek mümkün değildir. Bu sebeple uygulamada ve doktrinde konut gereksinimi olduğu kabul edilen durumları örnek vererek konuyu açıklamak daha uygun olacaktır⁵¹⁷.

Konut gereksinimin varlığını gösteren en önemli durumların başında edinen veya yakınlarının kirada oturuyor olması gelir⁵¹⁸. Yargıtay'ın geçmişte bu konuya

⁵¹⁴ Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 677; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 381; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 655; Şener, **Tahliye**, s. 6.

⁵¹⁵ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 381; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 655; Aydemir, **a.g.e.**, s. 187; Doğan, **a.g.e.**, s. 77-78.

⁵¹⁶ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 256; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 354; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 341; Doğan, **a.g.e.**, s. 82. Buna karşı Yargıtay'ın eski dönemde işyeri gereksinimi için dava açılmayacağı yönündeki kararı için bkz. Yarg. 6. HD., T: 09.05.1994, E: 1994/5031, K: 1994/5276 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁵¹⁷ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 342; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 253; Doğan, **a.g.e.**, s. 83.

⁵¹⁸ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 357; Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 245-246; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 342; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 253; Doğan, **a.g.e.**, s. 83; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 677; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 329; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 349; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 658; Ömer Çınar, "6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası", **İTÜSBD**, C. 7, S. 14, 2008, (Tahliye), s. 126.

ilişkin verdiği kararlar arasında çelişki bulunmaktaydı. Nitekim Yargıtay bazı kararlarında⁵¹⁹ yalnızca kirada oturuyor olma durumunu gereksinimin varlığına karine olarak kabul etmektenken bazı kararlarında⁵²⁰ ise gereksinimin ancak kiralananın çıkarılma tehlikesiyle karşılaşılmada durumunda gerçekleşeceğini kabul etmekteydi. Buna karşı yakın tarihte verdiği kararlara bakılınca Yargıtay'ın kirada oturma durumunu başlı başına bir gereksinim nedeni olarak kabul ettiğini söylemek kanaatimizce yanlış olmayacaktır⁵²¹. Kanaatimizce de edinen veya yakınlarının kirada oturuyor olmaları başlı başına onların gereksinimini ortaya koymakta olup ayrıca onların tahliye riskiyle karşılaşmış olmaları da aranmamalıdır.

Kiralananı edinen kişinin başkalarının (örneğin akrabalarının) yanında oturmak zorunda bulunması onun konut gereksinimi olduğunun göstergesidir⁵²². Bu bakımdan Yargıtay da kendisine ait kiralanan dururken anne ve babasının yanında kalan ergin kişinin konut gereksinimi olduğunu kabul etmektedir⁵²³. Yine yurtdışında çalışıp da belli dönemlerde Türkiye'ye gelen ve bu dönemlerde akrabalarının yanında kalmak zorunda kalan kişi için konut gereksinimi olduğu ortadadır⁵²⁴.

Edinen ile eşinin TMK. m. 197 uyarınca ayrı yaşama hakkının doğduğu durumlarda da konut gereksiniminin bulunduğu kabul edilmektedir. Ayrılık kararı

⁵¹⁹ Yarg. 6. HD., T: 07.03.1988, E: 1987/15849, K: 1988/3446 (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 357-358); Aynı yönde Yarg. 6. HD., T: 04.06.1990, E: 1990/7774, K: 1990/7981 (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 358).

⁵²⁰ Yarg. 6. HD., T: 15.10.1987, E: 1987/7540, K: 1987/9858 (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 359);

⁵²¹ Yarg. 3. HD., T: 23.01.2019, E: 2018/7751, K: 2019/493 sayılı kararına göre: "...Dava, davacının oğlunun konut ihtiyacının doğmasına dayanmakta olup, ihtiyaçlının kirada oturduğuna ilişkin akit dosya arasında bulunmaktadır. Konut nedenine dayalı tahliye davalarında kirada oturan ihtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır...." (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Aynı yönde Yarg. 3. HD., T: 07.03.2018, E: 2018/1050, K: 2018/2136 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁵²² Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 357; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 343; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 253; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 329; Doğan, **a.g.e.**, s. 85-86; Çınar, **a.g.m.**, s. 119.

⁵²³ Yarg. HGK., T: 23.10.2015, E: 2014/224, K: 2015/2354 sayılı kararına göre: "...Reşit olan bir kimsenin ayrı meskende oturması yasal hakkıdır. Anne veya babası ile birlikte oturmaya zorlanamaz ... davacı ... artık annesinden bağımsız ayrı bir evde yaşamak istediğini bildirmişlerdir. Bu olgu tek başına konut ihtiyacının varlığını kabule yeterli olup...." (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁵²⁴ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 248; Gümüş, **Kira**, s. 342; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 344; Doğan, **a.g.e.**, s. 85.

olmaksızın eşlerin iş veya sağlık sebebiyle ayrı yaşamak durumunda kaldığı durumlar için de aynı sonuca ulaşılması gerekecektir⁵²⁵.

Edinen veya yakınlarının sağlık durumları kiralanda oturmayı gerektirdiği takdirde yine konut gereksinimin bulunduğı kabul edilir⁵²⁶. Özellikle tedavi olunan hastanenin kiralanan taşınmaza yakın olması⁵²⁷, kiralanan taşınmazın astım gibi bir hastalığı bulunan edinen veya yakını açısından daha uygun olması⁵²⁸, kalp hastalığı bulunan edinen veya yakının oturduğu apartmanın merdivenli, kiralanan taşınmazın bulunduğı apartmanın asansörlü olması⁵²⁹ konut gereksiniminin varlığını ortaya koyar. Buna karşı hava ve gürültü kirliliğinin vermiş olduğu rahatsızlık, edinen veya yakınlarında ayrıca özel bir rahatsızlığa neden olmadıkça konut gereksinimin varlığı için yeterli değildir⁵³⁰.

Konut gereksinimi olarak kabul edilebilecek bir diğer durum da edinen veya yakınlarının kiralanan taşınmazın bulunduğı yere taşınmalarıdır. Bu duruma örnek olarak edinenin çocuğunun kiralanan taşınmazın bulunduğı şehirde üniversite kazanması veya edinenin tayininin kiralanan taşınmazın bulunduğı şehre çıkması gösterilebilir⁵³¹. Yurtdışında yaşayan edinenin Türkiye'ye kesin dönüş yapması durumunda da konut gereksinimi bulunduğı açıktır⁵³².

Edinenin veya yakınlarının oturmakta olduğu konutun fiziki şartları onların ihtiyaçlarını karşılamak yönünden yetersiz gelmekte ve kiralanan taşınmaz da bu

⁵²⁵ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 248; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 344; Doğan, **a.g.e.**, s. 90; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 678.

⁵²⁶ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 246; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 362; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 344; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 253; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 677; Zevkililer,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 350; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 330; Çınar, **a.g.m.**, s. 126-127.

⁵²⁷ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 344-345.

⁵²⁸ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 246; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 345; Doğan, **a.g.e.**, s. 86.

⁵²⁹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 246; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 362; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 345; Zevkililer,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 350; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 658; Doğan, **a.g.e.**, s. 86.

⁵³⁰ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 362; Yarg. 6. HD., T: 20.09.1991, E: 1991/10014, K: 1991/10638 sayılı kararı ve Yarg. 6. HD., T: 08.02.1990, E: 1990/1242, K: 1990/1549 sayılı kararı (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 363-364).

⁵³¹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 246; Gümüş, **Kira**, s. 342; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 345; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 253; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 658; Doğan, **a.g.e.**, s. 87-88.

⁵³² İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 345; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 658.

açından edinenin veya yakınlarının oturmasına daha elverişliyse konut gereksinimin bulunduğu kabul edilecektir⁵³³. Doktrinde bu duruma örnek olarak; edinenin yeni çocuklarının doğması, büyümesi veya edinenin anne-babasının yaşlılık veya hastalık nedeniyle beraber yaşama durumunun ortaya çıkmasıyla birlikte mevcut konutun ihtiyaçları karşılamak açısından fiziki olarak küçük gelmesi gösterilmektedir⁵³⁴.

Edinenin veya yakınlarının oturmakta olduğu konut ekonomik açıdan kiralanan taşınmaza göre yakıt (ısınma) masrafı, yönetim gideri veya diğer türlü giderler bakımından daha fazla masraf çıkarmaktaysa bu durumda da konut gereksinimin olduğu kabul edilmektedir⁵³⁵. Doktrinde⁵³⁶ ve bazı Yargıtay kararlarında⁵³⁷, edinenin oturmakta olduğu taşınmazın kiralanan taşınmazdan daha fazla kira geliri getiriyor olması durumunda edinenin sırf daha fazla gelir elde etmek amacıyla açtığı tahliye davasında konut gereksinimi olmadığı kabul edilmektedir. Doktrinde katıldığımız görüşe göre bu durum için konut gereksinimini kabul etmeyip masrafların fazla olması durumu için kabul etmek çelişki oluşturur. Bu yüzden edinenin, oturmakta olduğu konutun daha fazla kira getirmesi nedeniyle kiralanan taşınmazda oturmak istemesi de onun için bir konut gereksinimi olarak kabul edilmelidir⁵³⁸.

Kiralanan taşınmazın konum açısından edinen veya yakınlarının oturmakta olduğu taşınmazdan daha uygun olması halinde de gereksinimin olduğu kabul edilir. Kiralanan taşınmazın edinenin işyerine veya çocuklarının okullarına yakın olması gerçek bir konut gereksinimini göstermektedir⁵³⁹. Ancak Yargıtay, edinenin oturmakta

⁵³³ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 246-247; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 346; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 253; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 677-678; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 330; Doğan, **a.g.e.**, s. 86-87.

⁵³⁴ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 247; Gümüş, **Kira**, s. 343; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 346; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 659; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 351.

⁵³⁵ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 247; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 370; Gümüş, **Kira**, s. 343; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 346-347; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 254; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 330; Doğan, **a.g.e.**, s. 88.

⁵³⁶ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 371; Doğan, **a.g.e.**, s. 93.

⁵³⁷ Yarg. 6. HD., T: 15.05.1987, E: 4480, K: 6126 sayılı kararı (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 371-372).

⁵³⁸ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 347.

⁵³⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 366; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 347; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 254; Doğan, **a.g.e.**, s. 88-89.

olduğu yerde yeterli ulaşım imkanları varsa kiralandan taşınmazın edinenin işyerine yakın olmasını konut gereksinimi için yeterli görmemektedir⁵⁴⁰.

Doktrinde ve Yargıtay kararlarında hava ve gürültü kirliliğinin vermiş olduğu rahatsızlık, edinen veya yakınlarında ayrıca özel bir rahatsızlığa neden olmadıkça konut gereksinimin varlığı için yeterli görülmemektedir⁵⁴¹. Buna karşı doktrindeki bir görüşe göre konut gereksinimi değerlendirilirken sadece maddi değil aynı zamanda manevi gereksinimler de dikkate alınmalıdır. Bu görüşe göre edinenin deniz manzarası bulunan kendi konutunda oturma isteği de geçerli bir konut gereksinimi olarak değerlendirilmelidir⁵⁴². Aynı şekilde edinenin daha güvenli olduğu için güvenliği bulunan kiralandan taşınmazda oturmak istemesi de geçerli bir konut gereksinimidir⁵⁴³.

Edinen veya yakınlarının kiralandanı yazlık olarak kullanmak istemeleri, bu istekleri gerçek ve samimi olduğu sürece, konut gereksinimi olarak değerlendirilebilir. Konut gereksinimi değerlendirmesi yapılırken bu gereksinimin gerçek ve samimi olması şartıyla sürekli olması ya da yerleşme niyeti içermesi şartı aranmamaktadır⁵⁴⁴.

b. İşyeri Gereksinimi

TBK. m. 351 uyarınca açılacak tahliye davasında konut gereksinimi yanında dikkate alınacak diğer bir gereksinim durumu da edinen veya yakınlarının işyeri gereksinimidir. Edinen veya yakınlarının konut gereksinimine ilişkin açıklamalar genel hatlarıyla işyeri gereksiniminde de geçerli olacaktır⁵⁴⁵.

⁵⁴⁰ Yarg. 6. HD., T: 31.05.1989, E: 7822, K: 9878 sayılı kararına göre: "...Her türlü ulaşım imkanı olan İstanbul gibi bir yerde konutun işyerine uzaklığını tahliye nedeni olarak kabul etmek mümkün değildir. Dairemizin yıllardır, istikrarlı uygulaması da bu görüş doğrultusunda gelişmiştir..." (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 357-358);

⁵⁴¹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 362; Doğan, **a.g.e.**, s. 89; Yarg. 6. HD., T: 20.09.1991, E: 1991/10014, K: 1991/10638 sayılı kararı ve Yarg. 6. HD., T: 08.02.1990, E: 1990/1242, K: 1990/1549 sayılı kararı (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 363-364).

⁵⁴² İncoğlu, **Cilt 2**, s. 348.

⁵⁴³ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 369; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 348.

⁵⁴⁴ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 241-242; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 356; Gümüş, **Kira**, s. 342; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 349; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 254; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 659; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 351.

⁵⁴⁵ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 400; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 354.

Doktrinde kabul edildiği üzere işyeri gereksiniminden bahsedebilmek için bu gereksinimin edinen veya yakınları tarafından icra edilecek bir meslek ya da sanat ile ilgili olması gerekmektedir. Hangi durumlarda işyeri gereksinimin oluştuğunu belirlemek açısından burada da kesin ölçütler belirlemek mümkün değildir. Bu sebeple uygulamada ve doktrinde işyeri gereksinimi olarak kabul edilen durumlara yer vererek konunun açıklanması daha uygun olacaktır⁵⁴⁶.

İşyeri gereksiniminin kabul edildiği durumlardan ilki edinen veya yakınlarının işsiz ya da işinden ayrılacak olmasıdır. Edinenin işsiz ya da işinden ayrılacak olmasının, onun kiralanan taşınmaza işyeri olarak gereksinim duyduğu yönünde bir karine oluşturacağı kabul edilmektedir⁵⁴⁷. Yine Yargıtay da aynı görüştedir⁵⁴⁸. Örnek olarak bir doktorun hastaneden istifa ederek ayrıldıktan sonra kendisine ait kiralanan taşınmazda muayenehane kuracağı iddiasıyla tahliye davası açması durumunda işyeri gereksiniminin bulunduğu açıktır⁵⁴⁹. Aynı sonuç edinenin çalıştığı işten emekli olması, istifa etmesi ya da başkaca şekilde ayrılması veya ortağı olduğu ortaklıktan ayrılması gibi durumlarda da kabul edilmelidir⁵⁵⁰.

Doktrinde edinen veya yakınlarının işsiz olmayıp da işinden ayrılacak olması da gereksinim için yeterli görülmektedir. Ancak bu ihtimalde gereksinimden bahsedilebilmesi için yeni işle ilgili olarak ciddi girişimlerde bulunulmuş olması, mevcut işle ilgili uzun soluklu projelere girilmemiş olması gerekli görülmektedir⁵⁵¹. Buna karşı Yargıtay, bazı kararlarında⁵⁵² işten ayrılma gerçekleşmeden gereksinimin

⁵⁴⁶ Gümüş, **Kira**, s. 348; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 350; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 254; Doğan, **a.g.e.**, s. 111.

⁵⁴⁷ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 401; Gümüş, **Kira**, s. 349; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 350; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 254; Doğan, **a.g.e.**, s. 116.

⁵⁴⁸ Yarg. 6. HD., T: 15.02.2013, E: 2012/16379, K: 2013/229 sayılı kararına göre: "...Yapılan emniyet araştırması neticesinde de, davacının hali hazırda bir işi olmadığı tespit edilmiştir. İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder..." (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁵⁴⁹ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 350; Doğan, **a.g.e.**, s. 116.

⁵⁵⁰ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 252; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 350; Doğan, **a.g.e.**, s. 116.

⁵⁵¹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 434; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 351; Doğan, **a.g.e.**, s. 117.

⁵⁵² Yarg. 6. HD., T: 05.07.2004, E: 2004/5604, K: 2004/5508 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. 6. HD., T: 14.04.2003, E: 2003/2215, K: 2003/2444 sayılı kararına göre: "...Davacı ihtiyaçlı sözü edilen şirketin müdürü olduğuna göre işsiz sayılamaz. Bu durumda ihtiyaç iddiasının da gerçek, samimi ve zorunlu olduğu kabul edilemez..." (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

oluşmayacağına karar vermişken bazı kararlarında⁵⁵³ ise işten ayrılmanın davanın açılmasından kısa bir süre sonra gerçekleşmesi halinde gereksinimin oluştuğuna karar vermiştir. Ancak Yargıtay, çalıştıkları iş yerinden her an ayrılabilmeleri mümkün olduğu gerekçesiyle işçiler için istifa ihtimalinin güçlü ve yakın olması şartını da aramamakta ve onların açtığı tahliye davasını gereksinimin olduğu gerekçesiyle kabul etmektedir⁵⁵⁴.

Burada değerlendirilmesi gereken bir diğer durum edinenin ikinci bir iş yapma isteğidir. Gerek doktrindeki hakim görüşe göre⁵⁵⁵ gerekse Yargıtay’a göre⁵⁵⁶ edinen işsiz veya işinden yakın zamanda ayrılacak değilse ikinci bir iş yapmak istemesi onun gereksinim sebebiyle dava açmasına engel oluşturur.

Doktrindeki hakim görüşe göre edinen iş hacmini veya ticari faaliyetlerini büyütme amacı doğrultusunda kiralaran taşınmazın kullanılmasına gereksinim duyarsa bu gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirebilir⁵⁵⁷. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda⁵⁵⁸ edinenin iş hacmini veya ticari faaliyetlerini büyütme

⁵⁵³ Yarg. 6. HD., T: 04.05.2009, E: 2009/1031, K: 20094089 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. 6. HD., T: 27.11.1989, E: 1989/16342, K: 1989/18311 sayılı kararına göre: “... *İhtiyacın mutlaka dava tarihinde doğmuş olması şart olmayıp yargılama sırasında hatta yargılamadan kısa bir süre sonra gerçekleşmiş olması yeterlidir...*” (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 434).

⁵⁵⁴ Yarg. 6. HD., T: 31.12.1984, E: 13610, K: 13841 sayılı kararına göre: “... davacı ... şayet işçi olarak çalışıyorsa, çalıştığı yerden her zaman ayrılması mümkün olduğundan, ihtiyacın kabul edilmesi gerekir...” (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 434).

⁵⁵⁵ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 401; Doğan, **a.g.e.**, s. 118; Şener, **Tahliye**, s. 7; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 662. Aksi görüşte İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 352.

⁵⁵⁶ Yarg. 6. HD., T: 17.09.2009, E: 2009/2483, K: 2009/7327 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. 6. HD., T: 08.05.2006, E: 2006/2944, K: 2006/5020 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. 6. HD., T: 02.11.1990, E: 12927, K: 13359 sayılı kararına göre: “... *İkinci veya üçüncü iş yeri açmak isteyen kimsenin bu talebi zorunlu iş yeri ihtiyacı olmadığından ... davanın reddine...*” (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 401-402); Aynı yönde Yarg. 6. HD., T: 17.04.1990, E: 1990/5555, K: 1990/5792 (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 402).

⁵⁵⁷ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 252; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 354; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 353; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 254; Doğan, **a.g.e.**, s. 111-112. Buna karşı Burcuoğlu, “ticaretin tevsi” hallerinde mevcut olan işin gereksinim durumunu zorunluluktan çıkaracağı görüşündedir. Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 406.

⁵⁵⁸ Yarg. 3. HD., T: 19.04.2018, E: 2017/8919, K: 2018/4322 sayılı kararına göre: “...*özel teşebbüsün ticaretini genişletme amacı ve bu doğrultudaki gereksinimlerinin Türk Borçlar Kanununda tahliye sebebi olarak tanımlanan zorunlu ihtiyaç kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir...*” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Aynı yönde Yarg. HGK., T: 01/10/1997, E: 1997/6-630, K: 1997/762 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

amacıyla açtığı tahliye davalarını gereksinimin gerçekleştiği gerekçesiyle kabul etmektedir. Belirtmek gerekir ki edinenin gereksiniminden bahsedebilmek için onun mevcut işyerini terk etmesi de gerekmemektedir⁵⁵⁹.

Konut gereksinimi değerlendirmesi yapılırken edinenin kirada oturuyor olması başlı başına bir gereksinim nedeni olarak görülmekteyken Yargıtay işyeri gereksinimi için edinenin kirada oturuyor olmasını gereksinim için yeterli görmemektedir. Nitekim Yargıtay’a göre kirada oturan edinenin işyeri gereksinimin oluşması için ya kirada oturduğu mevcut işyerinden tahliye edilme tehlikesiyle karşılaşmış olması ya da kiralanan taşınmazın en az mevcut işyeri kadar elverişli olması gereklidir⁵⁶⁰. Doktrinde Yargıtay’ın bu görüşünü savunan yazarlar⁵⁶¹ olduğu gibi edinenin tahliye tehlikesiyle karşı karşıya kalma şartının konut gereksinimi için aranmayıp da işyeri gereksinimi için aranmasının çelişki oluşturduğunu savunan yazarlar⁵⁶² da bulunmaktadır.

Kiralanan taşınmazın fiziki açıdan, ekonomik açıdan ya da konum açısından mevcut işyerinden daha uygun olması durumunda da gereksinimin varlığı kabul edilmektedir. Avukatlık yapan edinenin adliyenin yakınında bulunan kiralanan taşınmazı ofis olarak kullanmak istemesi bu duruma örnek olarak verilebilir⁵⁶³.

Edinen veya yakınları kiralanan taşınmaza yapacakları işle ilgili olarak doğrudan değil de orayı depo gibi kullanmak, hayvan barındırmak gibi nedenlerle gereksinim duymaktaysa bu gereksinimin kabul edilip edilmeyeceğinin de değerlendirilmesi gerekmektedir. Hükmün gerekçesinde “*piyano, otomobil koymak veya hayvan bağlamak için gereksinimi geçerli sayan, ancak ana, baba ve kardeşlerin gereksiniminin dışlanması sonucunu doğuran düzenleme ve buna dayanan uygulama*

⁵⁵⁹ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 353; Aydemir, **a.g.e.**, s. 192.

⁵⁶⁰ Yarg. 6. HD., T: 28.06.2011, E: 2011/2359, K: 2011/7098 sayılı kararına göre: “...Davacının kirada bulunması tek başına ihtiyacın samimi olduğunu göstermez. Davacının ihtiyaç iddiasının samimi olduğunun kabulü için ... kiralananın yapacağı iş bakımından, davacının işgal ettiği yere nazaran daha uygun olup olmadığının araştırılmasına bağlıdır...” (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yine Yarg. 6. HD., T: 24.11.1989, E: 1989/16195, K: 1989/18242 sayılı kararına göre: “... Kirada oturan kiralayanın, tahliye isteyebilmesi için ya tahliye tehdidi altında bulunması ya da eşitlik veya üstünlük araştırması yapılması gerekir...” (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 414); Yarg. 6. HD., T: 24.12.1987, E: 11441, K: 13788 (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 413).

⁵⁶¹ Arpacı, **Kira**, s. 112-113.

⁵⁶² İncoğlu, **Cilt 2**, s. 355.

⁵⁶³ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 355-356; Doğan, **a.g.e.**, s. 121.

benimsenmemiş olmaktadır” ifadesine yer verilmiştir. Bu sebeple kanun koyucunun bu tür kullanımları gereksinim olarak kabul etmediği düşünülebilir. Ancak doktrinde haklı olarak ifade edildiği üzere burada gereksinim sahibinin yapmakta olduğu iş ele alınmalı ve kiralanana taşınmazı depo olarak kullanmasının işi için gerekli olup olmadığı değerlendirilmelidir. Örnek olarak edinenin bir kargo şirketi olması durumunda kiralanana taşınmazın depo olarak kullanılması onun gereksinimi için kaçınılmazdır. Burada dikkat edilecek olan husus, yapılmakta olan iş bakımından bu kullanımının olağan olup olmadığıdır⁵⁶⁴. Yargıtay da gereksinim sahibinin kiralanana depo, teşhir yeri vs. olarak kullanma gereksinimini kabul etmektedir⁵⁶⁵.

3. Konut ve İşyeri Gereksiniminin Gerçek ve Samimi Olması

a. Genel Olarak

TBK. m. 351 hükmünün metninde açık bir şekilde “kullanma zorunluluğu” ifadesine yer verilmiştir. Hem metinde bu “kullanma zorunluluğu” ifadesine yer verilmesi hem de dürüstlük kuralının bir gereği olduğu düşüncesiyle doktrin⁵⁶⁶ hükmün uygulanması için edinen veya yakınlarının gereksinimin gerçek ve samimi olması şartını aramaktadır. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda⁵⁶⁷ gerçek ve samimi

⁵⁶⁴ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 354. Buna karşı ayrıma gidilmeden depo, otopark ya da garaj kullanımı gibi gereksinimleri yeterli sayan görüş için bkz. Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 684; Şener, **Tahliye**, s. 4.

⁵⁶⁵ Yarg. 3. HD., T: 16.01.2018, E: 2017/8235, K: 2018/186 sayılı kararına göre: “...*Dava konusu taşınmazın davacı tarafından ... satın alındığı ve ... ihtiyaç nedeniyle tahliyesinin talep edildiği ... davacının ... kiralanana ise depo, teşhir ve satış yeri olarak ihtiyacının bulunduğu anlaşılmaktadır ... davacının işyeri ihtiyacının gerçek, samimive zorunlu olduğunun kabulü gerekir...*” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁵⁶⁶ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 249; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 355-356; Gümüş, **Kira**, s. 342; Arpacı, **Kira**, s. 112-113; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 356; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 254-255; Doğan, **a.g.e.**, s. 91; Şener, **Tahliye**, s. 6; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 679, 684; Eren, **Borçlar Özel**, s. 416; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 661; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 331; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 354; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 561; İpek, **a.g.m.**, s. 61; Çınar, **a.g.m.**, s. 119; Ayar, **a.g.m.**, parç. 23.

⁵⁶⁷ Yarg. 3. HD., T: 23.01.2019, E: 2018/7751, K: 2019/493 sayılı kararına göre: “...*İhtiyaç iddiasına dayalı davalarda tahliye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir...*” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Aynı yönde Yarg. 3. HD., T: 06.12.2018, E: 2018/7288, K: 2018/12480 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019; Yarg. 6. HD., T: 07.03.2005, E: 2005/353, K: 2005/1865 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

olma şartını gereksinimin varlığı için gerekli görmektedir. Gereksinimin gerçek ve samimi olma şartının aranması, kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin uygulanmasının dolanılmasını ve kiracının çeşitli bahanelerle kiralanan taşınmazdan çıkarılmasının önüne geçilmesini amaçlamaktadır⁵⁶⁸.

Gereksinimin gerçek ve samimi olması şartına ilişkin ölçütlerin kesin olarak belirlenmesi mümkün değildir. Diğer taraftan gereksinimin mevcut olması unsuru ile gereksinimin gerçek ve samimi olması unsurunun birbirinden ayrılabilmesi de kolay değildir. Doktrinde gereksinimin gerçek ve samimi olmasına ilişkin bazı durumlar örnekleme yoluna gidilerek ele alınmaktadır. Ancak yine de belirtmek gerekir ki her durum kendi özelliklerine göre ayrı ayrı incelenmelidir. Zira bir olayda gerçek ve samimi gereksinim olarak kabul edilen bir durum bir başka olayın özelliklerine göre gerçek ve samimi kabul edilmeyebilir. Somut olay bakımından gereksinim sahibinin yaşam biçimi, bu yaşam biçimin gerektirdiği gereksinimler, gereksinim sahibinin ekonomik ve sosyal durumu gibi çeşitli etkenler göz önünde bulundurularak bir karar verilmelidir⁵⁶⁹.

b. Gerçek ve Samimi Gereksinim Olarak Kabul Edilmeyen Durumlar

Doktrinde ve Yargıtay uygulamasında gereksinimin gerçek ve samimi olarak kabul edilmediği bazı fiili karinelere yer vererek konunun açıklanması daha uygun olacaktır.

Gerçek ve samimi bir gereksinimin varlığından bahsedebilmek için doğmuş veya doğmasına kesin gözüyle bakılan bir gereksinim şarttır. Bu bakımdan henüz doğmamış ancak doğması sadece ihtimal dahilinde olan gereksinimlerin gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmektedir⁵⁷⁰. Nitekim Yargıtay da doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan gereksinimin gerçek ve samimi olmadığını

⁵⁶⁸ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 356; Doğan, **a.g.e.**, s. 91.

⁵⁶⁹ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 357; Eren, **Borçlar Özel**, s. 417; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 347; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 661-662; Doğan, **a.g.e.**, s. 92; Ayar, **a.g.m.**, par. 28.

⁵⁷⁰ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 249; Gümüş, **Kira**, s. 342; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 357-358; Doğan, **a.g.e.**, s. 81.

kabul etmektedir⁵⁷¹. Ancak belirtelim ki dava açıldığı sırada gereksinimin mevcut olması şart değildir. İleride gerçekleşeceği kesin olan bir gereksinimin varlığı için de dava açılmasının mümkün olduğu kabul edilmektedir⁵⁷². Örnek olarak kiralanan taşınmazın bulunduğu yere ataması yapılan ancak nakil işlemi üç ay sonra yapılacak edinenin gereksiniminin gerçek ve samimi olduğu kabul edilmelidir. Birkaç ay sonra çocuğunu evlendirecek olan edinenin de gerçek ve samimi bir gereksinimi bulunmaktadır⁵⁷³. Ancak Yargıtay’a göre sadece nişan yapılmış olması gereksinimin gerçek ve samimi olması için yeterli değildir bunun için evlilik hazırlıklarına girişilmesi gereklidir⁵⁷⁴.

Gereksinimin gerçek ve samimi olarak kabul edilmesi için aranan bir diğer ölçüt gereksinimin sürekli olmasıdır. Bu bakımdan edinenin sürekli olmayan gereksinimi gerçek ve samimi olarak kabul edilmemektedir. Gereksinimin tahliye davasının sonuna kadar devam etmesi şarttır. Dava sonuçlanmadan gereksinimin ortadan kalkması gereksinimin sürekli olmadığının göstergesi olacaktır⁵⁷⁵. Örnek vermek gerekirse yargılama devam ederken edinenin kiralanan taşınmazı satışa çıkarması o taşınmaza gereksinimi olmadığına karine teşkil edecektir⁵⁷⁶.

⁵⁷¹ Yarg. 3. HD., T: 06.12.2018, E: 2018/7288, K: 2018/12480 sayılı kararına göre: “... henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da sebebi olarak kabul edilemez...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Aynı yönde Yarg. 6. HD., T: 01.03.2007, E: 2007/80, K: 2007/2077 sayılı kararına göre: “...ileriye dönük henüz gerçekleşmemiş ihtiyaç iddiasına dayalı olarak tahliye kararı verilemez...” (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. 6. HD., T: 28.02.2005, E: 2005/66, K: 2005/1491 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁵⁷² Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 398; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 358; Doğan, **a.g.e.**, s. 91; Çınar, **a.g.m.**, s. 120.

⁵⁷³ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 358; Doğan, **a.g.e.**, s. 87.

⁵⁷⁴ Yarg. 3. HD., T: 22.03.2012, E: 2012/814, K: 2012/4701 sayılı kararına göre: “...ihtiyaçlı oğlunun nişan ve evlilik hazırlığı içinde olduğuna dair bir belge ve delil ibraz etmemiştir ... Davacı ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi, zorunlu olduğunu ... kanıtlandığından bahsedilemez...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Aynı yönde Yarg. 6. HD., T: 24.02.2004, E: 763, K: 1100 sayılı kararına göre: “...evliliğe dayandırılan ihtiyaç iddiası için tahliye kararı verilebilmesi için evliliğin gerçekleşmiş olması, ya da bu konuda ciddi bir hazırlığın yapılmış olmasına bağlıdır...” (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁵⁷⁵ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 358-359; Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 355; Doğan, **a.g.e.**, s. 92; Yarg. 3. HD., T: 23.01.2019, E: 2018/7751, K: 2019/493 sayılı kararına göre: “...Devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç ... tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁵⁷⁶ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 359;

Yine burada dikkat edilecek olan husus süreklilik durumunun bir yılın her günü olarak anlaşılmaması gereğidir. Nitekim Yargıtay da yurtdışında yaşayıp izin dönemini veya yılın belli bir zamanını Türkiye'ye geçiren edinenin gereksiniminin gerçek ve samimi olduğunu kabul etmektedir⁵⁷⁷.

İşyeri gereksiniminin gerçek ve samimi olarak kabul edilebilmesi için aranan şartlardan bir diğeri de edinenin işyeri olarak kiraya verilen taşınmazın bulunduğu yerde yaşamasıdır. Buna göre edinenin yaşadığı yer ile kiralanan işyerinin bulunduğu yer farklıysa ve edinen işyerinin bulunduğu yere taşınacağını da ispatlayamazsa gereksiniminin gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmektedir⁵⁷⁸. Buna bağlı olarak Yargıtay yurtdışında çalışan kişilerin Türkiye'ye kesin olarak dönüp yerleşmediği sürece işyeri gereksinimi sebebiyle dava açamayacağını kabul etmektedir⁵⁷⁹.

Buna karşı doktrinde bizim de katıldığımız bir görüşe göre edinenin, işyeri olarak kiraya verilen taşınmazın bulunduğu yerde yaşamadığı her durum için kesin bir şekilde gereksinimin gerçek ve samimi olmadığını kabul etmek yerine somut olayın şartlarını değerlendirmek gerekmektedir. Örnek vermek gerekirse, bir eczacı ya da doktor gibi işinin başında bulunması zorunluluk teşkil eden meslekler için bu sonuç kabul edilecekse de lokanta işletmek gibi başında sürekli durulmasını gerektirmeyen bir iş için bu şartın aranması doğru olmayacaktır. Nitekim edinenin kiralanan taşınmazı lokanta olarak işletmesi için bizzat başında bulunması gerekmeyecek buraya bir müdür

⁵⁷⁷ Yarg. HGK., T: 23.12.1992, E: 1992/6-667, K: 1992/755 sayılı kararına göre: "...davacının içerisinde bulunduğu özel şartları itibarıyla, yıllık tatilini geçirmek üzere Türkiye'ye geldiğinde kalmak üzere açılan bu boşaltma davasında, ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir..." (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. HGK., T: 28.11.1990, E: 1990/6-466, K: 1990/593 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁵⁷⁸ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 360; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 684; Yarg. 6. HD., T: 18.01.2010, E: 2009/10326, K: 2009/81 sayılı kararına göre: "... kiralananın bulunduğu şehir dışında ikamet eden davalının ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan sözedilemez..." (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. 6. HD., T: 26.01.2004, E: 2004/337, K: 2004/327 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁵⁷⁹ Yarg. 6. HD., T: 22.03.2004, E: 2004/1861, K: 2004/1939 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. 6. HD., T: 14.09.1995, E: 1995/7908, K: 1995/8072 sayılı kararına göre: "...Bir kimsenin Türkiye'ye kesin dönüş yaptığının kabul edilebilmesi için; pasaportuna, bulunduğu yerdeki Türk Konsoloslugu veya Maliye ve Gümrük Bakanlığı veya Merkez Bankası tarafından "kesin dönüş yapmıştır" şeklinde kaşe vurdurulması gerekir. Kesin dönüş yapılmamışsa, geleceğe yönelik olarak henüz doğmamış bir ihtiyaç için tahliye davası açılması mümkün değildir..." (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

atayarak da faaliyetini sürdürebilecektir. Burada önemli olan husus, gereksinim sahibinin işi gerçekten yapma konusundaki samimi isteğidir⁵⁸⁰.

Edinenin; gereksinimi karşılayacak başka bir taşınmazının bulunması, burası için kiralık ilanı vermesi, davanın açılmasından kısa bir süre önce ya da dava sırasında bu taşınmazı kiraya vermesi veya bakmakla yükümlü olmadığı akrabalarına bırakması onun gerçek ve samimi bir gereksinimi olmadığı şeklinde yorumlanmaktadır⁵⁸¹. Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlar da bu yöndedir⁵⁸².

Edinenin kiralanan taşınmaz dışında kiraya verdiği başka bir taşınmazı daha bulunmaktaysa ve her iki taşınmaz da gereksinimi karşılamak bakımından yeterliyse, edinen dilediği taşınmaz için gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabilir. Burada seçim hakkının edinende olduğu kabul edilmektedir⁵⁸³.

İşyeri gereksinimine dayalı olarak açılan tahliye davalarında dikkat edilmesi gereken durumlardan biri de tahliyesi istenen kiralanan taşınmazın edinenin icra edeceğini iddia ettiği iş için uygun olmasıdır. Bu bakımdan özellikle kiralanan taşınmazın icra edilecek iş için aranan bazı yasal düzenlemelerle getirilen sınırlara uygun olmaması veya büyüklüğünün icra edilecek iş için uygun olmaması gereksinimin gerçek ve samimi olmadığına göstergesidir⁵⁸⁴.

⁵⁸⁰ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 360-361.

⁵⁸¹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 250; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 386; Gümüş, **Kira**, s. 343; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 361; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 256; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 679-680; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 331; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 351-352; Çınar, **a.g.m.**, s. 121.

⁵⁸² Yarg. 6. HD., T: 05.04.2004, E: 2004/2263, K: 2004/2390 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019; Yarg. 6. HD., T: 27.01.2004, E: 2004/347, K: 2004/383 sayılı kararına göre: “...Davacıya ait olup yapılması istenen işe uygun boş dükkan varsa o yerin ihtiyaca tahsis edilmeyip başka bir yer için dava açılmış olması halinde ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olmadığı Yargıtay'ın yerleşen içtihatları gereğidir...” (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁵⁸³ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 244; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 361; Doğan, **a.g.e.**, s. 96.

⁵⁸⁴ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 417-418; Gümüş, **Kira**, s. 350; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 362; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 331; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 354, dpn. 527; Doğan, **a.g.e.**, s. 122-123; Yarg. 3. HD., T: 13.06.2017, E: 2017/2674, K: 2017/9967 sayılı kararına göre: “...Bilirkişi raporunda, dava konusu taşınmazın yapılacak işe uygun olup olmadığı yönünde bir değerlendirme yapılmamıştır. Rapor bu haliyle hüküm vermeye yeterli değildir. Bu durumda bilirkişiden ek rapor alınarak veya gerekirse yeniden keşif yapılarak taşınmazın bulunduğu konum, büyüklük, yapılacak işe uygun olup olmadığının Yargıtay denetimine elverişli ayrıntılı raporla saptandıktan sonra sonucuna göre karar verilmesi gerekirken...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olan ve tapuda konut olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz yönetim planında aksi belirtilmedikçe ve diğer kat malikleri onay vermedikçe işyeri olarak kullanılamaz. Bu sebeple kiralanan taşınmaz bu şekilde tapuda konut olarak kayıtlı olup da edinen burayı işyeri gereksinimini ileri sürerek tahliye etmek için dava açarsa bu davası gereksinimin gerçek ve samimi olmaması sebebiyle reddedilmelidir⁵⁸⁵. Yargıtay dava devam ederken kat maliklerinin vereceği rızayı da bu anlamda geçerli saymaktadır⁵⁸⁶. Yine Yargıtay'a göre kiracı, kiralanan taşınmazı böyle bir izin bulunmadan işyeri olarak kullanıyor ise edinenin bu izne sahip olmadığını ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması durumu oluşturacaktır⁵⁸⁷.

Edinen veya yakınlarının kiralanan taşınmazda yapılacağı iddia edilen iş için gerekli ruhsat, izin veya unvanlarının bulunmaması gereksinimin gerçek ve samimi olmadığını ortaya koyacaktır⁵⁸⁸. Bu bakımdan avukatlık ruhsatı bulunmayan edinenin kiralanan taşınmaza avukatlık ofisi olarak gereksinim duyduğu iddiası gerçek ve samimi olarak kabul edilmeyecektir. Aynı sonuç doktorluk, eczacılık, diş hekimliği gibi meslekler için de geçerli olacaktır. Yine belirtmek gerekir ki edinenin ruhsatı ya da unvanı bulunmadıkça yanında avukat, eczacı gibi kişileri çalıştırması da gereksinimin gerçek ve samimi olarak kabul edilmesi için yeterli görülmemektedir⁵⁸⁹.

Gerçek ve samimi bir gereksinimin varlığı için aranan diğer bir şart; edinen veya yakınlarının işyeri gereksinimi için kullanacağı taşınmazı esaslı bir tamirat ve tadilat yaptırmadan kullanmasıdır. Zira edinen veya yakınlarının kiralanan taşınmazı kullanması esaslı bir tamirat ve tadilatı gerektiriyorsa burada artık edinenin gereksinimi ikinci plana geçmiş olacak ve daha çok yeniden inşa ve imar nedeniyle

⁵⁸⁵ Arpacı, **Kira**, s. 112; Gümüş, **Kira**, s. 350, dpn. 1209; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 362-363; Doğan, **a.g.e.**, s. 123; Aydemir, **a.g.e.**, s. 201.

⁵⁸⁶ Yarg. 6. HD., T: 13.05.2003, E: 2003/3341, K: 2003/3433 sayılı kararına göre: "...Kiralananın tapuda mesken olarak kayıtlı olduğu ... anlaşılmış olup, dava açıldıktan sonra ... kat malikleri kurulu, ... oybirliği ile kiralananın büro olarak kullanılabileceği yolunda karar almıştır. Bu kararın davanın devamı sırasında alınmış olması yeterlidir..." (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁵⁸⁷ Yarg. HGK., T: 28.01.2004, E: 2004/6-50, K: 2004/38 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁵⁸⁸ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 258-259; Gümüş, **Kira**, s. 350; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 363; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 331; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 354, dpn. 529; Doğan, **a.g.e.**, s. 112.

⁵⁸⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 410; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 363; Doğan, **a.g.e.**, s. 112; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 181.

tahliye söz konusu olacaktır⁵⁹⁰. Bu bakımdan fırın olarak kullanılan kiralanan taşınmazın yedek parça ticareti yapılacak bir işyeri olarak kullanılmak istenmesi⁵⁹¹ ya da kiralanan taşınmazın edinenin başka bir taşınmazı ile birleştirilerek kullanılmak istenmesi⁵⁹² halinde esaslı bir tadilat ve tamirat gerekmekteyse gereksinimin gerçek ve samimi olmadığı kabul edilecektir.

Dikkat edilmesi gereken bir diğer durum da edinenin gereksinim nedeniyle dava açmasından önce kiracıdan kira artışı talep etmiş olması ya da kira tespit davası açmış olmasıdır. Doktrindeki bir görüşe göre bu durum tek başına gereksinimin gerçek ve samimi olmadığını göstermez. Kira artışı rayice uygun ise gereksinimin de ispatı durumunda dava kabul edilecektir. Ancak fahiş bir kira artış talebinde bulunulması niyetin kiralananı kullanmak değil de yüksek gelir elde etmek olduğu yönünde bir karine teşkil edecektir⁵⁹³. Doktrindeki bir görüşe göre tahliye davasından önce fahiş bir kira artışı talep edilmiş olsa bile kiralanan gereksinim duyulduğu ispatlanarak kiracının tahliyesinin sağlanması mümkündür⁵⁹⁴.

Kiralanan taşınmaz kiracı ile edinenin gereksinimini birlikte karşılamak bakımından yeterliyse kiralanan taşınmazın kısmen tahliyesine de karar verilebilir. Kısmen tahliye için tarafların bu duruma rıza göstermesi gerekir. Kısmen tahliyesi mümkün olan kiralanan taşınmazın tümü için tahliye konusunda ısrarcı olan edinenin gereksiniminin gerçek ve samimi olmadığı kabul edilmektedir. Özellikle kiralanan taşınmazın bağımsız olarak kullanılabilecek ayrı bölümleri olması halinde kiracı ve edinen birbirlerini etkilemeden aynı kiralanan taşınmazı kullanabilecektir⁵⁹⁵.

⁵⁹⁰ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 420; Doğan, **a.g.e.**, s. 124. Buna karşı İncoğlu, binada esaslı tadilat yapılması durumunda da gereksinimin kabul edilebileceğini belirtmektedir. İncoğlu, **Cilt 2**, s. 364.

⁵⁹¹ Yarg. 6. HD., T: 06.07.1983, E: 7584, K: 7598 (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 421).

⁵⁹² Yarg. 6. HD., T: 11.02.1988, E: 1987/13847, K: 1988/1907 (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 421).

⁵⁹³ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 250; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 430; Doğan, **a.g.e.**, s. 126-127; Yarg. 6. HD., T: 11.11.2010, E: 2010/6598, K: 2010/12501 sayılı kararına göre: “...kiralayanın kira parasının artırılmasını istemesi tek başına ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermez...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁵⁹⁴ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 365.

⁵⁹⁵ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 247; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 356; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 386.

D. Edinenin Dava Açması

TBK. m. 351 hükmü edinene kira sözleşmesini gereksinimi nedeniyle sona erdirmesi için bir imkan tanımıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında söz konusu olan diğer sona erme nedenleri gibi edinenin gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesinin sona ermesi de ancak dava açılması suretiyle söz konusu olur⁵⁹⁶.

TBK. m. 351 hükmü iki fıkradan oluşmakta olup edinene iki şekilde tahliye davası açma imkanı öngörmektedir. Hükmün ilk fıkrası edinene, edinme tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde kiracıya yazılı bildirimde bulunması şartıyla altı ay sonra tahliye davası açma imkanı sunmaktadır. Buna karşı hükmün ikinci fıkrası edinene, sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde gereksinim nedeniyle tahliye davası açma imkanı sunmaktadır. TBK. m. 351 hükmünde edinene tanınan bu iki dava açma imkanını ayrı ayrı ele almakta yarar vardır.

1. TBK. m. 351, f. 1 Hükmüne Göre Dava Açılması

a. Edinme Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Yazılı Bildirimde Bulunulması

TBK'nın "Yeni malikin gereksinimi" başlığını taşıyan 351. maddesinin 1. fıkrası kiralananı sonradan edinen kişinin, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmesi gerektiğini belirtmiştir. Buradaki unsurların her birinin ayrı ayrı incelenmesinde yarar bulunmaktadır.

(1) Yazılı Olarak Yapılması

TBK. m. 351 uyarınca tahliye davası açılabilmesi için öncelikle edinenin kiracıya yazılı bir bildirimde bulunması şarttır. Madde gerekçesinde de belirtildiği üzere metinde "ihtarname" ifadesinin kullanılmayıp "yazılı bildirim" ifadesinin kullanılması bunun bir ihtar değil bir ihbar olduğunu açıkça ortaya koymuştur⁵⁹⁷.

⁵⁹⁶ Arpacı, **Kira**, s. 105; Gümüş, **Kira**, s. 316; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 386, 483; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 663; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 328; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 649; Günel, **a.g.e.**, s. 187.

⁵⁹⁷ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 393, dpn. 824.

Kanaatimizce de bu yazılı bildirimin noterden ihtarname çekilmek suretiyle yapılması zorunlu olmayıp herhangi bir şekilde yazılı bildirim yapılması yeterli olacaktır. Noterden ihtar çekilmesi ise sadece ispat açısından kolaylık sağlayacaktır.

Metinde “yazılı olarak bildirmek koşuluyla” ifadesine yer verilerek açıkça bu bildirimin yazılı olarak yapılması gerektiği belirtilmiştir. Doktrinde kabul edildiği üzere bildirimin yazılı olarak yapılması bir geçerlilik şartıdır⁵⁹⁸.

Kiracıya yapılacak olan bu bildirimde edinen, kiralananın mülkiyetini kazandığını, kiralana gereksinim duyduğunu ve bu sebeple kiralananın tahliyesini istediğini, kiracı tahliyeyi gerçekleştirmezse tahliye davası açacağını belirtmelidir⁵⁹⁹. Edinen bildirimde kiralananın ne zaman tahliye edilmesi gerektiğini belirtmek zorunda değildir. Nitekim kiracı kiralananı altı ay içinde tahliye etmesi gerektiğini bilebilecek durumdadır. Ancak edinen yazılı bildirimde kiracıya tahliye için bu kanuni süreden daha uzun bir süre tanıdısa artık bu sürenin dolmasına kadar dava açması mümkün olmayacaktır⁶⁰⁰. Buna karşı edinen kiracıya tahliye için kanunen öngörülen bu altı aylık süreden daha kısa bir süre tanıdısa bu durum bildirimi geçersiz hale getirmeyecek sadece kanunen öngörülen süre için bildirim yapılmış sayılacaktır⁶⁰¹.

(2) Edinen Tarafından Yapılması

Bildirim kiralanan taşınmazı edinen kişi tarafından yapılmalıdır. Burada üzerinde durulması gereken konu kiralanan taşınmazı birden çok kimsenin edinmiş olması ihtimalinde bildirimin nasıl yapılacağıdır. Yargıtay kiralanan taşınmazı birden çok kimsenin edinmiş olması ihtimalinde bu bildirimin pay ve paydaş çoğunluğu tarafından yapılması gerektiği görüşündedir⁶⁰². Buna karşı doktrinde bizim de

⁵⁹⁸ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 448; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 394; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 258.

⁵⁹⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 448; Arpacı, **Kira**, s. 114; Gümüş, **Kira**, s. 359; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 394-395; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 258; Doğan, **a.g.e.**, s. 161.

⁶⁰⁰ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 450; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 395; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 258; Doğan, **a.g.e.**, s. 161-162. Aksi yöndeki görüş için bkz. Akyiğit, **a.g.e.**, s. 231.

⁶⁰¹ İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 395; Doğan, **a.g.e.**, s. 162.

⁶⁰² Yarg. 6. HD., T: 11.10.2017, E: 2017/5469, K: 2017/13735 sayılı kararına göre: “...taşınmazın kiraya verenden satın alındığı ve davacının 1/5 paylı malik olduğu, iktisap ve ihtiyaç iddiasına binaen davalıya gönderilen ihtarnamenin ise davacı paylı malik tarafından kendi adına gönderildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda pay ve paydaş çoğunluğu tarafından ihtar gönderilmediğinden mülkiyete

katıldığımız görüşe göre edinen tarafından kiracıya yapılan bildirim, tahliye davasından farklı olarak, kira sözleşmesini sona erdirici bir etkiye sahip değildir. Edinen tarafından yapılan bildirimin tek özelliği kiracının kira sözleşmesinin sona ereceğini öğrenmesi ve buna ilişkin hazırlıklar yapmasını sağlamaktır. Bu bakımdan bildirimi, edinenlerden birinin yapması da geçerli kabul edilmelidir⁶⁰³. Kiracıların birden çok olması durumunda bu bildirim kiracıların tümüne yapılmalıdır. Bunun sebebi de tahliye borcunun bölünemeyecek türden bir borç olmamasıdır⁶⁰⁴.

(3) Bir Aylık Süre İçinde Yapılması

TBK. m. 351 hükmüne göre edinen edinme tarihinden itibaren bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirilmelidir. Kiralanan bir taşınmaz olacağı için taşınmaz mülkiyetinin kazanıldığı ya da sınırlı ayni hakkın kazanıldığı tarih edinmenin gerçekleştiği tarih olacaktır. Kabul ettiğimiz görüşe göre tapu siciline tescilin yapılmasıyla taşınmazın üzerinde mülkiyet hakkı ya da sınırlı ayni hak geçmişe etkili olarak yevmiye defterine kaydın yapıldığı tarihte hükümlerini doğurur. Bu bakımdan TBK. m. 351 anlamında edinmenin gerçekleştiği an yevmiye defterine kaydın yapıldığı andır⁶⁰⁵. Dolayısıyla TBK. m. 351 hükmündeki bir aylık bildirim süresinin başlangıcı yevmiye defterine kaydın yapıldığı bu tarih olacaktır⁶⁰⁶.

Edinen, kiralanan taşınmazın mülkiyetini cebri icra yoluyla satış sonucu elde etmişse edinme tescilden önce ihalenin ile gerçekleşecek olup bildirim için bir aylık süre de ihalenin (satışın) gerçekleşmesinden itibaren başlayacaktır⁶⁰⁷. İntifa veya üst hakkının sona ermesiyle çıplak mülkiyetin tam mülkiyete döndüğü durumlarda ise

dayalı olarak açılan dava yerinde değildir...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁶⁰³ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 395-396; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 256.

⁶⁰⁴ Arpacı, **Kira**, s. 110; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 396; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 256; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 232.

⁶⁰⁵ Gümü, **Kira**, s. 149; Acar, **Kira**, s. 228; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 130; Çabri, **a.g.m.**, s. 174; Özdemir, **a.g.m.**, s. 162. Buna karşı mülkiyet hakkının kazanıldığı anın, yevmiye defterine kayıt değil tapu kütüğüne tescil anı olduğu görüşü için bkz. Eren, **Borçlar Özel**, s. 347; Şener, **Tahliye**, s. 15.

⁶⁰⁶ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 256.

⁶⁰⁷ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 393; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 257.

edinme tarihi intifa veya üst hakkının sona erdiği tarihi olup bir aylık bildirim süresi de bu tarihten itibaren başlayacaktır⁶⁰⁸.

Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre bir aylık bildirim süresi hesap edilirken kiralanan taşınmazın edinildiği günün de bu bir aylık süreye dahil edilmesi gerekmektedir⁶⁰⁹. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda bu görüşü benimsemektedir⁶¹⁰. Buna karşı doktrindeki bir görüşe göre bir aylık bildirim süresinin hesaplanmasında TBK'nın sürelerin hesaplanması için öngördüğü genel ilkelerden ayrılmak için hiçbir sebep yoktur. Dolayısıyla örnek olarak edinme 20 Ocak tarihinde gerçekleşiyse bildirim 20 Şubat tarihine kadar yapılabilirdir⁶¹¹.

Yargıtay'ın yerleşik görüşüne göre⁶¹² edinenin edinme tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde bildirimde bulunması yeterli değildir. Edinenin yapmış olduğu bu bildirimin aynı zamanda edinme tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde kiracıya varması, onun hakimiyet alanına girmesi de gerekmektedir. Bu görüş doktrinde de çoğunlukla kabul edilmektedir⁶¹³. Buna karşı bildirimin bir aylık süre içerisinde yapılması kiracı tarafından kötü niyetli olarak geciktirilmiş veya zorlaştırılmışsa artık bildirimin edinen tarafından zamanında yapıldığı kabul edilmelidir⁶¹⁴.

⁶⁰⁸ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 393; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 257; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 230.

⁶⁰⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 448-449; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 257; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 230; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 687; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 669.

⁶¹⁰ Yarg. 3. HD., T: 17.05.2018, E: 2018/1074, K: 2018/5424 sayılı kararına göre: “...Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse, ... TBK'nun 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde, durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Aynı yönde Yarg. 3. HD., T: 23.11.2017, E: 2017/15860, K: 2017/16411; Yarg. 6. HD., T: 25.06.2015, E: 2015/4291, K: 2015/6467 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁶¹¹ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 394.

⁶¹² Yarg. 3. HD., T: 08.03.2018, E: 2018/1051, K: 2018/2173 sayılı kararına göre: “...ihtarname iktisap tarihinden itibaren 1 ay içinde tebliğ edilmediğinden davacının TBK'nun 351. maddesine dayanarak açtığı dava süresinde değildir...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019; Yine Yarg. 6. HD., T: 11.09.2014, E: 2014/7730, K: 2014/9613 (Çevrimiçi), www.kazanci.com, E.T. 28.04.2019.

⁶¹³ Arpacı, **Kira**, s. 114; Gümüş, **Kira**, s. 359; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 394; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 257; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 231; Doğan, **a.g.e.**, s. 163; Aydemir, **a.g.e.**, s. 208; Eren, **Borçlar Özel**, s. 419; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358, Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 669; Günel, **a.g.e.**, s. 189-190. Aksi görüş için bkz. Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 687.

⁶¹⁴ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 394; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 258; Doğan, **a.g.e.**, s. 164; Günel, **a.g.e.**, s. 190.

b. Edinme Tarihinden İtibaren Altı Ay Sonra Dava Açılması

TBK. m. 351, f. 1 hükmüne göre “*Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.*” Kanaatimizce madde metni davanın hangi tarihten itibaren altı ay sonra açılması gerektiği konusunda açık değildir. Doktrinde bizim de katıldığımız hakim görüşe göre⁶¹⁵, edinen tahliye davasını edinme tarihinden itibaren altı ay sonra açabilir. Buna karşı doktrindeki bir görüşe göre⁶¹⁶ dava açma süresinin bildirimin kiracıya tebliğinden itibaren başlaması kiracının korunması düşüncesine daha uygun olacaktır. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda davanın edinme tarihinden itibaren altı ay sonra açılabilceğini kabul etmektedir⁶¹⁷.

Edinme tarihinden itibaren altı aylık süre dolmadan açılan dava süre şartını sağlamadığı için reddedilecektir. Ancak altı aylık süre dolmadan açıldığı için reddedilen tahliye davası altı aylık süre dolduktan sonra ikinci defa açılabilir olup daha önce açılan ve reddolunan tahliye davası ikinci dava için kesin hüküm oluşturmaz⁶¹⁸. Buna karşı dava açma süresiyle ilgili olarak üzerinde durulması gereken bir diğer konu da edinme tarihinden itibaren altı ay sonra açılabilir olan tahliye davasının herhangi bir süreye bağlı olup olmadığıdır. Doktrindeki bir görüşe göre burada İcra ve İflas Kanunu’nun 272. maddesinin kıyas yoluyla uygulanması ve

⁶¹⁵ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 448; Arpacı, **Kira**, s. 114; Gümüş, **Kira**, s. 359; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 396; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 258; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 687; Çabri, **a.g.m.**, s. 190; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 564; İpek, **a.g.m.**, s. 75; Ayar, **a.g.m.**, parag. 41.

⁶¹⁶ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 138; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 669.

⁶¹⁷ Yarg. 3. HD., T: 17.05.2018, E: 2018/1074, K: 2018/5424 sayılı kararına göre: “...Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse, ... TBK. ’nun 351. maddesi uyarınca edinme günü de dahil olmak üzere edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde, durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Aynı yönde Yarg. 3. HD., T: 23.11.2017, E: 2017/15860, K: 2017/16411; Yarg. 6. HD., T: 25.06.2015, E: 2015/4291, K: 2015/6467 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁶¹⁸ Gümüş, **Kira**, s. 360; Doğan, **a.g.e.**, s. 168; İnceoğlu, **Cilt 2**, s. 396, dpn. 844; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 687.

tahliye davasının edinme tarihinden itibaren altı ayın geçmesinden itibaren bir aylık süre içerisinde açılması gerekmektedir⁶¹⁹. Buna karşı doktrindeki ağırlıklı görüşe göre burada TBK'nın "Dava süresinin uzaması" başlığını taşıyan 353. maddesi göz önünde bulundurulmalıdır. Buna göre TBK. m. 351, f. 1 uyarınca tahliye davası açılabilmesi için edinenin edinmeden itibaren bir ay içerisinde yapmak zorunda olduğu yazılı bildirim, dava açma süresini kira sözleşmesinin sonuna kadar uzayacaktır⁶²⁰. Buna karşı edinenin dava hakkı doğduktan sonra uzunca bir süre dava açmaması gereksinim iddiasının gerçek ve samimi olmadığını gösteren bir durum olarak değerlendirilebilecektir⁶²¹. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda tahliye davasının altı aylık süre dolduktan hemen sonra açılması gerekmediğini davanın kira sözleşmesinin sonuna kadar açılabilmesinin mümkün olduğunu kabul etmektedir⁶²². Edinme tarihinden itibaren işleyecek olan altı aylık süre, kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten sonrasına denk gelirse edinen sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir ay içinde dava açmak zorunda olmayacak dava açma süresi kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir kira yılı için uzamış sayılacaktır⁶²³.

2. TBK. m. 351, f. 2 Hükmüne Göre Dava Açılması

TBK. m. 351, f. 2 hükmüne göre "*Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir*". Yukarıda açıkladığımız üzere kanun koyucu hükmün ikinci fıkrasıyla edinene ikinci bir dava

⁶¹⁹ Gümüş, **Kira**, s. 359.

⁶²⁰ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 138; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 451; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 396-397; Doğan, **a.g.e.**, s. 165; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 670; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 687; Çabri, **a.g.m.**, s. 190; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 564; İpek, **a.g.m.**, s. 75-76; Ayar, **a.g.m.**, parag. 42.

⁶²¹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 138; Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 451; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 670; Çabri, **a.g.m.**, s. 190; Ayar, **a.g.m.**, parag. 42.

⁶²² Yarg. 3. HD., T: 17.05.2018, E: 2018/1074, K: 2018/5424 sayılı kararına göre: "...Konut ya da çatılı işyeri niteliğindeki bir taşınmazı iktisap eden kimse ... TBK'nun 351. maddesi uyarınca ... edinme tarihinden itibaren altı ay sonra ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Davanın altı ayın sonunda hemen açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür..." (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019. Aynı yönde Yarg. 3. HD., T: 23.11.2017, E: 2017/15860, K: 2017/16411; Yarg. 6. HD., T: 25.06.2015, E: 2015/4291, K: 2015/6467 (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁶²³ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 397; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 232-233.

açma imkanı tanımıştır. Esasında hüküm 6570 sayılı Kanun dönemindeki Yargıtay uygulamasını esas almıştır. Yine belirtmek gerekir ki TBK. m. 353 uyarınca kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir aylık dava açma süresi içinde edinen kiracıya dava açacağına ilişkin yazılı bir bildirimde bulunursa dava açma süresi bir kira yılı için uzamış olacaktır⁶²⁴.

Bu bakımdan kira sözleşmesinin sona ermesine altı aydan daha fazla bir süre bulunmaktaysa edinen hükmün ilk fıkrasına göre sözleşmenin sona ermesini beklemeden edinmeden itibaren altı ay içinde tahliye davası açabilecektir. Buna karşı kira sözleşmesinin sona ermesine altı aydan daha kısa bir süre kalmışsa edinen hükmün ikinci fıkrasına göre kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde dava açabilecektir. Yine aynı şekilde edinen edinme tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde yazılı bildirimde bulunamamışsa yine ikinci fıkra göre kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde dava açabilecektir⁶²⁵. Kira sözleşmesinin sona ermesine altı aydan kısa bir süre kalmış ve edinen TBK. m. 351, f. 1 hükmüne göre kiracıya altı ay sonra dava açacağını yazılı olarak bildirmişse edinen artık TBK. m. 351, f. 2 hükmü uyarınca kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir aylık süre içinde dava açma hakkını kullanamayacaktır⁶²⁶.

TBK. m. 351, f. 2 hükmünde kira sözleşmesinin bitiminden itibaren bir aylık sürenin ifade edilmiş olması hükmün sadece belirli süreli kira sözleşmeleri için uygulanabileceği kanaatini uyandırmaktadır. Ancak doktrinde katıldığımız görüşe göre hüküm belirsiz süreli kira sözleşmelerini kapsamı dışında bırakmamaktadır. Hükümde belirsiz süreli kira sözleşmelerinden bahsedilmemesi kanun koyucunun ihmalden kaynaklanmaktadır. Zira kiraya verenin halefi olarak kira sözleşmesine taraf olan edinene belirli süreli kira sözleşmelerinde fesih hakkı tanınmaktayken belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih hakkı tanınmaması isabetli olmayacaktır. Bu sebeple edinen TBK. m. 351, f. 1 hükmünün kendisine verdiği tahliye imkanını kullanmak istemez veya bu hükmün aradığı şartları yerine getiremezse yine kiraya

⁶²⁴ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 398.

⁶²⁵ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C. I/2**, s. 139; Doğan, **a.g.e.**, s. 165-166; Arpacı, **Kira**, s. 118; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 398; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 258.

⁶²⁶ Arpacı, **Kira**, s. 118; Gümüş, **Kira**, s. 359; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 394; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 257.

veren sıfatıyla TBK m. 350, f. 1 b. 1 hükmünde kiraya verene tanınan gereksinim sebebiyle fesih imkanını kullanarak kira sözleşmesini feshedebilecektir⁶²⁷.

E. Kira Sözleşmesinden Doğan Kiracılık Hakkının Şerh Edilmemiş Olması

Yukarıda açıklamış olduğumuz üzere TBK. m. 312 hükmü kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının şerh edilebilmesine imkan tanımıştır. Esasında kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler uyarınca edinen kira sözleşmesine zaten taraf olmaktadır. Bu sebeple kiracılık hakkının şerhinin artık bir anlam ifade etmediği düşünülebilir. Ancak özellikle TBK m. 351 uyarınca edinenin gereksimi nedeniyle tahliye imkanı kiracının korunmasız kalmasına neden olabilecektir. İşte kiracılık hakkının şerhi bu noktada kiracıya bir koruma sağlamış olacaktır. Bu husus TBK. m. 312 hükmünün gerekçesinde de açıkça belirtilmiştir. Dolayısıyla kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilmiş olması ihtimalinde edinen TBK. m. 351 hükmü uyarınca gereksinimini ileri sürerek kiracının tahliyesini sağlayamayacaktır. Bu sebeple TBK. m. 351 hükmü uyarınca edinenin tahliye davası açabilmesi için gereken şartlardan biri de kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilmemiş olmasıdır⁶²⁸.

III. TAHLİYE DAVASININ TARAFLARI

A. Davacı

TBK. m. 351 hükmü uyarınca açılacak olan tahliye davasında davacı edinendir. Bu bakımdan hem kiralanan taşınmazın mülkiyetini kazanan hem de kiralanan taşınmaz üzerinde mülkiyet devrine eş değerde bir sınırlı ayni hak kazanan üçüncü kişi edinen sıfatıyla TBK. m. 351 hükmü uyarınca tahliye davası açabilir. Kiralanan taşınmaz birden çok kişi tarafından elbirliği mülkiyeti halinde edinilmişse tahliye

⁶²⁷ Inceoğlu, **Cilt 2**, s. 398-399; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 280.

⁶²⁸ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 452; Doğan, **a.g.e.**, s. 159; Arpacı, **Kira**, s. 117; Gümüş, **Kira**, s. 154; Acar, **Kira**, s. 267; Inceoğlu, **Cilt 2**, s. 365-366; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 259; Yavuz, Acar, Özen, **Borçlar Özel**, s. 436; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 671; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 289; Sirmen, **a.g.e.**, s. 213; Özen, **2013** s. 104-105; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 137; Çabri, **a.g.m.**, s. 192; Ertuğrul, **a.g.m.**, s. 572; Ayar, **a.g.m.**, parag. 44.

davasının açılabilmesi ortaklar tarafından oybirliğiyle karar alınmasına bağlıdır. Buna karşı kiralanan taşınmaz birden çok kişi tarafından paylı mülkiyet halinde edinilmişse tahliye davasının açılabilmesi pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınmasına bağlıdır⁶²⁹.

B. Davalı

TBK. m. 351 hükmü uyarınca açılacak olan tahliye davasında davalı kiracıdır. Kiralanan taşınmazda birden çok kiracının bulunması durumunda tahliye davası bu kiracıların hepsine karşı açılmalıdır. Zira bu durumda kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunduğu kabul edilmektedir⁶³⁰. Belirtmek gerekir ki kiracı kiralanan taşınmazın paydaşlarından veya elbirliği halindeki mülkiyette ortaklarından biriye ona karşı TBK. m. 351 uyarınca gereksinim nedeniyle tahliye davası açılamayacağı kabul edilmektedir. Zira bu durumda ortak ya da paydaşın kendisi de kiralanan taşınmazdan yararlanma hakkına sahiptir⁶³¹. Caiz bir alt kira sözleşmesinde edinen TBK. m. 351 uyarınca alt kiracıya karşı gereksinimini ileri sürerek doğrudan doğruya tahliye davası açamaz. O gereksinimini ileri sürerek sadece asıl kiracıya karşı tahliye davası açabilir. Buna karşı asıl kiracı ise TBK. m. 350 hükmü uyarınca kiraya verenin gereksinimine dayanarak alt kiracıya karşı tahliye davası açabilir⁶³².

IV. TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI

A. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

TBK. m. 351 uyarınca açılan tahliye davasının en önemli sonucu kira sözleşmesinin sona ermesidir. Kiralananın el değiştirmesi hükümleri gereği kiralanan taşınmazı edinen üçüncü kişi kira sözleşmesine kanun gereği taraf olmaktadır. TBK. m. 351 hükmü edinene konut ve çatılı işyeri kiraları için bu kira sözleşmesinden

⁶²⁹ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 390; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 259-260; Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 348.

⁶³⁰ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 78; Doğan, **a.g.e.**, s. 97; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 390; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 260; Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 349.

⁶³¹ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 391; Zevkliler, Gökayla, **a.g.e.**, s. 349.

⁶³² İncoğlu, **Cilt 2**, s. 391.

kurtulmak için bir fesih imkanı vermiştir. Ancak yukarıda da belirtmiş olduğumuz üzere kira sözleşmesinin sona ermesi için edinenin kiracıya karşı tahliye davası açması şarttır. İşte burada değerlendirilmesi gereken bir konu da kira sözleşmesinin hangi anda sona erdiğidir. Doktrindeki hakim görüşe göre⁶³³ kira sözleşmesi açılan davada tahliye kararının kesinleşmesi ile sona erer. Bu yönüyle tahliye kararı yenilik doğurucu bir karar özelliği taşımakta olup kararın kesinleşmesine kadar kira sözleşmesi devam edeceğinden edinen de kararın kesinleşmesine kadar doğan kira bedellerini kiracıdan talep edebilecektir. Yargıtay da ağırlıklı olarak bu görüşü kabul etmektedir⁶³⁴. Buna karşı doktrindeki diğer bir görüşe göre⁶³⁵ kira sözleşmesinin sona ermesi için tahliye kararı verilmesine gerek yoktur. Davanın açılmasıyla birlikte kira sözleşmesi sona ermiş olup tahliye kararı sadece kira sözleşmesinin sona erdiğini tespit eder nitelik taşımaktadır.

B. Yeniden Kiralama Yasağı

TBK'nın "Yeniden kiralama yasağı" başlığını taşıyan 355. maddesi edinenin gereksinim nedeniyle kiracıyı tahliye ettirmesi durumunda kiralananı yeniden kiralamasını süre yönünden sınırlamaktadır. Hükme göre:

“(1) Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz ...

(3) Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”

⁶³³ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 31; Arpacı, **Kira**, s. 105; Gümüş, **Kira**, s. 316-317; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 260; Doğan, **a.g.e.**, s. 167 ve 206; Günel, **a.g.e.**, s. 187.

⁶³⁴ Yarg. 3. HD., T: 15.11.2007, E: 2007/13778, K: 2007/17232 sayılı kararına göre: “...Sözleşme dava sonucunda verilen tahliye kararının kesinleşmesi ile sona ermektedir ... Bu bakımdan tahliye ilamı inşai (kurucu) niteliktedir ve haksız işgal tazminatına anılan kararın kesinleşmesinden sonra hükmetmek gerekir...” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 17.03.2019.

⁶³⁵ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 484.

TBK. m. 351 uyarınca açılacak tahliye davasının şartları incelenirken edinenin gereksiniminin gerçek ve samimi olması gerektiğini belirtmiştik. Kanun koyucu edinenin gerçek ve samimi olmayan bir gereksinim ileri sürerek kiracıyı kiralanan taşınmazdan tahliye ettirmesinin önüne geçmek ve edineni sıkı bir denetim altına almak istemiştir. Kanun koyucu kiracıyı bu duruma karşı koruyabilmek için birtakım önlemler almıştır. TBK. m. 355 hükmünde düzenlenen yeniden kiralama yasağı işte gerçek ve samimi bir gereksinimi bulunmadığı halde sırf kiracıyı kiralandan tahliye ettirmek isteyen kişilerin tahliye davalarını kötüye kullanmasının önüne geçme amacına hizmet etmektedir⁶³⁶. Metinde kiraya verenin gereksiniminden bahsedilmiş buna karşı yeni malikin gereksinimi açık bir şekilde ifade edilmemiştir. Ancak TBK. m. 351 uyarınca edinenin gereksinimi nedeniyle açılan tahliye davaların bakımından da yeniden kiralama yasağına ilişkin bu hükmün uygulanacağı kabul edilmektedir⁶³⁷.

Yeniden kiralama yasağının hangi tarihten itibaren başlayacağını tespiti de önemlidir. TBK. m. 355, f. 1’de açıkça “kiralananın boşaltılması sağlandığında” ifadesine yer verilmiştir. Bu sebeple üç yıllık kiralama yasağı süresinin kiralanan taşınmazın tahliye edildiği tarihten itibaren başlayacağı kabul edilmektedir. Buna göre tahliye kararının kesinleşmesi ve kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen tahliye daha sonraki bir tarihte gerçekleşmişse üç yıllık süre tahliyenin gerçekleştiği tarihte başlayacaktır⁶³⁸.

Hüküm üç yıl süreyle kiralanan taşınmazın kiracıdan başkasına kiraya verilmesi durumunu yasaklamıştır. Bu sebeple edinen veya yakınlarının bu üç yıllık süre içerisinde kiralanan taşınmazda oturmaları veya burayı işyeri olarak kullanmaları yasak kapsamına girmemektedir⁶³⁹. Aynı şekilde üç yıllık süre içerisinde kiralanan taşınmazın eski kiracıya kiraya verilmesi durumu da yasak kapsamı dışında kalmaktadır. Edinen üç yıllık süre içerisinde kiralanan taşınmazı eski kiracısına kiraya vermeyi teklif eder ve eski kiracı da bu teklifi kabul ederse aralarında yeni bir kira

⁶³⁶ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 470-471; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 670; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 355-356; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 663.

⁶³⁷ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 471; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 670; Eren, **Borçlar Özel**, s. 420; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358-359.

⁶³⁸ Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 671.

⁶³⁹ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 472; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 671; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 664.

sözleşmesi kurulmuş olur⁶⁴⁰. Doktrindeki bir görüşe göre⁶⁴¹ kira sözleşmesinin tekrardan eski kiracı ile kurulması durumunda kira bedeli yine eski kira bedeli olarak kalacak, bu kira bedeli artırılamayacaktır. Kanaatimizce yeniden kiralama yasağı kira bedelinin uyarlanmasına bir engel teşkil etmemelidir. Değişen koşullar göz önünde bulundurularak yeni bir kira bedelinin belirlenmesi mümkün olmalıdır.

Üzerinde durulması gereken bir konu da edinenin gereksinimi nedeniyle tahliye durumunda kiralanan taşınmazın üç yıllık süre içerisinde kiraya verilebilmesi için önce eski kiracıya teklif etme zorunluluğunun bulunup bulunmadığıdır. Doktrindeki bir görüşe göre her ne kadar TBK. m. 355, f. 1 hükmü, edinenin gereksinimi durumunda açıkça önce eski kiracıya teklif etme zorunluluğundan bahsetmemişse de TBK. m. 355, f. 2 hükmündeki yeniden inşa ve imar durumuyla benzerlik taşıması sebebiyle bu hüküm kıyas yoluyla uygulanarak edinenin gereksinimi durumunda da önce eski kiracıya teklif etme şartı uygulanmalıdır⁶⁴². Buna karşı doktrindeki diğer görüşe göre önce eski kiracıya teklif zorunluluğu hükmün ikinci fıkrasında yeniden inşa ve imar durumu için açık bir şekilde öngörülmüşken hükmün birinci fıkrasında gereksinimin varlığı halinde edinene önce eski kiracıya teklif etme zorunluluğu öngörmemiştir. Edinenin gereksinimi için öngörülmemiş bir şartın yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliyeye ilişkin hükmün kıyas yoluyla uygulanarak yaratılması isabetli değildir⁶⁴³.

Edinenin gereksinimi nedeniyle tahliye durumunda önce eski kiracıya teklif etme şartının bulunup bulunmaması ise haklı sebep kavramının kapsamı bakımından önem taşımaktadır. Edinenin gereksinim nedeniyle kiralananın tahliyesini sağlaması durumunda üç yıl boyunca burayı kiraya verememesinin bir istisnasını “haklı sebep” oluşturmaktadır. Haklı sebebin varlığı halinde edinen üç yıllık süre içerisinde kiralananı eski kiracısından başkasına kiraya verebilecektir⁶⁴⁴. Edinenin gereksinimi

⁶⁴⁰ Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 672; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 356; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 664.

⁶⁴¹ Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 664.

⁶⁴² Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 671-672; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 664.

⁶⁴³ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 401, dpn. 863.

⁶⁴⁴ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 401; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 672; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 665; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 355-356.

nedeniyle tahliye durumunda önce eski kiracıya teklif etme şartını arayan görüşe göre haklı sebep ancak kiracıdan kaynaklanan bir sebeple söz konusu olabilir. Buna karşı kiraya verenden kaynaklanan haklı sebepler tahliyesi sağlanan taşınmazın tekrardan eski kiracıya kiralanmasına engel değildir. Örneğin edinenin uzun süre hastanede yatmak zorunda kalması, yaşlılığı veya bir kaza sebebiyle mesleğini yapamayacak hale gelmesi durumunda edinenden kaynaklanan bir haklı sebep vardır ancak bu durum taşınmazın tekrardan eski kiracıya kiralanmasına engel değildir⁶⁴⁵. Buna karşı edinenin gereksinimi nedeniyle tahliye durumunda önce eski kiracıya teklif etme şartının bulunmadığını kabul eden görüşe göre haklı sebep kiracıdan kaynaklanabileceği gibi kiraya verenden de kaynaklanabilir. Bu sebeple edinenin yaşlılığı nedeniyle kiralanın taşınmazda oturamaması durumunda yeniden kiraya verme yasağı sona ermiş olacak ve edinen taşınmazı eski kiracıdan başkasına kiraya verebilecektir⁶⁴⁶. Yargıtay yeniden kiralama yasağının uygulanması için edinenin mahkemeden bir tahliye kararı alması ve kiracıyı kiralanandan icra zoruyla çıkarılması gerektiğini kabul etmektedir. Yargıtay’a göre edinen, kiracıya kiralanın taşınmaza gereksinimi olduğu ve kira sözleşmesinin uzamayacağı yönünde bir bildirimde bulunur veya mahkemeden tahliye kararı alırsa ancak edinen icra yoluna başvurmadan kiracı kiralanın taşınmazdan kendi rızasıyla çıkarsa yeniden kiralama yasağı uygulanmaz⁶⁴⁷. Buna karşı doktrinde Yargıtay’ın bu yorumu eleştirilmekte ve kiracının kiralanandan icra zoruyla tahliye ettirildiği durumla edinenin bildirimi veya tahliye kararı alması sonrasında kendi rızasıyla çıktığı durum arasında bir fark bulunmadığı bu sebeple her iki durumda da yeniden kiralama yasağının uygulanması gerektiği görüşü savunulmaktadır⁶⁴⁸.

⁶⁴⁵ Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 665.

⁶⁴⁶ İncoğlu, **Cilt 2**, s. 401; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 356.

⁶⁴⁷ Yarg. 3. HD., T: 17.01.2019, E: 2017/4122, K: 2019/282 sayılı kararına göre: “...*Davalı kiraya veren gereksinim, yeniden inşaa ve imar amacıyla bir tahliye davası açmamıştır. Davacı kiracı taşınmazı bir yargı kararı veya icra marifetiyle tahliye etmemiştir. Bu durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi uyarınca tazminat koşulları oluşmamıştır...*” (Çevrimiçi), <https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 27.05.2019. Eski tarihteki bir karar için bkz. Yarg. CGK., T: 12.03.1979, E: 1979/7-46, K: 1979/122 (Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 475-476).

⁶⁴⁸ Burcuoğlu, **a.g.e.**, s. 476; Doğan, **a.g.e.**, s. 103; İncoğlu, **Cilt 2**, s. 402-403; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 671; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 667; Zevkliler,Gökyayla, **a.g.e.**, s. 356. Aksi görüş için bkz. Ruhi, **a.g.e.**, s. 1494.

Gereksinimi nedeniyle kiralanan taşınmazı tahliye ettiren edinen, haklı bir sebep olmadığı halde kiralanan taşınmazı eski kiracısından başkasına kiraya verirse eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmayacak bir tazminat ödemek zorunda kalacaktır. Doktrindeki bir görüşe göre burada kanun tarafından öngörülmüş bir cezai şart bulunmaktadır. Bu cezai şart son kira yılında ödenmiş bir yıllık kira bedeli olarak belirlenmiştir. Buna göre kiracının uğramış olduğu zarar bu tutardan daha az olsa bile edinen yine de bu bir yıllık kira bedelini kiracıya ödemek zorundadır. Zira bu durum madde metninde “az olmamak üzere” ifadesiyle açıkça belirtilmiştir. Buna karşı kiracının uğramış olduğu zarar bir yıllık kira bedelinden daha fazlaysa kiracının bu fazla zararını ispatlaması gerekir⁶⁴⁹. Buna karşı doktrindeki diğer bir görüşe göre hükümde belirtilen bu tazminat bir medeni hukuk cezasıdır. Dolayısıyla kiracının tahliye nedeniyle uğradığı bir zarar da bulunmaktaysa kiracı edinenden hem bu zararını hem de bir yıllık kira bedeli olan medeni hukuk cezasını ayrı ayrı talep edebilir. Bu görüşe göre kiracının uğradığı zarar miktarı bir yıllık kira bedelinden mahsup edilmemeli ayrı olarak talep edilebilmelidir⁶⁵⁰.

C. Kiracının Eski Malikten Tazminat Talep Etme Hakkı

1. Genel Olarak

TBK. m. 351 uyarınca yeni malik kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirince kiracı birtakım zararlara uğrayabilir. Kira sözleşmesi süresinden önce sona erdirilen kiracının eski malikten tazminat talep etme imkanı kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler arasında herhangi bir yasal düzenlemeye kavuşturulmamıştır. Buna karşı mehaz İBK. m. 261, f. 3 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni malikin kira sözleşmesini olağanüstü fesih hakkını kullanarak süresinden önce sona erdirmesi halinde eski malikin kiracının bundan doğan bütün zararlarını karşılamakla yükümlü olduğunu belirtmiştir⁶⁵¹. Mehaz İBK’da eski malikin

⁶⁴⁹ Inceoğlu, **Cilt 2**, s. 403; Yavuz,Acar,Özen, **Borçlar Özel**, s. 676.

⁶⁵⁰ Gümüş, **Kira**, s. 325; Aydoğdu,Kahveci, **a.g.e.**, s. 666.

⁶⁵¹ Acar, **Kira**, s. 245; Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 599; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 261; Aral,Ayrancı, **a.g.e.**, s. 288; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 133; Yıldırım, **a.g.m.**, s. 123; Özen, **2010**, s. 178. Buna karşı Özen’e göre mehaz İBK. m. 261, f. 3 hükmünde yeni malkin gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesi durumunda kiracıya tazminat ödeyecek olan eski malik değil yeni maliktir. Hatta yeni

tazminat sorumluluğunu düzenleyen bu hükmün TBK'ya alınmamış olması hukukumuzda kiracının eski malikten tazminat isteme hakkının bulunup bulunmadığı konusunda tartışma konusu olmuştur.

Doktrindeki bir görüşe göre eski malikin kiracıya tazminat yükümlülüğünü düzenleyen mehzaz İBK. m. 261, f. 3 hükmü TBK'ya alınmamış olduğu için Türk Hukukunda eski malikin kiracıya tazminat ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır⁶⁵².

Doktrinde katıldığımız diğer görüşe göre ise her ne kadar eski malikin kiracıya tazminat yükümlülüğünü düzenleyen mehzaz İBK. m. 261, f. 3 hükmü TBK'ya alınmamış olsa da aynı sonuç Türk Hukuku için de geçerlidir. Zira kira sözleşmesine aykırı davranan eski malikin kiracıya karşı genel hükümler uyarınca zaten tazminat sorumluluğu bulunmaktadır. Dolayısıyla Türk Hukuku'nda da eski malik kira sözleşmesi sona ermeden kiralananı üçüncü kişiye devreder ve üçüncü kişi de TBK. m. 351, f. 1 uyarınca yeni malikin gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirirse kiracı eski malikten borca aykırılık hükümleri (TBK. m. 112) uyarınca uğramış olduğu zararların tazminini isteyebilir⁶⁵³. Doktrindeki bir görüşe göre eski malik kiracıya karşı borca aykırılık hükümleri (TBK. m. 112) sebebiyle sorumlu olmakla birlikte TBK. m. 309 hükmü kıyasen uygulanmak suretiyle zapttan da sorumlu tutulabilir⁶⁵⁴.

Yeni malikin sadece TBK. m. 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini süresinden önce gereksinimi sebebiyle sona erdirmesi halinde kiracı eski malikten tazminat talep edebilir. Buna karşı yeni malikin kira sözleşmesini TBK. m. 351, f. 1 uyarınca değil de başkaca bir tahliye nedenine dayanarak sona erdirmesi (örneğin TBK. m. 350, f. 1)⁶⁵⁵ veya kira sözleşmesinin edinenden kaynaklanan başkaca bir sebeple sona ermesi

malik kanundan kaynaklanan bir hakkını kullandığı için bunun tazminat olarak değil denkleştirme bedeli olarak görülmesi gerekir. Özen, **2013** s. 103. Aynı yönde Çabri, **a.g.m.**, s. 171.

⁶⁵² Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 133.

⁶⁵³ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 599; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 262-263; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 288; Eren, **Borçlar Özel**, s. 420; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 442; Yıldırım, **a.g.m.**, s. 123; Günel, **a.g.e.**, s. 199.

⁶⁵⁴ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 599; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 263.

⁶⁵⁵ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 599; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 263.

(örneğin edinenin sözleşmenin ifasını imkansızlaştırması)⁶⁵⁶ durumunda kiracı eski malikten tazminat talep edemez.

Yeni malik TBK. m 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirdiğinde kiracı eski malikten uğradığı zararları tazmin etmesini isteyebilir. Ancak eski malik ile kiracının önceden bu konuda bir cezai şart belirlemesi mümkündür⁶⁵⁷. Böyle bir cezai şart kararlaştırılmış olması durumunda kiracı zarara uğramamış olsa bile eski malikten bu cezai şart tutatırını talep edebilir. Kiracının uğradığı zarar belirlenen cezai şarttan daha fazla ise kiracı bu aşan zararını ve eski malikin kusurunu ispatlamak şartıyla fazla zararının tazminini de eski malikten talep edebilir⁶⁵⁸.

Doktrindeki bir görüşe göre kiracı eski malike kiralananın el değiştirmesi halinde kiralananı tahliye edeceğine ilişkin taahhütte bulunmuşsa artık eski malikten tazminat isteyebilmesi mümkün değildir⁶⁵⁹. Kanaatimizce bu sonucun kabul edilmesi mümkün değildir. Zira benimsediğimiz görüşe göre kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler nisbi emredici niteliktedir. Kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilmesi mümkün olmadığı gibi kiracının kiralananın el değiştirmesi şartına bağlı olarak tahliye taahhüdü vermiş olması da geçerli değildir. Zira böyle bir taahhüdün geçerli sayılması güçsüz durumdaki kiracıyı koruma amacını taşıyan kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin dolanılması anlamına gelir. Bu sebeple kanaatimizce kiracı eski malike böyle bir taahhütte bulunmuş olsa bile bu taahhüt geçerli sayılmayacağından eski malike tazminat açma hakkı devam etmektedir.

Yeni malik eski malike onu kiracıya karşı sorumluluklarından kurtaracağı yönünde bir taahhütte bulunmuşsa eski malik kiracının zararlarını tazmin ettikten sonra yeni malike bu taahhüt uyarınca rücu edebilir⁶⁶⁰.

⁶⁵⁶ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 600; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 265.

⁶⁵⁷ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 599; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 263-264; Günel, **a.g.e.**, s. 200.

⁶⁵⁸ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 264.

⁶⁵⁹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 264; Günel, **a.g.e.**, s. 199.

⁶⁶⁰ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 597; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 265.

2. Tazminat Talebinin Şartları

Yukarıda da belirttiğimiz üzere yeni malikin TBK. m. 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirmesi durumunda kiracının eski malikten talep edeceği tazminat esasının borca aykırılıktan doğan sorumluluk olduğu kabul edilmektedir⁶⁶¹. Bu bakımdan kiracının eski malikten tazminat talebinin şartlarını borca aykırılıktan doğan sorumluluğun şartları çerçevesinde incelemek gerekir. Bu bakımdan kiracının tazminat talebine hak kazanması için şu şartların gerçekleşmesi gereklidir:

a. Eski Malikin Borca Aykırı Davranışı

Kiracının eski malikten tazminat talep edebilmesinin ilk şartı; eski malikin kira sözleşmesini ihlal eden bir davranışta bulunmasıdır. Eski malikin kiracı ile aralarındaki kira sözleşmesi devam ederken kiralananı üçüncü bir kişiye devretmesi kira sözleşmesinin ihlali niteliğinde bir davranıştır. Ancak bununla birlikte kiracının tazminat hakkının doğması için yeni malikin TBK. m. 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmesi gerekir⁶⁶².

b. Eski Malikin Kusurlu Olması

Kiracının eski malikten tazminat talep edebilmesi için gereken diğer bir şart eski malikin kusurlu olmasıdır. Eski malikin tazminat sorumluluğu borca aykırılıktan doğan sorumluluktan kaynaklandığı için borçlunun kusurlu olduğu karinesi burada da geçerli olacak ve eski malikin kusurlu olduğu karine olarak kabul edilecektir. Eski malikin buradaki kusurunun ağır kusur olduğu kabul edilmektedir. Zira kiralananın devri eski malikin tasarrufunda olup kiracı ile aralarındaki kira sözleşmesi devam ederken kiralananı devretmesi de onun ağır kusurlu olduğunu gösterir. Bu ağır kusur ise TBK. m. 51 uyarınca tazminat miktarı belirlenirken göz önünde bulundurulur⁶⁶³.

⁶⁶¹ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 599; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 262-263; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 288; Eren, **Borçlar Özel**, s. 420; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 442; Yıldırım, **a.g.m.**, s. 123; Günel, **a.g.e.**, s. 199.

⁶⁶² Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 266.

⁶⁶³ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 600; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 266.

Kiralananın el değiştirdiği ve yeni malikin de TBK. m. 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirdiği bazı istisnai durumlarda eski malikin kusuru bulunmayabilmektedir. Örneğin intifa hakkı sahibinin ölmesi sonucu kira sözleşmesine taraf olan malikin TBK. m. 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmesi durumunda eski malikin halefi olan mirasçılarında kusur şartının gerçekleşmemesi sebebiyle tazminat istenemez. Yine aynı şekilde, kiracıya bildirilmiş olmak şartıyla, süreye bağlı bir sınırlı ayni hakkın sona ermesiyle kira sözleşmesine taraf olan malikin TBK. m. 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini sona erdirmesi durumunda da eski malikin kusurlu davranmış olduğundan ve tazminat sorumluluğunun doğduğundan bahsedilemez⁶⁶⁴.

c. Kiracının Zarara Uğramış Olması

Kiracının eski malikten tazminat talep edebilmesi için gereken diğer bir şart kiracının kira sözleşmesinin süresinden önce sona ermesi sebebiyle bir zarara uğramış olmasıdır. Kiracı bir zarara uğramamışsa eski malikin tazminat sorumluluğu da doęmaz⁶⁶⁵. Kiracının eski malikten tazminini talep edebileceği zarar kalemleri şunlardır:

(1) Kira Bedeli Farkı

Kiracının eski malikten tazminini talep edebileceği ilk zarar kalemi kira bedeli farkıdır. Buna göre kiracı yeni malikin kira sözleşmesini sona erdirmesi sebebiyle taşındığı yerde öncekine göre daha fazla bir kira bedeli ödüyorsa bu fazla ödediği kira bedeli farkını eski malikten talep edebilir. Kira bedeli farkı belirli kira sözleşmelerinde sürenin sonuna kadar belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise feshi ihbar süresinin sonuna kadar talep edilebilir⁶⁶⁶.

⁶⁶⁴ İncooğlu, **Cilt 1**, s. 600-601; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 267.

⁶⁶⁵ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 267.

⁶⁶⁶ İncooğlu, **Cilt 1**, s. 601 ve dpn. 2430; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 268; Günel, **a.g.e.**, s. 199.

Eski kira sözleşmesi ile yeni kira sözleşmesi arasındaki kira bedeli farkının hesaplanmasına ilişkin doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır⁶⁶⁷. Doktrindeki bir görüşe göre, kiracının yeni kira sözleşmesindeki kira bedeli ile eski kira sözleşmesi arasındaki fark kira bedeli farkını oluşturur. Ancak yeni taşınılan yer eskisine göre daha kullanışlı ise bu durum kira bedeli farkına ilişkin tazminatın hesabında bir indirim sebebi olarak değerlendirilmelidir. Yine bu görüşe göre yeni kira sözleşmesindeki kira bedeli eski kira sözleşmesindeki bedelden daha düşükse kiracının elde ettiği bu karın tazmini gereken diğer zarar kalemlerinden indirilmesi (denkleştirme ilkesi) gerekir. Buna karşı doktrindeki diğer bir görüş kira bedeli farkının somut olarak tespit edilmesinin zorlukları sebebiyle soyut yöntemle hesap yapılması gerektiğini savunmaktadır. Bu görüşe göre kiracının kiralanan taşınmazla eş değerde özelliklere sahip bir taşınmaza taşınmış olması ihtimalinde ödeyeceği kira bedeli ile eski kira sözleşmesine göre ödediği kira bedeli arasındaki farkı tazmini gereken kira bedeli farkını oluşturur.

(2) Kazanç Kaybı

Kazanç kaybı kiracının işyeri kiracısı olup da yeni malikin kira sözleşmesini TBK. m. 351, f. 1 uyarınca sona erdirmesi halinde ortaya çıkabilir. Özellikle işyerinin değişmesiyle müşteri çevresini kaybeden ve buna bağlı olarak kazanç kaybına uğrayan kiracının bu zararının tazminini de eski malikten talep edebileceği kabul edilmektedir⁶⁶⁸.

(3) Diğer Zararlar

Kiracının uğramış olduğu diğer zararların kapsamına kiracının kendisine karşı açılmış tahliye davasından kaynaklanan dava masrafları ve vekalet ücretleri⁶⁶⁹, taşınacak yer bulmak için yaptığı masraflar, taşınma masrafları, taşınılan yerde yapılan dekorasyon masrafları da girmektedir. Burada belirtmek gerek ki dekorasyon

⁶⁶⁷ Doktrinde ileri sürülen bu görüşler için bkz. İncoğlu, **Cilt 1**, s. 601-602; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 269.

⁶⁶⁸ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 602; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 269; Günel, **a.g.e.**, s. 199.

⁶⁶⁹ İncoğlu, **Cilt 1**, s. 603; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 270; Günel, **a.g.e.**, s. 199.

masraflarının eski malikten talep edilebilmesi bu masrafların yapılması ile kiralananın el değiştirmesi ve kira sözleşmesinin TBK. m. 351, f. 1 uyarınca sona ermesi arasında illiyet bağı bulunmasına bağlıdır. Örnek olarak kira sözleşmesinin yakın zamanda sona erecek olması ihtimalinde kiracının yeni kiraladığı yerde de bu masrafları yapacak olduğu göz önünde bulundurulduğunda illiyet bağının bulunmadığı söylenebilir⁶⁷⁰.

Kiracının yeni taşındığı yer iş yerine eski kiralanan taşınmazdan daha uzaktaysa fazladan yapılan bu ulaşım masraflarının da kiracının zararı olarak talep edilebileceği kabul edilmektedir⁶⁷¹.

Eski oturduğu taşınmazdaki güzel manzaranın verdiği zevkten yoksun kalan veya taşındığı yerden işine giderken daha fazla yürümek zorunda kalan kişinin bu normatif zararlarının (menfaat kayıplarının) da tazmini gereken zarar kalemleri içinde sayılıp sayılmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre kira bedeli farkının hesaplanmasında tercih edilen yöntemeye göre kiracının normatif zararlarının tazminini de eski malikten talep edebilmesi mümkündür. Zira yeni taşınılan yerin eskisine göre kullanışlı olması ihtimalinde kira bedeli farkına ilişkin tazminat hesabında indirim yapılması gerektiğini kabul eden bu görüşe göre normatif zararların da bu hesaba katılması gerekir⁶⁷². Kanaatimizce bu zarar kalemlerinin manevi zarar olarak tazmin edilebilmesi mümkündür.

d. İlliyet Bağının Bulunması

Kiracının eski malikten tazminat talep edebilmesi için gereken son şart eski malikin kiralananı üçüncü kişiye devretmesi ve yeni malikin TBK. m. 351, f. 1 uyarınca kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirmesi ile kiracının uğradığı zarar arasında illiyet bağı bulunmasıdır. Eski malikin tazmin etmekle yükümlü olduğu zarar, onun borca aykırı davranışı sonucu meydana gelen zararlarla sınırlıdır⁶⁷³.

⁶⁷⁰ Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 603; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 270.

⁶⁷¹ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 270.

⁶⁷² Inceoğlu, **Cilt 1**, s. 602; Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 271.

⁶⁷³ Öktem Çevik, **a.g.e.**, s. 271; Yıldırım, **a.g.m.**, s. 125.

SONUÇ

6098 sayılı TBK.'nın yürürlüğe girmesinden önceki eski dönem Türk Hukuku'nda kiralananın el değıştirmesi 818 sayılı BK. ve 6570 sayılı GKHK.'da ayrı ayrı ve birbirinden farklı şekilde düzenlenmişti. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değıştirmesi durumunda BK. "satım kirayı bozar" ilkesini benimsemişken GKHK. "satım kirayı bozmaz" ilkesini benimsemişti. GKHK. kira sözleşmesine taraf olan yeni malike gereksinim nedenine dayalı olarak ayrı bir tahliye imkanı tanımıştı. Eski dönem Türk Hukuku'nda kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kurulması durumuna ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamakla beraber gerek doktrin gerek Yargıtay bu durumda da kiralananın el değıştirmesine ilişkin hükümlerin kıyas yoluyla uygulanabileceğini kabul etmekteydi. Kiracılık hakkının tapu siciline şerh verilmesi ise tartışmalı olmakla birlikte çoğunluk görüşüne göre hem BK. kapsamındaki kira sözleşmesinin yeni malike yasal devrini sağlamakta hem de GKHK. kapsamındaki kira sözleşmesinde yeni malikin gereksinim nedeniyle tahliye imkanını ortadan kaldırmaktaydı.

Mehaz İBK. bütün kira sözleşmeleri için tek bir kural getirmiş ve kiralananın el değıştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağını düzenlemiştir. Yeni malik bütün kira sözleşmeleri bakımından genel bir olağanüstü fesih imkanına sahip olmakla birlikte bu fesih imkanını konut ve çatılı işyeri kiralalarında kullandığı durumda eski malik kiracıya tazminat ödemek zorunda kalmaktadır. Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde mülkiyet devrine eş değer sonuç doğuran bir sınırlı ayni hak kazanması durumunda da kiralananın el değıştirmesine ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır. Yine kiracılık hakkının tapu siciline şerh verilmesi kararlaştırılabilir.

6098 sayılı TBK. kiralananın el değıştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesine taraf olacağını düzenleyerek yasal sözleşme devrinin gerçekleşeceğini kabul etmiştir. Hükümün uygulanması için gereken ilk şart geçerli şekilde kurulmuş bir kira sözleşmesinin bulunmasıdır. Hüküm, kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenmiş olduğu için kural olarak her türlü kira sözleşmesinde uygulama alanı bulur. Doktrinde tartışmalı olmakla beraber bizim de katıldığımız ağırlıklı görüşe göre

hükümün uygulanması için kiralananın el değiştirmesinden önce kira sözleşmesinin kurulması yeterli olmayıp kiralananın da kiracıya teslim edilmiş olması gerekir.

Hükümün uygulanması için kiraya verenin kiralananın maliki olması şarttır. Ancak kiraya verenin malik sıfatını taşımıyor olmasına rağmen; iyiniyetin tasarruf yetkisi eksikliğini onardığı durumlarda, caiz olan alt kira sözleşmesinin yapılmış olduğu durumlarda, intifa veya üst hakkı sahibinin kiraya veren sıfatı taşıdığı durumlarda ve kira sözleşmesinin dolaylı temsil yoluyla yapıldığı durumlarda da hüküm uygulama alanı bulur.

Diğer bir şart kiralananın hukuki bir sebebe dayalı olarak ve cüzi halefiyet yoluyla el değiştirmesi yani mülkiyetinin değişmesidir. Kiralananın el değiştirmesi satış, mal değişim, bağışlama sözleşmesi gibi kiraya verenin iradesine dayalı bir hukuki işlemle gerçekleşebileceği gibi cebri icra yoluyla satış, mülkiyetin mahkeme kararıyla geçmesi, mahkeme kararıyla satış yapılması gibi kiraya verenin iradesi dışındaki bir sebebe dayalı olarak da gerçekleşebilir. Taşınmazın cebri icra yoluyla satışının yapılması durumunda İİK. m. 135 göz önünde bulundurulur ve yeni malikin kira sözleşmesine taraf olması ancak kiracının haciz tarihinden önce kira sözleşmesini resmi bir belgeyle ispatlaması halinde mümkün olur. Kiralananın; kamulaştırılması, külli halefiyetle kazanılması ve malik lehine intifa veya üst hakkı gibi sınırlı aynı haklar tesis edilerek devredilmesi durumlarında hüküm uygulama alanı bulmaz.

Kiralananın el değiştirmesi yani yasal sözleşme devrinin gerçekleştiği an eşya hukuku kurallarına göre belirlenir. Taşınırılar için kabul ettiğimiz soyutluk görüşü uyarınca mülkiyet devrinde hukuki sebebin geçersiz olması kiralananın el değiştirmesini yani yasal sözleşme devrini geçersiz kılmaz. Taşınmazlarda ise sebebe bağlılık ilkesi uyarınca hukuki sebebin geçersizliği yasal sözleşme devrini de geçersiz kılar. Kanaatimizce yeni malikin gereksinimi nedeniyle açılan tahliye davasında kiralananın muvazaalı olarak devredildiği ispatlanırsa davanın reddine karar verilmelidir. Zira bu halde hem kiralanan el değiştirmede için yeni malik kira sözleşmesine taraf olmamış hem de yeni malik gerçek ve samimi bir gereksinime sahip olduğunu ispatlayamamıştır. Benimsediğimiz görüş uyarınca hukuki sebebin sonradan ortadan kalkması kiralananın el değiştirmesini geçersiz hale getirip yasal sözleşme devrini ortadan kaldırmaz.

Yeni malik kiralananı devraldığı sırada kira sözleşmesinin varlığını bilmiyor ve bilmesi gerekmiyorsa dahi yasal sözleşme devri gereği kira sözleşmesine taraf olur. Bu bakımdan kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malikin iyiniyeti korunmaz.

Kiralananın el değiştirmesiyle birlikte ileriye etkili olarak yasal sözleşme devri gerçekleşir ve yeni malik kanun gereği kendiliğinden kira sözleşmesine taraf olur. Kira sözleşmesinin yasal devrinden önce doğmuş haklar ve borçlar eski malike aitken devirden sonra doğan haklar ve borçlar yeni malike ait olur. Yeni malik eski malikin halefi olduğu için onun kişiliğinden kaynaklananlar dışındaki imkanlardan da yararlanabilir. Kira sözleşmesine taraf olan yeni malik, kiraya veren eski malike halef olması nedeniyle sahip olduğu hakların yanında yeni malikin gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanına da sahip olur.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı ayni hak kazanması durumunda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır. Benimsediğimiz görüş uyarınca sınırlı ayni hak ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değerde bir sonuç doğurmaktaysa yasal sözleşme devri gerçekleşir ve hak sahibi kira sözleşmesine taraf olur. Buna karşı sınırlı ayni hak ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değerde bir sonuç doğurmamakla birlikte yine de kiracının hakkını etkiliyorsa hak sahibi kiraya veren malikin yanında kira sözleşmesine katılır. Hak sahibinin kiraya veren olarak sahip olduğu hak ve yükümlülüklerin sınırını sınırlı ayni hakkın kendisine sağladığı hak ve yükümlülükler oluşturur.

Bir sınırlı ayni hakkın ekonomik sonuçları itibariyle mülkiyet devrine eş değerde olabilmesi kanaatimizce sahibine semerelerden yararlanma yetkisi vermesine bağlıdır. Bu bakımdan kiralanan üzerinde sahibine tam kullanma ve yararlanma yetkisi veren (semerelerden yararlanma yetkisi de dahil) intifa hakkı veya üst hakkı kazanan üçüncü kişi kira sözleşmesine taraf olur. Buna karşılık kiralanan üzerinde sahibine semerelerden yararlanma yetkisi vermeyen ancak kiracının hakkını etkileyen oturma hakkı, geçit hakkı gibi haklar kazanan üçüncü kişi kiraya veren malikin yanında kira sözleşmesine taraf olur ve kira bedeli talep edemeyeceği gibi kira süresinin sonuna kadar kiracının hakkına da katlanmakla yükümlü olur.

Katıldığımız görüşe göre kiraya verenin intifa hakkı veya üst hakkı sahibi olması ve bu hakkının sona ermesi durumunda çıplak mülkiyeti tam mülkiyete dönen malik de kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyas yoluyla uygulanması sonucu kira sözleşmesine taraf olur.

“Yeni malikin gereksinimi” başlığını taşıyan TBK. m. 351 hükmünün metninde “yeni malik” ifadesi yerine “edinen” ifadesi kullanılmıştır. Böylece hükmün uygulama alanı kiralananın el değiştirmesiyle sınırlandırılmamış, kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanılması durumunda da hükmün uygulanması mümkün kılınmıştır. Bu bakımdan kiralanan üzerinde mülkiyet hakkı kazanan üçüncü kişi yanında intifa hakkı, oturma hakkı ve üst hakkı kazanan üçüncü kişi de TBK. m. 351 uyarınca gereksinim nedeniyle fesih hakkına sahiptir.

Hüküm konut ve çatılı işyeri kiralarında edinene kira sözleşmesini kendisi veya kanunda sayılan yakınlarının gereksinimi nedeniyle sona erdirme imkanı tanımıştır. Gereksinimi dikkate alınan kişiler hükümde edinen, edinenin eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler olarak ifade edilmiştir. Buradaki diğer kişilerin edinenin bakmakla yükümlü olduğu kardeşleri olduğu kabul edilmektedir. Hükümün uygulanması için edinen veya yakınlarının kiralananı konut veya işyeri olarak kullanma gereksinimi bulunması ve bu gereksinimin gerçek ve samimi olması gerekir. Hangi hallerde konut ve işyeri gereksinimi bulunduğu ve hangi hallerde bu gereksinimin gerçek ve samimi olduğuna ilişkin kesin ölçütler bulunmamaktadır. Hakim her somut olayı kendi şartları içinde değerlendirerek gerçek ve samimi bir gereksinimin bulunup bulunmadığına karar verecektir.

Edinen edinme tarihinden itibaren bir ay içinde yazılı bildirimde bulunmak şartıyla altı ay sonrası için gereksinim nedeniyle tahliye davası açabilir. Edinme tarihinden itibaren altı ay geçtikten sonra dava açılması için bir üst süre bulunmamaktadır. Bu tahliye imkanını kullanmayan ya da kullanamayan edinen kiraya veren sıfatına sahip olduğu için ayrıca kiraya verenin gereksinimi, yeniden inşa ve imar nedenine dayalı olarak sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde tahliye davası açabilir. Kanaatimizce edinenin kiraya veren sıfatını taşıması nedeniyle sahip olduğu bu tahliye imkanı belirli süreli kira sözleşmeleriyle sınırlı olmayıp belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de edinen tahliye imkanına sahip olmalıdır.

Benimsediğimiz görüşe göre TBK. m. 351 kapsamında gereksinimi nedeniyle tahliye imkanına sahip “edinen” kira sözleşmesine TBK. m. 310 veya 311 uyarınca taraf olan kişidir. Bu bakımdan kiralananın külli halefiyet yoluyla (örn. miras) kazanıldığı durumlar hükmün uygulama alanına girmez.

TBK. m. 351 hükmünün şartları sağlandığında edinen tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiracının kiralananı tahliye edilmesinden itibaren yeni malik kiralananı üç yıl süreyle bir başkasına kiraya veremez. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle uğradığı zararları eski malikten talep edebilir.

Şerhin “eşyaya bağlı borç” ve “munzam” etkisi her ne kadar TBK. m. 310 ve 311 hükümleri ile doğrudan kanun tarafından kiracıya sağlanmışsa da kiracılık hakkının tapu siciline şerhi TBK. m. 351 uyarınca yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye imkanını ortadan kaldırması bakımından önemini korumaktadır. Kanaatimizce kiracılık hakkının şerhi yeni malikin gereksinimini ortadan kaldırmak dışında bir işleve sahip değildir. TBK. m. 351 hükmünün gerekçesinde şerhin kiraya verenin gereksinimi ile yeniden inşa ve imara dayalı tahliye davasına da engel oluşturacağı belirtilmişse de kanaatimizce bu davaların açılmasını engellemek bakımından bir işlevi yoktur. Zira belirli süreli sözleşmelerde en geç sözleşme süresinin sonuna kadar, belirsiz süreli sözleşmelerde ise en yakın fesih dönemi dikkate alınarak belirlenecek süreye kadar verilebilecek olan şerhin etkisi bu davaların açılma hakkının doğduğu tarihte zaten sona erecektir. Bu sebeple şerhin bu bakımdan bir koruma sağladığı söylenemeyecektir.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk: **Kira Hukuku Şerhi: (TBK m. 299-332)**, 4. Bası, İstanbul, Beta Basım, 2017. (Kira)
- Acar, Faruk: **Rehin Hukuku Dersleri**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015. (Rehin)
- Akçaal, Mehmet: **İşletmenin Devri**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014.
- Akipek, Jale, Akıntürk, Turgut, Ateş, Derya: **Eşya Hukuku**, 2. Baskı İstanbul, Beta Basım, 2018.
- Akkanat, Halil: “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler-Tebliğler**, Derleyen M. Murat İnceoğlu, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012, s. 261-272. (Kira)
- Aksu, Mustafa: “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, **Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006. (İntifa)
- Aksu, Mustafa: “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin İntifa Konusu Taşınmazın İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Kiraya Verilmesi ve Daha Sonra İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Kira Sözleşmesinin Hukuki Akibetine İlişkin 3.7.2003 Tarihli Kararının Değerlendirilmesi”, **e-akademi HESBAİD**, S. 34, Aralık 2004, “Çevrimiçi” <http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm>, 24.12.2018. (Karar İnceleme)
- Akyazan, Sıtkı: **Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi**, İstanbul, Kurtulmuş Matbaası, 1959.
- Akyiğit, Ercan: **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Altınok Ormancı, Pınar: “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin

- Sonuçları”, **İTÜSBD.**, C. 12, S. 24, Güz 2013/2, s. 125-141.
- Altuntop, Merve: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye” **TAAD**, C. 4, S. 19, s. 517-542.
- Aral, Fahrettin: “Topyekün Temlik”, **AÜHFD**, C. 42, S. 1-4, 1991-1992, s. 93-141.
- Arıcı, Mehmet Fatih: **Ticari İşletmenin Aktif ve Pasifi ile Devri**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.
- Arıkan, Mustafa: “Taşınır Mülkiyetinin Devrinde Sebebe Bağlılık Sorunu”, **SÜHFD**, C. 16, S. 1, 2008, s. 71-90.
- Arpacı, Abdulkadir: **Kira Hukuku ve Uygulaması: Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002. (Kira)
- Arpacı, Abdulkadir: “Kiralayanın Ölümünün Kira İlişkisine Etkisi”, **Yasa Hukuk (Mevzuat ve İçtihat) Dergisi**, C. 13, S. 1, 1990, s. 173-175.
- Arsılanlı, Halil: **Ticari Bey, 4. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1955.**
- Aslan, Elif Kısmet: **İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi**, İzmir, Güncel Yayınevi, 2004.
- Ayan, Nurşen: “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, **SÜHFD**, C. 15, S. 2, 2007, s. 11-24.
- Ayar, Ahmet: “Yeni Malikin İhtiyacı Sebebiyle Tahliye”, **e-akademi HESBAİD**, S. 91, Eylül 2009, “Çevrimiçi” <http://www.e-akademi.org/> (ET.:12.04.2019).
- Aybay, Aydın: **Müşterek Mülkiyette Taksim**, İstanbul, İÜHF Yayını, 1966.
- Aybay, Aydın, Hatemi, Hüseyin: **Eşya Hukuku**, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.

- Aydemir, Efrail: **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2014.
- Aydoğdu, Murat, Kahveci, Nalan: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017.
- Ayiter, Nuşin: **Eşya Hukuku: Kısa Ders Kitabı**, 3. Baskı, Ankara, Savaş Yayınları, 1987.
- Ayrancı, Hasan: **Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri)**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2003.
- Bahadır, Zeynep: “Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma” **GÜHFD**, C. 17, S. 3, 2013, s. 1-28.
- Bahtiyar, Mehmet: **Ortaklıklar Hukuku**, 13. Bası, İstanbul, Beta Basım, 2019.
- Belen, Herdem: “Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 87, S. 3, 2013, s. 106-137.
- Bertan, Suad: **Ayni Haklar Medeni Kanunun 618-764 üncü Maddelerinin Şerhi: Cilt 1 MK 618-702**, Ankara, Balkan Basımevi, 1976.
- Bertan, Suad: **Ayni Haklar Medeni Kanunun 618-764 üncü Maddelerinin Şerhi: Cilt 2 MK 703-764**, Ankara, Balkan Basımevi, 1976.
- Burcuoğlu, Haluk: **Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993.
- Buz, Vedat: **Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme**, 1998 Baskıdan Tıpkı Basım, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014.
- Cansel, Erol: “Menkul Mülkiyetinin Geçişinin İlliği Meselesi ve Ayni Sözleşme Kavramı”, **İmran Öktem'e Armağan**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1970, s. 333-358.
- Cengil, M. Fatih: **Ticari İşletmenin Devri**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2018.

- Çabri, Sezer: “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması”, **MÜHFHAD**, C. 18, S. 3, 2012, s. 163-199.
- Çelikboya, Kerem: **Ticari İşletmenin Devri**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Çınar, Ömer: “6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davası”, **İTÜSBD**, C. 7, S. 14, 2008, s. 113-136.
- Delipınar, Yusuf Can: **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Doğan, Murat: **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011.
- Dural, Mustafa, Öz, Turgut: **Türk Özel Hukuku: Cilt IV Miras Hukuku**, 13. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2019.
- Dural, Mustafa, Sarı, Suat: **Türk Özel Hukuku: Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri**, 13. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2018.
- Edis, Seyfullah: “Menkullerde Mülkiyetin İntikali Hususiyetle İlliyyet Meselesi”, **AÜHFD.**, C. 14, S. 1, 1957, s. 278-300.
- Erbek, Özge: “Taşınır Mülkiyetinin Devrinde Sebebe Bağlılık (İllilik) - Soyutluk (Mücerretlik) Meselesi”, **Journal Of Yaşar University**, C. 8, Özel Sayı, 2013, s. 948-977.
- Erdoğan, Hasan Fehmi: “Finansal Kiralama Sözleşmesi ve Hava Aracı ve Parçalarının Finansal Kiralama Yöntemi ile Temini”, **Yayınlanmamış Doktora Tezi**, İstanbul, 2014.
- Eren, Fikret: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 23. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.
- Eren, Fikret: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 6. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018. (Borçlar Özel)
- Eren, Fikret: **Mülkiyet Hukuku**, 4. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016. (Mülkiyet)

- Ergüne, Mehmet Serkan: **Taşınır Mülkiyeti**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Erman, Hasan: **Arsa Payı İnşaat Sözleşmesi**, 3. Basım, İstanbul, Der Yayınevi, 2010.
- Erman, Hasan: “Borçlar Kanunu ve 6750 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi”, **İÜHFM**, C. 50, S. 1-4, 1984, s. 363-383. (İİK. 135)
- Erol, Cansel: “Menkul Mülkiyetinin Geçişinin İlliği Meselesi ve Aynı Sözleşme Kavramı”, **İmran Öktem'e Armağan**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1970, s. 333-358.
- Ertuğrul, Meltem: “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması” **ABD.**, C. 72, S. 3, 2014, s. 542-576.
- Esener, Turhan: **Türk Hususi Hukukunda Muvazaalı Muameleler**, İstanbul, 1956.
- Esener, Turhan, Güven, Kudret: **Eşya Hukuku**, 7. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017.
- Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Cilt II**, 2. Bası, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1977.
- Gümüş, Mustafa Alper: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Cilt I, 3. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2013. (Borçlar Özel)
- Gümüş, Mustafa Alper: **“Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi: Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a ve Diğer Yeni Mevzuata Göre Güncellenmiş**, 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012. (Kira)
- Günel, Mustafa Cahit: “Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi”, **Yayınlanmamış Doktora Tezi**, İstanbul, 2010.
- Gürdoğan, Burhan: **Türk - İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi**, Ankara, Ajans-Türk Matbaası, 1967.

- Gürsoy, Kemal T., Eren, Fikret, Cansel, Erol: **Türk Eşya Hukuku**, 2. Baskı, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984.
- Hamamcıoğlu, Gülşah Vardar: “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlanan Sonuçlar (TBK. m. 311)”, **ABD.**, C. 74, S. 1, 2016, s. 304-331.
- Hamamcıoğlu, Gülşah Vardar: **Medeni Hukukta Tasarruf İşlemi Kavramı**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Hatemi, Hüseyin: **Medeni Hukuk’a Giriş**, 8. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Hatemi, Hüseyin: **Önceki ve Bugünkü Türk Hukuku’nda Vakıf Kurma Muamelesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1969.
- Hatemi, Hüseyin, Gökyayla, Emre: **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, 4. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017
- Hatemi, Hüseyin, Serozan, Rona, Arpacı, Abdülkadir: **Eşya Hukuku**, İstanbul, Filiz Yayınevi, 1991.
- İmre, Zahit, Erman, Hasan: **Miras Hukuku**, 14. Basım, İstanbul, Der Yayınları, 2018.
- İnceoğlu, Murat: **Kira Hukuku: Cilt 1**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014. (Cilt 1)
- İnceoğlu, Murat: **Kira Hukuku: Cilt 2**, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2014. (Cilt 2)
- İpek, Eyüp: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler” **TBB Dergisi**, C. 25, S. 102, 2012, s. 59-92.
- Karahan, Sami (Edit): **Şirketler Hukuku**, 2. Baskı, Konya, Mimoza Yayınları, 2013.
- Kılıçoğlu, Ahmet M.: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 22. Bası, Ankara, Turhan Kitabevi Yayınları, 2018.

- Koç, Nevzat: “Terkin Olunan İntifa Hakkının, İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Terkinden Önce Yapılmış Kira Sözleşmesine Etkisi”, **İMÜHFD**, C. 2, S. 3, 2015. (Terkin)
- Koç, Nevzat: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, **Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan**, DEÜHFD, C. 19, Özel Sayı, 2017, s. 69-107.
- Kuntalp, Erden: **Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirmeler**, 1. Bası, İstanbul, Beta Basım, 2005.
- Kurşat, Zekeriya: **Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, İstanbul, Arıkan Basım, 2008.
- Kurt, Ekrem: “Sivil Hava Aracı Mülkiyetinin Kazanılması, Devri ve Sona Ermesi”, **GÜHFD**, C.11, S. 2, 2017.
- Kuru, Baki: **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 2. Baskı, İstanbul, Yetkin Yayınları, 2018.
- Meral, Nevin: “Türk Borçlar Kanunu ve Ole Land İlkeleri’nde Sözleşmenin Devri” **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 5, S. 1, 2014, s. 327-352.
- Muşul, Timuçin: **İcra ve İflas Hukuku: Cilt I**, 6. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013. (Cilt I)
- Muşul, Timuçin: **İcra ve İflas Hukuku: Cilt II**, 6. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013. (Cilt II)
- Nomer, Haluk Nami: **Beklenen Haklar Üzerindeki Tasarrufların Hukuki Sonuçları**, İstanbul, Beta Basım, 2002.
- Nomer, Haluk Nami, Engin, Baki İlkay: **Türk Borçlar Kanunu Şerhi Özel Borç İlişkileri: Cilt I Satış Sözleşmesi 1. Fasikül**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2018.
- Nomer, Haluk Nami, Ergüne, Mehmet Serkan: **Eşya Hukuku**, 6. Bası, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Oğuzman, Kemal, Barlas, Nami: **Medeni Hukuk: Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar**, 24. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018.

- Oğuzman, Kemal, Öz, Turgut: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Cilt-1**, 16. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018. (Cilt 1)
- Oğuzman, Kemal, Öz, Turgut: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Cilt-2**, 14. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018. (Cilt 2)
- Oğuzman, Kemal, Seliçi, Özer, Oktay-Özdemir, Saibe: **Eşya Hukuku**, 21. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2018.
- Oğuzman, Kemal, Seliçi, Özer, Oktay-Özdemir, Saibe: **Kişiler Hukuku: Gerçek ve Tüzel Kişiler**, 17. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2018. (Kişiler)
- Oktay, Saibe: “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması”, **İÜHFM**, C. 55, S. 1-2, 1995-1996, s. 263-296.
- Öktem Çevik, Seda: “Kiralananın El Değiştirmesi ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması” **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu: * Yürürlük Kanunu Cilt-2 Özel Borç İlişkileri**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018, s. 1703-1784.
- Önder, Salih: **Gemi Kira Sözleşmesi**, Ankara, TBB Yayınları, 2016.
- Öz, Kerem: **Tadil Sözleşmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2016.
- Öz, Turgut: “Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönmenin Bu Sözleşme Gereğince Kazanılmış Ayni Haklara Etkisi ve Klasik Dönme Kuramı İle Yeni Dönme Kuramının Kısa Bir Karşılaştırmalı Eleştirisi”, **İÜMHAD**, C. 13, S. 16, 1996, s. 131-172.
- Öz, Turgut: **Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme: Borçlar Kanunu 61-66. Maddelerine İlişkin İçtihatlar İle**, İstanbul, Kazancı Kitap Ticaret, 1990.
- Özdemir, Hayrunnisa: “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, **AÜHFD**, C. 62, S. 1, 2013, s. 147-173.
- Özdamar, Demet Çeliktaş: “Ayni Sözleşme ve Ayni Sözleşmeye Benzer ya da Onunla Bağlantılı Bazı Kavramların Karşılaştırılması”, **Yargıtay Dergisi**, C. 26, S. 3, 2000, s. 399-418.

- Özen, Burak: “Kira Konusunun Devri”, **BÜHFKHHD**, C. 9, S. 103-104, 2013, s. 89-107. (2013)
- Özen, Burak: “Kira Konusunun Devri”, **MÜHFHAD**, C. 16, S. 1-2, 2010, s. 137-179. (2010)
- Özen, Burak: **Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008. (İntifa)
- Özgür, Yılmaz: **(İzale-i Şüyu) Müşterek Mülkiyetin Sona Ermesi: Konuya İlişkin Yargıtay Kararları İle**, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1995.
- Özmen, Ethem Saba: **Türk Hukukunda Paydaşlıktan Çıkarma Davası: (MK. M.626/a-M.626/b)**, Ankara, Kazancı Kitap Ticaret, 1992.
- Öztürk, Berna: “Sözleşmenin Devri”, **TBB Dergisi**, C. 29, S. 125, Temmuz-Ağustos 2016, s. 263-296.
- Pulaşlı, Hasan: **Şirketler Hukuku Şerhi: Cilt I**, 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018.
- Reisoğlu, Safa: **Türk Eşya Hukuku: C.1, Giriş-Zilyetlik-Tapu Sicili**, 6. Bası, Ankara, AÜSBF Yayınları, 1980. (Eşya)
- Reisoğlu, Seza: **Sebepsiz İktisap Davasının Genel Şartları**, Ankara, Ajans Türk Matbaası, 1961.
- Ruhi, Ahmet Cemal: **Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku: II. Cilt**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2011.
- Seliçi, Özer: **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976.
- Serozan, Rona: “Ayni Tasarruf Sözleşmesinin Borçlanma Sözleşmesinden Ayrılığı ve Soyutluğu”, **Prof. Dr. Tahir Çağa'nın Anısına Armağan**, İstanbul, Beta Basım, 2000, s. 397-412.
- Serozan, Rona: **Eşya Hukuku I: Eşya Hukukunun Temel Kavramları ve İlkeleri Taşınır Eşyada: Zilyetlik-Mülkiyet-İntifa-**

- Rehin Uygulama Çalışmaları**, 3. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014. (Eşya)
- Serozan, Rona: “Geçersiz Satım Sözleşmesinin Karşılıklı İfa Sonrası Çözülmesi” **İÜMHAD**, C. 3, S. 4, 1969, s. 187-213.
- Serozan, Rona: **Medeni Hukuk: Genel Bölüm/Kişiler Hukuku**, 8. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2018.
- Serozan, Rona: **Sözleşmeden Dönme**, 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2007.
- Sirmen, Lale: **Eşya Hukuku**, 6. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2018.
- Sungurbey, İsmet: **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi**, İstanbul, Sermet Matbaası, 1963. (Şerh)
- Sungurbey, İsmet: **Medeni Kanun Öntasarısının Nesneler Hukukunun Eleştirisi: İsviçre-Türk Öğreti ve Uygulaması Işığında Uyarılar**, İstanbul, Sulhi Garan Matbaası, 1972.
- Şener, Oruç Hami: **İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı**, 1. Baskı, İzmir, Seçkin Yayıncılık, 2010. (Tahliye)
- Şener, Oruç Hami: **Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku Ders Kitabı**, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2019. (Ortaklıklar)
- Tandoğan, Haluk: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: İstisna (Eser) ve Vekalet Sözleşmeleri, Vekaletsiz İş Görme, Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri**, Cilt: II, 5. Tıpkı Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010.
- Tandoğan, Haluk: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Kendine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama**, Cilt: I/1, 6. Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008. (Özel Borç İlişkileri C. I/1)
- Tandoğan, Haluk: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri**, Cilt: I/2, 4. Tıpkı Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008. (Özel Borç İlişkileri C. I/2)

- Tandoğan, Haluk: **Türk Mes'uliyet Hukuku: Akit Dışı ve Akdi Mes'uliyet**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010.
- Tekinay, Selahattin Sulhi: **Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar: Eşya Hukuku II/3**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1994.
- Tekinay, Selahattin Sulhi, Akman, Sermet, Burcuoğlu, Haluk Altop, Atilla: **Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993. (Borçlar Genel)
- Tekinay, Selahattin Sulhi, Akman, Sermet, Burcuoğlu, Haluk Altop, Atilla: **Tekinay Eşya Hukuku: Cilt I Zilyetlik-Tapu Sicili Mülkiyet**, 5. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1989. (Eşya Cilt I)
- Topuz, Murat: **Finansal Kiralama: Leasing Sözleşmesi**, 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017.
- Topuz, Seçkin, Canbolat, Ferhat: “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, C 1, S 1, 2011, s. 1-31.
- Tosun, Yalçın: “Sözleşmenin Devri”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler-Tebliğler**, Derleyen M. Murat İnceoğlu, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2012.
- Tunçomağ, Kenan: “Sekizinci Rapor: Evvelki ve Şimdiki Hukukumuzla Göre Ölünceye Kadar Bakma Akdi” **İÜMHAD**, C. 2, S. 2, 1958, s. 165-179.
- Tunçomağ, Kenan: **Türk Borçlar Hukuku: I. Cilt Genel Hükümler**, 6. Baskı, İstanbul, Sermet Matbaası, 1976.
- Uluslan, İlhan: **İyiniyetli Sebepsiz Zenginleşenin İade Borcunun Sınırlanması Sorunu**, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1984. (İade Borcu)
- Uluslan, İlhan: “Maddi Hukuk ve Usul Hukuku Bakımından Sulh Sözleşmesi”, **İÜMHAD**, C. 5, S. 7, 1971, s. 149-166.
- Uyar, Talih: “Kiralanan Taşınmazın ‘Kira Borcunun Ödenmemesi (Temerrüt)’ Nedeniyle İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi”, **ABD.**, C. 67, S. 1, 2009, s. 75-106.

Ülgen, Hüseyin,
Helvacı, Mehmet,
Kendigelen, Abuzer,
Kaya, Arslan, Nomer
Ertan, Füsun:

Ticari İşletme Hukuku, 5. Bası, İstanbul, On İki Levha
Yayıncılık, 2015.

Velidedeoğlu, Hıfzı
Veldet, Esmer, Galip:

Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı, 2.
Bası, İstanbul, İstanbul Matbaacılık, 1956.

Yavuz, Cevdet, Acar,
Faruk, Özen, Burak:

Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı,
İstanbul, Beta Basım, 2014. (Borçlar Özel)

Yavuz, Nihat:

“Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü
Kişiye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları”,
Yargıtay Dergisi, C. 23, S. 1-2, 1997, s. 85-104.

Yıldırım, Mustafa
Fadıl:

“Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması
Gereksiz mi? –Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik
Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-”,
GÜHFD, C. 17, S. 4, 2013, s. 117-125.

Zevkliler, Aydın,
Gökyayla, Emre:

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Bası, Ankara,
Turhan Kitabevi, 2018.

Elektronik Kaynaklar

<http://www.e-akademi.org>

www.kazanci.com

<https://karararama.yargitay.gov.tr>