

# ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN KİRA SÖZLEŞMESİNİN KURULMASINDAN SONRA KİRALANANDA ÜSTÜN HAK SAHİBİ OLMASI\*

Arş. Gör. Meltem ERTUĞRUL\*\*

---

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

\*\* Gediz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Görevlisi  
(meltem.demiral@gediz.edu.tr)



## Ö Z

*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunla yapılan değişikliklerden biri de kira sözleşmesinin devamı sırasında üçüncü kişinin kiralanan şeyde üstün hak sahibi olması halinde sözleşmenin tarafı haline gelmesidir.*

*Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, kiralanan şeyin mülkiyetinin üçüncü kişiye geçmesi halinde, mülkiyet hakkını kazanan kişi kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Üçüncü kişinin kiralanan şey üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olması halinde de bu kişi kira sözleşmesinin tarafı haline gelir.*

*Bu çalışmada, üçüncü kişinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan şey üzerinde üstün hak sahibi olması nedeniyle sözleşmenin tarafı haline gelmesinin koşulları ve sonuçları incelenecektir.*

**Anahtar Kelimeler:** *Kira sözleşmesi, kiralananın devri, yeni malikin gereksinimi, tahliye, kira sözleşmesinin şerhi.*

## CONCEPT OF THIRD PERSON'S OBTAINING SUPERIOR RIGHTS ON THE LEASED THING AFTER THE ESTABLISHMENT OF THE LEASE AGREEMENT

### ABSTRACT

*Turkish Code of Obligations (Law No: 6098) has entered into force on 1 July 2012. One of the changes made by this Code is, following the formation of the lease agreement; third parties become party to the contract should they obtain superior rights on the leased property.*

*The person who acquires the ownership of the property subject to the lease agreement, after establishment of the contract, becomes party to this contract. Third person, that has real rights on the leased thing, which are affecting the tenants rights, also becomes a party to the lease agreement.*

*In this study, terms and the consequences of becoming a party to the agreement, due to having superior rights on the leased thing following the formation of the lease agreement will be examined.*

**Keywords:** *Lease agreement, the transfer of leased, the new owners requirements, eviction, to commentary of the lease agreement.*

## GİRİŞ

**K**işiler özellikle konut ve işyeri ihtiyaçlarını gidermek için malların kiralanması yoluna başvurmaktadırlar. Toplum yaşamında sıklıkla yapılması kira sözleşmesinin önemini arttırmaktadır. Taşındıkları önem neticesinde kira ilişkilerine kanun koyucu tarafından titizlikle yaklaşılmış ve özellikle zayıf konumda bulunan kiracıyı koruma prensibi esas alınarak düzenlemeler öngörülmüştür. Bu düzenlemelerden biri de 6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanunu'nun 310 ila 312. maddeleri arasında düzenlenen üçüncü kişinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanda üstün hak sahibi olmasına ilişkindir.

6098 sayılı Kanun'da kira sözleşmesine konu olan bir malın mülkiyetinin, sözleşmenin devamı sırasında üçüncü bir kişiye geçmesi veya üçüncü kişiye, kiracının hakkını etkileyen aynı bir hak tanınması halinde üçüncü kişinin sözleşmenin tarafı haline geleceği esası kabul edilmiştir. Oysaki 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda taşınır, taşınmaz ve ürün (hasılat) kiralaları bakımından ayırım yapılarak farklı düzenlemeler yer almaktaydı. Önceki Kanundaki bu düzenlemeler “*satımın kirayı bozması*” olarak ifade edilmekteydi. Bu Kanuna göre, taşınır kiralalarında, yeni malik kira sözleşmesinin devamını kabul etmek zorunda değildi. Böylece kira sözleşmesi kolaylıkla sona erdirilebilmekteydi. Taşınmaz kiralalarında yeni malikin de belirli bir süre sözleşmeye katlanması ve sözleşmeyi feshetmemesi halinde sözleşmeyi kabul etmesi prensibi benimsenerek kiracı belirli bir ölçüde korunabilmekteydi. Hasılat kiralalarında ise, yeni malik sözleşmenin devamını kabul etmek zorunda olmamakta ancak, fesih için daha önce fesih hakkı olmadıkça altı aylık fesih ihbar süresine uymakla yükümlü kılınmış ve bu sürede fesih yapmaması halinde sözleşmeyi kabul etmiş sayılmıştı.

6098 Sayılı Kanun'la getirilen değişiklik şüphesiz kiracının korunması bakımından yerinde olmakla birlikte, aynı zamanda bu düzenlemeler yeni malikin mülkiyet hakkını kullanmasını sınırlamaktadır. Bununla birlikte Kanun'da, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından yeni malik lehine ek bir fesih imkânı ve malikin bu hakkını kullanmasını engelleyen kiracının sözleşmeyi şerh imkânı da yer almaktadır.

## I. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİNİN KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

### A) GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (TBK. m. 299).

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, kiralananın maliki kira konusunu devretmek isteyebilir. Kira sözleşmesi mülkiyetin devrine engel oluşturmaz<sup>[1]</sup>. Zira kira sözleşmesi nisbî bir hak<sup>[2]</sup> oluşturmaktadır ve üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez. Bu durumda esasen kiracı, kiralananı devralan yeni malike karşı sözleşmeye dayanarak borcun ifasını talep edememelidir. Çünkü kira ilişkisi kiracı ile yeni malik arasında kurulmuş bir ilişki değildir. Bu halde, yeni malikin mülkiyet hakkına dayanarak kiralananın iadesini talep edebilmesi mümkün olmalıydı<sup>[3]</sup>. Ancak kanun koyucu zayıf konumda bulunan kiracıyı korumak için, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesinde, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesinin yeni maliki kira sözleşmesinin tarafı haline getireceği düzenlenmiştir. Böylece kiracı yeni malike karşı da, başta kiralananı kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğü olmak üzere, sözleşmeye ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmesini talep edebilecektir.

### B) 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU ve 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'DAKİ DÜZENLEMELER

818 Sayılı Borçlar Kanunu'nun 254. maddesine göre;

*“Kiranın akdinden sonra, kiralanan, kiralayan tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezedildiği takdirde; kiracı, kiralananın ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartı ile kiranın devamı ve kiralayandan akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir. -Bununla beraber kiralanan şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akit daha evvel feshe müsaait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, kiraya riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş addolunur.-Ammenin menfaati için istimlake dair olan hususi hükümler mahfuzdur.”*

Kanun'un hasılat kirasına ilişkin 276. maddesine göre;

[1] YAVUZ, C., s. 213.

[2] Nisbî haklar, herkese karşı ileri sürülemeyen; bir hukuki ilişkide belirli bir kişi veya sınırlı bir grup içinde belirli kişilere karşı ileri sürülebilen haklardır (OĞUZMAN/BARLAS, s. 162).

[3] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 140; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 331.

*“Mecur icarın akdinden sonra mucir tarafından başkasına temlik yahut icraen takip veya iflas tarikiyle kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartıyla icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir. - Bununla beraber akit daha evvel feshе müsait olmadıkça üçüncü şahıs, feshi ihbar halinde kanunen muktazi altı aylık mehle riayet mecburiyetindedir; ihbar etmediği surette akdi kabul etmiş sayılır.—Ammenin menfaati için istimlake dair olan hususi hükümler mahfuzdur.”*

Önceki Borçlar Kanunu döneminde benimsenen “*satımın kirayı bozması*” kuralı olarak ifade edilen düzenlemeye göre, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiracının haklarıyla bağdaşmayacak aynı bir hak elde etmesi halinde, bu hak kiracının şahsi hakkından önce gelmekte, yeni malik sözleşmenin devam etmesini istemezse, kural olarak sözleşmeyle bağlı kalmak zorunda olmayıp, kiralananın iadesini talep edebilmekteydi<sup>[4]</sup>. Bu durumda kiracı sadece kiraya verenden uğradığı zararların tazminini isteyebilirdi. Kanun’da, kiralananın başka birine devredilmesi halinde kira sözleşmesinin akıbeti taşınır, taşınmaz ve hasılat kiralaları bakımından farklı düzenlemişti. Kiralananın taşınır olması halinde, ancak yeni malikin kabul etmesi halinde kira sözleşmesi devam etmekteydi. Yeni malikin sözleşmeyi kabul etmemesi halinde, kiracı kira ilişkisini yeni malike karşı ileri sürülememekteydi. Yeni malikin sözleşmeyi kabul etmesi halinde ise yeni malikten sözleşmenin ifası talep edilebilmekteydi. Yeni malikin sözleşmeyi kabul iradesinin hukuki niteliği konusunda yasal bir borca katılma, sözleşmenin yüklenilmesi, borcun yüklenilmesi, borca katılma gibi görüşler bulunmaktaydı<sup>[5]</sup>.

Taşınmaz kiralalarında, yeni malik daha önce fesih imkânı olmadıkça, kanunda düzenlenen feshi ihbar döneminin sonuna kadar kira sözleşmesiyle bağlıydı<sup>[6]</sup>. Yeni malik sözleşmeyi feshetmez ise sözleşmeyi kabul etmiş sayılmaktaydı (EBK. m. 254/II).

Hasılat kirasında ise, ancak yeni malikin kabul etmesi halinde kira sözleşmesi devam etmekteydi. Yeni malikin sözleşmeyi feshedebilmesi için, sözleşme daha önceden feshе müsait değilse fesih için kanunda belirtilen altı aylık süreye uyması gerekmekte; yeni malik fesih yapmaması halinde sözleşmeyi kabul etmiş sayılmaktaydı (EBK. m. 276).

Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kapsamına giren kira ilişkilerinde ise yeni malik önceki malikin sözleşmeyi sona erdirmе imkânı

[4] BECKER, s. 267-268; TANDOĞAN, s. 126-127; FEYZİOĞLU, s. 416; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 141 vd.; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 267; KAHVECİ, 118; YAVUZ, N., Kira, s. 68; GENÇ ARIDEMİR, s. 126; ALTINOK ORMANCI, s. 127.

[5] Bu konudaki görüşler için bkz. GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 141-142.

[6] TUNÇOMAĞ, s. 297-298; TANDOĞAN, s. 129-130; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 143-144; GENÇ ARIDEMİR, s. 134.

bulunduğu hallerde sözleşmeyi sona erdirebileceği gibi, Kanunda düzenlenen ek bir tahliye davası açma hakkına da sahipti. Ancak yeni malikin bu yetkisi sebep ve süre bakımından sınırlıydı. 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinin d bendine göre; “*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 maksadıyla 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.*”

6570 sayılı Kanun kapsamına giren<sup>[7]</sup> kira sözleşmelerinde, kiralananın mülkiyetini iktisap eden yeni malik, taşınmazı kendisi, eşi veya çocukları için kısmen veya tamamen konut veya işyeri ihtiyaçları için kullanacak ise kiracıyı taşınmazdan çıkarabiliyordu. Bunun için, kiralanayı iktisap etmesinden itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı olarak bildirmesi koşuluyla altı ay sonra tahliye davası açabilirdi. Kira sözleşmesinin süresi ihtarın çekilmesinden sonra fakat altı aylık sürenin bitiminden önce sona ermekteyse, taşınmazın yeni maliki, bir ay içinde ihtar çekmesi koşuluyla (altı ay beklemeden) sözleşmenin bitim tarihinde dava açabilmekteydi<sup>[8]</sup>. Malikin bir ay içinde bildirimde bulunmaması sözleşmeyi aynı koşullarla kabul ettiği sonucunu doğurmaktaydı ve yeni malik eskisinin yerini alıyordu<sup>[9]</sup>.

## C) TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDAKİ DÜZENLEMELERE GÖRE KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİNİN KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

### 1. Kiralananın El Değiştirmesi Sonucu Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Haline Gelmesi

Kira sözleşmesinin kurulmasından önce, üçüncü bir kişiye mülkiyetin devredilmiş olması veya üçüncü kişilere kiracının hakkıyla bağdaşmayan aynı bir hak tanınması halinde Kanun'un 309. maddesi uyarınca kiraya verenin zapttan sorumluluğu söz konusu olur<sup>[10]</sup>. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi veya üçüncü kişinin kiralanana

[7] 6570 Sayılı Kanun'un 1. maddesine göre; “*Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralanmalarında kiracıyla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.*”

[8] 6. HD., 29.1.1992 T., 758/1150; 6. HD., 4.2.2002 T., 406/701; 6. HD., 7.7.2003 T., 5043/5175 (Kazancı İçtihat Bankası); TUNÇOMAĞ, s. 327-328; FEYZİOĞLU, s. 646; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 268.

[9] TANDOĞAN, s. 137; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 268.

[10] YAVUZ, C., s. 213; ÇABRİ, s. 184-185.

üzerinde kiracının hakkını etkileyen aynî bir hak sahibi olması halinde ise, mülkiyet veya aynî hak sahibinin sözleşmenin tarafı haline gelmesi sonucu doğar (TBK. m. 310 ve 311).

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesinde<sup>[11]</sup>, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, taşınır, taşınmaz mal veya ürün (hasılat) kirası ayrımı yapılmaksızın, kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesinin yeni maliki kira sözleşmesinin tarafı haline getireceği düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile “*satımın kirayı bozması*” kuralı tersine çevrilmiştir<sup>[12]</sup>. Hükmün gerekçesinde, maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun 254. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarından farklı olarak, kiracıyı yeni malik karşısında korumak amacıyla, kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı da ileri sürebileceği ve yeni malikin kiralananı edindiği anda, kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı olacağı; bununla birlikte, bu fıkra ile, İcra ve İflâs Kanununun 135.<sup>[13]</sup> maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi hâlinde, belirtilen maddenin uygulanması olanağının ortadan kaldırılmadığı belirtilmiştir.

Kanun'un 310. maddesindeki düzenleme “*sözleşmelerin nisbiliği*” ilkesine getirilmiş önemli bir istisnadır. Kural olarak borç ilişkileri sadece taraflar arasında hak ve yükümlülük doğurmaktadır ve üçüncü kişiler kural olarak bu ilişkiden etkilenmezler. Ancak kanundan veya sözleşmeden kaynaklanan istisnalar ile borç ilişkilerinin üçüncü kişiler üzerinde de etkili olması sağlanabilmektedir<sup>[14]</sup>. Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesindeki düzenleme ile, üçüncü kişi kira sözleşmesinin varlığını bilmese dahi, kiralananın mülkiyetini devralmakla, kanunen sözleşmenin tarafı haline gelmektedir. Bu hüküm sözleşme özgürlüğü ilkesinin de istisnasını oluşturan bir düzenlemedir<sup>[15]</sup>. Sözleşme özgürlüğü ilkesi gereği, kişiler kural olarak sözleşmenin kurulması, koşullarının belirlenmesi ile sona erdirilmesi konusunda özgür iradeleriyle karar verebilirler<sup>[16]</sup>. Kanundaki bu hükümle, iradesi olmasa dahi yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelmekte ve sözleşmeden doğan borcunu ifa etme yükümlülüğü altına girmektedir. Bununla

[11] Kanun'un 310. maddesine göre; “*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik sözleşmenin tarafı olur.—Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.*”

[12] KILIÇOĞLU, s. 8; ARAL/AYRANCI, s. 241; YAVUZ, N., Kira, s. 214; YAVUZ, N., Şerh I, s. 1593; KIRMIZI, s. 121.

[13] İİK. m. 135: “*Taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için (134) üncü maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır.—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 tabliyesi için borçluya veya işgal edene bir tabliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tabliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.*”

[14] OĞUZMAN/ÖZ, s. 29; KILIÇOĞLU, s. 10-11.

[15] ALTINOK ORMANCI, s. 134.

[16] OĞUZMAN/ÖZ, s. 24 vd.; KILIÇOĞLU, s. 75.

birlikte konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından yeni malike, kendisinin veya kanunda belirtilen yakınlarının kiralananı kullanma gereksinimi sebebiyle, kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı tanınmıştır (TBK. m. 351).

## 2. Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Haline Gelmesinin Koşulları

Yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilmesi için, öncelikle kiralananın mülkiyeti geçerli bir işlemle nakledilmiş olmalıdır<sup>[17]</sup>. Yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesi için borçlandırıcı işlemin yapılması yeterli değildir, ayrıca tasarruf işlemi de yapılmalıdır<sup>[18]</sup>.

Mülkiyetin devrini sağlayan hukuki sebep satış sözleşmesi, bağışlama sözleşmesi, trampa (mal değişimi), şirkete sermaye koyma gibi mülkiyetin naklini sağlayan çeşitli hukuki işlemlerden kaynaklanabilir<sup>[19]</sup>. Mahkeme kararıyla hükmen devir halinde (Örneğin, TMK. m. 716) de kira ilişkisi kiralananı devralana geçer<sup>[20]</sup>. Ancak, külli halefiyet nedeniyle intikal halinde hüküm uygulama olanağı bulmaz; zira mirasçılara zaten bütün olarak kiralananın mülkiyeti ile birlikte kiraya verenin hak ve borçları da intikal etmektedir<sup>[21]</sup>.

Kiralananın icra ve iflas takibi sonucunda cebri icra yoluyla satılıp devredildiği hallerde de yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelir<sup>[22]</sup>. Ancak kiraya verenin

[17] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 147; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 332; KIRMIZI, s. 121; ÇABRİ, s. 174.

[18] HIGI, Art. 261-261a, N. 11, s. 625; ÇABRİ, s. 173, 185.

[19] HIGI, Art. 261-261a, N. 11, s. 625; SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a N.2, s. 341; WEBER, Art.261, N. 2, s. 1473; PERMANN, Art. 261a, N. 1, s. 154; SCHMID/STÖCKLI, N. 1195, s. 168; TUNÇOMAĞ, s. 295; ARAL/AYRANCI, s. 240; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 147; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 332; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 266; YAVUZ, C., s. 213; ŞENER, s. 9; AYDEMİR, s. 47; YAVUZ, N., Kira, s. 68; YAVUZ, N., Şerh I, s. 1592; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 420; ALTINOK ORMANCI, s. 128; ÇABRİ, s. 173; ÖZEN, Kazancı, s. 99; ÖZDEMİR, s. 159.

[20] WEBER, Art.261, N. 13, s. 1477.

[21] SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a N.3, s. 342; WEBER, Art.261, N. 2, s. 1473; PERMANN, Art. 261a, N. 1, s. 155; TUNÇOMAĞ, s. 295; BURCUOĞLU, s. 441-442; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 147; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 332; YAVUZ, C., s. 213; ŞENER, s. 10; GENÇ ARIDEMİR, s. 152; ÇABRİ, s. 178; ALTINOK ORMANCI, s. 128; KIRMIZI, s. 122; ÖZEN, Marmara, s. 147; ÖZEN, Kazancı, s. 100; ÖZDEMİR, s. 152. Aksi yönde bkz; DOĞAN, s. 151; YAVUZ, N., Şerh I, s. 1592 (Yazarlar hükmün uygulama alanına miras yoluyla intikallerin de girdiğini belirtmişler, ancak bu görüşlerini hakkında bir gerekçe ileri sürmemişlerdir.)

[22] HIGI, Art. 261-261a, N. 11, s. 625; SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a N. 4, s. 342; WEBER, Art. 261, N. 2, s. 1473; SCHMID/STÖCKLI, N. 1196, s. 168; PIETRUSZAK/ZACHARIAE, s. 41; TUNÇOMAĞ, s. 295; ARAL/AYRANCI, s. 240; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 147; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 332; ŞENER, s. 9-10; AYDEMİR, s. 48; YAVUZ, N., Kira, s. 68; YAVUZ, N., Şerh I, s. 1592; KIRMIZI, s. 121; ALTINOK ORMANCI, s. 128; ÇABRİ, s. 165-166; ÖZEN, Kazancı, s. 99; ÖZDEMİR, s. 152.

sadece iflas etmiş olması kiralananın mülkiyetinde değişikliğe yol açmaz<sup>[23]</sup>, bu nedenle iflas idaresi yeni malik olarak sözleşmenin tarafı haline gelmez.

Kanun'un 310. maddesinin gerekçesinde, bu düzenlemenin İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde bu maddenin uygulanması olanağının bulunduğu belirtilerek bu hüküm saklı tutulmuştur. Söz konusu düzenlemeye göre, ihale sonrası taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile tespit edilmiş bir sözleşmeye dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise, borçluya veya işgal edene onbeş gün içinde taşınmazın tahliyesi için bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu süre içinde taşınmaz tahliye edilmezse işgal edenler zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur (İİK. m. 135/II). Muvazaanın önlenmesi için getirilmiş olan bu düzenlemeye göre, kira sözleşmesinin hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile ispatlanırsa kiracı işgalci sayılmaz ve kiralananan zorla çıkartılamaz, fakat kira sözleşmesinin hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi belge ile belgelenemez ise, kiracı işgalci olarak kiralananan zorla çıkarılabilir<sup>[24]</sup>. Hükümde, resmi bir belgeyle tespit edilmiş bir sözleşmeye dayanılması aranmaktadır. Bu sözleşmeden noterde düzenlenen kira sözleşmeleri anlaşılmalıdır. Bununla birlikte, tarafların yapmış oldukları bir kira sözleşmesi (noterde düzenlenmemiş olsa dahi) ile şerh anlaşması bulunmaktaysa ve bu şerh anlaşmasına dayanarak tapuda kiracılık hakkı hacizden önceki bir tarihte şerh edilmiş ise, bu şerh de resmi bir nitelik taşıyacaktır<sup>[25]</sup>. Böyle bir şerhin bulunması halinde de kiracı işgalci sayılmaz ve taşınmazdan tahliye edilemez. Bu hallerde taşınmazın yeni malikinin Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesine göre sözleşmenin tarafı haline geldiği kabul edilmelidir. Ancak, hacizden önceki bir tarihte noterde düzenlenmemiş veya tapuda şerh edilmemiş kira sözleşmeleri bakımından ihale sonucu taşınmazı devralan yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği söylenemez. Zira yeni malikin bu halde taşınmazı kullanıma hazır durumda bulundurma yükümlülüğü olmaksızın ve kanundaki fesih imkânlarını kullanması gerekmeksizin, kiracıyı taşınmazdan tahliye etme imkânı bulunmaktadır. Farklı gerekçeyle taşınmazlarda kiracının tahliyesinin gerçekleştirilemeyeceğini savunan doktrindeki görüşe göre<sup>[26]</sup>, kiracılık hakkının şerhinden sonra, yapılan haciz üzerine taşınmaz satılsa dahi, kiracılık hakkı şerh süresince yeni malike karşı ileri sürülebilir. Zira kiralanan

[23] TUNÇOMAÇ, s. 295.

[24] PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 365; KIRMIZI, s. 122.

[25] 12. HD., 25.10.2011 T., 4439/20144; 12. HD., 6.6.2012 T., 2020/19530; YHGK., 7.11.2012 T., 12-514/756; YHGK., 26.12.2012 T., 12-516/1352 (Kazancı İçtihat Bankası).

[26] AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 421.

taşınmazların tahliyesine ilişkin olan İcra ve İflas Kanunu'nun 276. maddesine göre, tahliyesi istenilen yerde kiracıdan başka bir şahsın bulunması ve işgalde haklı olduğuna dair resmi bir vesika göstermemesi halinde bu kişi derhal tahliye olunur. Şerh ise, işgalde haklı olduğuna ilişkin resmi belge konumundadır. Kanun'un 276. madde hükmü kiralanan taşınmazların tahliyesinde kiracıdan başka şahısların bulunmasına ilişkin bir düzenlemedir<sup>[27]</sup>. Oysaki Kanun'un 135. maddesinde borçlu malik dışında taşınmazda bulunan kişilerin (örneğin, kiracının) tahliyesine ilişkin bir durum söz konusudur. Bu nedenle kanaatimizce 276. madde hükmü taşınmazın ihale yoluyla satılmasından sonra taşınmazda bulunan kiracının tahliyesi halinde uygulama alanı bulmaz.

Kanunda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi için, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra mülkiyet hakkının devri aranmaktadır. Doktrinde savunulan bir görüşe göre<sup>[28]</sup>, kanunda belirtilmemiş olsa da, yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesi için, mülkiyet hakkının devrinin aynı zamanda kiralananın kullanımının kiracıya bırakıldıktan sonra gerçekleşmiş olması gerekir. Kira sözleşmesinin yapılmasından, ancak kiralananın kullanımının kiracıya devredilmesinden önce kiralananın mülkiyetinin devredilmesi halinde ise, subjektif imkânsızlık nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 112. maddesine göre, kiracı kiraya verenden müspet zararının tazminini talep edebilir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre<sup>[29]</sup> ise, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi için, kira sözleşmesinin devirden önce yapılmış olması yeterlidir; kiralananın kullanımının da kiracıya bırakılmış olması şartı aranmamalıdır. Zira kira sözleşmesi, taraflar daha ileri bir tarihte sözleşmenin başlayacağını kararlaştırmamış ise, sözleşmenin kurulmasıyla hüküm ve sonuçlarını doğurur. Sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını doğurması için, kanunda kiralananın kullanımının devri şartı aranmadığından, kiracının sözleşmenin kurulmasıyla birlikte korunmaya başlaması gerekir. Kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması şartının aranması, kiracıyı korumak için getirilen bu hükmün amacı ile bağdaşmamaktadır.

Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu'nun 261. maddesinin 1. fıkrasında, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiraya veren tarafından kiralananın devredilmesi halinde kira ilişkisinin yeni malike intikal edeceği düzenlenmiştir. Oysaki Türk Borçlar Kanunu'nda, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir

[27] PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 438.

[28] HIGI, Art. 261-261a, N. 13, s. 625-626; WEBER, Art. 261, N. 2, s. 1474; PERMANN, , Art. 261a, N. 4, s. 157; PIETRUSZAK/ZACHARIAE s. 43-44; ARAL/AYRANCI, s. 241; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 148; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 270; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 420; ALTINOK ORMANCI, s. 129; ÖZEN, Kazancı, s. 100; ÖZDEMİR, s. 158.

[29] ÇABRİ, s. 185; 818 Sayılı Kanun döneminde aynı yönde bkz. TANDOĞAN, s. 126, dn. 58.

sebeple el değiştirmesi halinde kira sözleşmesine yeni malikin taraf olacağı hükme bağlanmıştır. İsviçre Borçlar Kanunu'nun 261. maddesinin 1. fıkrası hükmünde kiraya veren tarafından devir arandığına göre, hükmün uygulanabilmesi için kiraya verenin aynı zamanda mülkiyet hakkına sahip olması gerekir<sup>[30]</sup>. Doktrindeki bir görüşe göre<sup>[31]</sup> de, yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesi için, kiraya verenin aynı zamanda malik sıfatına sahip olması aranmalıdır<sup>[32]</sup>. Kanaatimizce kiracının korunabilmesi esastan hareket edilerek, kiraya verenin mutlaka malik olması şartı aranmamalıdır. Ancak bu hüküm malik dışında bir kişi tarafından malikin rızası veya onayıyla yahut malik tarafından malın kiraya verilmesi halinde uygulanmalıdır. Malın kiracısının olması halinde, kiralanan malın üçüncü kişiye devredilmesi güçlük taşıyabilir. Zira üçüncü kişi sözleşmenin tarafı haline gelecek ve kiralananın kullanılmasına katlanmakla yükümlü olacaktır. Konut ve çatılı işyeri kiralardaki gereksinim sebebiyle tahliye hükmünden yararlanmak istese dahi belirli bir süre kiralananan mahrum kalacağından, kira konusu malın devredilmesi güçlük arz edebilir. Bu da malikin mülkiyet hakkını kullanmasını zorlaştırabilir. Malikin sözleşmenin kurulmasından önce rızası veya sözleşmenin kurulmasından sonra onayı olmaksızın malik dışında bir kişi tarafından malın kiralananının sonucu malike yüklenmemelidir. Bu sebeple malikin rızası veya onayı olmadan bir malı malik dışında bir kişinin kiraya vermesi halinde, malın yeni maliki sözleşmenin tarafı haline gelmez.

Doktrindeki bir görüşe göre<sup>[33]</sup>, Kanun'da kiraya verenin malik olması şartının aranmaması nedeniyle, alt kira ilişkilerinde de, malikin kiralananı devretmesi halinde Kanun'un 310. madde hükmü uygulama alanı bulabilir. Hükmün uygulama alanına sadece asıl kira ilişkisi girmez. Alt kira sözleşmesinin niteliğine baktığımızda, alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesinden bağımsız ayrı bir sözleşmedir. Bu sözleşmede, asıl kiracı alt kiracı karşısında kiraya veren konumundadır. Asıl kira sözleşmesindeki kiraya veren ile alt kiracı arasında doğrudan bir sözleşme bulunmamaktadır<sup>[34]</sup>. Bu nedenle alt kira ilişkisinin bulunduğu bir sözleşmede, kiralanan el değiştirirse asıl kira ilişkisi bakımından yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelmekle birlikte, alt kira ilişkisi bakımından sözleşmenin tarafı haline gelmez. Zira bu ilişki asıl kiracı ile alt kiracı arasında olan ve kimsenin sahip olduğu haktan fazlasını devredemeyeceğinden dolayı, asıl kira sözleşmesi çerçevesinde belirlenen bir ilişkidir. Bununla birlikte malik

[30] HIGI, Art. 261-261a, N. 15, s. 626; PIETRUSZAK/ZACHARIAE s. 43.

[31] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149; AKYİĞİT, s. 220; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 421; ÇABRİ, s. 186; ÖZDEMİR, s. 151.

[32] Kiraya verenin malik olmaması halinde, mülkiyetin devredilmesi yeni maliki sözleşmenin tarafı haline getirmez ve kiracı kiraya verenden sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre uğradığı müspet zararların tazminini talep edebilir (ÇABRİ, s. 186.).

[33] YAVUZ, C., s. 214.

[34] KAHVECİ, 71, 72, 80.

ile alt kiracı arasında doğrudan sözleşmesel bir ilişki bulunmamasına rağmen, malik alt kiracının kiralananı kullanmasına katlanmakla yükümlüdür<sup>[35]</sup>. Yeni malik de asıl kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğinden, asıl kira sözleşmesi gereği, alt kiracının kiralananı kullanmasına katlanmakla yükümlü olur.

Doktrinde intifa hakkı sahibinin intifa konusunu kiraya vermesi ve intifa hakkının sona ermesi halinde, malikin sözleşmenin tarafı haline gelip gelmeyeceği hususu tartışmalıdır<sup>[36]</sup>. İntifa hakkı sahibinin, intifa konusu malı başkalarına kullandırma hakkı bulunmakla birlikte, bu hakkın sınırını malikin intifa konusunu bizzat kullanabilme imkânını tehlikeye düşürmesi oluşturur. İntifa hakkı sahibinin intifa konusunu başkalarına kullandırması, malikin o eşyayı intifa hakkı sona erdikten sonra kullanmasını engellemelidir<sup>[37]</sup>. Bu nedenlerle, kanaatimizce intifa hakkının sona ermesi durumunda yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelmez.

Üzerinde üst hakkı kurulmuş bir taşınmazda, ana taşınmazın üzerinde bulunan yapının mülkiyeti üst hakkı sahibine ait olur<sup>[38]</sup>. Bu yapının üst hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve üst hakkının başkasına devredilmesi halinde, yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelir<sup>[39]</sup>. Üst hakkının sona ermesi halinde, taşınmaz maliki bütünleyici parça kuralı nedeniyle üst hakkına konu olan inşaat üzerinde mülkiyet hakkına sahip olur<sup>[40]</sup>. Bu halde ana taşınmaz maliki, kiracının hakkını etkileyen bir aynî hak sahibi olduğundan kira sözleşmesinin tarafı haline gelmelidir (TBK. m. 310, 311).

### ***3. Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Haline Gelmesinin Sonuçları***

#### ***a) Yeni Malik Bakımından Sonuçları***

Türk Borçlar Kanunu taşınır veya taşınmaz mal ayrımı yapmaksızın kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, kiralananın üçüncü kişiye devredilmesiyle, kira ilişkisinin tüm hak ve borçlarıyla kendiliğinden yeni malike geçeceğini

[35] KAHVECİ, 99; ÖZEN, Marmara, s. 152.

[36] Tartışmalar için bkz. GENÇ ARIDEMİR, s. 136 vd; ÇABRİ, s. 179, dn. 40.

[37] ÖZEN, İntifa, s. 82.

[38] OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 856; ÖZEN, Marmara, s. 155.

[39] ÖZEN, Marmara, s. 155-156; ÖZDEMİR, s. 159.

[40] OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 860.

düzenlemiştir<sup>[41]</sup>. Yenilik doğuran haklar da yeni malike geçer<sup>[42]</sup>. Burada yasal temlik söz konusudur.

Paylı mülkiyete tabi olan kiralanda payın devralınmasıyla kiralananın paylı mülkiyetini kazanan yeni malik de payı oranında sözleşmenin tarafı haline gelir<sup>[43]</sup>. Paylı mülkiyete tabi kiralanda pay üzerinde sınırlı aynî hak (mülkiyetin devrine eş sonuçlar doğuran sınırlı aynî haklar<sup>[44]</sup>) kurulması halinde de Kanun'un 311. maddesine göre sınırlı aynî hak sahibi pay oranında sözleşmenin tarafı haline gelir. Kiralanan üzerinde sonradan birden fazla kişinin mülkiyet veya sınırlı aynî hak sahibi olması halinde, bu kişiler kiralananın kullandırılması borcu bakımından müteselsil borçlu; kira alacağı açısından ise, taraflar arasında başka bir anlaşma olmaması halinde müşterek alacaklı sıfatına sahip olurlar<sup>[45]</sup>.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesine göre, yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesi sadece kira sözleşmesindeki borçlar açısından geçerlidir. Bunun dışındaki borçlar, örneğin, kiraya verenin, kiracının kiralana getirdiği eşyayı satın alma borcu yeni malike geçmez<sup>[46]</sup>.

Devirle birlikte yeni malik sözleşmenin tarafı haline geldiğinden, kiralananın kullanımını kiracıya bırakmakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğü, önceki malikle aynı kapsamda ve özellikle aynı kira bedeli üzerinden mevcut olacaktır<sup>[47]</sup>. Bununla birlikte yeni malik sözleşmenin tarafı olarak kira bedelini isteme ve Kanun'un 315 ila 316, 327 ila 333 maddeleri ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında Kanun'un 347, 351, 352. maddelerine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeye imkânına da sahiptir<sup>[48]</sup>.

Yeni malikin sözleşmenin tarafı haline geleceği an taşınır ve taşınmaz kiraları bakımından farklıdır. Taşınır kiralaları bakımından sözleşmenin devri, kiralananın zilyetliğin devri ile mülkiyetin el değiştirmesi anında meydana gelir (TMK. m. 763/I). Taşınmaz kiralalarında kira sözleşmesinin devri, tescilin yapılmış olması

[41] HIGİ, Art. 261-261a, N. 22, s. 629; SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a N. 9, s. 344; WEBER, Art. 261, N. 4, s. 1474; 3. HD., 17.4.2000 T., 3271/3539 (Kazancı İçtihat Bankası); ARAL/AYRANCI, s. 241; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 266; YAVUZ, C., s. 214; ŞENER, s. 13; YAVUZ, N., Kira, s. 68; YAVUZ, N., Şerh I, s. 1593; CERAN, s. 23; KIRMIZI, s. 123; ÇABRİ, s. 186; ÖZDEMİR, s. 156.

[42] ÇABRİ, s. 188; ÖZEN, Kazancı, s. 105.

[43] ÇABRİ, s. 177.

[44] Bkz. aşa. V. başlığı altında yapılan açıklamalar.

[45] ÇABRİ, s. 192.

[46] WEBER, Art. 261, N. 4, s. 1475; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 150; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 332-333; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 424.

[47] SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a N.9, s. 344; ALTINOK ORMANCI, s. 129.

[48] AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 424-425; ÖZEN, Kazancı, s. 95.

koşuluyla, tescil talebinin yevmiye defterine kaydedildiği anda gerçekleşir<sup>[49]</sup>. Zira tescilin etkisi yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar (TMK. m. 1022/II). Tescilin yapılamaması halinde ise yevmiye defterine kayıt yapılmış olsa dahi, mülkiyetin ve sözleşmenin devri gerçekleşmez. Cebri icra yoluyla satışlarda kiralananın el değiştirmesi ihalenin yapılmasıyla meydana gelir (İİK. m. 134/I)<sup>[50]</sup>. Kiralananın tescilsiz kazanılması halinde, tescilsiz kazanımın gerçekleştiği an, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Açıklayıcı tescil sözleşmenin devredilmesi anı bakımından önem taşımaz<sup>[51]</sup>.

Sözleşmenin tarafı haline gelebilmek için Kanun'da kiralananın yeni malikinin, kiralananın mülkiyetinin kendisine geçtiğini kiracıya bildirmesi aranmıştır. Hükmün kapsamındaki devir, kiralanın malın yeni malike zilyetliğin havalesi yoluyla devredilmesini oluşturur. Zilyetliğin bu yolla devredilmesi, zilyet olmaya devam eden kiracıya karşı ancak durumun devreden tarafından kendisine bildirildiği andan başlayarak hüküm doğurur (TMK. m. 979/II). Bu nedenle kiracı kendisine bu bildirim yapılmadan önce kira konusunu eski malike geri verirse, kural olarak bundan sorumlu olmaz<sup>[52]</sup>. Ayrıca, Kanun'un 351. maddesine göre yeni malikin gereksinim sebebiyle kira ilişkisini sona erdirebilmesi için, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmesi gerekmektedir. Diğer durumlarda bildirim, kira bedelinin yeni malike ödenmesi ve malikin diğer yetkilerini kullanabilmesi bakımından önem taşır. Kiracının kiralananın mülkiyetinin yeni malike geçtiğini bilmesine rağmen, kirayı yeni malike ödememesi, kiracının temerrüdü sonucu doğurur<sup>[53]</sup>.

Doktrindeki bir görüşe<sup>[54]</sup>, kira sözleşmesinin kanunen devri halinde, rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumlulukları<sup>[55]</sup> açısından borcun üstlenilmesine ilişkin olarak düzenlenen Kanun'un 198. maddesinin 2. fıkrası kıyasen uygulanmalı ve bu kişilerin sorumlulukları ancak devre yazılı olarak rıza göstermeleri halinde devam etmelidir. Diğer görüşe göre<sup>[56]</sup> ise, kiraya veren

[49] BGE 118 II. 119; BGE. 128 III 82 (SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a, N. 8, s. 342); SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a, N. 2, s. 342; SCHMID/STÖCKLI, N. 1199, s. 168; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 423; ÇABRİ, s. 174; ÖZDEMİR, s. 156. Devrin tapu kütüğüne tescil tarihinden itibaren gerçekleşeceği hakkında bkz. HIGI, Art. 261-261a, N. 25, s. 630; WEBER, Art. 261, N. 3, s. 1474; ŞENER, s. 15; DOĞAN, s. 166; AKYİĞİT, s. 229.

[50] WEBER, Art. 261, N. 3, s. 1474; BURCUOĞLU, s. 441; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149; ŞENER, s. 16; AKYİĞİT, s. 229.

[51] ÇABRİ, s. 174-175; ÖZDEMİR, s. 161.

[52] OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 81.

[53] ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 267; AYDEMİR, s. 48; ÖZEN, Kazancı, s. 106.

[54] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 424.

[55] Yazarlar, verilen teminatların kiracı lehine mi yoksa kiraya veren lehine mi olduğunu belirtmeksizin sadece "üçüncü kişilerce verilen rehin ve kefaletler" ifadelerini kullanmışlardır.

[56] ARAL/AYRANCI, s. 242.

lehine olarak verilen teminatlar, devir ile kira alacağının ferileri olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 189. maddesine göre yeni malike geçer. Kanaatimizce, kiraya veren lehine olan, kiracının borcuna güvence olarak verilen teminatlar bakımından Kanun'un 189. madde hükmü kıyasen uygulanmalıdır. Hükümde alacağın devri ile devreden kişiliğine özgü olanlar dışındaki öncelik hakları ve bağlı hakların devralana geçeceği belirtilmektedir. Hükümdeki bağlı hakların (rehin, kefalet gibi) devralana geçmesi, devreden lehine verilmiş haklar bakımından söz konusudur. Kanun'un 198. maddesinin 2. fıkrası ise, kiraya verenin borcunun güvencesi olarak verilen teminatlar hakkında uygulanabilir. Zira bu hüküm borçlunun değişmesi halinde borçlunun borcuna yönelik olarak verilen teminatlar bakımından uygulanmalıdır. Kira sözleşmesinin devrinde ise kiracı değişmediğinden, kiracının borçları için verilen güvencelere ilişkin olarak 198. maddenin 2. fıkra hükmü uygulanmamalıdır.

Yeni malikin Kanun'un 310. maddesine göre kira sözleşmesine taraf olması, Kanun'un 323. maddesinde düzenlenen kira ilişkisinin devrinden farklıdır. Kira ilişkisinin devri, kiracının, kiraya verenin yazılı rızasını alarak, kiracılık sıfatını başkasına devretmesidir. Devirle birlikte, kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. Kira ilişkisinin devrinde sözleşmenin kiracı tarafında değişiklik meydana gelirken, kiralananın mülkiyetinin üçüncü kişiye geçmesinde, sözleşmenin kiraya veren tarafında değişiklik meydana gelmektedir. Kanun'un 323. maddesine göre yapılan devir geçmişe etkili olarak gerçekleşir<sup>[57]</sup>. Kanun'un 310. maddesine göre gerçekleşen temlik ise ileriye etkili olarak sonuç doğurur<sup>[58]</sup>. Kanun'un 323. maddesinin son fıkrasında, devreden ile devralan kiracıyı müteselsil sorumlu kılan bir düzenleme yer almaktadır. Hükümde, işyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu tutulmuştur. Kanun'un 310. maddesine göre gerçekleşen devirde ise, devreden ile devralan maliki müteselsilen sorumlu tutan bir düzenleme bulunmamaktadır.

Kira sözleşmesinin varlığını bilmeden kiralananı devralan yeni malik, kiralananı devreden satıcıya karşı borca aykırılık hükümlerine başvurabilir. Zira yeni malik sözleşmenin tarafı haline geleceğinden, kiralananın kullanılmasına katlanmakla yükümlü olacaktır. İhtiyaç nedeniyle sözleşmeyi sona erdirmek istese dahi, belirli bir süre kendisi veya kanunda belirtilen yakınları kiralananı kullanamayacaktır. Kira sözleşmesi kira konusu üzerinde aynı hak oluşturmadığından, satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna da başvurulamaz. Bu nedenle

[57] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 423.

[58] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149; ŞENER, s. 14-15; YAVUZ, N., Kira, s. 68; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 423.

kiralananı devralan yeni malik, borca aykırılıktan dolayı satıcıyı sorumlu tutabilir. Şartların oluşması halinde irade sakatlığına (yanılma veya aldatma) dayanarak yeni malikin sözleşmeyi iptal ettirmesi de mümkün olabilir<sup>[59]</sup>.

İrade bozukluğu ve aşırı yararlanma gibi nedenlerle taşınmazın devrini sağlayan sözleşmenin iptal edilmesi halinde, bu işleme dayalı olarak gerçekleşen tescil de yolsuz tescil haline gelir. Bu durumda kira sözleşmesinin devri de geçmişe etkili olarak gerçekleşmemiş sayılır ve ilk kiraya veren ile kiracı arasında hüküm ve sonuç doğurmaya devam eder<sup>[60]</sup>. Sözleşmenin iptal edildiği ana kadar yeni malike yapılmış kira ödemeleri, yeni malik tarafından sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre önceki malike verilmelidir.

Kiralanan taşınmazın üçüncü kişiye devredilmesinden sonra, borçlunun temerrüdü nedeniyle sözleşmeden dönülmesi halinde eski malik kendiliğinden sözleşmenin tarafı haline gelmez. Katıldığımız klasik dönme görüşüne göre<sup>[61]</sup>, dönme beyanı ile sözleşme kurulduğu andan itibaren ortadan kalkar. Tarafların önceden ifa ettikleri edimler sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edilir. Dönme beyanından sonra, yeni malikin iradi olarak tapuda devir işlemi yapması veya eski malikin mahkemede tescile zorlama davası ile tescilsiz olarak mülkiyetin kazanılması ile eski malik tekrar kiralananın mülkiyetini ve kiraya veren sıfatını kazanır<sup>[62]</sup>. Kiralanan taşınmazın devriyle, sözleşmeden dönülmesi arasındaki dönemde kiracının yeni malike ödediği kira bedellerinin, dönme beyanından sonra sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre yeni malik tarafından önceki malike iade edilmesi gerekir.

### ***b) Eski Malik Bakımından Sonuçları***

Yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesiyle, malik tarafından kiraya verilen sözleşmelerde eski malik; malikin onayıyla malik dışındaki bir kişinin kiraya vermesi halinde ise bu kişi kiraya veren olmaktan çıkar ve kiralananı kullanıma uygun durumda bulundurma yükümlülüğünden kurtulur.

Yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesi ileriye etkili olarak meydana gelir. Bu nedenle kiraya veren ile kiracı arasında doğmuş olan hak ve borçlar devirden etkilenmez; mevcut ödenmemiş kira borcundan dolayı kiracı, kiralananı devreden kiraya verene karşı sorumlu olmaya devam eder<sup>[63]</sup>.

[59] ÇABRİ, s. 193-194.

[60] ÇABRİ, s. 175.

[61] OĞUZMAN/ÖZ, s. 553; KILIÇOĞLU, s. 91; ÇABRİ, s. 176, dn. 30. Doktrindeki dönme görüşleri hakkında bkz. OĞUZMAN/ÖZ, s. 548 vd.; ÇABRİ, s. 176-177.

[62] ÇABRİ, s. 176-177.

[63] SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a N. 9, s. 344; ARAL/AYRANCI, s. 241-242; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149; ŞENER, s. 14-15; YAVUZ, N., Kira, s. 68; YAVUZ, N., Şerh I, s. 1593; KIRMIZI, s. 123; ALTINOK ORMANCI, s. 129-130.

Yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesinin diğer bir sonucu, eski kiraya verenin devirden sonra muaccel olacak kira alacaklarını talep edememesidir<sup>[64]</sup>. Sözleşmedeki hak ve yükümlülükler yeni malike geçtiğinden, devirden sonra eski kiraya veren, kira sözleşmesine ilişkin olarak hukuki tasarruflarda bulunma, özellikle sözleşmeyi feshetme hakkına sahip değildir<sup>[65]</sup>.

### c) Kiracı Açısından Sonuçları

Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesindeki düzenleme kiracının, kiracılık sıfatını etkilemez. Kiracı önceki kiraya verenle arasındaki sözleşme hükümleriyle aynı koşullarda, sözleşmeden kaynaklanan borcunu ifa ile yükümlü olmaya devam eder. Ancak, kiracı yeni malikin sözleşmenin tarafı haline geldiğini öğrenmiş ise, kira bedelini yeni malike ödemesi gerekir. Aksi halde kiracının temerrüdünün sonuçları gerçekleşir.

## II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA YENİ MALİKİN GEREKSİNİM SEBEBİYLE KİRA İLİŞKİSİNİ SONA ERDİRMESİ

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiralananın yeni malikine kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı tanıyan özel bir düzenleme Kanun'da yer almaktadır. Yeni malik sözleşmenin tarafı olarak önceki malikin fesih imkânlarına<sup>[66]</sup> sahip olmakla birlikte, buna ek olarak Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesi gereği ihtiyaç sebebiyle kiralananın tahliyesini de talep edebilir. Hükmün uygulama kapsamına giren kira sözleşmeleri belirli veya belirsiz süreli olabilir<sup>[67]</sup>. Yeni malikin gereksinim nedeniyle tahliye talebi, kiracıya yöneltilen bir beyanla gerçekleşemez; bu hakkın dava yoluyla kullanılması gerekir. Kira ilişkisi, mahkemenin verdiği yenilik doğuran karar niteliğindeki tahliye kararının kesinleşmesiyle sona erer<sup>[68]</sup>.

Kanun yeni malike özel bir fesih imkânı tanımakla birlikte, bu hakkın kullanılmasını sebep ve süre bakımından kısıtlayarak kiracıyı korumaktadır. Yeni malik kiralanan konut veya çatılı işyerini devraldıktan sonra kolay bir biçimde kira sözleşmesini feshetme olanağına sahip değildir. Türk Borçlar Kanunu'nun 351. maddesine göre; “*Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu,*

[64] ARAL/AYRANCI, s. 242; ALTINOK ORMANCI, s. 129.

[65] WEBER, Art. 261, N. 4a, s. 1475.

[66] Örneğin, on yıllık uzama süresini aşan belirli süreli kira sözleşmelerinde bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirmeye imkânına yeni malik de sahip olur (TBK. m. 347/I). On yıllık süre hesaplanırken önceki malik dönemimde geçen süre de hesaba katılmalıdır.

[67] AKYİĞİT, s. 221.

[68] DOĞAN, s. 166-167; AKYİĞİT, s. 228.

*üstsoyu veya kanun gereği bakımla 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.”*

Esasen söz konusu hüküm kısmen 6098 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle yürürlükten kalkan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7. maddesinin 1. fıkrasının d bendinin<sup>[69]</sup> tekrarı niteliğindedir<sup>[70]</sup>. Tapusuz taşınmazlarda da bu hükmün uygulanması mümkündür<sup>[71]</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nda, mehz İsviçre Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak sadece konut ve çatılı işyeri kiraları için ihtiyaç sebebiyle yeni malikin fesih hakkı düzenlenmiştir. Oysaki İsviçre Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından acil ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesini yasal fesih süresine uyarak en yakın yasal fesih dönemi için sona erdirmeye imkânı dışında; konut ve çatılı işyeri kiraları dışındaki diğer eşyalar bakımından da sözleşmede daha erken fesih imkânı olmaması halinde (acil ihtiyaç sebebine dayanmaksızın) en yakın yasal fesih dönemi için sona erdirmeye imkânı düzenlenmiştir (OR. Art. 261/II)<sup>[72]</sup>.

[69] “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 maksadıyla iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra, tabliye davası açabilirler”

[70] 6098 sayılı Kanun'daki düzenlemede, 6570 sayılı Kanun'dan farklı olarak, yeni malikin gereksinim sebebiyle tahliye isteyebileceği kişilerin çevresi genişletilmiştir. Ayrıca önceki Kanun'da “ihtarname ile haberdar etmek” aranmakta iken, 6098 Sayılı Kanun “yazılı olarak bildirme” koşulu getirmiştir. Bunun dışında, doktrinde ve uygulamada zaten kabul edilen, yeni malikin bildirimde bulunmaksızın sözleşmenin sonunda ihtiyaç sebebiyle dava açma hakkı da maddenin ikinci fıkrasında düzenlenmiştir.

[71] GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 427; YAVUZ, C., s. 305.

[72] HIGI, Art. 261-261a, N. 41, s. 637-638; SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a N. 18, s. 346; PERMANN, Art. 261a, N.7-8, s. 158,159. Doktrindeki bir görüşe göre, İsviçre Borçlar Kanunu'nda bulunan konut ve çatılı işyeri kiraları dışındaki eşyalar bakımından olağanüstü fesih hakkının Türk hukukunda mevcut olmaması önemli bir eksiklik oluşturmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen hüküm sözleşme özgürlüğü ilkesine getirilen bir sınırlama oluşturmakta ve yeni malik belki de hiç bilmediği ve istemediği bir sözleşme ile bağlı olmak zorunda kalmaktadır. İsviçre Borçlar Kanunu'nda yeni malike, her tür eşya bakımından da sözleşmeyi olağanüstü fesih imkânıyla sona erdirmeye olanağı tanınmışken, Türk hukukunda bu imkan sadece konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından öngörülmüştür. Diğer eşyaları konu alan belirli süreli kira sözleşmelerinde (kira sözleşmesinin tarafı olarak yasada düzenlenen diğer fesih hakları bulunmadığı sürece) yeni malik sözleşmenin süresi boyunca sözleşme ile bağlı kalacaktır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise, yeni malik yasal fesih dönemlerine uyarak olağan fesih yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilir. Yeni malike olağanüstü fesih imkânının tanınmadığı bu sözleşmeler bakımından kiracının bu şekilde korunmasında kamu yararı bulunmamaktadır. Kiracının daha fazla korunmaya

Yeni malikin fesih hakkını kullanabilmesi için, kiralanan konut veya işyerine kendisinin veya eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler<sup>[73]</sup> için gerçek ve samimi olarak ihtiyacı olmalıdır. İhtiyacın sadece gerçek kişiler yönünden olması gerekmez. Tüzel kişiler de kendi gereksinimleri nedeniyle dava açma hakkına sahiptir<sup>[74]</sup>. Gereksinim sebebiyle kiralananı kullanma zorunluluğu, yeni malik veya kanunda sayılan yakınlarının ihtiyaçları nedeniyle, bu kişilerin kiralananı kullanmalarından daha uzun süre vazgeçmelerinin beklenememesi halinde söz konusudur<sup>[75]</sup>. Malikin bu ihtiyacı dava açılırken ve yargılama sürerken de devam etmelidir<sup>[76]</sup>.

İşyeri ihtiyacı sebebiyle tahliye istenebilmesi için, yeni malikin veya yakınlarının o işyerinde iş icra edebilecek durumda olması da gerekir. Avukatlık, eczacılık gibi, işin özel diploma, ruhsat gerektirmesi halinde bu özelliklere sahip olmayan kişilerin işyeri ihtiyacı samimi ve gerçek değildir. Ancak iş sahibi, yardımcıları aracılığıyla iş görebileceğini ispatlayabilir<sup>[77]</sup>. Ayrıca kiralananın o işin yapılmasına elverişli nitelikte olması da aranmalıdır. Örneğin, kiralananın bulunduğu binada restoran işletilmesi yasak ise, işyerinin restoran olarak kullanılma ihtiyacı gerçek ve samimi sayılmamalıdır<sup>[78]</sup>.

Konut veya işyeri ihtiyacı her somut olaydaki koşullara göre ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Yargıtay bir kararında<sup>[79]</sup>, tahliyesi istenen işyerlerinin konum olarak halen malik ve kiracı olarak faaliyette bulunulan işyerlerinden daha avantajlı ve daha fazla kazanç getirir nitelikte olması halinde ihtiyaç iddiasının samimi olduğuna hükmetmiştir. Kararda “*Ülkemizdeki sosyal ve ekonomik oluşumlar ve dünya ile ekonomik yönden entegrasyon hareketlerinin ortaya koyduğu gereksinimler dikkate alındığında ihtiyaçlı ayrı ayrı ve daha elverişsiz işyerlerinde ticaret yapmaya zorlanamaz. İhtiyaçlının yanyana daha geniş, üstün nitelikteki mekanlarında özel teşebbüsün rekabet koşulları içinde ticaret yapma isteği ekonomik*

---

muhtaç görüldüğü konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından dahi yeni malike gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı tanınırken, diğer kira sözleşmeleri bakımından bu imkânın tanınmamış olması eşitsizlik oluşturmaktadır (ALTINOK ORMANCI, s. 131,132, 134).

- [73] Kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişilerin çevresi, Türk Medeni Kanunu'nun 364. maddesi gibi hükümlerle belirlenecektir (Türk Borçlar Kanunu'nun 350. madde gereğesi). Türk Medeni Kanunu'nun 364. maddesine göre, bakmakla yükümlü olunulan kişiler, üstsoy, altsoy ve kardeşlerdir.
- [74] AYDEMİR, s. 180-181.
- [75] WEBER, Art. 261, N. 7, s. 1476; ŞENER, s. 6.
- [76] 6. HD., 22.12.2005 T., 10416/12021; 6. HD., 15.1.2013 T., 2012/16882 E., 2013/152 K. (Kazancı İçtihat Bankası); ERTAŞ, s. 44; AKYİĞİT, s. 225.
- [77] ERTAŞ, s. 39, 40.
- [78] 6. HD., 15.1.2013, 2012/16379 E., 2013/229 K. (Kazancı İçtihat Bankası); ERTAŞ, s. 40, 41.
- [79] 6. HD., 23.6.2011 T., 1625/6900 (Kazancı İçtihat Bankası).

ve sosyal yönden yararına olacağından ihtiyaç iddiasının gerçek ve samimi olduğunun kabulü” gerektiği belirtilmektedir. Başka bir kararda<sup>[80]</sup>, davacının zengin olmasının, çalışmasına engel olmayacağı ve bunun samimiyetsizliğe delil olarak kullanılamayacağı belirtilmiştir. Buna karşılık Yargıtay, devamlılık arzetmeyen geçici ihtiyaç ya da henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç<sup>[81]</sup>, davacının terk etmeyi de istemediği mevcut bir işinin olmasına rağmen ikinci iş yapma isteğinin bulunması<sup>[82]</sup>, davacının kızının eşi ile derdest boşanma davası nedeniyle kızının ihtiyacının bulunması (tek başına bu gerekçeyle)<sup>[83]</sup>, davacının tahliyesi istenen taşınmaza yakın, aynı alana sahip ve benzer ısıtma sistemine sahip olan kendi evinde halen oturuyor olması<sup>[84]</sup>, hallerinde ve davacının her türlü ulaşım imkânı olan bir şehirde evinin işyerine uzaklığının zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemeyeceğinden<sup>[85]</sup> bahisle tahliye istenemeyeceğine hükmetmiştir.

6570 sayılı Kanun’da “tamamen veya kısmen mesken olarak” kullanma ihtiyacının bulunması şartı aranırken, Türk Borçlar Kanunu’nda “konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu”ndan bahsedilmektedir. 6098 sayılı Kanun’da “kısmen” ihtiyaç hali düzenlenmemiş olsa da, kanaatimizce “kullanma zorunluluğu” ifadesine kısmi ihtiyaçların da girdiği kabul edilebilir. Ancak burada ihtiyacın samimi, gerekli ve zorunlu olup olmadığı dürüstlük kuralına göre titiz bir biçimde incelenmelidir. Örneğin, 50 m<sup>2</sup> lik bir işyeri ihtiyacı olan malikin, 500 m<sup>2</sup> lik işyerindeki kira sözleşmesini kısmen ihtiyaç gerekçesiyle feshetmesi zorunlu ihtiyaç olarak görülmemelidir. Yine 6570 sayılı Kanun’dan farklı olarak, 6098 sayılı Kanun’da “ihtarname ile haberdar etmek” yerine “yazılı olarak bildirmek” aranmaktadır. Hükmün gerekçesinde bildirim bir tasavvur açıklaması niteliğinde olması nedeniyle bu yönde bir değişiklik yapıldığı ifade edilmiştir. Tasavvur açıklamalarında, bir kişinin hukuksal bir sonuç elde etmeyi düşünmemesine rağmen, bir düşüncesini açıklamasına hukuk düzeni tarafından sonuç bağlanması söz konusu olmaktadır. Örneğin, alacağın

[80] HGK., 13.5.1992 T., 1992/6-228 E., 1992/318 K. (Kazancı İçtihat Bankası).

[81] 6. HD., 22.12.2005 T., 10416/12021; 6. HD., 2.12.2011 T., 8533/13790; 6. HD., 21.1.2013 T., 2012/17442 E., 2013/515 K. (Kazancı İçtihat Bankası).

[82] Davacının bir işi olduğu ve bu işi terk etmediğine göre, ikinci bir iş yapma isteği 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un tanımladığı anlamda zorunlu ihtiyaç olarak kabul edilemez (6. HD., 5.7.2004 T., 5604/5508 (Kazancı İçtihat Bankası)).

[83] 6. HD., 13.2.2007 T., 2006/12620 E., 2007/1193 K. (Kazancı İçtihat Bankası).

[84] 6. HD., 24.12.2001 T., 9644/9744 (Kazancı İçtihat Bankası).

[85] HGK., 28.12.1984 T., 1983/6-572 E., 1984/1129 K. (Kazancı İçtihat Bankası). Kanaatimizce, yeni malikin işyerine yakın olan kendi evinde yaşama isteği samimi, gerçek ve zorunlu ihtiyaç oluşturabilir. Maliki ulaşım araçlarını kullanarak işe gitme zorunluluğu altında bırakmak, özellikle de İstanbul, Ankara, İzmir gibi ulaşım zorluğu yaşanan şehirlerde, maliki kendi evini kullanma imkânından yoksun bırakmak yerinde değildir.

devredilmesi halinde, bunun borçluya ihbar edilmesi, borçlunun borcunu bundan sonra devredene değil, alacağı devralana ifa edilmesi yükümlülüğü doğurur<sup>[86]</sup>. Kanun koyucu alacağın devredilmesinde borçluya yapılan bu bildirim (tasavvur açıklaması niteliğindeki) herhangi bir şekilde bağlamamıştır (TBK. m. 186). Aynı şekilde tasavvur açıklaması niteliğindeki ayıp ihbarı da Kanun'da şekilde bağlanmamıştır (TBK. m. 223). Buna rağmen kanun koyucu Kanun'un 351. maddesindeki bildirim yazılı şekilde bağlanmış, bunun gerekçesi de bu bildirim tasavvur açıklaması niteliğinde olmasına bağlanmıştır. Kural olarak şekilde bağlı olmadan yapılan tasavvur açıklamalarında, kanun koyucunun bu hükümle neden farklı bir düzenleme yaptığını hükmün gerekçesinde belirtmesi kanaatimizce yerinde olurdu.

Kanun kiracıyı süre bakımından da koruyucu düzenlemelere yer vermiştir. Yeni malikin ihtiyaç sebebiyle kiralananın tahliyesini isteyebilmesi için, Kanun'da belirli süreler içinde bildirim yapılması ve belirli bir sürenin geçmesinden sonra dava açılması şartı aranmaktadır. Böylece yeni malikin kiralananı devraldıktan sonra kısa süre içinde kiracıyı tahliye etmesi önlenerek kiracı korunmaktadır. Düzenlemeye göre, malik kiralananı edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı<sup>[87]</sup> olarak bildirmelidir. Bildirimin sonuç doğurması için, kiralananın iktisabından başlayarak bir ay içinde bildirim kiracıya ulaşmış olmalıdır<sup>[88]</sup>.

Kanun'un 351. maddesinin 1. fıkrasına göre, yeni malik, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Altı aylık süre, kira sözleşmesinin kalan süresine bakılmaksızın uygulanır. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin altı aydan daha kısa süresi kalsa da yeni malik bu hükme göre ancak altı ay sonra tahliye isteyebilir<sup>[89]</sup>. Bu nedenle, sözleşmenin süresinin altı aydan az kaldığı hallerde aşağıda belirttiğimiz, Kanun'un 351. maddesinin 2. fıkra hükmüne dayanılması davacı açısından daha lehe olabilir. Davayı yeni malik altı ay geçtikten sonra sözleşmenin bitimine kadar her zaman açabilir; altıncı ayın bitiminden itibaren bir aylık süre içinde dava açılması zorunluluğu

[86] KILIÇOĞLU, s. 39.

[87] Kanunda aranan yazılı şekil "*adi yazılı şekil*" olarak anlaşılmalıdır (AKYİĞİT, s. 231).

[88] 6. HD., 4.2.2002 T., 406/701; 6. HD., 29.11.2004 T., 7912/8530; 6. HD., 28.5.2007 T., 5488/6563; 6. HD., 10.5.2010 T., 1470/5723; 6. HD., 17.10.2011 T., 6973/10939; 6. HD., 14.1.2013 T., 2012/18618 E., 2013/136 K.; 6. HD., 17.1.2013 T., 2012/18807 E., 2013/423 K.. (Kazancı İċtihat Bankası); GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 429; GÜMÜŞ, Kira sözleşmesi, s. 359; YAVUZ, C., s. 306; DOĞAN, s. 163; YAVUZ, N., Kira, s. 394; AKYİĞİT, s. 231. Aksi yönde bkz. FEYZİOĞLU, s. 650 (Yazar, ihtarın bir ay içinde tebliğ verilmiş olmasını yeterli kabul etmektedir.); TUNÇOMAĞ, s. 326 (Yazar, zamanında ihbarname göndermiş olan yeni malike, noter veya postadaki gecikmenin tehlikesinin yüklenilmesi gerektiği kanaatindedir).

[89] DOĞAN, s. 165.

bulunmamaktadır<sup>[90]</sup>. Altı aylık sürenin başlangıcı konusunda 6570 sayılı Kanunda olduğu gibi Türk Borçlar Kanunu'nda da açıklık bulunmamakla birlikte, süre kiralananın edinme tarihinden başlamalıdır<sup>[91]</sup>.

Kanun'un 351. maddesinin 2. fıkrasına göre de, kiralananı sonradan edinen kişinin dilerse sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı davayla gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı da bulunmaktadır. Düzenlemede yeni malikin edinme tarihinden itibaren bir ay içinde durumu kiracıya bildirme koşulu aranmamıştır<sup>[92]</sup>. Bu durumda malikin maddenin 1. fıkrasında düzenlenen bir ay ve altı aylık sürelerle bağlı olmadan tahliye istemesi mümkündür<sup>[93]</sup>. Ayrıca yeni malik 6098 sayılı Kanun'un 353. maddesinde düzenlenen "dava süresinin uzaması" başlığı altındaki hükümden<sup>[94]</sup> yararlanarak bir aylık dava açma süresini uzatabilir<sup>[95]</sup>. Böylece, yeni malik en geç davanın açılması için öngörülen sürede (sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir aylık sürede) dava açacağını bildirerek, dava açma süresini bir kira yılı için uzatabilir. Ancak tahliye sebebi, yeni malikin yazılı olarak dava açacağını bildirdiği ve tahliye davasının açıldığı anlarda, ayrıca yargılamanın devam ettiği sürede de bulunmalıdır<sup>[96]</sup>. Dava açma süresinin uzamasına ilişkin olan bu hüküm, 351. maddenin 1. fıkrası için uygulama alanı bulmaz. Zira 353. maddenin gerekçesinde, "dava açma için öngörülen bir ay içinde, dava açma yerine dava açılacağına ilişkin yazılı bildirimde bulunulması ve buna bağlı olarak bir kira yılı içinde bildirim konusu davanın açılması" olanağından bahsedilmektedir. Hâlbuki 351. maddenin 1. fıkrasında düzenlenen dava hakkı kiralananın edinilmesinden altı ay sonra açılacak davalara ilişkindir. Ayrıca, bu fıkra düzenleneni dava hakkı altı ay geçtikten sonra sözleşmenin bitimine kadar her zaman açabilir; altıncı ayın bitiminden itibaren bir aylık süre içinde dava açılması zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle bu hüküm için dava açma süresinin uzatılmasının mantığı bulunmamaktadır.

[90] 6. HD., 17.10.2011 T., 6973 /10939 (Kazancı İçtihat Bankası); YAVUZ, N., Şerh II, s. 1958; ÇABRİ, s. 190. Davanın İİK'nun 272. maddesine kıyasen bir aylık süre içinde açılması gerektiğine ilişkin bkz. FEYZİOĞLU, s. 651-652.

[91] TUNÇOMAG, s. 327; FEYZİOĞLU, s. 650; ARAL/AYRANCI, s. 283; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 359; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 429; DOĞAN, s. 166; YAVUZ, N., Kira, s. 394; YAVUZ, N., Şerh II, s. 1957; ÇABRİ, s. 190. Altı aylık sürenin bildirim tarihinden başlamasının kiracıyı korumak bakımından daha elverişli olduğu görüşü için bkz. TANDOĞAN, s. 138.

[92] AKYİĞİT, s. 234.

[93] GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 429; YAVUZ, C., s. 306; DOĞAN, s. 164; CERAN, s. 95.

[94] TBK.'nun. 353. maddesine göre; "Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır."

[95] AKYİĞİT, s. 233, 235 vd.

[96] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 322.

Bir ve altı aylık sürelerin hesabında resmi tatil günleri de hesaba katılır. Kiralananı edinme tarihi resmi tatil gününe denk gelmiş ise<sup>[97]</sup> süreler bu andan itibaren başlar<sup>[98]</sup>. Bir aylık sürenin son gününün resmi tatil gününe rastlaması halinde, süre tatili takip eden ilk iş günü mesai saati sonunda sona erer<sup>[99]</sup>.

Yeni malik paylı mülkiyete sahip birden fazla kişiden oluşmaktaysa, kira sözleşmesinin feshi önemli yönetim işlerinden olduğundan, tahliye talebi için paydaşların çoğunluğu karar almalıdır (TMK. m. 691/I). Elbirliği mülkiyetine tabi kiralananda ise kararın alınması için oybirliği aranmalıdır (TMK. m. 702/II)<sup>[100]</sup>.

Kiralananda pay sahibi olan kişinin tüm payları alarak tek malik olması halinde, bu kişi Kanun'un 351. maddesine dayanarak ihtiyaç sebebiyle tahliye isteyemez<sup>[101]</sup>. Yargıtay kiraya veren durumunda iken sonradan kiralananın mülkiyetini kazanan kişinin, taraf olduğu kira sözleşmesini süresi bitmeden feshetmesini ve kiralananın tahliyesini istemesini sözleşme hukukuyla bağdaşmadığından 6570 sayılı Kanun'un 7/d, önceki Borçlar Kanunu'nun 254 ve 276. maddelerinden yararlanma hakkının bulunmadığına hükmetmiştir<sup>[102]</sup>. Fakat burada malikin Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesine<sup>[103]</sup> göre tahliye istemesi mümkün olmalıdır.

Kiracı tarafında birden fazla kişinin bulunması halinde, dava tüm kiracılara birden açılmalıdır. Yeni malikin ihtiyacı olan kiralanın kısımlara ayrılarak farklı kiracılara verilmişse de, kiracılara karşı tek bir tahliye davası açılabilir<sup>[104]</sup>.

[97] Resmi tatil günlerinde tapu dairesi kapalı olduğundan bu durum, tapusuz taşınmazların edinilmesinde söz konusu olabilir (AKYİĞİT, s. 229).

[98] AKYİĞİT, s. 229.

[99] HGK., 13.2.2002 T., 2002/6-23 E., 2002/94 K. (Kazancı İçtihat Bankası). Aksi yönde bkz. AKYİĞİT, s. 229. Yazara göre, tatil günü de tebligat yapılabileceğinden bu tatil günü de sürenin hesabında dikkate alınmalıdır.

[100] OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 319, 350; DOĞAN, s. 167.

[101] 6. HD., 17.11.1993 T., 11810/12061; 6. HD., 24.1.1994 T., 258/569; 6. HD., 13.6.2006 T., 4938/6758 (Kazancı İçtihat Bankası); BURCUOĞLU, s. 443; YAVUZ, N., Şerh II, s. 1957. Kiralananda pay sahibi olan kişinin kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı/ taraflarında yer alması veya kira sözleşmesine rıza göstermesi hallerinde sonradan tahliye istemesi çelişkili davranış yasağına aykırılık oluşturur (DOĞAN, s. 155-157).

[102] 6. HD., 16.12.1996 T., 11327/11586 (Kazancı İçtihat Bankası).

[103] Türk Borçlar Kanunu'nun 350. maddesine göre; "Kiraya veren, kira sözleşmesini; 1. Kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, 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 bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir."

[104] 6. HD., 27.10.1975 T., 5488/6629 (YKD 1976, C. 2, S.7, s. 972-973); DOĞAN, s. 167.

Muvazaalı olduğundan geçersiz olan bir işlemle kiralananın üçüncü bir kişiye devredilmesi ve bu kişinin yolsuz tescile dayanarak kiracıya karşı tahliye talebinde bulunması halinde, kiracı tescilin yolsuz gerçekleştiği savunmasında bulunabilir ve muvazaayı her türlü delille kanıtlayabilir<sup>[105]</sup>. Ancak Yargıtay, tahliye davaları taşınmazın aynı ile ilgili olmadığından, tahliye davasında kiracının muvazaalı iddiasının dinlenemeyeceğine hükmetmektedir<sup>[106]</sup>. Bu durumda kiracının ayrı bir muvazaanın tespiti davası açarak, muvazaayı ispatlaması ve tahliye edilmesini bu şekilde önlemesi mümkündür<sup>[107]</sup>. Kiraya verenin sırf tahliye amacıyla muvazaalı olarak kiralananı devretmesi ve bu durumun kiracının tahliyesinden sonra tespit edilmesi halinde, kiracı uğradığı zararları Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesinin 2. fıkrasına göre talep edebilir<sup>[108]</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nda yeni malikin gereksinim sebebiyle kira sözleşmesinin bitiminden daha önceki bir tarihte kiralananın tahliye edilmesini sağlaması halinde, kiracının (önceki) kiraya verenden tazminat isteyebileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Oysaki mehz İsviçre Borçlar Kanunu'nda 261. maddenin 3. fıkrasında taşınmazın yeni malikin kira sözleşmesinde izin verenden daha önce kira sözleşmesini feshetmesi halinde, kiraya verenin kiracının bundan doğan zararlarına karşı sorumlu olacağı düzenlenmiştir<sup>[109]</sup>. Doktrindeki bir görüşe göre<sup>[110]</sup>, yeni malikin ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesini süresinden önce feshetmesi halinde, kiracı eski malik/kiraya verenden zararlarının tazminini talep edebilir. Diğer görüş<sup>[111]</sup> ise, kiralananın devriyle birlikte, kiraya veren ile kiracı arasında sözleşme ilişkisinin sona ermesi sebebiyle, kiracının tahliye nedeniyle önceki kiraya verene karşı sözleşmeye aykırılığa dayanamayacağı şeklindedir. Belirli süreli kira sözleşmesiyle kiralananı kullandırma borcu altına giren kiraya veren, yeni malikin kiracının (sözleşme süresinin sona ermesinden önce) tahliyesini sağlama ihtimalini de göz önüne alarak veya alması gerekerek kira konusu malı devretmektedir. Kiraya veren bu fiiliyle sözleşmeye aykırı davrandığından, zarar daha sonra (yeni malik tarafından sözleşmenin feshiyle) ortaya çıkmış olsa bile, sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre sorumlu değildir. Yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelmesiyle, önceki malik ile kiracı

[105] KILIÇOĞLU, s. 176; DOĞAN, s. 153.

[106] 6. HD., 27.1.1989 T., 1988/16926 E., 1989/995 K.; 6. HD., 9.5.1990 T., 6379/6615; HGK., 19.12.1990 T., 6-580/640; HGK., 26.3.1997 T., 1996/6-28 E., 1997/244 K.; 6. HD., 15.4.2002 T., 2458/2638; 6. HD., 16.2.2011 T., 90/1454 (Kazancı İçtihat Bankası).

[107] DOĞAN, s. 153.

[108] DOĞAN, s. 153-154.

[109] HIGI, Art. 261-261a, N. 55, s. 643; SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a N.13, s. 344; PERMANN, Art. 261a, N. 9, s. 159; SCHMID/STÖCKLI, N. 1200, s. 168.

[110] ARAL/AYRANCI, s. 242; YAVUZ, N., Şerh I, s. 1581.

[111] ŞENER, s. 25. İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemenin Türk Borçlar Kanunu'na alınmaması gerekçesiyle aynı yönde bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 133.

arasındaki sözleşme sona ermiş olsa da, kiraya verenin bu fiilin sözleşmenin devam ettiği sırada gerçekleştiği; sözleşmeyi sona erdiren fiiliyle aynı zamanda sözleşmeye de aykırı davrandığı kabul edilmelidir<sup>[112]</sup>. Sözleşmeye aykırılık hükümlerine dayanılamaması halinde ise, kiracının zarara uğraması ihtimalini bilerek bu fiili gerçekleştiren kiraya verenin kusurlu olması durumunda haksız fiil hükümlerine göre sorumlu tutulması mümkün olabilir.

Kiracıyı koruyan diğer bir düzenleme de Kanun'un 355. maddesinde yer almaktadır. İhtiyaç sebebiyle kira ilişkisini sona erdiren malik, haklı bir sebep olmaksızın kiralananı üç yıl içinde eski kiracısından başka bir kişiye kiraya vermesi halinde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmayan bir tazminat ödemekle yükümlü kılınmıştır (TBK. m. 355). Yasağın kapsamına kiralananın malik dışında, intifa hakkı sahibi tarafından kiralınması da girmelidir<sup>[113]</sup>. Zira kiralananın bu şekilde yeniden kiraya verilmesi dürüstlük kuralına aykırı olarak, yasağın kapsamından kaçınılmaya çalışılmasını oluşturmaktadır.

Kanun'un 355. maddesindeki haklı sebep, somut olaydaki durum ve koşullar göz önünde tutularak değerlendirilir. İhtiyaç iddiasında bulunan kişinin ölmesi, işyeri ihtiyacı nedeniyle tahliyeden sonra, ihtiyacı olan kişinin sağlığının bozulması, askerlik gibi hallerde haklı sebep bulunur<sup>[114]</sup>. Haklı sebebin varlığı halinde, kiralanan üç yıl geçmeden de kiralananı başkalarına kiraya verebilir. Hükümdeki tazminat bir tür medeni hukuk cezasıdır. Kiracı hem uğradığı zararların tazminini hem de hükümdeki tazminatı yığılmalı olarak talep edebilir<sup>[115]</sup>. Hükümde kiracıya ödenecek olan bu tazminat için üst sınır belirlenmemiştir. Bu durumda hâkim somut olayın özelliğine göre tazminat miktarını belirler. Uygulamada kiracı zararını da ayrıca talep edeceği için, hâkimlerin hükümde düzenlenen tazminatı bir yıllık kira bedeliyle sınırlı tutması muhtemeldir. Bununla birlikte, kiracının yıllık kira bedelinin düşük olması nedeniyle tazminatın düşük olması, malikin somut olaydaki kötüniyetli davranışının ağırlığı gibi hallerde tazminat miktarı bir yıllık kira bedelini aşabilir.

[112] Türk Borçlar Kanunu'nun 325. maddesinde, kiracının sözleşmenin süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri vermesi halinde, kira sözleşmesinden doğan borçlarının, kiralananın benzer koşullarda kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edeceği düzenlenmiştir. Kanun koyucu kiracının sözleşmenin süresi sona ermeden veya fesih dönemlerine uymaksızın kiralananı geri vererek, borcuna aykırı davranması halinde, kiracıyı bu fiilden sorumlu tutmuştur. Aynı şekilde kiraya verenin de sözleşme süresinin bitiminden önce kira sözleşmesinin sona ermesini sağlaması durumunda, kiracının zararlarından sorumlu tutulması gerekir.

[113] 4. HD., 22.2.2001 T., 2000/10728 E., 2001/1869 K. (Kazancı İçtihat Bankası).

[114] 4. HD., 22.2.2001 T., 2000/10728 E., 2001/1869 K. (Kazancı İçtihat Bankası).

[115] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 325.

### III. KİRALANANIN KAMULAŞTIRILMASININ KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesinin 2. fıkrası, kamulaştırmaya ilişkin hükümleri saklı tutmuştur. Bu nedenle, kiralananın kamulaştırılması halinde, kamulaştırma yapan idare sözleşmenin tarafı haline gelmez.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 20. maddesinin 1. fıkrasına göre; *“Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icracaya boşaltılır. İtiraz ve şikâyet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez.”* Kira sözleşmesinin şerh verilmiş olması kamulaştırma yapan tüzel kişiye karşı ileri sürülemez, zira Kamulaştırma Kanunu veya Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin şerh edilmiş olmasının kiralananın kamulaştırılmasına engel teşkil edeceği düzenlenmemiştir<sup>[116]</sup>.

Ekili bir taşınmazın kamulaştırılması halinde, taşınmazın boşaltılması kural olarak hasat sonuna bırakılır. Ancak, hasat zamanının beklenmesinin mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idarenin, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmesi şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebileceği düzenlenmiştir (KK. m. 20/III, c. 1-2).

Kamulaştırma sonucu kiraya verenin borcunu ifası, kiraya verenin kusuru olmaksızın imkânsızlaşır<sup>[117]</sup>. Bu nedenle kiraya veren borcundan kurtulur<sup>[118]</sup>. Kamulaştırma Kanunu'nda, taşınmaz malın boşaltılması sebebiyle mal sahibi ve idarenin tazminat ile sorumlu tutulamayacağı düzenlenmiştir. Ancak, kiraya verenin taşınmazın kamulaştırılacağını bilmesine rağmen, bunu gizlemesi halinde tazminatla yükümlü kılınacağı doktrinde haklı olarak ifade edilmektedir<sup>[119]</sup>.

[116] HIGİ, Art. 261b, N. 17, s. 652; TANDOĞAN, s. 136; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 153; RUHİ, s. 326-327; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 267; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 429; KIRMIZI, s. 129; ÇABRİ, s. 192.

[117] Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer (TBK. m. 136/I).

[118] HIGİ, Art. 261-261a, N. 19, s. 628; TUNÇOMAÇ, s. 295; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 152; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 333; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 267; KIRMIZI, s. 123-124; ÇABRİ, s. 182.

[119] BECKER, s. 272; TUNÇOMAÇ, s. 295; TANDOĞAN, s. 135; ARAL/AYRANCI, s. 243; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 152; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 333; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 267; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 420, 429; ÇABRİ, s. 182. Tazminat sorumluluğunun dayanağı hakkında, doktrinde sözleşmeye aykırılık, genel hükümlere göre sorumluluk, kusurdan sorumluluk gibi görüşler bulunmaktadır. Kanaatimizce kiraya veren, sözleşmeye ilişkin diğer tarafı aydınlatma borcuna aykırı davranışından sözleşmeye aykırılık hükümlerine göre sorumlu olmalıdır.

Ayrıca tarafların ileride kiralananın kamulaştırması halinde, kiraya verenin kiracıya tazminat ödeyeceğini kararlaştırmaları da mümkündür<sup>[120]</sup>.

Kiralananın kısmen kamulaştırılması nedeniyle, kira konusunun kullanımını kiracı için ortadan kalkmış veya önemli ölçüde azalmış ise kamulaştırma nedeniyle sözleşme sona erer. Kısmen kamulaştırmaya rağmen, kiralananı kiracı kullanabilmekte ise, sözleşme varlığını sürdürür ancak; kiracı kamulaştırılan kısım ile orantılı olarak kira bedelinden indirim talep edebilir<sup>[121]</sup>.

Kiralananda irtifak hakkı kurulması yoluyla kamulaştırma yapılması halinde, söz konusu irtifak hakkı kira sözleşmesi ile bağdaşmıyor ise, kamulaştırma ile kira sözleşmesinin kusursuz imkânsızlık ile sona erdiği kabul edilmelidir. Buna karşılık, taşınmazın altından doğalgaz hattı geçirilmesi gibi kiracının kiralananı kullanım hakkını etkilemeyen irtifaklarda sözleşme sona ermez<sup>[122]</sup>.

#### IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞERH EDİLMESİNİN KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

Türk Borçlar Kanunu'nun 312. maddesinde, taşınmaz kiralarında, kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin sözleşmeyle kararlaştırılabileceği düzenlenmiştir.

Tarafların yapacağı şerh anlaşması için Türk Borçlar Kanunu'nda özel bir geçerlilik şekli aranmamıştır. Ancak Tapu Sicil Tüzüğü'nün 47. maddesinin ç bendinde, taşınmaz kirasının şerhi için aranan belgeler arasında yazılı sözleşme de sayılmıştır. Bu nedenle, taşınmaz kiralarında tapuya şerhin yapılması için yazılı bir şerh anlaşmasının tapu memuruna ibraz edilmesi gerekir. Şerh anlaşması kira sözleşmesine konan bir hüküm şeklinde veya ayrı olarak yapılan bir sözleşme şeklinde yapılabilir<sup>[123]</sup>. Kiraya verenin şerhin yapılabilmesi için gerekli olan işlemleri yapmaması halinde kiracı sözleşmeye göre hâkimin bu konuda karar vermesini de talep edebilir<sup>[124]</sup>.

Kiraya verenin malik olmadığı hallerde de, malikin rızasıyla tapuya kiracılık hakkı şerh verilebilir<sup>[125]</sup>. Zira Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılabilir.

[120] 4. HD., 14.5.1976 T., 1975/6347 E., 1976/4943 K. (Kazancı İçtihat Bankası); DHh hTANDOĞAN, s. 136.

[121] ÇABRİ, s. 183.

[122] ÇABRİ, s. 182-183.

[123] TANDOĞAN, s. 132; ÇABRİ, s. 190.

[124] HIGİ, Art. 261b, N. 5, s. 649; TANDOĞAN, s. 132; ÇABRİ, s. 190; KIRMIZI, s. 129.

[125] HIGİ, Art. 261b, N. 10, s. 651; SVIT KOMMENTAR, Art. 261b N.7, s. 351; WEBER, Art. 261b, N.2, s. 1482; PERMANN, Art. 261b, N. 4, s. 163; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 153; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 334; RUHİ, s. 326; YAVUZ, N., Şerh, s. 1596; CERAN, s. 25; KIRMIZI, s. 128-129.

Kanunda kira sözleşmesinin şerh edilmesi için belirli bir süre belirtilmemiştir. Bu nedenle şerhin etkisinin sona ereceği zamana kadar, tapuda şerh işlemi yapılabilir.

Doktrindeki bir görüşe göre<sup>[126]</sup>, kiralanan taşınmazın pay ve paydaşların çoğunluğu tarafından kiraya verilmesi mümkün olmakla birlikte, kiralananın kira sözleşmesinin tapuya şerhi için bütün paydaşların onayı gerekir. Kanaatimizce kira sözleşmesinin şerh edilmesi Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenen olağanüstü yönetim işlerine<sup>[127]</sup> girmemektedir. Pay ve paydaş çoğunluğuyla kira sözleşmesinin geçerli olarak yapılabilmesi karşısında (TMK. m. 691/I) , bu sözleşmenin şerhi için de pay ve paydaş çoğunluğu yeterli sayılmalıdır. Pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmadığı hallerde<sup>[128]</sup>, hâkim paydaşlardan birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözeterek hakkaniyete uygun bir karar verebilir (TMK. m. 691/III).

Kanunda şerhin süresi belirtilmemiştir. Ancak tarafların süre belirlemesi mümkündür. Süre kararlaştırılmaması halinde, şerh kiranın yasal olarak yenilenmesi halleri dışında kira sözleşmesinin sona ermesine kadar etki gösterir<sup>[129]</sup>. Tarafların kira sözleşmesinin şerhi için süre kararlaştırılması halinde ise, şerhin etkisi kararlaştırılan bu sürenin bitimiyle, fakat sözleşmenin daha önce sona ermesi halinde bu anda ortadan kalkar. Şerhin süresinden önce terkinin için, kiracının terkin talebi veya mahkeme kararı gereklidir<sup>[130]</sup>. Şerh süresinin

[126] YAVUZ, N., Kira, s. 72; YAVUZ, N., Şerh I, s. 1597; CERAN, s. 25. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 20.12.1960 günlü kararında, tapuya şerh verilmesi taşınmazın sadece kiraya verilmesi gibi tamamen idari nitelik taşıyan bir tasarrufun sınırını aşan, bağlayıcı bir tasarruf niteliği taşıdığından kira sözleşmesinin şerhi için bütün maliklerin onayı gerektiği belirtilmiştir (YAVUZ, N., Şerh I, s. 1597).

[127] Türk Medeni Kanunu'nun 692. maddesinin 1. fıkrasına göre; “*Paylı malın özgülediği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmıı olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır.*”

[128] Kanundaki ifade her ne kadar pay ve paydaşların eşitliği halinde hâkime başvurma yetkisi tanınmış gibi ifade edilmiş ise de, bu düzenleme pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmadığı hallerde de uygulanmalıdır (OĞUZMAN/SELİÇİ/ÖKTAY ÖZDEMİR, s. 320).

[129] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 153; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 429; KIRMIZI, s. 129. YAVUZ, tapu siciline yapılacak şerhin en fazla on yıl için hükümlerini doğuracağını ifade etmiştir. On yıldan sonra tarafların tekrar anlaşarak tapu sicilinde şerh gerçekleştirmesi mümkündür (YAVUZ, N., Şerh I, s. 1596). İsviçre uygulamasında ise, belirli bir şerh süresi düzenlenmeyen şerh anlaşmalarında kira sözleşmesi şerh edilememektedir. (WEBER, Art. 261b, N. 2, s. 1482; PERMANN, Art. 261b, N. 3, s. 162; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 153; KIRMIZI, s. 129).

[130] Tapu Sicili Tüzüğü, m. 69/I; PERMANN, Art. 261b, N. 3, s. 163; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 154. Örneğin, tarafların kiranın her ay belirlenen sürede ödenmemesi halinde şerhin terkin edileceğine ilişkin hüküm kararlaştırılması; kiracının belirlenen sürede kirayı ödememesi ve terkin talebinde bulunmaması halinde, malik terkin için mahkemeye başvurabilir.

dolması veya diğer sebeplerle sona ermesi halinde taşınmaz malikinin istemiyle tapuda terk işlemleri yapılır<sup>[131]</sup>. Tarafların tekrar anlaşarak şerh süresini uzatması mümkündür<sup>[132]</sup>.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 255. maddesinin 2. fıkrasında, şerhin, sonraki maliklere, kiracının kira sözleşmesine göre taşınmazdan yararlanmasına müsaade etme yükümlülüğü yüklediği düzenlenmişti. Bu Kanun döneminde doktrinde kira sözleşmesinin şerh edilmesiyle, kira sözleşmesinin eşyaya bağlı borç haline geldiği şeklinde bir görüş<sup>[133]</sup> bulunmaktaydı. Bu görüşe göre, yeni malik sözleşmeyle bağlı hale gelir ve kiracının kiralananı kullanmasına katlanma yükümlülüğü bulunur. Doktrindeki diğer görüş<sup>[134]</sup> ise, kiralanan taşınmazın yeni malikinin ileriye etkili olarak gerçekleşen yasal sözleşme devrine bağlı olarak şerh edilen kira sözleşmesindeki kiraya verenin yerine geçtiği yönündeydi. Kural olarak kişisel hakların şerhinin iki etkisi bulunmaktadır. Bunlardan ilki, şerhin, şerh verilen hakla ilgili borç ilişkisini eşyaya bağlı borç<sup>[135]</sup> haline getirmesidir. Bu halde, üzerinde şerh edilmiş hak bulunan taşınmazı devralan her malik, kendi mülkiyeti esnasında doğacak borcu ifa ile yükümlü olacaktır. Şerhin ikinci etkisine (munzam etki) göre, şerh edilmiş hak sahibi, şerhten sonra taşınmazda hak kazanan ve şerhle korunan hakka zarar veren kişilerin haklarını bertaraf edebilir. Kişisel bir hakkın şerh edilmiş olması bu hakkı aynı hak haline getirmez<sup>[136]</sup>.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu sisteminde, 818 sayılı Kanun'dan farklı olarak kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi halinde, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği düzenlenmiştir (TBK. m. 310/I). Bu halde, kiralananın yeni maliki zaten sözleşmenin tarafı haline geleceğinden, şerh ile oluşan korumadan yararlanması anlamsız gelebilir.

[131] Tapu Sicili Tüzüğü, m. 69/III, IV.

[132] WEBER, Art. 261b, N. 2, s. 1482.

[133] HIGI, Art. 261b, N. 13-14, s. 651-652; SVIT KOMMENTAR, Art. 261b N.3, s. 350; WEBER, Art. 261b, N. 1, s. 1481; PERMANN, Art. 261b, N. 1, s. 162; PIETRUSZAK/ZACHARIAE s. 45; TANDOĞAN, s. 133-134; ÖZEN, Kazancı, s. 93, dn. 7. GÜMÜŞ, Yargıtay'ın söz konusu kararının yasal sözleşme devri görüşünü içerdiği kanaatindedir (GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 154, dn. 419).

[134] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 154, dn. 420.

[135] Eşyaya bağlı borç, bir kişinin belirli bir malın maliki olması nedeniyle yükümlülük altına girdiği borçlardır. Katıldığımız görüşe göre, eşyaya bağlı borç kurumu sözleşmelerin nisbiligi ilkesine getirilmiş bir istisna oluşturmaktadır. Zira malın maliki bu malı devralmakla, daha önceden borçlanma yönünde irade açıklamamış olsa da, sırf malın maliki olması nedeniyle borçla yükümlü olmaktadır. (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 21 ). Diğer bir görüşe göre ise, şerhin eşyaya bağlı borç etkisi, borç ilişkilerinin nisbi olmasına istisna oluşturmaz. Çünkü malik kendi mülkiyeti döneminde doğan borcun borçlusu olmaktadır. Burada yeni malik mülkiyet hakkı sebebiyle borçla yükümlüdür (OĞUZMAN/ÖZ, s. 30).

[136] OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 253-254.

6098 sayılı Kanun'da da şerhe yer verilmesinin açıklaması hükmün gerekçesinde yer almaktadır. Kanun'un 312. maddesinin gerekçesine göre; “*Tasarıda, kiralananın el değiştirmesinden ya da sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişinin, kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olmasından, kira sözleşmesinin etkilenmeyeceği ve varlığını sürdüreceği esasının benimsenmesine karşın, 818 sayılı Borçlar Kanununda olduğu gibi, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi olanığının korunmasında bir sakınca görülmemiştir. Çünkü bu şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350 nci maddesi uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 uncu maddesinde öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir.*” Bu durumda şerhin etkisi konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından yeni malikin gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi nedenlerle kiralananın tahliyesini isteyememesi şeklinde ortaya çıkmaktadır<sup>[137]</sup>. Böylece kira sözleşmesinin tapuda şerh edildiği konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından taşınmazı devralan yeni malik gereksinim veya yeniden inşa imar gibi sebeplere dayanarak sözleşmeyi feshedemeyecek ve kiralananın kullanılmasına katlanmakla yükümlü olacaktır.

Şerh konut ve çatılı işyeri kiralalarında, gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle sözleşmeyi sona erdirmeye imkânını önleyen bir işleve sahip olduğundan; konut ve çatılı işyeri kiralaları dışındaki taşınmazlar bakımından şerhin etkisi olmayacaktır. Zira bu tür taşınmazlarda zaten yeni malikin şerh ile önlenen fesih davalarını açma hakkı baştan bulunmamaktadır. Yeni malik kanunen sözleşmenin tarafı haline gelir ve kiracının kiralanda oturmasına katlanmakla yükümlü olur<sup>[138]</sup>.

Şerh, yeni malikin sözleşmenin tarafı olarak sahip olduğu Kanun'un 327 ve devamında düzenlenen diğer sözleşmeyi sona erdirmeye haklarını engelleme-yecektir<sup>[139]</sup>. Kira sözleşmesinin şerh edilmiş olmasına rağmen eski malik bu haklarını kullanabildiği gibi; yeni malik de aynı haklara sahip olmalıdır.

[137] ARAL/AYRANCI, s. 243; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 154; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 422; DOĞAN, s. 167; CERAN, s. 25; KIRMIZI, s. 127; ÇABRİ, s. 192; ÖZEN, Kazancı, s. 104-105.

[138] KILIÇOĞLU, s. 25.

[139] Aksi yönde bkz. ALTINOK ORMANCI, s. 139. Yazar konut ve çatılı işyeri kiralaları dışında kalan diğer taşınmazları konu alan belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de şerhin eşyaya bağlı borç yaratma etkisinin bulunduğu; şerh olmadığı hallerde yeni malikin olağan fesih imkânlarını kullanabileceği ancak şerhin bulunması halinde yeni malikin olağan fesih imkânlarından yararlanmasının söz konusu olamayacağını, şerh süresinin sonuna kadar kiracının kullanımına katlanmakla yükümlü olacağını ifade etmiştir.

## V. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN KİRALANAN ÜZERİNDE SINIRLI AYNÎ HAK SAHİBİ OLMASININ KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

6098 sayılı Kanun'un 311. maddesinde, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olmasının etkisi hükme bağlanmıştır. Düzenlemeye göre;

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

Sözleşmenin kurulmasından sonra, üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen aynî bir hak sahibi olması halinde de Kanun'un 310. madde hükmü kıyasen uygulama alanı bulur. Kanun'un 310. maddesinin uygulanmasını gerektiren sınırlı aynî haklara, intifa, oturma ve üst hakkı örnek olarak verilebilir<sup>[140]</sup>. Doktrinde bu hükmün bir sınırlı aynî hakkın sona ermesine bağlı el değiştirmelerde de kıyasen uygulanacağı ifade edilmektedir<sup>[141]</sup>. Kanaatimizce üst hakkının sona ermesine bağlı olarak, ana taşınmaz malikinin taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı kazanması halinde 310. madde hükmü kıyasen uygulama alanı bulabilir, ancak intifa hakkının sona ermesi halinde bu hüküm uygulanmamalıdır<sup>[142]</sup>.

Kiralanan üzerinde sonradan aynî hak kazanan kişiler Türk Borçlar Kanunu'nun 351. madde hükmünden de kıyasen yararlanarak ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açabilir<sup>[143]</sup>.

İsviçre Borçlar Kanunu'nun 261a maddesinde, eşyanın devrine ilişkin hükümlerin, kiraya veren tarafından üçüncü kişiye tanınan aynî hakların mülkiyet devrine eşit olduğu durumlarda kıyasen uygulama alanı bulacağı düzenlenmiştir. Doktrinde Gümüüş, Türk Borçlar Kanunu'nun 311. madde düzenlemesini mehzaz kanuna göre başarısız bulmaktadır. Yazara göre<sup>[144]</sup>, İsviçre Borçlar Kanunu'nda ekonomik anlamda mülkiyetin devrine eşit sonuçlar doğuran sınırlı aynî haklarda eşyanın devrine ilişkin hükümler uygulanacaktır. Oysaki Türk Borçlar Kanunu'nda kiracının hakkını etkileyen bir aynî hakkın

[140] HIGI, Art. 261-261a, N. 17, s. 627; SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a N.7, s. 343; WEBER, Art. 261a, N. 1, s. 1480; PERMANN, Art. 261a, N. 13, s. 161; SCHMID/STÖCKLI, N. 1197, s. 168; ARAL/AYRANCI, s. 243; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 151; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 333; ŞENER, s. 28; DOĞAN, s. 150; YAVUZ, N., Kira, s. 70; ÇABRİ, s. 178; ÖZEN, Kazancı, s. 104.

[141] SVIT KOMMENTAR, Art. 261-261a N.7, s. 343; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 147,148.

[142] Bkz. s. 11'de yapılan açıklamalar.

[143] GENÇ ARIDEMİR, s. 147.

[144] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 151; Aynı yönde bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 266, dn. 236.

varlığı aranmaktadır. Kanun'un ölçütü esas alındığında, kiraya verenin üçüncü kişi lehine kiralanan taşınmazda geçit hakkı tesis etmesi halinde, bu hak kiracının kullanma hakkını kaçınılmaz olarak etkileyecektir. Bu durumda Kanun'un lafzına göre hareket edildiğinde, geçit hakkı sahibinin, geçit hakkı tesis edilmesinden itibaren kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi gerekir. İsviçre Borçlar Kanunu düzenlemesine göre ise, geçit hakkı mülkiyetin devrine eş sonuçlar doğurmadığından yasal temlik uygulanmayacaktır. Yazar haklı olarak Türk Borçlar Kanunu'ndaki hükmün de mehaz kanundaki gibi okunması gerektiğini ifade etmiştir. Bu hüküm, kiracının hakkını etkileyen, mülkiyet değişikliği ile aynı sonucu doğuracak sınırlı aynî haklarda uygulanmalıdır<sup>[145]</sup>. Bu gerekçelerle hükmün kapsamına geçit hakkı kurulması girmemelidir<sup>[146]</sup>. Aynı şekilde, kiralanan üzerinde rehin hakkı kurulması halinde de Kanun'un 311. maddesi uygulama olanağı bulmaz<sup>[147]</sup>. Zira rehin hakkı mülkiyet devrine eşit bir aynî hak olmadığı gibi, kiracının hakkını etkileyen bir aynî hak da oluşturmamaktadır.

[145] GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 151; YAVUZ, N., Kira, s. 70; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 426; ÇABRİ, s. 178.

[146] Hükmün kapsamına geçit hakkı kurulmasının girmedığı yönünde bkz. ARAL/AYRANCI, s. 243; ŞENER, s. 30; YAVUZ, N., Kira, s. 70; YAVUZ, N., Şerh I, s. 1595; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 426.

[147] ŞENER, s. 31; ÇABRİ, s. 179.

## SONUÇ

**T**ürk Borçlar Kanunu, önceki Borçlar Kanunu'ndaki taşınır, taşınmaz ve ürün (hasılat) kiralaları ayırımını kaldırarak tüm kira sözleşmelerinde; kira sözleşmesinin devamı esnasında kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi veya üçüncü kişinin kiralanın üzerinde kiracının hakkını etkileyen aynî hak sahibi olması halinde, mülkiyet veya aynî hak sahibinin sözleşmenin tarafı haline gelmesi esasını benimsemiştir.

Önceki Kanun döneminde kabul edilen “*satımın kirayı bozması*” ilkesi yeni Kanun'da kabul edilmemiştir. Mülkiyetin devrini sağlayan çeşitli hukuki işlemler ile icra ve iflas hükümlerine göre gerçekleşen devirlerde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmekte ve sözleşmeye ilişkin haklar ve borçlardan sorumlu olmaktadır. Böylece “*sözleşmelerin nisbiligi*” ilkesine bir istisna getirilerek, sözleşme hükümlerinin üçüncü bir kişiyi de bağlaması sonucu doğmaktadır. Kanunun düzenlediği bu sonucun doğması için, yeni malikin kira sözleşmesinden haberdar olup olmaması fark yaratmaz. Ancak, kira sözleşmesinin varlığından haberdar olmayan yeni malikin koşulların oluşması halinde hata veya hile hükümlerine göre satım sözleşmesinden dönmesi mümkün olabilir.

Sözleşmenin tarafı haline gelen yeni malik, önceki kiraya veren hangi koşullarda sözleşmeyi sona erdirebilecek ise, aynı şartlarla sözleşmeyi sona erdirebilir. Buna ek olarak, konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malikin, kendisi veya eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu bulunması halinde sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı bulunmaktadır. Yeni malik kiralanayı edinmesinden itibaren bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmeli ve edinme tarihinden başlayarak altı ay sonra dava açmalıdır. Bu süreler dışında sözleşmenin belirli süreli olması halinde, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde dava açarak da yeni malik sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK. m. 351). Yeni malik bir aylık süre içinde dava açacağını bildirerek, dava açma süresini bir kira yılı için uzatabilir (TBK. m. 353). Bu şekilde kira sözleşmesini sona erdiren yani malik, haklı bir sebep olmaksızın üç yıl boyunca kiralanayı eski kiracısından başka bir kişiye kiraya verirse tazminat ödemekle yükümlü kılınmıştır (TBK. m. 355).

Kiralananın kamulaştırılması hükümleri kanunda saklı tutulmuştur; kamulaştırma halinde idare sözleşmenin tarafı haline gelmez ve kira sözleşmesi kusursuz imkânsızlık nedeniyle sona erer. Ancak kiralananın kamulaştırılacağını bilmesine rağmen bunu gizleyen kiraya verenden tazminat istenebilir.

Taşınmaz kiralalarında, sözleşmenin şerh edilmesi mümkündür. Şerh, yeni malikin gereksinim veya yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle sözleşmeyi sona erdirmeye imkânını önleyici işleve sahiptir.

Sözleşmenin kurulmasından sonra, kiracının hakkını etkileyen, mülkiyet değişikliği ile aynı sonucu doğuracak sınırlı aynî hak kazanan kişiler de kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması sonucu sözleşmenin tarafı haline gelir.

6098 sayılı Kanun'da satımın kirayı bozması kuralı sona erdirilmiştir. Kiralananın el değiştirmesi halinde, kira sözleşmesi kolaylıkla sona erdirilemeyecek, yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelerek, borcunu ifa ile yükümlü olacaktır. Zayıf konumda bulunan kiracının korunması açısından yerinde olan bu düzenlemelerde, konut ve işyeri kiralari açısından yeni malike de kiralananın kullanılması gereksiniminin bulunması halinde ek bir tahliye davası açma hakkı tanınarak, malikin menfaatleri de bir ölçüde korunmuştur.

## YARARLANILAN KAYNAKLAR

- AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012.
- ALTINOK ORMANCI, Pınar, "Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: "Satım Kirayı Bozmaz" İlkesinin Sonuçları", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y. 12, Sa. 24, 2013/2, s. 125-141.
- ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara 2012.
- AYDEMİR, Efrail, Kira Hukuku Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre, 2. Baskı, Ankara 2013.
- AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İzmir 2013.
- BECKER, Herman, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi (Çev: Dr. A. Suat Dura), Ankara 1993.
- BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.
- ÇABRİ, Sezer, "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 2012, C. 18, Sa. 3, s. 163-199.
- CERAN, Mithat, Kira Sözleşmesi Tahliye, Ankara 2012.
- DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011.
- ERTAŞ, Şeref, İş Yeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi, Prof. Dr. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan, İzmir 1997, s. 37-46.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt 1, 4. Bası, İstanbul 1980.
- GENÇ ARIDEMİR, Arzu, Kiraya Veren İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelemeyeceği Sorunu, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Temmuz-Ağustos 2012, Sa. 95-96, s. 125-158.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2012 (Borçlar Özel).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, İstanbul 2012 (Kira Sözleşmesi).
- HIGI, Peter, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Teilband V2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR, Zürich 1994.
- KAHVECİ, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, 2005 İzmir.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Bası, Ankara 2013.
- KIRMIZI, Mustafa, Kira Hukuku, Ankara 2013.
- OĞUZMAN, Kemal/BARLAS, Nami, Medeni Hukuk, 18. Bası, İstanbul 2012.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt -1, 9. Bası, İstanbul 2011.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer, OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, 15. Bası, İstanbul 2012.
- ÖZDEMİR, Hayrunnisa, "Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu", AÜHF, Y. 2013, C. 62, Sa. 1, s. 147-174.
- ÖZEN, Burak, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008 (İntifa).

- ÖZEN, Burak "Kira Konusunun Devri", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 16, Sa. 1-2, 2010, s. 137-179 (Marmara).
- ÖZEN, Burak, "Kira Konusunun Devri", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Mayıs-Haziran 2013, Sa. 105-106, s. 89-107 (Kazancı).
- PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku, 10. Baskı, Ankara 2012.
- PERMANN, Richard, Kommentar zum Mietrecht, 2. Auflage, Zürich 2007.
- PIETRUSZAK, Thomas/ZACHARIAE, Jörg, Der Schutz des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen in der Zwangsverwertung", s. 41-55, ([http://www.honsell.at/download/recht2000\\_41.pdf](http://www.honsell.at/download/recht2000_41.pdf) , erişim 26 Kasım 2013)
- RUHİ, Ahmet Cemal, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na Göre Kira Hukuku, I. Cilt, Ankara 2011.
- SCHMID, Jörg /STÖCKLI, Hubert, Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, Zürich 2010.
- SVIT KOMMENTAR, Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3. Auflage, Zürich.Basel.Genf 2008.
- ŞENER, Oruç Hami, İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Ankara 2010.
- TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2, İstanbul 2008.
- TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku, II. Cild Özel Borç İlişkileri, İkinci Baskı, İstanbul 1974.
- WEBER, Roger, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 5. Auflage, Basel 2011.
- YAVUZ, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 10. Baskı, İstanbul 2012.
- YAVUZ, Nihat, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Ankara 2012 (Kira).
- YAVUZ, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 1. Cilt Madde 1-338, Ankara 2013 (Şerh I).
- YAVUZ, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 2. Cilt Madde 339-649, Ankara 2013 (Şerh II).
- ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Baskı, Ankara 2013.