

**BORÇLAR KANUNU VE 6570 SAYILI GAYRİMENKUL
KİRALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ
KARŞISINDA İCRA-İFLAS KANUNU 135/2'NİN
DEĞERLENDİRİLMESİ**

Yrd. Doç. Dr. Hasan ERMAN

I. KONUNUN SAPTANMASI

İİK. 135/2, cebri ihale ile yapılan taşınmaz satımları ile ilgili olup şu şekildedir :

“Gayrimenkûl borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı tevsik edilmiş bir akde müstenit olmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp gayrimenkûl alıcıya teslim olunur”¹.

Yukarıda belirtilen kanun hükmü, BK. ve 6570 Sayılı K. hükümleri karşısında ele alınacak olursa bir takım aksaklıklarla karşılaşmak mümkündür.

Özellikle eski mâlik olan borçlu tarafından önceden kiraya verilmiş taşınmazın icra yolu ile satılması halinde, yeni mâlik olan alı-

1) Kaynak İsviçre Kanununda böyle bir hüküm bulunmamaktadır. Kaynak kanuna göre, satılan taşınmaz kirada ise, icra memuru, “mülkiyetin alıcıya geçtiğini ve hangi tarihten itibaren kira parasının yeni malike ödenmesi gerektiğini kiracıya bildirir”, bundan ayrı olarak taşınmazın fiilen alıcısına teslimi ile uğraşmaz. (Bk. UYAR T., İcra Hukukunda Tahliye, Manisa 1981, s. 295; GÜRDOĞAN B., Türk - İsviçre İcra İflâs Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, 1967, s. 76, dn. 296).

cı ile kiracı arasındaki hukuki ilişkinin ne olacağı, inceleme konumuz olan her üç kanunun hükümleri karşısında çelişkili bir durum yaratmakta, BK. ve GKHK.'da öngörülmemiş bir tahliye sebebi olarak hukuki bakımdan bir ahenksizliğe yol açmaktadır.

Bu nedenle, icra hukuku açısından oldukça geniş bir uygulaması bulunan İİK. 135/2'nin özel hukuk açısından incelenmesi ve değerlendirilmesi gerektiği kanısındayız.

II. UYGULAMA VE DOKTRİN

1 — Uygulama

Uygulamada icra yolu ile yapılan taşınmaz satımlarında, alıcının başvurusu üzerine, taşınmazda bulunan borçluya ya da üçüncü kişiye 15 günlük bir tahliye emri gönderilmektedir.

Taşınmazı işgal eden üçüncü kişi, hacizden önceki bir tarihte yapıldığı tevsik edilmiş bir sözleşmeye dayanarak taşınmazı işgal etmekte ise, tahliyesi yoluna gidilemez. Bu durumda, alıcının tahliye için mahkemeye başvurması gerekir.

Uygulamada taşınmazı işgal eden üçüncü kişinin dayandığı kira sözleşmesinin hacizden önce yapılmış ve resmî ya da noterlikçe onaylanmış bir kira sözleşmesi olması aranmaktadır. Buna gerekçe olarak ta, böyle bir sözleşmenin HUMK. 299 uyarınca "tarihi üçüncü kişiler bakımından kesinleşmiş bir belge" olması gerektiği belirtilmektedir².

2) Bu konuda izale-i şuyu ile satılan taşınmazlardaki bir veya birkaç hissedarın resmî bir kira sözleşmesine dayanması üzerine verilmiş 13.4.1955 tarih ve E. 5, K. 8 sayılı YİBK.'nda şöyle denilmektedir: "...Ortada resmî surette yapılmış bir akit mevcuttur. Bu akdin sahih olup olmadığı, feshi lâzım gelip gelmediği ve nihayet suiniyete müstenit bulunup bulunmadığı hususlarının tetkiki mahkemenin vazifesi cümlesindedir. Bu ve buna benzer iddialar takip hukuku ile işgal eden makamları ilgilendirmez. Çünkü bunlar akdin hükümsüzlüğünü derpiş eden esasa müteallik ihtilâflardır. Şu halde, bahis mevzuu ilâmların infazı sırasında gayrimenkulü işgal eden hissedar da olsa İİK. nun 135. maddesinin üçüncü şahıslar hakkındaki hükümleri daire-

Ayrıca, İİK. 135/2 hükmü yalnız haciz yoluyla yapılan icra takiplerinde değil, aynı zamanda izale-i şuyu ve iflâs yoluyla yapılan takipler sonucu satılan taşınmazlar için de geçerlidir³.

sinde ve hacizli gayrimenkûllere kıyas suretiyle muamele yapmak icap etmektedir. Ancak, izale-i şuyu ilâmlarının infazında mezkûr 135. maddede zikrolunan haciz bahis mevzuu olmayacağından ibraz olunacak resmî vesika tarihinin evvel veya sonra olmasının hadiseye tesiri olmaması gerekmektedir. Netice: İzale-i şuyu ilâmına müsteniden alıcı üzerine ihalesi icra kılınan gayrimenkûlü hissedarlardan bir veya birkaçının tevsik edilmiş bir icar akdine dayanarak işgal ettikleri anlaşıldığı takdirde ibraz olunan vesikanın tarihine bakılmaksızın İİK. nun 135. maddede zikri geçen üçüncü şahıslar hakkındaki hükmün tatbik edilmesi, yani alıcı icra vasıtasıyla bunları tahliye ettirmeyip Borçlar ve Millî Korunma Kanunları hükümleri dairesinde mahkemeye müracaat edilmesi lâzım geleceğine... 2/3 ekseriyetle... karar verildi" (RG. 29.6.1955, Sayı 9041).

Yarg. İİD., 23.3.1962 tarih ve E. 2772, K. 3472 sayılı kararı: "... 1 — İİK. 135/2'de belirtildiği gibi cebri icra ile satılan gayrimenkûl, borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı tevsik edilmiş bir akde müstenit olmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise, zorla boşaltılıp alacaklıya teslim olunur. 2 — Kira mukavelenamesi notere tasdik ettirilmediği takdirde HUMK. 299 mucibince ve tanzim tarihi bakımından üçüncü şahıslar hakkında hüküm ifade etmez... 3 — Adi mukaveledeki tanzim tarihi üçüncü şahıs durumunda bulunan alacaklı için hüküm ifade etmez." (UYAR T., Gerekçeli - İçtihatlı İcra İflâs Kanunu Şerhi, Manisa 1974, s. 1512, No. 10). Aynı şekilde, Yarg. İİD., 28.2.1958 tarih ve E. 1356, K. 1261 (bk. YELEKÇİ M./YELEKÇİ İ./GENÇEL İ., Son Değişikliklere Göre Tatbikatta Notlu - Gerekçeli - İzahlı - İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu, İlgili Kanunlar ve Yönetmeliği, Ankara 1973, s. 328-329, No. 11/2).

- 3) AKYAZAN S., İcrada İhale ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959, s. 67; UYAR T., İhale, s. 393. Bu konuda (2) no.lu dipnotunda gösterilen YİBK.na bakın. Aynı şekilde, YİİD., 24.3.1969 tarih ve E. 3158, K. 3188 sayılı kararı için bk. UYAR T., İİK. Şerhi, s. 1512 veya RKD. 1969, 2/2, s. 134. Ayrıca, YİİD., 25.11.1963 tarih ve E. 11724, K. 12777 sayılı kararı: "Şuyunun giderilmesi suretiyle intifa hakkı ile mukayyet olan gayrimenkulü satın alan yeni malik, şagil kiracı hakkında 135'e göre tahliye istemiş, intifa hakkı sahibi ise kiracının gayrimenkulde kalmasını istemiştir. Yeni malik ile intifa sahibi arasındaki ihtilâfın mahke-

Buna karşılık İİK. 135/2 hükmü rehnin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan taşınmaz satımlarına uygulanmamaktadır⁴.

Ancak Yargıtay bu hükmü yumuşatma yoluna gitmiştir. Şöyle ki :

Bir kere, eğer yeni malik (alıcı), kiracının kiracılık sıfatını tanımışsa, örneğin kira parasının kendisine ödenmesini⁵ veya taşınmaza ihtiyacı bulunduğunu belirterek ihtiyaç nedeniyle tahliyesini⁶ kiracıya gönderdiği ihtarname ile talep etmişse, artık İİK. 135/2 deki haktan yararlanamaz⁷. Çünkü bu durumlarda alıcı artık kiracının kiracılık sıfatını kabul etmiştir.

Diğer taraftan, alıcı tarafından kiracılık sıfatı kabul edilmemiş olsa bile, kiracının dayandığı eski malik borçlu ile yapılmış kira söz-

mece halli lâzım geldiği düşünülerek kiracının tahliyesi cihe-tine gidilemez" (HÜDAYIOĞLU, 538 sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikleriyle İcra ve İflâs Kanunu ve Tatbikatı, Ankara 1967, s. 175).

- 4) Akyazan, bu hükmün rehnin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan satışlarda da uygulanacağını ileri sürmektedir (AKYAZAN, a.g.e. s. 67). Buna karşılık, Gürdoğan, burada haciz safhası bulunmadığından İİK. 135/2'nin uygulanamayacağını belirtmektedir (GÜRDOĞAN, a.g.e., s. 76). Yargıtay kararlarında ise ikinci görüş benimsenmiştir. (YİİD., 27.11.1953 T. ve E. 5505, K. 5735 sayılı, ve YİİD. 27.11.1950 T., E. 4616, K. 5438 sayılı kararları için bk. UYAR, İİK. Şerhi, s. 1509-1510; YİİD., 7.6.1962 T. ve E. 4416, K. 6652 sayılı karar için bk. GÜRDOĞAN, a.g.e., s. 76, dn. 297).
- 5) YİİD., 3.10.1969 tarih ve E. 9347, K. 8966 sayılı kararı (RKD. 1970, 2/2, s. 26; ABD. 1970/3, s. 482; UYAR, İİK. Şerhi, 2.1511, No. 9; YAZICI/HINÇAL/TOPRAKLI, Tatbikattan Örneklerle İç-tihatlı İcra İflâs Kanunu, Ankara 1975, s. 109). Aynı şekilde Yarg. 12. HD. 30.1.1979 tarih ve E. 11046, K. 583 sayılı kararı (UYAR, İcra Hukukunda Tahliye, Manisa, 1981, s. 401-402, No. B-1-II).
- 6) Yarg. 12. HD. 15.5.1980 tarih ve E. 2471, K. 4334 sayılı kararı : "...alıcılar tarafından keşide edilmiş ihtarnamede (gayrimenkulün iş ve ikametgâh ihtiyacı nedeniyle satın alındığı, bu durumun kiracı muhataba ihtar edildiği, kira akdi devam ettiği sürece kiraların ismi belirtilen vekile ödenmesi talep edildiği) anlaşılmaktadır..." (UYAR, Tahliye, s. 401, No. B-1-I).
- 7) Alıcı yeniden inşa ve imar nedeniyle taşınmazın tahliyesini ihtarname göndererek talep etmişse, bu durumda da kiracının kiracılık sıfatını kabul etmiş sayılmak gerekir.

leşmesinin tarihinin ve sözleşmedeki imzanın borçluya aidiyetinin hacizden önce olduğu mahkemece veya resmi bir merci tarafından tesbit edilmişse İİK. 135/2 uygulanmaz⁸. Bu durumda da alıcı İİK. 135/2'ye dayanarak kiracının tahliyesi yoluna gidemeyecektir. Çünkü kiracının ibraz ettiği kira sözleşmesinin hacizden önce yapılmış olduğu resmi bir merci veya mahkemece tesbit edilmiş bulunmaktadır⁹.

Buna karşılık, imzası alıcı tarafından kabul edilmeyen adi yazılı kira sözleşmesindeki imzanın borçluya ait olup olmadığının incelenmesi yoluna gidilmemekte ve bu konuda şahit dinlenmemektedir¹⁰.

Ayrıca, kiracı adına olan telefon abonman sözleşmesi¹¹, vergi

-
- 8) Yarg. 12. HD. 17.9.1979 tarih ve E. 6547, K. 6880 sayılı kararı : "...Sular İdaresi Abonman mukavelesi mücerret maddedeki belgelerden değil ise de, bu mukavele muterizin ibraz ettiği 1.6.1973 tarihli kira akdine atıf yapıldığı, eski mal sahiplerinin muvafakatnamesinin mevcut olduğu ve Belediye Şube Müdürlüğü'nün 2.10.1973 tarih ve 1664 sayılı belgesine müsteniden yapıldığı yazılı olduğu cihetle haricen yapılan akit böylece tevsik edilmiştir..." (UYAR, Tahliye, s. 404-405, No. B-4-I).
- 9) Bu gibi hallere örnek olarak hacizden önce eski malik ile kiracı arasında bir kira tesbit davasının mevcudiyeti, ya da eski malik tarafından kiracı aleyhine açılan bir tahliye davasının sonuçsuz kalmış olması, veya kira alacağına ilişkin olarak eski malik tarafından kiracı aleyhine icra takibine girişilmiş olması, yahut kiracı tarafından kiracılık sıfatının tesbiti veya kira parasının indirilmesi davası açılmış olması gösterilebilir.
- 10) Yarg. 12. HD., 4.3.1976 tarih ve E. 1959, K. 2263 sayılı kararı : "...anılan madde şahitle ispata cevaz vermemesine ve alacaklı vekili 13.8.1975 tarihli oturumda şahit dinlenmesine muvafakat etmemesine rağmen..." (ABD. 1976/5, S. 938; UYAR, Tahliye, s. 406, No. B-4-IV).
- Aynı şekilde Yarg. 11. HD. 13.4.1978 tarih, E. 3212, K. 3429 sayılı kararı (İBD., c. 52, Sayı 4-5-6, Nisan - Haziran 1978); Yarg. İİD., 4.11.1968 tarih ve E. 9904, K. 9117 (YAZICI/HINÇAL/TOPRAKLI, s. 108; UYAR, İİK. Şerhi, s. 1511, No. 8; ABD. 969/1, s. 1701; RKD. 969, 2/2, s. 12). Ayrıca bk. ÖĞÜTÇÜ T./ÇİTOĞLU A., Uygulamalı İcra ve İflâs Kanunu, Ankara 1977, s. 667.
- 11) Yarg. 12. HD., 7.7.1977 tarih ve E. 6667, K. 6913 sayılı kararı : "...telefon abonman mukavelesinin ispata medar sayılarak itirazın kabulüne karar verilmesi isabetsizdir" (UYAR, Tahliye, s. 406, No. B-4-IV; OLGAC, İcra - İflâs, s. 1177).

kayıtları, ticari defterler¹², küşat ruhsatı¹³ kiracılık sıfatının tevsiki için yeterli görülmemektedir¹⁴.

Yargıtay ayrıca İİK. 135'e dayanılarak gönderilen tahliye emrine karşı şikayetin süre ile sınırlı olmaksızın ileri sürebileceğini kabul etmektedir¹⁵.

2 — Doktrin :

Genellikle doktrin de ülkemizdeki bu uygulamayı benimsemekte ve İİK. 135/2 ile borçlunun hacizden sonraki tasarrufları ile alacaklının haklarının zedelenmesinin önlendiği kabul edilmektedir¹⁶.

Postacıoğlu bu konuda, İİK. 135/2'nin konuluş sebebinin borçlunun hacizden sonraki tasarruflarının alacaklıya karşı geçerli olmaması, bunun sonucu olarak alıcıya karşı da geçerli olmaması gereğinden doğduğunu belirtmekte ve sözleşmenin hacizden önceki

-
- 12) Yarg. 12. HD. 15.1.1979 tarih ve E. 11031, K. 932 sayılı kararı :
"...kira akdinin tevsiki bakımından vergi kaydı veya ticari defterler münderecatı delil sayılamaz..." (UYAR, Tahliye, s. 405, No. B-4-II).
- 13) Yarg. 12. HD., 15.9.1983 tarih ve E. 6987, K. 6504 sayılı kararı :
"...ancak kiracılık sıfatı adi nitelikte olmayan veya diğer tarafta kabul edilmiş bir sözleşme ile ispatlanmalıdır. Gayrimenkulde öteden beri oturulması ve kiracılık halinin küşat ruhsatı, vergi karnesi, elektrik makbuzu, su depozitosu ve benzeri belgelerle tevsike gayret edilmesi İİK. nun 135. maddesi açısından yeterli değildir, kiracılık sıfatının kabulüne elverişli sayılmaz" (YKD., C. 9, Aralık 1983, Sayı 12, s. 1778-1779).
- 14) Bu uygulamanın sonucu olarak kiracı adına olan elektrik faturaları kiralayan adına kira paralarının yatırıldığına ilişkin banka makbuzları, konutta ödemeli posta havale makbuzları, işyerine ait % 25 stopajı gösteren vergi makbuzları da bu konuda yeterli olamayacaktır.
- 15) Yarg. İİD., 19.3.1943 tarih ve E. 1090, K. 865 sayılı kararı ve bu kararın eleştirisi için bk. KORKUT, İcraen Satışı Yapılmış Gayrimenkullerin Tahliyesine Dair İcra ve İflâs Kanununun 135. maddesi (İBM. 1943, Sayı IX, Yıl XVII, s. 778-780).
- 16) Ancak burada hemen belirtelim ki, özel hukukçu yazarlar herhangi bir şekilde bu konuya değinmemişlerdir. Buna karşılık icra hukukuna ilişkin eserlerde bu konuda açıklama bulunmaktadır.

bir tarihte olması halinin resmi senetle tevsikinin HUMK. 299'un getirdiği sisteme uygun olduğunu' ileri sürmektedir¹⁷.

Aynı konuda Üstündağ, 'bu hüküm ile güdülen amacın hacizden sonra yapılan bir sözleşme ile taşınmazı işgal eden 3. kişinin taşınmazdan zorla çıkartılmasını sağlamak olduğunu, eğer sözleşme hacizden önce yapılmışsa bunun HUMK 299 uyarınca tevsik edilebilir durumda bulunması gerektiğini aksi takdirde bunun alıcıya karşı ileri sürülemeyeceğini, ancak bu durumda taşınmazı tahliye etmek zorunda kalan eski kiracının genel hükümlere göre kiracılık durumunu tesbit ettirebileceği ve bu suretle BK. 254'deki imkanlardan yararlanabileceğini belirtmektedir¹⁸.

Berkin ise, 'borçlunun hacizden sonra taşınmazı kiraya vermesinin alıcıya karşı geçerli olmadığını, kiracının kira sözleşmesinin hacizden önce yapıldığı iddiasını ancak diğer aynı hak iddiaları meyanında şartnamenin ilanı üzerine 15 günlük süre içinde bildirebileceğine ve alıcı tarafından kabul edilmedikçe sadece resmi senetle ispat edebileceğini, bu nedenle kiracının hacizden önceki kira sözleşmesine dayanan iddiasının tahliye sırasında değil, daha önce 15 günlük süre içinde ileri sürülerek istihkak prosedürü içinde halledilmesi gerektiğini' ileri sürmektedir¹⁹.

III. BORÇLAR KANUNU VE 6570 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ KARŞISINDA DURUM

1 — Borçlar Kanunu hükümleri :

BK. 254 uyarınca satım ile kira sözleşmesi münfesihi olur²⁰. Ancak BK. 254/2 taşınmaz satımlarına eski kiracı bakımından bazı koruyucu hükümler getirmiştir. Şöyle ki, yeni malik kiracının kira-

17) POSTACIOĞLU, İ., İcra Hukuku Esasları, 4. Bası, İstanbul 1982, s. 518.

18) ÜSTÜNDAĞ S., İcra Hukukunun Esasları, 2. Bası, İstanbul 1975, s. 293.

19) BERKİN N., İcra Hukuk Dersleri, 2. bası, İstanbul 1969, s. 144.

20) Bu konuda çeşitli hukuk sistemlerindeki düzenleme şekilleri için bk. FEYZİOĞLU F.N., Borçlar Hukuku - II. Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri, C. I, İstanbul 1980, s. 405 vd.

cılık sıfatını kabullenmek istemiyorsa, feshi ihbar sürelerine riayet etmek suretiyle ihbar süresinin sonunda kiracıyı tahliye edebilir.

Görülüyor ki, BK. sisteminde kural olarak yeni malik, eski malikle kiracı arasındaki kira sözleşmesi ile bağlı olmayıp, kiracıyı satılan taşınmazdan çıkarmak hakkına sahiptir. Bu hükmün gerekçesi ise eski malikle kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin sadece nisbi bir hak doğurmakta olması ve 3. kişi durumundaki yeni malike karşı ileri sürülememesidir. Bu nedenle taşınmazı her ne şekilde olursa olsun yeni iktisap eden 3. kişi, BK.'nun sistemine uygun olarak kendisine karşı herhangi bir hak ileri süremeyecek olan eski kiracıyı taşınmazdan çıkartmak hakkına sahiptir. Burada yeni malik sadece BK. 254/2 uyarınca feshi ihbar sürelerine riayet etmekle yükümlüdür.

İİK 135/2 de BK. daki genel kurala uygun bir düzenleme getirmektedir. Şöyle ki, cebri ihale sonucu taşınmazı satın alan alıcı taşınmazda bulunan kiracının tahliyesini isteyebilmektedir. Bu da BK.'da "satım ile kira münfesi olur" kuralına uygundur. Ancak, kiracı hacizden önce mevcut bir kira sözleşmesinin varlığını tevsik edebilirse, artık alıcı İİK. 135/2'deki imkandan yararlanamaz. Fakat yine de satım ile kira münfesi olduğundan, BK. 254/2'e göre feshi ihbar sürelerine uymak şartı ile, kiracıyı taşınmazdan tahliye edebilir.

Burada görüleceği üzere, İİK. 135/2 icra yoluyla satımlarda, BK. 254/2'deki feshi ihbar sürelerinden daha kısa bir sürede kiracının tahliyesine imkan veren bir düzenleme getirmiş bulunmaktadır. Fakat yine de mevcut hukuk sistemi ile çelişkili bir durum bulunmaktadır. Çünkü gerek BK., gerekse İİK. uyarınca eski malik ile kiracı arasında yapılmış kira sözleşmesi, 3. kişi durumundaki alıcıyı bağlamamaktadır.

Bu nedenle, BK. hükümleri karşısında İİK. 135/2'nin, süreler dışında, mevcut hukuk sistemine aykırı bir düzenleme getirmediğini söylemek mümkündür. Sadece, İİK 135/2 icra yolu ile satışlarda BK. 254/2'deki düzenlemeye bir istisna getirmekte ve alıcıya hacizden önce yapıldığı tevsik edilemeyen kira sözleşmesine dayanan kiracıyı feshi ihbar sürelerine uymak zorunluluğu olmaksızın, tahliye imkanı vermektedir²¹.

21) Bu durumda da, BK. 254'deki kiracıyı korumak için getirilen fes-

2 — 6570 Sayılı Kanun hükümleri :

1.6.1955 tarihinde yürürlüğe giren 18.5.1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ise BK.'daki sistemden tamamen değişik bir hukuki düzenleme getirmiş bulunmaktadır. 6570 Sayılı Kanunun uygulandığı taşınmaz kiralarında, artık satım ile kira münfesi olmamakta, yeni malik kiracıyı ancak belirli şartların gerçekleşmesi halinde tahliye edebilmektedir. Her ne kadar 6570 sayılı Kanunun 7/d maddesinde yeni iktisap bir tahliye sebebi olarak gösterilmekle BK. hükümlerine uygun olduğu zannını vermekte ise de, yalnızca yeni iktisap kiracının tahliyesi için yeterli olamamaktadır. Bunun yanında yeni malik o yere kendisinin, eşinin veya çocuklarının ihtiyacı bulunduğunu ispat etmek zorundadır. Aksi takdirde kiracıyı satın aldığı taşınmazdan tahliye ettiremez. Ayrıca, 6570 sayılı Kanunun 11. maddesi kira sözleşmelerinin aynı şartlarla 1 yıl uzatılacağını kabul etmekle, kiralayana sözleşmeyi yenilememe imkânını da vermemiştir. Diğer taraftan, kiracılar kira sözleşmelerinin ve BK.'nun bu kanuna aykırı olmayan yükümlülüklerine tamamen riayet ettikleri sürece, kanunda belirtilen tahliye sebepleri dışında, 6570 sayılı kanunun yürürlükten kaldırılmasından 3 ay sonraya kadar haklarında tahliye davası açılmaz.

Yukarıda belirtilen bu hükümler karşısında, 6570 sayılı Kanunun uygulandığı taşınmazlar açısından, eski malik ile kiracı arasında yapılmış kira sözleşmeleri 3. kişi durumundaki yeni malik bakımından da bağlayıcı nitelik taşımaktadır.

Böylece, sonraki kanun niteliğinde olan 6570 sayılı Kanun, BK.'nun kiralara ilişkin hükümlerini geniş ölçüde yürürlükten kaldırmış durumdadır. Özellikle, kiralayan ile kiracı arasında nisbi nitelikte olan kira sözleşmelerini 3. kişi durumunda olan yeni malik bakımından da bağlayıcı saymakla BK'nun bu konudaki genel sistemini tamamen değiştirmiş bulunmaktadır. Bunun sonucu olarak, BK. genel sistemine uygun düşen İİK. 135/2 hükmü de uygulanma olanağını kaybetmiş sayılmak gerekir. Çünkü maddi hukuk bakımından ta-

hi ihbar sürelerinin kamu düzenini ilgilendirdiği ve emredici hukuk kurallarından olduğu gözönüne alınırsa, İİK. 135/2'nin bu yönden maddî hukuk kurallarına aykırı olduğunu ileri sürmek mümkündür.

mamen yeni ve değişik bir hukuk düzeninin getirilmiş olması ile, BK.'nun eski sistemine uygun görülebilen usuli hükümler de değiştirilmiş olmaktadır.

Aksi düşünülecek olursa, yani 6570 sayılı Kanunun uygulama alanına giren taşınmazlardaki kiracılar hakkında İİK. 135/2 hükmünün, cebri ihale yolu ile yapılan satışlarda halen uygulanması gerektiği ileri sürülecek olursa bu durum gerek mevzuattaki hükümlerin ahenksizliğine yol açacak ve böylece hukuk güvenliğini sarsacak, gerekse uygulamada adaletsiz ve kanun koyucunun amacına ters düşen sonuçlar doğuracaktır.

Şöyle ki

a) Herşeyden önce İİK. 135/2'nin gerçek amacı icra yolu ile satılan taşınmazlardaki 3. kişileri, yani fuzuli şağilleri taşınmazdan zorla çıkartmayı temin etmektir. Eğer sözkonusu kişiler hacizden önceki bir tarihte yapılmış sözleşmeye dayanarak taşınmazı haklı olarak işgal etmekte iseler icra yolu ile tahliyesine gidilmemek gerekir. Diğer taraftan kira sözleşmeleri uygulamada genellikle adi yazılı şekilde hatta sözlü şekilde yapıldığından kiracılık sıfatının noterden tasdikli bir kira sözleşmesi ile ispatının aranması, olağan uygulamaya da ters düşmektedir. Kaldı ki kira sözleşmelerinin resmi yazılı şekilde veya noterden tasdikli olarak yapılması gerektiğine ilişkin bir kanun hükmü de bulunmamaktadır²². Bu nedenle icra dairelerinin resmi kira sözleşmesinin ibrazını istemesi mevzuatımıza da uygun değildir²³.

b) Ayrıca, amaç satılan taşınmazdaki 3. kişileri taşınmazdan derhal çıkartmak olduğundan, özellikle 6570 sayılı kanunun uygu-

22) Ancak bazı özel kanunlarda kira sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması sözleşmenin sıhhat şartı olarak öngörülmüştür. Örneğin, 2490 sayılı Arttırma, Eksiltme ve İhale Kanunu uyarınca idarece kiraya verilecek taşınmazları noterde yapılmış resmî yazılı kira sözleşmesi ile kiralanması zorunludur.

23) Aynı görüşte, ÇATALKAYA Cevdet/BARDAKÇI İhsan, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Ankara 1967, md. 135, s. 434; SAYIN K., İcra - İflâs Kanununun 135-2 ve 5020 No.lu Kanun ve Bunların Uygulanması Üzerinde Bir Duruş, (HİD., Yıl 3, Sayı 15, Mayıs - Haziran 1948), s. 112-114.

lama alanına giren taşınmazlar hakkında eski kiracının durumunda satış nedeniyle bir değişiklik yapılmaması gerekir. Eğer eski malik, hacizden sonraki bir tarihte taşınmazı kiraya vermişse, taşınmazda bulunan bu kişi kira sözleşmesine dayanmasına rağmen yine de 3. kişi durumundadır. Çünkü borçlunun hacizden sonraki tasarrufları alacaklıyı, dolayısıyla alıcıya karşı ileri sürülemez (İİK 91). Burada bütün sorun eski malikle 3. kişi arasında hacizden sonra yapılan kira sözleşmesinin, alıcıyı zarara sokmak için, hacizden önce yapılmış gibi gösterilmesi halidir.

Doktrinde de, yukarıda gösterdiğimiz gibi²⁴, İİK. 135/2'deki tevşik edilmiş sözleşme ile HUMK. 299'da belirtilen şekilde noterden tasdikli sözleşme aranmasının gerekçesi olarak, borçlu ile 3. kişinin bu şekildeki tasarruflarına engel olunduğu ileri sürülmektedir. Bu durumda, hukukî bakımdan eski malik (borçlu) ile 3. kişi (kiracı) arasında bir muvazaa sözkonusu olmaktadır. Muvazaanın ispatı ise, bunun mevcudiyetini iddia eden kişiye aittir. Yoksa, noterden tasdik edilmemiş haciz tarihinden önceki bir kira sözleşmesine dayanarak taşınmazda bulunan kişinin, ayrıca bu durumunu resmi bir belge ile kanıtlaması gerekmez.

c) Diğer taraftan, İİK. 135/2'de her ne kadar 'tevsik' kelimesi yer almakta ise de, bizce hacizden önceki kiracılık durumu her türlü yazılı delille ispat edilebilir. Bu kelimedenden mutlaka resmi bir kira sözleşmesinin ibraz edilmesi anlamı çıkarılamaz²⁵. Bir kere, Türk Dil Kurumunun Türkçe Sözlüğünde 'tevsik' kelimesinin karşılığı 'belgeleme' olarak belirtilmiştir ve bu belgelemenin resmi şekilde olmasını gösterecek herhangi bir açıklama yoktur. Kaldı ki, İİK.'nin kiralanmış taşınmazdan kiracının tahliyesini düzenleyen hükümleri arasında yer alan 276. maddesinde 'tahliyesi istenen yerde kiracıdan başka bir şahıs bulunur ve işgalde haklı olduğuna dair resmi bir vesika gösteremezse derhal tahliye olunur' hükmü bulunmaktadır. Eğer İİK. 135/2, icra yolu ile satılan taşınmazda bulunan eski kiracının dayandığı kira sözleşmesinin noterden tasdikli bir kira sözleşmesi olmasını isteseydi, 'tevsik' kelimesi yerine, İİK. 276'da oldu-

24) Bk. Yukarıda II/2.

25) Aynı görüşte, ÇATALKAYA C./BARDAKÇI İ., a.g.e., md. 136, s. 434.

ğu gibi, 'resmi bir vesika' ibaresi kullanılırdı. Kiracının tahliyesini düzenliyen İİK. 269 ve devamı maddeleri arasında yer alan 276. madde, kiralananda 3. bir kişi (fuzuli şagil) ile karşılaşılması halinde yapılacak işlemleri göstermektedir. Bu maddeye göre, 3. kişi taşınmazı işgalde haklı olduğunu resmi bir vesika ile kanıtlayamazsa derhal tahliye edilir. Eğer taşınmazda borçlu, yani kiracı ile karşılaşılırsa, bu konuda herhangi bir sorun yoktur; başka bir işleme gerek kalmadan derhal tehliyesi yoluna gidilir. İcra ile yapılan satışlar sonucu taşınmazın tahliyesini düzenliyen İİK. 135/2 ise, taşınmazda borçlu ile karşılaşıldığında İİK. 269 ve devamı hükümlerine uygun olarak, bu kişinin derhal tahliyesini öngörmekte; buna karşılık, borçludan başka bir kişi ile karşılaşılması halinde, İİK. 276'daki 'resmi bir vesika' ibaresini atlayarak sadece 'tevsik' kelimesini kullanmaktadır. Bu da, İİK. 135/2'deki 'tevsik' kelimesinin, resmi bir belgeye dayanmayı gerektirmediğine bir kanıttır. Ayrıca, İİK. 276/2 taşınmazda bulunan 3. kişinin resmi bir vesika gösterememesi halinde dahi, icra memurunun 3. kişinin beyanı üzerine mahallinde yapacağı bir inceleme ile bu kişinin tahliyeye konu olan kira sözleşmesinden önceki bir tarihten beri orayı işgal ettiği beyanını sağlam gördüğü takdirde, bu kişinin derhal tahliyesini kabul etmemektedir. Oysa İİK. 135/2'de taşınmazda bulunan 3. kişinin dayandığı sözleşmenin mutlaka noterden tasdikli bir sözleşme olması aransaydı, en azından İİK. 276/2'de olduğu gibi icra memuruna böyle bir yetki verilmiş olması gerekirdi²⁶. Bu da, İİK. 135/2'de 3. kişinin dayandığı sözleşmenin resmi bir sözleşme olması gerekmediğini göstermektedir. Çünkü, görüşümüze göre, taşınmazda bulunan 3. kişi herhangi bir şe-

26) Yarg. İİD., 17.4.1953 tarih ve E. 1931, K. 2137 sayılı kararı : "HUMK. 299. madde hükmünce; şikâyet eden 3. şahsın evvelki malikle yaptığı akit resmî bir vasikaya istinat etmediği surette müşteri hakkında muteber sayılamazsa da İİK. 135. maddeye dayanılarak tahliyesi istenen gayrimenkulde kiracı sıfatıyla evvelden beri oturmakta olduğunun şikâyetçinin ileri sürmüş olması sebebiyle hadisede sözü geçen kanunun 276. maddesi hükümleri gözönünde tutularak, bu hususta gerekli tetkikat yapıldıktan sonra varılacak sonuca göre işin karara bağlanması icap ettiği halde, mercice noksan tetkike müsteniden yazılı olduğu üzere karar verilmesinde kanunî isabet yoktur" (OLGAÇ Senai, Tatbikatta İcra ve İflâs Kanunu ve İlgili Hususî Kanunlar, İstanbul 1954, s. 1362).

kilde taşınmazı işgalde haklı olduğunu ispat etmek durumunda olduğundan, ayrıca icra memurunun resmi bir sözleşme gösterilememesi halinde mahallinde inceleme yapmasına da gerek yoktur.

d) Bir an için, İİK. 135/2'deki 'tevsik' kelimesi ile 13.4.1955 tarih ve E. 5, K. 8 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında ve doktrinde kabul edilen HUMK. 299 anlamında belge aranması gerektiği kabul edilse dahi, hacizden önceki tarihli adi kira sözleşmeleri bakımından da bu maddenin uygulanmaması gerektiği kanısındayız. Çünkü, sözkonusu HUMK. 299/1 resmi olmayan senet tarihlerinin, o senetle ilişkisi bulunmayan 3. kişiler hakkında hüküm ifade etmeyeceğini belirtmektedir. Şimdi, Yargıtay İBK.'na ve doktrine göre, eski malik ile kiracı arasında mevcut sözleşme tarihi, bu sözleşmeye taraf olmayan 3. kişi durumundaki alacaklı ve dolayısıyla alıcı hakkında da hüküm ifade etmez. Bu gerekçe BK. hükümleri karşısında savunulabilir. Çünkü, BK. uyarınca da, yeni malik, eski malik ile kiracı arasındaki sözleşme karşısında 3. kişi durumunda olup, bu sözleşme ile bağlı değildir. Oysa, yukarıda da belirttiğimiz gibi, 6570 sayılı Kanunun uygulama alanına giren taşınmazlardaki kiracılar hakkında durum tamamiyle farklıdır. Artık yeni malik, eski malikle kiracı arasında yapılan kira sözleşmesi ile bağlı olup, bu sözleşme karşısında 3. kişi sayılmamaktadır. Doktrinde de genel olarak kabul edildiğine göre, yeni malik doğrudan doğruya kiracı karşısında eski malikin borcuna katılmış olmaktadır²⁷. Bu nedenle, 6570 sayılı Kanun uyarınca, yeni malik eski malikin kiracı ile olan borcuna katılmakla, bir yerde bu sözleşmeye taraf olmakta ve hukuki ilişkide 3. kişi durumundan çıkmaktadır. Bunun sonucu olarak, eski malik ile kiracı arasındaki kira sözleşmesi karşısında 3. kişi durumunda bulunmayan yeni malik bakımından, HUMK. 299'un uygulanması da sözkonusu olmamak gerekir.

e) Kaldı ki, bilindiği gibi, uygulamada icra yolu ile satışlarda taşınmazların değeri piyasa rayicinin çok altında olmaktadır. Bu nedenle alıcılar bakımından icra satışları her zaman için serbest piyasa şartlarında yapılan satışlardan çok daha cazip ve uygun sayılmak-

27) TUNÇOMAĞ Kenan, Türk Borçlar Hukuku, C. II, Özel Borç İlişkileri, İstanbul 1977, s. 566 vd.; TANDOĞAN H., Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, C. I, Ankara 1969, s. 536 vd.

tadır. Şimdi, serbest piyasadan bir taşınmaz satın alan kişi çok ağır mali yükümlülükler altına girmiş olmasına rağmen, 6570 sayılı Kanun hükümleri uyarınca taşınmazdaki eski kiracı hakkında ancak kendisinin, eşinin veya çocuğunun ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabilir. Buna karşılık, icradan aynı taşınmazı çok daha düşük bedelle satın alan kişi ise, İİK. 135/2'deki (tevsik) sözcüğünü noterden tasdikli kira sözleşmesinin ibrazı şeklinde anlayacak olursak, aynı durumdaki kiracıyı derhal taşınmazdan attırabilecektir. Hukuk kuralları arasında bir ahengin bulunması ve kişiler bakımından hukuki eşitliğin ve güvenliğin sağlanması gerekir. Eğer hukuk kurallarının amacı içinde kiracı bulunan bir taşınmazın satılması halinde kural olarak alıcının korunması ve alıcı karşısında kiracıya herhangi bir hak tanınmaması ise, bu konudaki hükümler arasında bir uyumun bulunması veya böyle bir uyum yoksa bile hiç olmazsa bunun mantıki bir çözümü olması gerekir. Oysa, yukarıda belirttiğimiz kanun hükümleri karşısında ortaya çıkan tablo şu olmaktadır: Serbest piyasa şartlarında içinde kiracı bulunan taşınmazı satın alan alıcı, kural olarak kiracıyı taşınmazdan çıkaramamakta; buna karşılık icra yolu ile aynı taşınmazı çok daha düşük bir satış bedeli ödeyerek satın alan alıcı, kural olarak ve çok istisnai haller dışında, aynı durumdaki kiracıyı taşınmazdan derhal çıkartabilmektedir. Görülüyor ki, hukuk kuralları arasında uyum bulunmadığı gibi bunun mantıki bir çözümü de yoktur. Çünkü eğer maksat alıcıyı korumak ise, bunun normal sonucu daha ağır mali yükümlülük altına girmiş olan alıcının öncelikle korunması olmalıydı.

Buna karşılık, hukuk düzeninin asıl amacı, içinde kiracı bulunan taşınmazın satımı halinde alıcı karşısında kiracıyı korumak ise, o takdirde İİK. 135/2'ye şimdiye kadar uygulamada ve doktrinde verilen anlamdan başka bir anlam vermek zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. İİK. 135/2'deki 'tevsik' sözcüğü ile HUMK. 299 anlamında resmi belge ile kanıtlama sonucu çıkarılmaması gerektiği şeklindeki görüşümüz kabul edilecek olursa, bu sonuç kolaylıkla elde edilebilecektir. Böylece gerek kanun hükümleri arasında olması gereken uyum sağlanmış olacak gerekse mantıki bakımdan bir çözüme ulaşılarak hukuki eşitlik ve güvenlik tesis edilmiş olacaktır. Bunun sonucu olarak, taşınmazı normal piyasa şartlarında satın alan alıcı karşısında 6570 sayılı Kanun hükümleri uyarınca korunan eski kira-

cının durumu ile aynı taşınmazın icra yolu ile satılması halinde alan alıcı karşısında eski kiracının durumu da birbirine eşit hale getirilmiş olacaktır. Kiracı da, kira sözleşmesinin ve kanunun kendisine yüklediği yükümlülükleri yerine getirdiği sürece, kiracı bulunduğu taşınmazın serbest piyasa şartları ile ya da icra yolu ile satılması halinde yeni malik karşısında değişik uygulama ile karşı karşıya kalmayacak ve böylece hukuk güvenliği de sağlanmış olacaktır²⁸.

Toplumumuzda sosyal bir yara olarak devamlı kanayan ve toplu konut uygulaması gerçekleşmeden de çözüme bağlanamayacağı açık olan konut ihtiyacı karşısında, kamu düzenini yakından ilgilendiren kira ilişkisi 6570 sayılı Kanun'la kiracılar lehine oldukça köklü değişikliklere uğramıştır. Bu kanunun getirdiği en önemli yeniliklerden biri de kiracının hakkının yeni malikler karşısında da olduğu gibi muhafaza edilmesi gereğidir. Taşınmazın iktisap şeklindeki farklılık nedeniyle kiracıyı yeni malik karşısında değişik statülere tabi tutmak hukukun amacı olamaz. Bu nedenle, İİK. 135/2'deki 'tevsik' sözcüğünün HUMK. 299 anlamında resmi belge ile kira ilişkisinin kanıtlanması anlamını taşıyan görüş toplum yaşantısına ve 6570 sa-

28) İİK. 135/2 ile ilgili olarak 2004 sayılı Kanuna ait Hükümet tasarısının gerekçesinde "gayrimenkulün arttırmalarına iştirak edenlerin uzunca müddet taahhütlerine bağlı kalmalarından tevellüt edebilecek mahzura mukabil, icraca yapılan gayrimenkul müzayedelerine rağbeti arttıracak mahiyette bir hüküm kabul olunmuştur. Şöyle ki, 1086 numaralı Kanunla BK.'daki 240. maddeye göre icra dairesi sattığı gayrimenkulün borçludan tahliyesi ile alıcıya teslimini yapamıyor. Çünkü, daire yalnız tapuda lâzım gelen tescili yaptırmakla vazifesini ikmal etmiş sayılıp teslimi mütekeffil değildir. Teslim dairenin vazifesi olmayınca, daire bu hususta bir selâhiyeti haiz bulunmuyor ve çok kere alıcı mahkemeye müracaatla tahliye davası açmak mecburiyetinde kalıyordu. Tetkik edilen Alman Usulünde icra dairelerinin teslimle mükellef tutuldukları görülmüş ve satılan gayrimenkulün borçlu tarafından işgaline devam edildiği halde tahliyesinin, hükme hacet olmaksızın, dairece yapılmasında hiçbir mahzur olmayacağı düşünülmüş olduğundan kanuna ilâve edilen 124-a numaralı maddenin son fıkrası, bu dairede kaleme alınmıştır" denilmektedir. Bu gerekçe de göstermektedir ki, sözkonusu maddede taşınmazda bulunan kiracının tahliyesi temin edilerek, alıcıyı bu yönden korumak gayesi bulunmamaktadır.

yılı Kanunun getirdiği temel kurala ters düştüğü gibi, kamu düzenini de sarsıcı nitelik göstermektedir.

Kural olarak, İİK.'ndaki hükümler borçlu ile alacaklı arasındaki ilişkilerde alacaklının hakkına kavuşmasını sağlayan kuralları kapsamaktadır. Haciz konulan taşınmazın satılması ile de alacaklı alacağını tamamen veya kısmen elde etmektedir. Böylece İİK.'nun esas amacı olan alacaklının alacağına kavuşması sağlanmış olmaktadır. Bunun dışında, alacaklıdan başka bir kişinin, yani alıcının bir takım haklara kavuşmasını sağlamak İİK.'nun amacına girmemektedir. Taşınmazın icra yolu ile satılması ile alacaklı alacağını tamamen veya kısmen almış, ve İİK.'nun görevi bitmiştir.

f) Alıcıyı eski kiracı karşısında korumakla, ihale yolu ile yapılan taşınmaz satımının değer kazanacağı ve dolaylı olarak alacaklının hakkının korunacağı varsayımı da pek tutarlı görülmemektedir. Çünkü, bir taşınmazı alan kişi bunu belirli amaçlarla yapmaktadır. Ya kendi ihtiyacı için o yeri kullanacaktır, ya yeniden inşa edecektir, ya da bundan bir gelir amaçlamaktadır. Tüm bu hallerde de zaten 6570 sayılı Kanun ona gerekli imkanı tanımaktadır. Eğer kendi ihtiyacı için ya da yeniden inşa için taşınmazı satın almışsa, bunlar 6570 sayılı Kanun bakımından birer tahliye nedenidir. Yok eğer amaç gelir ise, zaten taşınmazda kiracı bulunmaktadır.

İçinde kiracı bulunan aynı taşınmazın, serbest piyasada satılması ile icra yolu ile satılması arasında, alıcı genellikle icra yolu ile satışı tercih edecektir. Çünkü, icra yolu ile yapılan satışlar daha düşük bedelle olmaktadır, ve alıcı bakımından her zaman çekicidir. Alıcı bakımından 6570 sayılı Kanunun aradığı tahliye sebepleri mevcutsa taşınmazdaki kiracıyı nasıl çıkartabileceğini ayrıca düşünmez. Onun için önemli olan aldığı taşınmazın parasal değeridir. Yoksa kiracının mevcudiyeti taşınmazın değerini önemli bir şekilde etkilemez. Örneğin bir hanın izale-i şuyuu yolu ile satılması halinde hanın içerisinde kiracılık sıfatını İİK. 135/2'nin istediği şekilde kanıtlayabilecek kiracılar olabileceği gibi, ellerinde sadece adı yazılı şekilde kira kontratı bulunan kiracılar olabilir. Bu halde de tüm hanı alıcı zaten derhal tahliye edemeyecek, İİK. 135/2'e göre çıkaramıyacağı kiracıları bu sefer 6570 sayılı Kanun'a dayanarak dava yolu ile çıkarmaya çalışacaktır. Bu takdirde de İİK. 135/2'nin bir kısım

kiracılar hakkında uygulanması esas amacı sağlamaktan çok uzak bulunacaktır.

İçinde kiracı bulunan taşınmazdan kiracının çıkarılması, ancak 6570 sayılı Kanun'la öngörülen tahliye sebepleri bulunmayan alıcılar bakımından bir önem taşıyabilir. Ancak böyle bir ihtimalde de, maddi hukukun kurallarını çiğneyerek, eski kiracının taşınmazdan zorla çıkarılması bize uygun düşmemektedir. Çünkü, yukarıda açıkladığımız gibi, yalnızca elinde herhangi bir tahliye sebebi bulunmayan alıcıyı eski kiracı önünde koruyacağım ve böylece alacaklının hakkını almasını sağlayacağım diyerek, maddi hukukun hükümlerine ters düşmek hiçbir zaman savunulamaz. Kaldı ki, kamu düzenini yakından ilgilendirdiği tartışılmaz olan kiracılık ilişkisinde, tek bir istisnai durum için eski kiracının yeni mâlik karşısında mevcut olan haklarını tümünden silmek hukuk düzenine de ters düşmektedir. Diğer taraftan, 6570 sayılı Kanunun öngördüğü tahliye sebepleri bulunmayan hallerde, yukarıda verdiğimiz örnekte olduğu gibi birden çok kiracının bulunduğu taşınmazlarda zaten yetersiz kalacak olan, İİK. 135/2'nin uygulanması sonucu alıcının elde edeceği menfaat sadece satın aldığı taşınmazı daha yüksek bir bedelle kiraya vermekten öteye gidemeyecektir. Oysa, Yargıtayımızın çok yeni bir kararında da belirttiği gibi²⁹, artık kira arttırımı davalarında yalnızca fiyat endekslerindeki artış oranı kiraya yansıtılmakla kalmamakta, eğer bu artış emlak vergi beyannamesinde gösterilen asgari bina değerinin % 7'sinden düşük ise, yeni dönem için saptanacak kira parası da bu miktara kadar çıkartılabilmektedir. Bu nedenle, herhangi bir tahliye sebebine dayanamayan alıcının bu yönden de bir menfaat kaybı bulunmayacaktır.

g) — Ayrıca, korunan hukukî menfaat ile bunun karşılığında feda edilen menfaat arasında, birincinin lehine bir oran bulunması gerekir. Eğer karşılıklı menfaatların çatışması halinde, üstün olan menfaat korunmuyorsa, bu, toplum yaşantısına ters düştüğü gibi, olması gereken hukuk bakımından da bu durumun düzeltilmesi gerekir. Devamlı olarak belirttiğimiz gibi, 6570 sayılı Kanun hükümleri uyarınca korunma imkânı bulunan alıcının menfaati ile kamu

29) Bu kararın tam metni için bk. YKD., C. 9, Temmuz 1983, Sayı 7, s. 973-976.

düzenini yakından ilgilendiren ve bir Devlet sorunu haline gelen kiracının menfaati karşılaştırıldığında, bunlardan ikincisinin, 6570 sayılı Kanun doğrultusunda, üstün tutulması gerektiği açık olarak ortaya çıkmaktadır.

Kaldı ki, icra hukukunun maddi hukuka bir müdahalesini kabul etmek te mümkün değildir. Nitekim, Haab da, medeni hukukla icra hukuku arasındaki ilişkiyi gayet açık ve doğru bir şekilde şu sözlerle açıklamaktadır³⁰:

“II. Şimdi, medenî hukukla icra hukuku arasındaki ilişkinin hangi genel ilkelere göre biçimlendirileceği soruldukta, maddi yönle biçimsel yönün birbirinden ayırt edilmesi gerekir.

1. Maddi yönden, medeni hukukun icra hukukuna ilişkisinin pozitif hukukça biçimlendirilmesi, icra hukukunun hizmet edeceği amaç şartına bağlı olup, bu amaç maddi hukukun gerçekleşmesidir. Bundan, ilke olarak, icra hukukunun maddi hukuka bağımlı olması, yani maddi hukuku bir veri olarak gözönünde tutması, ona uyması gerektiği sonucu çıkar. Bundan dolayı, bir icra yasası yapılırken, özellikle özel hukuka icra amacının gerektirmediği müdahalelerden sakınmaya da dikkat etmek gerekir”.

IV. SONUÇ

Yukarıda belirttiğimiz nedenlerden ötürü, haciz yoluyla yapılan takipler sonucu icra yolu ile satılan taşınmazları hacizden önce yapılmış bir kira sözleşmesine dayanarak işgal etmekte olan kiracıların İİK. 135/2 uyarınca tahliyeleri bizce mümkün değildir. Satılan taşınmazda bulunan bu kişilerin kiracılık sıfatlarını hacizden önce yapılmış resmî veya noterlikçe onaylanmış bir kira sözleşmesi ile kanıtlamaları da gerekmez.

30) HAAB, Zeitschrift für Schweizerisches Recht, yeni dizi, C. 44, 1925, s. 309-313. (Nakleden : SUNGURBEY İ., "Tapu Kütüğüne Yazılı Haklar Yükler Listesine Geçirilmese Bile, Taşınmazı Artırmayla Kazanan Kimseye Karşı İleri Sürülebilir", Medenî Hukuk Eleştirileri, C. 2, İstanbul 1970, s. 244-246).

Yargıtayımızın bu konudaki mevcut uygulamasını en kısa zamanda değiştirmesini temenni etmekteyiz. Çünkü, söz konusu uygulama ile hukuken uygun görülmeyen bazı davranışlara ödül verilmesi sonucu ortaya çıkabilmektedir. Şöyle ki, bu uygulamaya göre, resmî bir merci tarafından veya mahkemece sözleşmenin hacizden önce yapıldığı kanıtlanmışsa alıcı İİK. 135/2'den yararlanamayacaktır. Örneğin kiralayan ile sürtüşmeye giren veya sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmeyen, böylece mahkemelik olan eski kiracı, kiracılık sıfatı mahkemece tesbit edilmiş olduğundan, sözleşmeye aykırı davranışından dolayı bir yerde ödüllendirilmektedir. Buna karşılık, sözleşme hükümlerine harfiyen uyan, kiralayan ile hiçbir uyuşmazlığa düşmeyen eski kiracı, bu dürüst ve hukuka uygun davranışının karşılığını, taşınmazı icradan satın alan alıcı tarafından derhal tahliye edilmekle almaktadır. Bu tür adaletsiz bir sonuç hiçbir hukuk sisteminin kabul edemeyeceği bir uygulama olmaktadır.

6570 sayılı Kanun taşınmazı yeni iktisap eden kişinin hangi şartlarla taşınmazda bulunan kiracıyı tahliye edebileceğini hükme bağlamıştır. Taşınmazın icra yolu ile satılmış olmasının bu konuda bir etkisi bulunmamak gerekir. Aksi takdirde, bu uygulama devam edecek olursa, bir taşınmazda kiracı olan kişilere durumlarını sağlamlaştırmak için hiç olmazsa bir kere kiralayan ile uyuşmazlık haline girmelerini ve bunun sonucunda kiracılık sıfatlarını mahkemece tesbit ettirmelerini tavsiye etmek gerekecektir.

BİBLİYOGRAFYA

- AKYAZAN S., Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959.
- BERKİN N., İcra Hukuku Dersleri, 2. Bası, İstanbul 1969.
- ÇATALKAYA C./BARDAKÇIOĞLU İ., İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Ankara 1967.
- ERTEM S., İcra ve İflâs Kanunundan Önemli Bahisler, Adana 1951.
- FEYZİOĞLU F.N., Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Özel Borç İlişkileri, C. I, İstanbul 1980.
- GÜRDOĞAN B., Türk - İsviçre İcra ve İflâs Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967.
- HÜDAYİOĞLU B., 538 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikleriyle İcra ve İflâs Kanunu ve Tatbikatı, Ankara 1967.
- KORKUT H., İcraen Satışı Yapılmış Gayrimenkullerin Tahliyesine Dair İcra ve İflâs Kanununun 135 nci Maddesi, (İBM. 1943, Sayı IX, Yıl XVII).
- OLGAÇ S., İçtihatlarla Tatbikatımızda İcra ve İflâs Kanunu, C. II, İstanbul 1974.
- OLGAÇ S., Tatbikatta İcra ve İflâs Kanunu ve İlgili Hususî Kanunlar, İstanbul 1954.
- ÖGÜTÇÜ T./ÇİTOĞLU A., Uygulamalı İcra ve İflâs Kanunu, Ankara 1977.
- POSTACIOĞLU İ., İcra Hukuku Esasları, 4. Bası, İstanbul 1982.
- SAYIN K., İcra - İflâs Kanununun 135-2 ve 5020 No.lu Kanun ve Bunların Uygulanması Üzerinde Bir Duruş (Hukuk ve İçtihatlar Der., Yıl 3, Sayı 15, Mayıs - Haziran 1948).
- SUNGURBEY İ., "Tapu Kütüğüne Yazılı Haklar, Yükler Listesine Geçirilmese Bile, Taşınmazı Artırmayla Kazanan Kimseye Karşı İleri Sürülebilir, Medenî Hukuk Eleştirileri, C. 2, İstanbul 1970.
- TANDOĞAN H., Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, C. I, Ankara 1969.
- TUNÇOMAĞ K., Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. II, İstanbul 1977.

UYAR T., İcra Hukukunda Tahliye, Manisa 1981.

UYAR T., Gerekçeli - İctihatlı İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Manisa 1974.

ÜSTÜNDAĞ S., İcra Hukukunun Esasları, 2. Bası, İstanbul 1975.

YAZICI Y./HİNÇAL S./TOPRAKLI Ş., Tatbikattan Örneklerle İctihatlı İcra İflâs Kanunu, Ankara 1975.

YELEKÇİ M./YELEKÇİ İ./GENÇEL İ., Son Değişikliklere Göre Tatbikatta Notlu - Gerekçeli - İzahlı - İctihatlı İcra ve İflâs Kanunu, İlgili Kanunlar ve Yönetmeliği, Ankara 1973.