

KİRALANAN TAŞINMAZ
ÜZERİNDE SONRADAN
AYNI HAK KURULMASI VE
BUNA BAĞLANAN HUKUKİ
SONUÇLAR (TBK m.311)*

Yrd. Doç. Dr. Selin SERT**

* Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK-ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

** Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı.

ÖZ

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa 818 sayılı Borçlar Kanununda olmayan yeni eklenen hükümlerden birisi de kanunun m.311 hükmüdür. Borçlar Kanununun m. 311 hükmüne göre; “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır”. Kanunun bu maddesi gereğince kiralanan taşınmazın sonradan sınırlı aynı haklara konu olması durumunda m.310 hükmü kıyas yoluyla uygulama alanı bulacaktır. Borçlar Kanununun m.310 hükmü gereğince; “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.” Bu hükme göre; kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan el değiştirirse yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olmaktadır. Kira sözleşmesine yeni getirilen bu hükmün ne şekilde uygulanacağı, tüm sınırlı aynı haklar bakımından söz konusu olup olmadığı çalışmamızın inceleme konusunu oluşturmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kira, kira sözleşmesi, sınırlı aynı hak, devir, sözleşme.

LEASED REAL PROPERTY RIGHTS ON THE SAME ESTABLISHMENT AND LATER THEY ARE THE LEGAL CONSEQUENCES CONNECTED

ABSTRACT

No. 6098 to the Turkish Code of Obligations Obligations Act No. 818, one of the provisions added in the new non-provision of the law is m.311. Does the Law of Obligations. 311 According to the provision; "After the establishment of the contract to a third party, rented an affect on the tenant's right to have the same rights no matter, rental provisions concerning the handover is applied by analogy." Act in accordance with this Article subsequently leased immovable property subject to limited rights in rem judgment in the case M.310 will find application by analogy. M.310 accordance with the provisions of the Code of Obligations; "After the establishment of the contract changed hands if leased for any reason, the new owners would be a party to the lease agreement. Subject to the provisions relating to expropriation. "According to this provision; After the establishment of the lease, leased changed hands the new owners of the rental agreement if the party is. Brought a new lease agreement will be implemented in what way this provision, all limited real rights in question in terms of whether views are the subject of our study.

Keywords: *Rent, lease agreement, limited rights in rem, contract to be transferred, agreement.*

A. GENEL OLARAK

6098 Sayılı Borçlar Kanununun kabul edilmesiyle birlikte Kanun hem yeni düzenlemelere yer vermiş hem de var olan eski düzenlemelere bazı eklemeler yapılmıştır. Yeni kanunda en çok değiştirilen ve eklemeler yapılan hükümlerin kira sözleşmesi ile ilgili hükümler olduğu göze çarpmaktadır. 6570 Sayılı Gayrimenkullerin Kiralanması Hakkında Kanun hükümlerinin yürürlükten kaldırılarak 6098 Sayılı yeni kanuna eklenmesi bu yeni düzenlemelerin başında gelmektedir.

Makalemizin konusunu oluşturan 6098 Sayılı Borçlar Kanununun m.311 hükmü gereğince; “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanana üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır”. Yani Türk Borçlar Kanununun m.311 hükmünün uygulanabilmesi için kanun m.310 hükmünde düzenlenen kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümlerin kıyas yoluyla uygulanmasını öngörmüştür^[1]. 6098 Sayılı TBK’nun m.310 hükmünde^[2] düzenlenen kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler önceki Borçlar Kanunundan oldukça farklı düzenlemeler içermektedir. TBK m. 310 hükmü gereğince; “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanana herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.” Bu hükme göre; kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanana el değiştirirse yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olmaktadır. Kiralanana taşınmazın yeni malikinin kiralanana satış, bağışlama, mal değişim sözleşmesi gibi farklı yollarla edinebilir burada önemli olan kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçların kanun gereği yeni malike geçmesidir. Hak ve borçların geçişi devir anından sonrası için hüküm ifade edecektir.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü bir kişinin kiralanana üzerinde kiracının kiracılık hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olması durumunda da kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanacaktır. Sınırlı aynı hakların tamamı bakımından bu sonuca varmak mümkün değildir;

[1] Turgut Öz: Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, İstanbul 2011, s. 51; Mustafa Alper Gümüş: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul,2012, s. 333; Serdar Nart: Borçlar Hukuku Genel Hükümler- Özel Hükümler, Ankara 2014, s. 203; Cevdet Yavuz- Faruk Acar- Burak Özen): Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2014, s. 426; Fahrettin Aral- Hasan Ayrancı: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2012, s. 243; Murat İnceoğlu: “Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler”, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu- Makaleler- Tebliğler, İstanbul 2013, s. 180.

[2] TBK m.310 hükmünün ayrıntılı incelemesi için bkz. Pınar Altınok Ormancı: “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi Satım Kirayı Bozmaz İlkesinin Sonuçları”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl:12, S.24, Güz 2013/2, s. 125-141.

mülkiyet devrine eş değer olan sınırlı ayni hakların söz konusu olduğu hallerde ayni hak sahibinin sözleşmenin tarafı olduğu kabul edilmektedir^[3]. Mülkiyet devrine eş kabul edilmeyen haklar bakımından ise ayni hak sahibi sözleşmenin tarafı kabul edilmemektedir.

B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SINIRLI AYNİ HAKLARA KONU OLMASININ DÜZENLENİŞ BİÇİMİ

Kira sözleşmesinin sınırlı ayni haklara konu olması TBK'nun m.311 hükmünde düzenlenmiştir. Madde hükmünün düzenlenişi incelendiği zaman, öncelikle, maddenin geniş anlamda zapt hükümlerinin incelendiği başlık altında bulunduğu göze çarpmaktadır. Madde hükmü TBK m.310 hükmünün devamı niteliğindedir. Kiralanan şeyin sonradan el değiştirmesi gibi bir durum ortaya çıkmamakla birlikte sonradan sınırlı ayni hak kurulması da el değiştirme gibi bir sonuca yol açacağından kanun koyucu kiralanan taşınmaz üzerinde sonradan ayni hak kurulması durumunda uygulanacak hükümler bakımından el değiştirmenin düzenlendiği m. 310 hükmünün "kıyas yoluyla" uygulanmasını düzenlemiştir.

Madde hükmü incelendiği zaman hükümde düzenlenen üçüncü kişinin kiracının kullanma hakkını düzenleyen bir ayni hak kazanması durumudur. Madde hükmünün kapsamına malik tarafından üçüncü kişi lehine sınırlı ayni hak kurulması girdiği kadar mevcut sınırlı ayni hakkın bir başkasına devredilmesi de girecektir^[4]. Kanımızca sınırlı ayni hakkın devredilmesi de yeni sınırlı ayni hak sahibi açısından sınırlı ayni hakkın doğumu gibi değerlendirileceğinden sınırlı ayni hakların devredilmesi de madde hükmü kapsamında değerlendirilmelidir.

Bu hükmün sınırlı ayni hakkın sona ermesi durumunda da uygulanacağı doktrinde ileri sürülmektedir^[5]. İntifa hakkının sona ermesi üzerine malikin intifa hakkı sahibinin yapmış olduğu kira sözleşmesi ile bağlı olması buna

[3] "Doktrinde TBK m.311 hükmü değerlendirilirken; intifa, oturma ve üst hakkı bakımından, bu hakların kiracıya tanınan hak ve yetkilerden ciddi oranda daha azını içermesi durumunda malik ile kiraya veren kişinin birlikte kira sözleşmesinin tarafı olduğu kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır. İkinci olarak ise, intifa, oturma ya da üst hakkının haklar ve yükümlülükler itibari ile kiracıya tanınan haklarla eşit veya daha fazla olduğu durumlarda sınırlı ayni hak sahibinin tıpkı yeni malik gibi sözleşmeye taraf olduğunun kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır". Faruk Acar: Kira Hukuku Şerhi, İstanbul 2013, s. 322-323; Aydın Zevkliler- Emre Gökyayla: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2013, s. 266.

[4] Murat İnceoğlu: Kira Hukuku, Cilt I, İstanbul 2014, s. 604; Acar: s. 320.

[5] Mustafa Alper Gümüş: Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s. 147-148; Burak Özen: "Kira Konusunun Devri", Kazancı Hukemli Hukuk Dergisi 2013, C.9, S. 103-104, s. 104; Arzu Genç Arıdemir: "Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı

örnek olarak gösterilebilecektir^[6]. Yargıtay'a göre; kiracının intifa hakkını bildiği hallerde intifa hakkının sona ermesi bozucu şartına bağlı bir kira sözleşmesinin mevcut olduğu, bu sebeple de intifa hakkının süresinin sona ermesi ile birlikte kira sözleşmesinin de kendiliğinden sona ereceği sonucuna ulaşmıştır^[7]. Doktrinde bir diğer görüş; değerlendirme yapılırken kira sözleşmesinin süreye bağlı olarak yapılıp yapılmadığına göre ikili bir ayırım yapılması gerektiğini savunmaktadır. Kira sözleşmesi süreye bağlı olarak yapılmış ise intifa hakkının sona ermesi ile kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erecektir. İntifa hakkı sahibinin süreden önce öldüğü veya intifa hakkının süresiz olarak tanındığı durumlarda intifa hakkının sona ermesi ile malikin kira sözleşmesi ile bağlı olduğu sonucuna varılmalıdır^[8]. Kanımızca kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olarak yapılmasına göre intifa hakkının kira sözleşmesine olan etkisinin irdelenmesi gerekmektedir. Kira sözleşmesi süreye bağlı ise intifa hakkının süresinin sona ermesi ile kira sözleşmesi de sona ermeli ancak intifa hakkının süresiz olduğu durumlarda ise intifa hakkının sona ermesi kira sözleşmesini sona erdirmemeli malik kira sözleşmesi ile bağlı olmalıdır.

Madde hükmü ile ilgili dikkat çeken bir diğer özellik madde hükmünün emredici nitelikte olmasıdır. Aksine sözleşme yapılması durumunda sözleşme geçersiz olacaktır. Kanuna bu maddenin konulmasının amacı; kiracının korunmasıdır. TBK m.310 hükmüyle yani kiralananın el değiştirmesi suretiyle kiracıyı kiralananadan tahliye edemeyen kiraya verenin intifa veya oturma hakkından yararlanarak kiracıyı kiralananadan çıkarabilmesi önlenmek istenmiştir^[9].

Madde hükmünün uygulanabilmesi açısından hukuken geçerli olarak kurulmuş bir kira sözleşmesinin bulunması zorunludur.

Kira sözleşmesi TBK m.299 vd. maddelerinde düzenlenmiş ve düzenleme yapılırken öncelikle kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler sonra konut ve çatılı işyeri kiralaları için uygulanacak hükümler ile son olarak ürün kirasına ilişkin hükümler inceleme konusu yapılmıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralaları ve ürün kiralalarına ilişkin hükümlerde hüküm bulunmayan hallerde genel hükümler uygulanacaktır. Kira sözleşmesinin sınırlı aynı haklara konu olmasını düzenleyen m. 311 hükmü kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında düzenlenmiştir. Bu sebeple hem konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin kira

Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu" Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2012 C. 8, S.95-96, s.151.

[6] İnceoğlu: s. 604; Aksi Görüş için bkz. Acar: s.302.

[7] Genç Arıdemir: s. 151, www.kazanci.com.tr

[8] İnceoğlu: s. 604; Sezer Çabri: "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Erki", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 2012, C.18, S.3, s. 180-181.

[9] Acar: s. 320.

sözleşmelerine hem de ürün kirasına ilişkin kira sözleşmeleri için bu hüküm uygulama alanı bulacaktır. Ancak bu uygulanma doğrudan doğruya uygulama şeklinde olmayacaktır. Bu konu ayrıntılı olarak incelenecektir.

C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SINIRLI AYNI HAKLARA KONU OLMASI

1. Genel Olarak:

Kira sözleşmesinin sınırlı aynı haklara konu olması durumunda öncelikle hukukun geçerli olarak kurulmuş bir kira sözleşmesinin olması gerekmektedir.

İkinci olarak; sınırlı aynı hak üçüncü şahıs lehine kurulmalıdır. Sınırlı aynı hakkın üçüncü kişi lehine kurulduğu durumlarda ancak kiracı ile sınırlı aynı hak sahibinin haklarının çatışması durumu söz konusu olacağı için bu durumun gerçekleşmesi aynı zamanda bir zorunluluk olarak da karşımıza çıkmaktadır.

Üçüncü olarak; sınırlı aynı hakkın kiracının kiracılık hakkını etkileyen bir sınırlı aynı hakkın söz konusu olması gerekmektedir. Kiracının, kiracılık hakkını etkilemeyen bir sınırlı aynı hak söz konusu ise madde metni uygulanmayacaktır^[10]. Doktrinde kiracının kullanım hakkını etkileyen sınırlı aynı haklara örnek olarak; intifa hakkı, oturma hakkı ve üst hakkı verilmektedir^[11]. Bunun dışında kalan kaynak hakkı gibi diğer sınırlı aynı hakların ise madde hükmü kapsamında değerlendirilmemesi gerektiği savunulmaktadır^[12].

Üst hakkı, intifa hakkı ve oturma hakkının taşınmazın bir bölümünde tanınması durumunda malik ile sınırlı aynı hak sahibinin birlikte kiraya veren durumuna geçecekleri kabul edilmektedir^[13].

Madde metninde üçüncü kişinin kiracının kira hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olmasından söz edildiği için üçüncü kişi hem kira sözleşmesi kurulmadan önce hem kira sözleşmesi devam ederken kiralanan taşınmaz üzerinde sınırlı hak sahibi olabilecektir.

Kiraya veren kiralanan üzerinde üçüncü kişilerin ileri sürdükleri haklar dolayısıyla kiracıya karşı sorumlu olabilecektir. Bu konuya ilişkin düzenlemeler kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler arasında m. 309-312 hükümleri ile düzenleme konusu yapılmıştır. Dolayısıyla bu hükümler konut ve çatılı işyeri kiralalarında doğrudan doğruya uygulama alanı bulmayacaktır. Bu sebeple konunun ikiye ayrılarak incelenmesi daha faydalı olacaktır.

[10] Acar: s. 326.

[11] İnceoğlu: s. 606; Gümüş: s. 151; Acar: s. 326; Özen: s. 104.

[12] İnceoğlu: s. 606; Gümüş: s. 151; Acar: s. 326; Özen: s. 104.

[13] İnceoğlu: s. 606.

2. Kira Sözleşmesinin Doğrudan Doğruya Uygulandığı Yerlerin Sınırlı Aynı Haklara Konu Olması:

Üçüncü kişinin kiralananına ilişkin kira sözleşmesinin yapılmasından önce mevcut olan üstün hakkını kiracıya karşı ileri sürmesi durumudur. Bu hakkın ileri sürülmesi ancak dava açılması suretiyle mümkün olabilecektir. Davanın açılmış olması yeterli değildir ayrıca açılan davanın kiracı tarafından kiraya verene bildirilmesi de gerekmektedir. Kiraya veren de davanın kendisine bildirilmesi üzerine davayı üstlenerek, yani kiracı yerine geçerek savunmada bulunmak zorundadır. Kiraya veren kiracının savunmasına yardımcı olmaz ise kiracının müsbet zararını ayrıca kiracının savunmasına yardımcı olsa dahi kiracının kiralananından yararlanamaması sebebiyle meydana gelen müspet zararları karşılaması gerekmektedir^[14].

3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulandığı Yerlerin Sınırlı Aynı Haklara Konu Olması:

Kiralama süresinin altı ay ve daha fazla olduğu konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananı edinen yeni malik kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin ihtiyacı sebebiyle edinme tarihinden itibaren bir ay içerisinde durumu yazılı olarak kiracıya bildirmek ve edinme tarihinden itibaren altı ay sonra da dava açmak şartıyla kiracının kiralananı tahliye etmesini isteyebilecektir. Kiracı kiralananı teslim almadan üçüncü kişi üstün hakkına dayanarak kiralananı teslim almış ise kiracı sadece kiralananın teslim edilmemesi sebebiyle doğan zararlarının giderilmesini isteyebilecektir yoksa kira sözleşmesine ilişkin hükümlere dayanarak bir tazminat istemesi söz konusu olmayacaktır.

Kiraya veren yani malik olmayan kiraya veren sonradan kiraya verdiği yerin mülkiyetini edinirse ne m.351 hükmüne ne de m. 310 hükmüne dayanarak kiracının kiralananı tahliye etmesini isteyemez, kira süresinin sonuna kadar beklemesi ve bu hüküm dışında kalan diğer tahliye sebeplerine dayanarak kiralananın tahliyesini istemesi gerekmektedir.

4. Kiralanan Taşınmazın İntifa Hakkına Konu Olması:

A. Genel Olarak:

İntifa hakkı (Nutzniessung- Niessbrauch), başkasına ait bir eşya, hak veya malvarlığı üzerinde belirli bir kişiye tam yararlanma imkânı sağlayan bir irtifak

[14] Zevkililer- Gökyayla: s. 265; Haluk Tandoğan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, Ankara 1985, s. 124-126.

hakkıdır^[15]. 4721 Sayılı Türk Medeni kanunu intifa hakkını bir eşya hukuku meselesi olarak düzenlemiştir.

İntifa hakkı, zorunlu olarak hak sahibine ayrılmaz bir biçimde bağlanır. Ancak ferden belirli bir kişi lehine intifa hakkı tanınabilir. Eşyaya bağlı ittifak şeklinde bir intifa hakkı kurulamaz. Birden çok kişi lehine kurulan intifa hakkının paylı veya elbirliği halinde olması mümkündür. Paylı veya elbirliği halinde mülkiyette intifa hakkı sahiplerinden birinin ölümü halinde intifa hakkı sona ermez. Sağ kalan intifa hakkı sahiplerinin payı artar^[16].

İntifa hakkı hak sahibine başkasına ait bir eşya, hak veya malvarlığı üzerinde tam bir yararlanma yetkisi sağlamaktadır.

İntifa hakkı, tekelci bir hak olma özelliğine sahiptir. Sahibine sıkı suretle bağlı bir haktır^[17].

İntifa hakkı sahibine yararlanma ve malın semerelerinden yararlanma yetkisi sağlamaktadır. İntifa hakkına konu olan mal değeri malikte kalmaya devam etmektedir. İntifa hakkı sahibine eşya üzerinde tam bir yararlanma yetkisi sağladığı için malın bizzat kullanılması veya ondan hukuki ve doğal her türlü yararın sağlanması yani malın semerelerinden yararlanılması konusunda hak sahibini yetkili kılar. Kullanma ve yararlanma yetkisi hak konusu eşyaya göre değişir. Bir taşınmazın oturma amaçlı mı yoksa hak sahibince şahsen kullanılması için mi kiralandığı anlaşılmıyorsa kullanımı başkasına bırakılmak suretiyle yararlanma mümkün olabileceği gibi, semerelerinden yararlanmak suretiyle yarar elde edilmesi de mümkündür^[18]. Bununla birlikte intifa hakkı sahibi intifa hakkı konusu olan malın yararlanma yetkisini M.K. m. 806 hükmü çerçevesinde bir

[15] Turhan Esener- Kudret Güven: Eşya Hukuku, Ankara 2008, s. 364; Kemal Tahir Gürsoy-Fikret Eren- Erol Cansel: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s.866; Şeref Ertaş: Eşya Hukuku, İzmir 2011, s. 490-491; Nuşin Ayiter: Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), Ankara 1977, s. 160; Aydın Aybay- Hüseyin Hatemi: Eşya Hukuku, İstanbul 2012, s. 263, Jale Akipek- Turgut Akıntürk: Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 674-675; Selahattin Sulhi Tekinay: Eşya Hukuku, İstanbul 1974, s. 484; Ferit H. Saymen- H.K. Elbir: Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1963, s. 462; Mehmet Ayan: Eşya Hukuku III Sınırlı Aynı Haklar, Konya 2013, s. 50; Mustafa Dural: Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1981, s. 126; A. Lale Sirmen: Eşya Hukuku, Ankara 2013, s. 578; Bülent Köprülü- Selim Kaneti: Sınırlı Aynı Haklar, İstanbul 1982, s. 96; Kemal Oğuzman- Özer Seliçi- Saibe Oktay Özdemir: Eşya Hukuku, İstanbul 2013, s. 818 vd. Ayrıntılı Bilgi için bkz. Burak Özen: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008, s. 19 vd; Konu ile ilgili içtihatlar ve emsal yargı kararları için bkz. Nazif Kaçak: Emsal İctihatlarla Yeni Türk Medeni Hukukununun Eşya Hukukuna İlişkin Hükümleri, Ankara 2006, s. 526 vd; Nurten Yetik: Açıklamalı- İctihatlı Türk Medeni Kanununda Eşya Hukuku: Mülkiyet, Sınırlı Aynı Haklar, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 2007, s. 1121 .

[16] Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir: s. 818 vd.

[17] Esener- Güven: s. 365; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir: s. 818 vd..

[18] Esener- Güven: s. 374; Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir: s. 818 vd..

başkasına bırakabilir. Örneğin; intifa hakkının konusu olan eşyanın intifa hakkı sahibince bir başkasına kiralanması mümkündür^[19].

B. Kiralanan Taşınmazın İntifa Hakkına Konu Olması:

Doktrinde bir görüş; intifa hakkının malı kiraya verme hakkı tanıyan bir sınırlı ayni hak olması sebebiyle kira sözleşmesinde sözleşmenin tarafı değişeceği görüşünü savunmaktadır^[20].

Diğer bir görüş; ayni hakkın kira sözleşmesinden daha fazla ya da daha az yetki içermesine göre bir ayırım yapmaktadır. Geçit hakkı veya üst hakkı gibi haklar kira sözleşmesinden daha az yetki verdikleri için kısmi devir gerçekleşecek bu hakların sahipleri kiraya veren ile birlikte kiraya veren duruma geçeceklerdir. İntifa hakkı gibi haklarda ise kira sözleşmesi bütün olarak sınırlı ayni hak sahibine devredilecektir^[21].

Son görüş; kullanma hakkı veren ayni haklar açısından yasal sözleşme devrinin söz konusu olacağını geçit hakkı gibi ayni haklar açısından ise sadece bir katlanma yükümlülüğünün doğacağını kabul etmektedir^[22].

Kanımızca doktrinde farklı görüşler olmasına rağmen intifa hakkı konusunda herhangi bir tartışma bulunmamaktadır. İntifa hakkı sahibine hak konusu olan maldan hem kullanma hem de semerelerinden yararlanma imkânı sağladığı için m.311 hükmü ile ifade edilen sınırlı ayni hakların başında intifa hakkı gelmektedir. İntifa hakkının varlığı ile kira sözleşmesinin tarafının değişeceğini kabul etmek gerekecektir. İntifa hakkının söz konusu olduğu durumlarda kira sözleşmesinin tarafının değişeceğinin kabul edilmesi gerekecektir.

5. Kiralanan Taşınmazın Oturma Hakkına Konu Olması:

A. Genel Olarak:

Medeni Kanunun m. 823 hükmünde düzenlenen oturma hakkı (Wohnrecht) bir evde oturmak veya onun bir kısmını işgal etmek hakkıdır. Şu halde

[19] Ertay: s.491.

[20] İnceoğlu: s. 608; Mehmet Demir: Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yenilikler, Ankara 2012, s. 57-58; Burak Özen: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008, s.200-201; Mustafa Aksu: Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce Ya da İntifa Hakkı Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, Ankara 2006, s.79.

[21] Acar: s. 332-333.

[22] Murat Aydoğdu/ Nalan Kahveci: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013, s. 426.

oturma hakkı bir binanın tamamında veya bir bölümünde konut olarak oturma yetkisi veren irtifak hakkıdır^[23].

Oturma hakkı sadece kişiye bağlı olarak kurulabilir. Oturma hakkı, hak sahibine sıkı surette bağlı bir haktır. Şahsi irtifak haklarından olduğu için, münhasıran hak sahibi tarafından kullanılır. Bu hak belirli bir kişi lehine tesis edildiği için, şahsi irtifak hakkıdır; kira hakkından aynı hak oluşu ile ayrılır^[24].

Oturma hakkı sahibine binanın tamamında ya da sadece bir kısmında oturma imkânı verecektir. Bir binada oturma kişinin kendi kişisel ihtiyacının giderilmesine yönelik olması sebebiyle bir başkasına bırakılması mümkün değildir. Bu sebeple oturma hakkı sahibi binanın kullanmadığı kısımlarını kiraya veremez.

B. Kiralanan Taşınmazın Oturma Hakkına Konu Olması:

Oturma hakkı bakımından oturma hakkının kira sözleşmesine konu olması durumu tartışmalıdır. Oturma hakkı malın semerelerinden yararlanma hakkı vermediği için kullanma hakkı veren bir sınırlı aynı hak olmasına rağmen oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi mümkün değildir^[25]. Bu sebeple oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesi yapamaması esasına kanunen tanınmış bir istisnanın varlığı kabul edilmeli ve oturma hakkı sahibi kira sözleşmesinin sonuna kadar kiraya veren durumunu kazanmalıdır^[26].

Doktrinde oturma hakkının da kiracının hakkı ile bağdaşmayacağı dolayısıyla TBK m.311 hükmü kapsamında değerlendirilmesi gerektiği savunulmaktadır^[27].

Üzerinde oturma hakkı kurulmuş olan bir binanın maliki tarafından kiraya verilmiş ve kiranın şerh verilmesi halinde hukuki problem ortaya çıkabilecektir. Kuvvetlendirilmiş nisbi hak niteliği kazanan kira hakkı oturma hakkı sahibine karşı da ileri sürülebilecek, bu itibarla oturma hakkının fiilen kullanılması mümkün olmayacaktır. Ancak bu durumda kira sona erene kadar oturma hakkı sahibinin kiraya verenin yerine geçtiği ve kiraya hak kazandığının kabul edilmesi gerekmektedir^[28].

Kanımızca intifa hakkında olduğu gibi oturma hakkında da kira sözleşmesine oturma hakkı sahibinin taraf olduğu kira bedelini onun alması gerektiği ve

[23] Ertaş: s. 500; Esener- Güven: s. 380; Akipek- Akıntürk: s. 696-697; Saymen – Elbir: s. 492; Ayan: s. 74; Gürsoy- Eren- Cansel: s. 884-885; Sirmen: s.599; Köprülü-Kaneti: s. 153; . Oğuzman- Seliçi- Oktay Özdemir: s. 851.

[24] Aybay- Hatemi: s. 267.

[25] İnceoğlu: s. 609.

[26] İnceoğlu: s. 609.

[27] David Lachat/Daniel Stoll: Das Mietrecht für Die Praxis, Zürich 1991, Kapitel 27, Nr.27/4.2.1, s.557; Richard Permann: Kommentar Zum Mietrecht, Zürich 2007, Art.261-261, Nr.13, s.161.

[28] Esener- Güven: s. 381-382.

bu bedel ile kendisine başka bir yer kiralaması gerektiği söylenecektir. Kiralananın belirli bir bölümünde aynı oturma hakkı tanınmışsa kira bedelinin kısmen mi oturma hakkı sahibine mi ödenmesi gerekecektir? Kanımızca kiralananın belirli bir bölümünde aynı oturma hakkı tanınması durumunda kira bedelinden kullanılan kısım kadar indirim yapılarak oturma hakkı sahibine ödeme yapılmalıdır. Kiracı kira bedelinden indirim yaptırarak oturma hakkı sahibini de kiralanana almaya zorlanamaz.

6. Kiralanan Taşınmazın Üst Hakkına Konu Olması:

A. Genel Olarak:

Üst hakkı, bir kişiye bir başkasına ait arazinin altında veya üstünde bir yapı yaparak veya mevcut bir yapıyı muhafaza ederek ona malik olma yetkisi veren irtifak hakkıdır. Üst hakkını kuran malikin arazi üzerinde mülkiyet hakkı devam eder^[29].

Üst hakkı, yüklü taşınmaz üzerinde hak sahibine, diğer irtifak hakları gibi sınırlı bir hâkimiyet sağlamaktadır. Üst hakkı sahibi, yüklü taşınmazdan dilediği gibi yararlanamaz; o sadece bir yapı yapmak ya da mevcut olan bir yapıyı muhafaza etmek suretiyle yüklü taşınmazdan yararlanabilecektir.

B. Kiralanan Taşınmazın Üst Hakkına Konu Olması:

Doktrinde intifa hakkı ve oturma hakkı gibi üst hakkının da kira sözleşmesindeki kiracının haklarıyla birlikte söz konusu olamayacağı kabul edilmektedir^[30]. Üst hakkı, intifa hakkı tesisi m.311 hükmü kapsamında değerlendirilmelidir ancak geçit hakkı bu kapsamda değerlendirilemez^[31].

Diğer bir görüş; intifa hakkının kira sözleşmesi ile çatışacağı ancak üst hakkının çatışmama olasılığının bulunduğu da doktrinde kabul edilmektedir^[32].

Kanımızca üst hakkında ikili bir ayırım yapılarak durumun incelenmesi gerekmektedir. Üst hakkının her zaman kiracılık hakkı ile bağdaşması söz konusu olmayabilir. Ya da kiracı konuttan yararlandığı sürece üst hakkının varlığından rahatsız olmayabilir. Bu sebeple üst hakkı bakımından ikili bir ayırım yapılarak kiracılık hakkını etkileyen üst hakkı bakımından m.311 hükmünün uygulanması gerektiği ancak kiracılık hakkını etkilemeyen ya da kiracının taşınmazı kullanmasını engellemeyen üst hakkı bakımından m.311 hükmünün uygulanması söz konusu olmayacaktır. Kiracılık hakkını etkileyen üst hakkı bakımından üst

[29] Sirmen: s. 601; Üst hakkının değişik tanımları için bkz. Mehmet Ünal: Türk Medeni Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara 1988, s. 50vd.

[30] Lachat/ Stoll: Kapitel 27, Nr.27/4.2.1, s.557; Permman: Art.261-261, Nr.13, s.161.

[31] Aral- Ayrancı: s. 243.

[32] Yavuz: s. 426.

hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olduğu ve kira bedelini onun alması gerektiği savunulmalıdır. Ancak üst hakkının kiracılık hakkını etkilemediği hallerde üst hakkı sahibi kira sözleşmesinin tarafı olmayacaktır.

7. Kiralanan Taşınmazın Diğer Sınırlı Aynı Haklara Konu Olması:

Kiralanan taşınmazın intifa hakkı, oturma hakkı ve üst hakkının konu olması durumunda m.311 hükmünün uygulanacağını yani kiralananın el değiştireceğinin kabul edilmesi gerekmektedir birlikte kaynak hakkı bu kapsamda değerlendirilemez^[33]. Kaynak hakkı bir taşınmaz içerisinde yer alan kaynaktan herhangi bir şekilde yararlanma yetkisi veren irtifak hakkıdır^[34]. Kanımızca kaynak hakkının m. 311 hükmü kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. Bir taşınmazda yer alan kaynaktan yararlanılması durumunun kiracılık hakkı ile bağdaşmaması gibi bir durum söz konusu olamaz.

Mecra hakkı da m.311 hükmü kapsamında değerlendirilmemesi gereken haklar arasında kabul edilmelidir. Mecra hakkı; sahibine başkasına ait bir taşınmazın altına veya üstüne genellikle elektrik, gaz, su gibi akıcı şeylerin nakil ve dağıtımını amacına yönelik tesisatı kurma ve uygun şekilde kullanma yetkisi veren sınırlı aynı haktır^[35]. Bu niteliği ile mecra hakkı da kiracılık hakkı ile bağdaşmayacaktır.

[33] Aral- Ayrancı: s. 243.

[34] Ayan; s. 97; Sirmen: 607.

[35] Ayan; s. 102.

SONUÇ

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun m.311 hükmü 818 Sayılı Borçlar Kanununda olmayan yeni bir hüküm yeni bir düzenlemedir. Bu hüküm ile kiralanana taşınmazın sonradan sınırlı ayni haklara konu olması m.310 hükmündeki düzenlemeye tabi tutulmuştur. Yani kiralanana taşınmazın sonradan sınırlı ayni haklara konu olması durumunda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanacaktır. Sınırlı ayni haklar bakımından m.311 hükmü değerlendirildiğinde sınırlı ayni hakkın niteliğine göre bir ayırım yapılarak inceleme yapılması daha doğru olacaktır.

İntifa hakkı ile kiracılık hakkının bağdaşmayacağı ve intifa hakkı sahibinin söz konusu olması durumunda kiralanana el değiştirmiş olacaktır.

İntifa hakkında olduğu gibi oturma hakkında da kira sözleşmesine oturma hakkı sahibinin taraf olduğu kira bedelini onun alması gerektiği ve bu bedel ile kendisine başka bir yer kiralaması gerektiği söylenecektir. Kiralananın belirli bir bölümünde ayni oturma hakkı tanınmışsa kira bedelinin kısmen mi oturma hakkı sahibine mi ödenmesi gerekecektir? Kanımızca kiralananın belirli bir bölümünde ayni oturma hakkı tanınması durumunda kira bedelinden kullanılan kısım kadar indirim yapılarak oturma hakkı sahibine ödeme yapılmalıdır. Kiracı kira bedelinden indirim yaptırarak oturma hakkı sahibini de kiralanana almaya zorlanamaz.

Üst hakkında ikili bir ayırım yapılarak durumun incelenmesi gerekmektedir. Üst hakkının her zaman kiracılık hakkı ile bağdaşması söz konusu olmayabilir. Ya da kiracı konuttan yararlandığı sürece üst hakkının varlığından rahatsız olmayabilir. Bu sebeple üst hakkı bakımından ikili bir ayırım yapılarak kiracılık hakkını etkileyen üst hakkı bakımından m.311 hükmünün uygulanması gerektiği ancak kiracılık hakkını etkilemeyen ya da kiracının taşınmazı kullanmasını engellemeyen üst hakkı bakımından m.311 hükmünün uygulanması söz konusu olmayacaktır. Kiracılık hakkını etkileyen üst hakkı bakımından üst hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olduğu ve kira bedelini onun alması gerektiği savunulmalıdır. Ancak üst hakkının kiracılık hakkını etkilemediği hallerde üst hakkı sahibi kira sözleşmesinin tarafı olmayacaktır.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk: Kira Hukuku Şerhi, İstanbul 2013.
- AKİPEK, Jale – AKINTÜRK, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
- AKSU, Mustafa: Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce Ya da İntifa Hakkı Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, Prof. Dr. Özer Seliçi’ye Armağan, Ankara 2006.
- ALTINOK ORMANCI, Pınar: “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi Satım Kirayı Bozmaz İlkesinin Sonuçları”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl:12, S.24, Güz 2013/2, s. 125-141.
- ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2012.
- AYAN, Mehmet: Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar, Konya 2013.
- AYBAY, Aydın – HATEMİ, Hüseyin: Eşya Hukuku, İstanbul 2012.
- AYDOĞDU, Murat / KAHEVİ, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013.
- AYİTER, Nuşin: Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı), Ankara 1977.
- ÇABRİ, Sezer: “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 2012, C.18, S.3.
- DEMİR, Mehmet: Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yenilikler, Ankara 2012.
- DURAL, Mustafa: Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1981.
- ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, İzmir 2011.
- ESENER, Turhan – GÜVEN, Kudret: Eşya Hukuku, Ankara 2008.
- GENÇ ARIDEMİR, Arzu: “Kiraya Vereninin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu” Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2012 C. 8, S.95-96.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2012.
- GÜRSOY, Kemal Tahir – EREN, Fikret – CANSEL, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978.
- İNCEOĞLU, Murat: “Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler”, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu- Makaleler- Tebliğler, İstanbul 2013.
- İNCEOĞLU, Murat: Kira Hukuku, Cilt 1, İstanbul 2014.
- KAÇAK, Nazif: Emsal İçtihatlarla Yeni Türk Medeni Hukukunun Eşya Hukukuna İlişkin Hükümleri, Ankara 2006.
- KÖPRÜLÜ, Bülent – KANETİ, Selim: Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1982.
- LACHAT, David / STOLL, Daniel: Das Mietrecht für Die Praxis, Zürich 1991.
- NART, Serdar: Borçlar Hukuku Genel Hükümler- Özel Hükümler, Ankara 2014.
- OĞUZMAN, Kemal – SELİÇİ, Özer – ÖZDEMİR, Saibe Oktay: Eşya Hukuku, İstanbul 2013.

- ÖZ, Turgut: Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, İstanbul 2011.
- ÖZEN, Burak: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008.
- ÖZEN, Burak: "Kira Konusunun Devri", Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, C.9, S. 103-104.
- ÖZEN, Burak: Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008.
- PERMANN, Richard: Kommentar Zum Mietrecht, Zürich 2007.
- SAYMEN, Ferit H. – ELBİR, H.K.: Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1963.
- SİRMEN, Lale: Eşya Hukuku, Ankara 2013.
- TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1/2, Ankara 1985.
- ÜNAL, Mehmet: Türk Medeni Hukukunda Yapı (Üst) Hakkı, Ankara 1988.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi: Eşya Hukuku, İstanbul 1974.
- YAVUZ, Cevdet (Cevdet Yavuz- Faruk Acar- Burak Özen): Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2014.
- YETİK, Nurten: Açıklamalı- İçtihatlı Türk Medeni Kanununda Eşya Hukuku: Mülkiyet, Sınırlı Ayni Haklar, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 2007.
- ZEVKLİLER, Aydın – GÖKYAYLA, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2013.

