

ALT KİRA

Sub-Leasing

Arş. Gör. İpek YÜCER*

GİRİŞ, BİRİNCİ BÖLÜM ALT KİRA, I. ALT KİRA KAVRAMI, II. ALT KİRANIN HUKUKİ NİTELİĞİ, III. ALT KİRA İLE ASIL KİRA ARASINDAKİ İLİŞKİ, A. Tarafları Bakımından, B. Konusu Bakımından, C. Süresi Bakımından, D. İçeriği Bakımından, IV. ALT KİRA KONUSUNDAKİ KANUNİ DÜZENLEMELER, A. Adi Kira Sözleşmelerinde, B. Hasılat Kirası Sözleşmelerinde, V. ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI, TARAFLARIN BİRBİRLERİ VE KİRALAYANLA OLAN İLİŞKİLERİ, A. Kiracı ve Alt Kiracı Arasındaki İlişki, 1. Kiracı, a. Hakları, aa. Alt Kiracıdan Kira Bedelini İsteme Hakkı, bb. Alt Kiracıya Karşı Hapis Hakkı, cc. Sözleşmeye Farklı Hükümler Koyma Hakkı, b. Borçları, aa. Kiralananın Kullanılmasını Sağlama Borcu, bb. Tazminat Ödeme Borcu, 2. Alt Kiracı, a. Hakları, aa. Kiralananı Kullanma Hakkı, bb. Kiralananı Bir Başkasına Kiralama Hakkı, cc. Tazminat İsteme Hakkı, b. Borçları, aa. Sözleşmeye Uygun Davranma ve Tazminat Ödeme Borcu, bb. Kira Parasını Ödeme Borcu, B. Kiralayan ve Alt Kiracı Arasındaki İlişki, 1. Kiralayan, a. Hakları, aa. Kiralananın Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanılmasını İsteme Hakkı, bb. Alt Kiracıya Karşı Hapis Hakkı, b. Borçları, aa. Kiralananın Alt Kiracı Tarafından Kullanılmasına Katlanma Borcu, bb. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, cc. Zapta Karşı Tekeffül Borcu, C. Kiralayan ve Kiracı Arasındaki İlişki, 1. Kiralayan, a. Hakları, aa. Kiracıya Karşı Fesih ve Tahliye Hakkı, bb. Zararlarının Giderilmesini İsteme Hakkı, b. Borçları, 2. Kiracı, a. Hakları, aa. Alt Kiraya Verme Hakkı, b. Borçları, aa. Kiralananı Alt Kiraya Vermede Özen Gösterme Borcu, bb. Tazminat Ödeme Borcu, İKİNCİ BÖLÜM, ALT KİRANIN SONA ERMESİ, NEDENLERİ, SONUÇLARI VE ALT KİRA MÜESSESESİNİN KİRANIN DEVRİ MÜESSESESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI, I. ALT

* Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı.

KİRANIN SONA ERMESİ, A.Sona Erme Sebepleri, 1.Borçlar Kanunu'ndaki Sebepler, 2.Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'daki Sebepler, B. Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi, C. Sözleşmenin Sona Ermesinin Sonuçları, 1. Alt Kiracının Kiralananı İade Borcu, 2. Hukuka Aykırı Şekilde Kiralananı Kullanan Alt Kiracının Durumu(Fuzuli Şagil), a.Tanım, b. Kiralayan ve Kiracının Hakları, aa.Kiralayanın Hakları, bb. Kiracının Hakları, II. KİRANIN DEVRİ, A.Kiranın Devri Kavramı, B. Kiranın Devrinde Tarafların Birbirleri İle Olan İlişkileri, C. Kiranın Devrinin Hukuki Niteliği, D.Kiranın Devri Konusundaki Kanuni Düzenlemeler, E.Alt Kira Ve Kiranın Devri Müesseselerinin Karşılaştırılması, 1.Alt Kira ve Kiranın Devri Müesseseleri Arasındaki Benzerlikler, 2.Alt Kira ve Kiranın Müesseseleri Arasındaki Farklar, **SONUÇ**

ÖZET

Borçlar Kanunu'nda kullandırma amacı güden sözleşmeler; kira sözleşmeleri, ödünç verme sözleşmeleri, iş görme sözleşmeleri ve şahsi teminat sözleşmeleri olarak dört başlık halinde düzenlenmiştir. Bu sözleşme tiplerinden günlük yaşantımızda en çok uygulanan ve uyumsuzluk yaşanan biri de kuşkusuz kira sözleşmeleridir. Kira sözleşmesinin, kiralayanın bir malını, kiracıya belirli bir ücret karşılığında ve belirli veya belirsiz bir süre için kullandırma ve yararlandırma taahhütünü konu aldığını söyleyebiliriz. Kira sözleşmesine konu olan eşyayı belirli bir ücret karşılığında kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olan kiracının, gerek Borçlar Kanunu'nda gerekse, ancak aksinin kararlaştırılmış olması suretiyle 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'dan doğan haklarından birisini ise, kiralananı 3. kişiye (asıl kira sözleşmesine taraf olmayan kişi) kiralama hakkı oluşturur. Gerek doktrinde gerekse uygulamada pek çok farklı görüşün doğmasına neden olan ve benzer kurumlarla karışan bu konunun derinlemesine incelenmesi ve gerekli tahlillerin yapılması bir zaruret niteliğindedir. Bu nedenle, bu çalışmada önce alt kira sözleşmeleri derinlemesine incelenecek daha sonra da bu kurumla uygulamada en çok karıştırılan kiranın devri konusu ile farklılıkları ve benzerlikleri ortaya koyulacaktır.

Anahtar Kelimeler: Alt sözleşme, alt kira, kira sözleşmesi

ABSTRACT

In the law of obligations the contracts which aim to using are divided into four group. But absolutely in applying the most important one is contract of lease. Contract of lease is a contract which lessor delivers his or her asset or benefit to the holder for using and on the other hand holder gives

some fee to the lessor. Contract of lease can be specific or ambiguous duration. In the contract of lease parties have lots of benefits and debts. One of the benefit of the holder is leasing the tenancy to the another one. This benefit is called “ sub-leasing”. This benefit is ordered not only in law of obligations, but also in law of numbered 6570. Sub-leasing is a type of sub-contract.

This subject is so important for our lifes. Because every one are to be faced with contract of lease and maybe with sub-leasing. Also this subject is polemical in doctrine and application. Because of these reasons, I compose this article.

Key Words: Sub-contract, sub-leasing, contract of lease

GİRİŞ

Borçlar Kanunu’nda kullandırma amacı güden sözleşmeler; kira sözleşmeleri, ödünç verme sözleşmeleri, iş görme sözleşmeleri ve şahsi teminat sözleşmeleri olarak dört başlık halinde düzenlenmiştir. Bu sözleşme tiplerinden günlük yaşantımızda en çok uygulanan ve uyumsuzluk yaşanan biri de kuşkusuz kira sözleşmeleridir. Adi kira sözleşmesi Borçlar Kanunu’nun 248-269. mad.’lerinde hükme bağlanmıştır. Borçlar Kanunu’nun 248. mad.’ne göre, adi kira sözleşmesi şöyle tarif edilmiştir; “ Kira öyle bir sözleşmedir ki, bununla kiralayan bir malını ücret karşılığında kiracıya kira süresince kullandırma ve yararlanma amacıyla bırakma borcu altına girer.” Borçlar Kanunu’nun 270-298. mad.’lerinde de hasılat kirası düzenlenmiş, Borçlar Kanunu’nun 270. mad.’de hasılat kirası sözleşmesi şöyle tarif edilmiştir. “ Hasılat kirası(ürün kirası) öyle bir sözleşmedir ki, onunla kiracı ürün getiren bir malın ya da hakkın ücret karşılığında kullanılmasını ve gelirlerinden yararlanılmasını kira süresi boyunca kiracıya bırakma borcu altına girer.” Bu tarifler de göz önüne alınarak, kira sözleşmesinin, kiralayanın bir malını, kiracıya belirli bir ücret karşılığında ve belirli veya belirsiz bir süre için kullandırma ve yararlandırma taahhütünü konu aldığını söyleyebiliriz. Buna göre, kira sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle; rızai, iki tarafa borç doğuran, ivazlı ve belirli süreli veya belirsiz süreli ama sürekli bir sözleşmedir. Genel hatları ile tanımladığımız kira sözleşmesinin sözleşmeye uygun ve istikrarlı olarak hüküm ve sonuçlarını doğurması da, kira sözleşmesine konu olan tarafların karşılıklı hak ve borçlarını hukuku uygun olarak ifa etmelerine bağlıdır. Kira sözleşmesine konu olan eşyayı belirli bir ücret karşılığında kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olan kiracının, gerek Borçlar Kanunu’ndan gerekse, ancak aksinin kararlaştırılmış olması suretiyle 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’dan doğan haklarından birisini ise, kiralananı 3. kişiye (asıl kira sözleşmesine taraf olmayan kişi) kiralama hakkı oluşturur.

Kiracı, kiralananı 3. kişiye kiralama hakkını, 3. kişi ile asıl kira sözleşmesinden ayrı bir kira sözleşmesi akdederek kullanır. Kiracı ve 3. kişi arasında akdedilen bu sözleşme de, Borçlar Hukukunun genel hükümleri göz önüne alınarak bir alt sözleşme niteliğindedir. Alt sözleşme, asıl sözleşmeden bağımsız olmakla beraber asıl sözleşme ile ilişkili olan sözleşmedir. Nitekim, alt sözleşmenin konusu asıl sözleşmenin konusundan farksızdır. Alt sözleşme her ne kadar Borçlar Kanunu'nda ayrıca düzenlenmemiş olsa bile bir çok tipik sözleşmelere ilişkin düzenlemelerde hükme bağlanmıştır. Alt sözleşmelerin varlığı, diğer sözleşmelerden farklı olarak, bir başka sözleşme ile fiili ilişki içinde olmalarına bağlıdır. Alt sözleşmelerde, taraflardan biri diğer bir sözleşmenin de tarafını oluşturmaktadır ve alt sözleşmelerin konusunu, söz konusu diğer bir sözleşmenin konusu oluşturmaktadır. Bu açıklamalar sonucunda alt sözleşme; diğer bir sözleşmenin taraflarından birisi ve konusu hususlarında onunla kesişen, diğer bir sözleşmeden bağımsız olmakla beraber onunla fiili ilişki içinde olan sözleşmeler olarak tanımlanabilir. Dolayısıyla, kiracının söz konusu hakkını kullanmak suretiyle 3. kişi ile yaptığı sözleşme de alt kira sözleşmesi olarak adlandırılır. Alt kira sözleşmesi, adi kira sözleşmeleri ile ilgili olarak Borçlar Kanunu'nun 259.mad.'de, hasılat kirası sözleşmeleri ile ilgili olarak ise Borçlar Kanunu'nun 284.mad.'de düzenlenmiştir.

Gerek doktrinde gerekse uygulamada pek çok farklı görüşün doğmasına neden olan ve benzer kurumlarla karışan bu konunun derinlemesine incelenmesi ve gerekli tahlillerin yapılması bir zaruret niteliğindedir. Bu nedenle, bu çalışmada önce alt kira sözleşmeleri derinlemesine incelenecek daha sonra da bu kurumla uygulamada en çok karıştırılan kiranın devri konusu ile farklılıkları ve benzerlikleri ortaya koyulacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

ALT KİRA

I. ALT KİRA KAVRAMI

Alt sözleşme, daha önce de tanımladığımız gibi, herhangi bir sözleşmeyle (asıl sözleşme) fiili ilişki içinde bulunan fakat ondan bağımsız olan sözleşmedir¹. Gerek asıl sözleşmede gerekse alt sözleşmede iki taraf vardır. Ancak, bu sözleşmelerin aralarındaki fiili ilişki, bir tarafın aynı anda her iki sözleşmeye de taraf olması ve her iki sözleşmeye konu olan edimlerin kısmen de olsa uyum içinde olmasından kaynaklanmaktadır². Böylece, asıl sözleşme ve alt sözleşme hukuken olmasa da fiilen birbirine bağlı olarak kurulmakta ve her iki sözleşmede borçlanılmış olan edimler, birbirini

¹ **Akıpek**, Şebnem: Alt Vekalet, Ankara 2003, s. 83; **Akkanat**, Halil: Taşeronluk(Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi, İstanbul 2000, s. 1.; **Kahveci**, Nalan: Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005, 63.; **Erol**, Yasemin: Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Kırıkkale 2003, s. 5.

² **Akıpek**, s. 85.; **Akkanat**, s. 17.; **Kahveci**, s. 64.

etkilemektedir. Nitekim, bu etki, alt sözleşmenin asıl sözleşmenin konusundan daha kapsamlı bir konu ihtiva edememesinde ve alt sözleşmenin süresinin de asıl sözleşmeden daha uzun olamamasında görülür³. Bu genel açıklamalar sonucunda, alt sözleşme, bir nevi asıl sözleşme yansımasından doğan görüntü olarak nitelendirilebilir. Başka bir deyişle, asıl sözleşmenin aynaya yansıyan görüntüsü alt sözleşmeyi oluşturmaktadır. Alt sözleşme, kural olarak ancak sürekli borç ilişkilerinde veya sürekli borç ilişkisi benzeri borç ilişkilerinde mümkün olabilir. Çünkü, alt sözleşmeye konu olacak edimin, asıl sözleşmeden alt sözleşmeye yansıması belli bir süreyi gerekli kılar⁴. Bu kuralın sonucu olarak da, alt sözleşmeler ancak kullanma, yararlanma, eser yaratma, iş görme gibi sürekli bir ilişkinin zaruret halinde olduğu sözleşmelerde mümkündür.

İşte sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerden birisi de kullandırma amacı güden sözleşmelerden biri olan kira sözleşmeleridir. Kira sözleşmesi, Borçlar Kanunu'nun 248-298. mad.'lerinde düzenlenmiş ve tarif edilmiştir. Ancak, her ne kadar alt kira sözleşmesi de kira sözleşmesini içeren hükümler arasında düzenlenmiş olsa da kanun koyucu tarafından tarif edilmemiştir. Doktrinde hakim olan görüşe göre alt kira; kira konusu eşyanın asıl kira sözleşmesine taraf olan kiracı tarafından tamamen veya kısmen bir başkasına tekrar kiralanması⁵ olarak tanımlanabilir. Alt kira kavramı ve alt kira sözleşmesi, kullanma ve yararlanma amacı güden kira sözleşmesinde kiralayanın mutlaka eşyanın maliki olması gerekmeyeceği kuralının sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Böylece, kiracı başkasından kiraladığı bir eşyayı bir başkasına kiralayabilme hakkına sahiptir. Bunun sonucu olarak da kendisi asıl kira sözleşmesine dayanarak malike karşı "kiracı", alt kira sözleşmesine dayanarak da alt kiracıya karşı "alt kiralayan" rolündedir. Alt kira sözleşmesine taraf olan alt kiracı ve alt kiralayana da asıl kira sözleşmesine uygulanan kurallar uygulanır⁶.

³ Akipek, s. 86.; Akkanat, s. 16.; Erol, s. 6.

⁴ Akipek, s. 86.; Akkanat, s. 18.; Kahveci, s. 64.

⁵ Tandoğan, Haluk: Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, Cilt: I/2, Ankara 1985, s. 155.; Tunçomağ, Kenan: Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, Cilt: II, İstanbul 1977, s. 553.; Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku, II.Kısım- Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt:I, İstanbul 1980, s. 485.; Bilge, Necip: Borçlar Hukuku-Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1970, s. 167.; Zevkliler, Aydın/ Havutçu, Ayşe: Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, 9. Bası, Ankara 2007, s. 220.; Aral, Fahrettin: Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, 7. Bası, Ankara 2007, s. 265.; Yavuz, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Bası, İstanbul 2007, s. 304.; Karahasan, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri 3, İstanbul 2004, s. 1569.; Becker, Herman (Çev: Suat Dura): İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi- II.Kısım, Ankara 1993, s. 287.; Kahveci, s. 69.; Arıkan, Süreyya: Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrin Tahliye Davalarına Etkileri, İstanbul 1988, s. 1.; Aydınliyım, Suat: Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara 1973, s. 59.

⁶ Tandoğan, s. 156.; Tunçomağ, s. 553.; Zevkliler, s. 220.; Aral, s. 265.; Kahveci, s. 69.

Burada üzerinde durulması gereken konu, kiracının kiralananın tamamı veya bir kısmını, başkalarına herhangi bir bedel almaksızın kullandırması halinde, bu durumun nasıl nitelendirilebilmesi gerektiğidir. Bizim savunduğumuz görüşe göre, taraflar arasında yapılan bu tür bir sözleşme hukuki niteliği itibariyle, Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümlerinde düzenlenen ve tanımı yapılan kira sözleşmesi olarak nitelendirilemez. Zira, kira sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle, tam iki tarafa borç yükleyen ve ivazlı bir sözleşmedir. O halde, taraflar arasındaki bu sözleşme, Borçlar Kanunu'nun 299. mad.'de düzenlenen ariyet sözleşmesi olarak nitelendirilmelidir. Zira, ariyet sözleşmesinde, ariyet veren bir şeyin bedava kullanılmasını ariyet alana bırakmakta ve ariyet alan da o şeyi kullandıktan sonra iade etmekle yükümlü olmaktadır. Bu nedenle söz konusu durumlarda kira sözleşmesi söz konusu olmadığından, taraflar arasındaki sözleşmede alt kira sözleşmesi olarak nitelendirilmemeli ve dolayısıyla Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun kapsamında kiralayanın rızası da aranmamalıdır.

Alt kira sözleşmeleri, kurulma ve sona erme bakımından asıl sözleşmeye bağlı değildir. Başka bir deyişle, asıl kira sözleşmesinin geçersiz olması veya sona ermesi alt kira sözleşmesinin geçersizliği veya sona ermesi sonucunu doğurmaz. Bu alt sözleşmelerin bağımsız niteliğinden kaynaklanır. Bu niteliğin sonucu olarak, alt sözleşme asıl sözleşmeden bağımsız olarak ortaya çıkar, yorumlanır ve sona erer. Ancak, bu durum sözleşmelerin dolaylı olarak birbirlerini etkilemesini engellemez. Öte yandan, gerek asıl sözleşme gerekse alt sözleşmenin kurulması taliki veya infisahi şarta bağlanarak, bağımsızlık kuralının istisnasını oluşturabilir⁷.

Alt kira sözleşmelerinde de bağımsızlık kuralının etkisi ile alt kiralayan ve alt kiracı arasında bir kira sözleşmesi kurulur ve asıl kiralayanla asıl kiracı arasındaki kira sözleşmesi bunu etkilemez. Zira, asıl kiralayanla alt kiracı arasında doğrudan doğruya akdi bir ilişki bulunmamaktadır⁸.

II. ALT KİRANIN HUKUKİ NİTELİĞİ

Alt kira sözleşmesi, hukuki niteliği itibariyle bir kira sözleşmesidir. Alt kira sözleşmesinin, asıl kira sözleşmesinden farkı asıl kira sözleşmesinde "asıl kiracı", alt kira sözleşmesinde ise "alt kiralayan" konumunda olan kişinin, kira konusu üzerindeki hakkının asıl kira sözleşmesinden kaynaklanmasıdır⁹. Bunun sonucu olarak, alt kira sözleşmeleri de kira sözleşmeleri gibi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile kurulur, kira konusu eşyanın sözleşmenin kurulduğu anda teslimi gerekmediğinden rızai bir sözleşmedir, her iki tarafa da borç yükler, bu

⁷ Akipek, s. 85- 86.; Akkanat, s. 15-16.; Kahveci, s. 63-64.

⁸ Aral, s. 265.

⁹ Yazman, İrfan: Alt Kira ve Hasılat Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Yayın No: 22, Ankara 1960-1961, s. 16.; Kahveci, s. 71.

nedenle ivazlıdır ve belli veya belirsiz bir süre borç ilişkisinin devamını gerektirdiğinden sürekli veya sürekli benzeri bir sözleşmedir.

III. ALT KİRA İLE ASIL KİRA ARASINDAKİ İLİŞKİ

Alt kira sözleşmesi her ne kadar bağımsız bir niteliğe sahip olsa da asıl kira sözleşmesine bazı konularda bağımlılık gösterir. Nitekim, bu özellikten ötürü doktrinde bir görüş tarafından, alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız olmakla beraber, asıl kira sözleşmesine göre tali bir nitelikte olduğunu savunulur¹⁰. Alt kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesi arasındaki ilişki dört başlık halinde incelenebilir.

A. Tarafları Bakımından

Alt kira sözleşmesi, asıl kiracı ve alt kiracı arasında akdedilen bir sözleşmedir. Bu sözleşmede, asıl kira sözleşmesinde kiracı sıfatını taşıyan kişi alt kiralayan konumundadır. Başka bir deyişle, asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesinin taraflarından biri her iki sözleşmede farklı sıfatları taşımakla beraber aynı kişidir. Ancak, bu durum asıl kira sözleşmesindeki kiralayanla alt kira sözleşmesindeki alt kiracı arasında doğrudan bir hukuki ilişki kurulmasını sağlamaz¹¹. Öte yandan, alt kira sözleşmesinde alt kiracı sıfatına sahip olan kişi sonradan asıl kiralayan ile bir başka kira sözleşmesi yapmış olsa bile, alt kira sözleşmesinde alt kiralayan sıfatına sahip olan kişiye karşı sorumluluğu ortadan kalkmaz¹².

Alt kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesinin tarafları bakımından birbirleri ile olan ilişkilerinde, malik sıfatına sahip olan asıl kiralayanın, kira konusu eşyayı bir başkasına devredip, aynı zamanda asıl kiracı ile kira sözleşmesi akdetmesi halinde, asıl kira sözleşmesinin hukuki niteliğinin nasıl nitelendirileceği de önemli bir konudur. Bizim de katıldığımız doktrindeki görüşe göre, bu halde asıl kira sözleşmesi alt kira sözleşmesine dönüşür ve malik sıfatında olan asıl kiralayanın bu davranışı hakkın kötüye kullanılması çerçevesinde değerlendirilmez¹³.

B. Konusu Bakımından

Alt kira sözleşmesinin konusunu, asıl kira sözleşmesinin konusunu oluşturan kiralananın, kısmen veya tamamen bir başkasına kiralanması oluşturur. Burada önemli olan husus, alt kira sözleşmesinin konusunun asıl

¹⁰ Tunçomağ, s. 553.; Yavuz, s. 303.; Zevkililer, s. 220.; Aral, s. 264.; Kahveci, s. 72.; Yazman, s. 20.

¹¹ Aral, s. 264.; Kahveci, s. 72.; Yazman, s. 16.; Arıkan, s. 21.; Yavuz, s. 303.

¹² Tandoğan, s. 157.; Fezyioğlu, s. 488.; Kahveci, s. 72.; Yargıtay HGK., 30.12.1953 T., 109 E., 104 K.: “İkinci kiracının sonradan mülk sahibi ile bir akit yapmış olması, birinci kiracıya karşı üzerine aldığı sorumluluğu ortadan kadırmaz.”Bu karar için Borçlar Kanunuz.; Olgaç, Senai: Kazai ve İlmî İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu-Akđın Nevileri, Cilt: II, İstanbul 1970, s. 652.

¹³ Kahveci, s. 72.

kira sözleşmesinin konusu ile sınırlı olması, aksine bir taahhütün alt kira sözleşmesinde yer alamamasıdır¹⁴.

C.Süresi Bakımından

Gerek Borçlar Kanunu'nun 259.mad.'de adi kira sözleşmeleri başlığı altında düzenlenen alt kira sözleşmesi hükmü, gerekse Borçlar Kanunu'nun 284. mad.'de hasılat kirası sözleşmesi başlığı altında düzenlenen alt kira sözleşmesi hükmü, alt kiracının alt kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının, asıl kira sözleşmesine bağlı olarak elde edilen asıl kiracının kullanım hakkı ile sınırlı olduğu kuralını koymuştur. Kullanım hakkının, kullanım süresini içerdiği kuşkusuz olduğundan, alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesine tabi olduğu ve asıl kira sözleşmesinde kararlaştırılan süreden fazla olamayacağı görüşüne¹⁵ katılmamak da hukuka aykırılık teşkil eder.

Alt kira sözleşmesinin süresi ancak kira sözleşmesinin feshedileceği veya sona ereceği süreye bağlı olarak uzatılabilir¹⁶.

D. İçeriği Bakımından

Yine gerek Borçlar Kanunu'nun 259.mad.'si gerekse Borçlar Kanunu'nun 284.mad.'ne göre, alt kira sözleşmesi ancak kiralananana zarar vermemek şartıyla akdedilebileceğinden, alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden farklı hükümler taşısa da, burada da alt kiracı ve alt kiralayana, asıl kira sözleşmesine uygulanan kurallar uygulanır. Ancak, bu durum alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesi karşısındaki bağımsızlığını etkilemez¹⁷.

IV. ALT KİRA KONUSUNDAKİ KANUNİ DÜZENLEMELER

Alt sözleşmeler Borçlar Kanunu'nda özel olarak düzenlenmiş değildir. Ancak, daha önce de ifade ettiğimiz gibi Borçlar Kanunu'nun özel hükümlerini ihtiva eden bölümünde, çeşitli sözleşme tipleri içinde alt sözleşmelere yer verilmiştir. Nitekim, kira sözleşmelerini düzenleyen Borçlar Kanunu'nun 248-298. mad.'lerinde de alt kira sözleşmeleri hükme bağlanmıştır. Öte yandan, gerek İsviçre Medeni Kanunu'nda, gerekse Borçlar Kanunu Tasarısında alt kira sözleşmeleri hükme bağlanmıştır.

A.Adi Kira Sözleşmelerinde

Türk hukukunda;

İlk olarak, adi kira sözleşmelerinde, alt sözleşmeye ilişkin düzenleme Borçlar Kanunu'nun 259.mad.'nde "kiracının kiracısı" başlığı altında hükme

¹⁴ Kahveci, s. 73.; Yazman, s. 16.

¹⁵ Karahasan, s. 1570.; Kahveci, s. 73.

¹⁶ Yazman, s. 18.

¹⁷ Zevkliler, s. 220.; Kahveci, s. 75.

bağlanmıştır. Buna göre; “Kiracı, kiralayana zarar verecek bir tebeddülü mucip olmamak şartıyla, kiralananı tamamen yahut kısmen ahara kiralayabilir yahut kirayı bir üçüncü şahsa ferağ edebilir. İkinci kiracı, birinci kiracıya müsaade edilenden başka bir tarzda kullandığı takdirde, birinci kiracı, bundan dolayı kiralayana karşı mesul olur. Kiralayan, ikinci kiracıyı bu hususa riayet ettirmeğe selâhiyettardır.”

İkinci olarak, alt kira sözleşmelerine ilişkin düzenleme, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’da yer alır. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun, Borçlar Kanunu’na göre özel bir kanun niteliğindedir. Bu nedenle, söz konusu kanunun kapsamına giren konularda uygulanma önceliği mevcuttur. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’un 1. mad.’sinde, kanunun uygulama alanı belirlenmiştir. Buna göre; “Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki üstü örtülü gayrimenkullerin kiralalanmalarında, kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.”

Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’un 12. mad.’sinde de alt kira sözleşmesi hükmüne bağlanmıştır. Söz konusu düzenlemeye göre; “Kiracı, mukavelede hilafına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez veyahut kendisi gayrimenkülü bırakmış olduğu halde hiç bir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez.”

Üçüncü olarak ise Borçlar Kanunu’nun 321.mad.’nde de alt kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Buna göre; “Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir. Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez. Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.”

İsviçre Hukukunda ise;

İsviçre Borçlar Kanunu’nun 262. mad.’si alt kira sözleşmesine ilişkin şu hükmü ihtiva eder;“Kiracı, kiralayanın izni ile, kiraladığı nesneyi tamamen ya da kısmen alt kiraya verebilir. Kiralayan şu hallerde izin vermekten kaçınabilir; a) Kiracı, kiralayana alt kiranın şartları hakkında bilgi vermekten kaçınırsa, b) Alt kiranın şartları, asıl kira sözleşmesinin şartları ile karşılaştırıldığında kötüye kullanma teşkil ediyorsa, c) Kiralayan için alt kiradan esaslı bir zarar oluşuyorsa. Kiracı, kiralayana karşı, alt kiracının kiralananı kendisine izin verilen kullanımdan farklı bir şekilde

kullanmasından sorumludur. Kiralayan, alt kiracıdan buna uymasını doğrudan isteyebilir.”

B.Hasılat Kirası Sözleşmelerinde

Türk Hukukunda;

Yine ilk olarak hasılat kirası sözleşmelerinde, alt sözleşmeye ilişkin düzenleme Borçlar Kanunu'nun 284.mad.'sinde yer alır. Söz konusu hükme göre; “Kiracı, kiralayanın muvafakati olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremez. Bununla beraber kiracı, kiralanda dahil olan bazı mahalleri kiralayana zarar verecek bir tebeddülü mucip olmamak şartıyla kiraya verebilir. Böyle bir kiraya ve kiralayan tarafından müsaade edilen ikinci kiraya, alelâde ikinci kiraya mütedair kaideler, kıyasen tatbik olunur.”

İkinci olarak, burada da alt hasılat kira sözleşmelerine ilişkin olarak, yukarıda ifade ettiğimiz Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12. mad.'si hükmü uygulanır.

Üçüncü olarak Borçlar Kanunu Tasarı'sının 365.mad.'sinde alt hasılat kirası sözleşmesine ilişkin hükme yer verilmiştir. Buna göre; “Kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir. Kiracının, başkasıyla yaptığı bu kira sözleşmelerine, alt kiraya ilişkin kurallar, kıyas yoluyla uygulanır.”

İsviçre Hukukunda ise;

Hasılat Kirasında alt kira, yukarıda ifade ettiğimiz, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 262.mad.'ye paralel olarak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 291.mad.'de hüküm altına alınmıştır.

V. ALT KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI, TARAFLARIN BİRBİRLERİ VE KİRALAYANLA OLAN İLİŞKİLERİ

Asıl kira sözleşmesi ve alt kira sözleşmesi üç taraftan oluşur. Bunlar, kiralayan, kiracı ve alt kiracıdır. Asıl kira sözleşmesinde, kiracı sıfatına sahip olan taraf, alt kira sözleşmesinde kiralayan rolünü üstlenmektedir. Alt kira sözleşmesi her ne kadar asıl kira sözleşmesinden bağımsız nitelikte bir sözleşme olsa da, kiralayanın bazı hallerde bu sözleşmeye yönelik hakları doğabilmektedir. Bu nedenle, burada önce alt kira sözleşmesine taraf olan kiracı ve alt kiracının ilişkisi, daha sonra ise kiracı ve alt kiracının kiralayanla olan ilişkisi alt kira sözleşmesine özgü hakları ve borçları çerçevesinde değerlendirilerek incelenecektir.

A.Kiracı ve Alt Kiracı Arasındaki İlişki

1. Kiracı

a.Hakları

aa. Alt Kiracıdan Kira Bedelini İsteme Hakkı

Kiracının alt kira sözleşmesinden doğan haklarından biri alt kiracıdan kira bedelini isteme hakkıdır. Alt kiracı, kiracı ile aralarında akdedilen sözleşmeye dayanarak kira parasını kiracıya ödemekle yükümlüdür. Kiracı, alt kira sözleşmesine göre kiralayan sıfatına sahip olmasından dolayı, kira bedelini de bu sıfatla talep etme hakkına sahiptir¹⁸.

Burada, üzerinde durulması gereken konu, asıl kira sözleşmesine dayanılarak kira ücretinin arttırılması sonucunda, alt kira sözleşmesinin bu durumdan nasıl etkileneceğidir. Bizim de katıldığımız doktrindeki görüşe göre, bu durumda İsviçre Hukukunda kira ücretinin sadece resmi olarak izin verilen şeklin uygulanması veya kanunda belirtilen bildirim sürelerine uyularak arttırılması mümkün olduğundan, alt kira sözleşmesinde de kira ücreti ancak asıl kira sözleşmesinde bu kurallara uyularak bir artış gerçekleşmişse artar. Bu halde, alt kira sözleşmesinde kiracı kira ücreti artışını, kendi kira ücreti artışı oranında ve aynı gerekçeyle alt kiracıya karşı ileri sürebilmektedir¹⁹.

bb. Alt Kiracıya Karşı Hapis Hakkı

Alt kira sözleşmesinde kiracı, alt kiracının ödemediği ve böylece temerrüte düştüğü kira parası nedeniyle, kiralananaya getirdiği eşyaları üzerinde hapis hakkına sahiptir. Hapis hakkı, taşınmaz kiralalarında kiralayana tanınan, onun sözleşmeden doğan kira bedelini tahsili hakkını güvence altına alan ve taşınmaz içinde olan belirli özelliklere sahip taşınır eşyalara el konması sonucunu doğuran kanuni bir rehin hakkıdır. Bu hakkın, kanundan doğan bir hak olması nedeniyle, kiracı bu hakkından feragat etse de söz konusu hak sona ermez²⁰.

cc. Sözleşmeye Farklı Hükümler Koyma Hakkı

Kiracının diğer bir hakkı ise sözleşme serbestesi ilkesi göz önüne alınarak alt kira sözleşmesine, asıl kira sözleşmesinden farklı hükümler koyabilmesidir. Ancak daha önce de ifade ettiğimiz gibi bu durum kiralananaya zarar vermemelidir²¹.

¹⁸ Tandoğan, s. 156.; Feyzioğlu, s. 487.; Tunçomağ, s. 554.; Yavuz, s. 303.; Aral, s. 265.; Kahveci, s. 105.; Erol, s. 64.; Arıkan, s. 25.

¹⁹ Kahveci, s. 105.

²⁰ Tandoğan, s. 157.; Feyzioğlu, s. 487.; Tunçomağ, s. 554.; Kahveci, s. 106.; Erol, s. 64.

²¹ Zevkliler, s. 220.; Kahveci, s. 75.; Erol, s. 68.

b.Borçları

aa. Kiralananın Kullanılmasını Sağlama Borcu

Kiralananın kullanılmasını sağlama borcu, kiralananı sözleşme uygun olarak teslim etmek, alt kira sözleşmesi devam ettiği sürece kullanılmaya elverişli olarak tutmak, ayıba karşı tekeffül borcu ve zapta karşı tekeffül borçlarından oluşur²².

Kiralananın sözleşmeye uygun olarak teslim edilmesi borcu, kiralananın tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları kurallar çerçevesinde ve sözleşmede kararlaştırılan zamanda teslim edilmesini ifade eder. Buna uyulmaması halinde Borçlar Kanunu'nun 249.mad.'ne göre, kiracının sözleşmenin feshini veya kira parasının münasip bir miktarının indirilmesini isteme hakkı doğar²³.

Kiracının ayıba karşı tekeffül borcu da, kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak teslim etmemesi ve sözleşme devam ettiği sürece kullanmaya elverişli olarak tutmamasından kaynaklanır²⁴. Nitekim Borçlar Kanunu'nun 250. mad.'ne göre; "Kiralanan, kira müddeti zarfında kiracının bir kusuru olmaksızın akitten maksut olunan kullanılmak mümkün olamayacak veya ehemmiyetli surette azalacak bir hale düştüğü takdirde, kiracı, ücretten bir miktarın tenzilini talep edebileceği gibi, ayıp münasip bir müddet zarfında bertaraf edilmezse akdi dahi feshedebilir."

Öte yandan, kiracının, kiralananı sözleşme uygun olarak teslim etme, alt kira sözleşmesi devam ettiği sürece kullanılmaya elverişli olarak tutma borçlarının ihlalinin diğer bir yansıması da kiracının zapta karşı tekeffül borcunu oluşturur. Kiracının zapta karşı tekeffül borcu gerek Borçlar Kanunu'nun 253, 254 ve 276.mad.'lerinde, gerekse Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 7.mad.'de düzenlenmiştir. Borçlar Kanunu'nun 253.mad.'de düzenlemeye göre; "üçüncü kişinin sözleşmenin yapılmasından önce varolan aynı veya tapu siciline şerh edilmiş şahsi bir hakka dayanarak kiracının hakları ile bağdaşmayacak bir iddiada bulunması halinde, kiralayan kiracının bildirim üzerine hukuki uyuşmazlığı yüklenmeye ve kiracının kiralananından sözleşmeye uygun olarak yararlanması imkanı ortadan kalkmışsa tazminat ödemeye mecburdur." Bu hüküm doktrinde kira sözleşmelerinde gerçek zapt olarak ifade edilmektedir. Zira Borçlar Kanunu'nun 254, 276 ve Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 7/d hükümleri karşısında Borçlar Kanunu'nun 253.mad.'indeki düzenleme teknik anlamda zaptı düzenlemektedir. Teknik anlamda zaptı ifade etmemekle beraber, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, kiralananın üzerinde bir aynı hak iddiasına neden olan durumlar da, kira sözleşmelerinde

²² Becker, s. 289.; Kahveci, s. 107.; Erol, s. 65.; Arıkan, 25.

²³ Tandoğan, s. 109.; Yavuz, s. 280.; Aral, s. 241.; Zevkliler, s. 194.

²⁴ Tandoğan, s. 116.; Yavuz, s. 284.; Aral, s. 195.; Zevkliler, s. 242.; Kahveci, s. 113.

gerçek olmayan zapt olarak ifade edilmektedir. Gerçek olmayan zapt ise gerek adi kira sözleşmeleri gerekse hasılat kirası sözleşmeleri için hükme bağlanmıştır. Borçlar Kanunu'nun 254.mad.'de adi kira sözleşmeleri için, Borçlar Kanunu'nun 276.mad.'de ise hasılat kirası sözleşmeleri için hüküm altına alınan düzenlemeye göre, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir nedenle kiralayanın elinden çıkması halinde kiracı, kiralananın yeni maliki olan kişiyi sözleşmeye devam etmeye zorlayamaz. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 7/d. mad.'nde ise, "Gayrimenkul Medeni Kanun hükümlerine göre iktisab eden 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 açabilir." hükmü yer almaktadır²⁵.

bb. Tazminat Ödeme Borcu

Asıl kira sözleşmesine konu olan kiralanan Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun kapsamına girmesi halinde, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12.mad.'ne göre, kiracı kiralananı aksi kararlaştırılmamışsa bir başkasına kiralayamaz. Söz konusu kiralananın Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun kapsamına girmemesi halinde ise, adi kira sözleşmelerinde Borçlar Kanunu'nun 259. mad., hasılat kirası sözleşmelerinde ise Borçlar Kanunu'nun 284.mad.'si uygulanır. Bu hükümlere göre de, adi kira sözleşmesinde alt kira sözleşmesi akdetmek için herhangi bir yasak getirilmemişken, hasılat kirası sözleşmelerinde, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'daki düzenlemeye benzer bir şekilde alt sözleşme akdedilmesi kiralayanın iznine tabi tutulmuştur. Bu düzenlemeler çerçevesinde kiracı yetkisi olmadığı halde alt kira sözleşmesi akdetmiş ve bu nedenle alt kiracıya karşı kiralananı Borçlar Kanunu'nun 249.mad.'ne uygun olarak teslim edemiyorsa, alt kiracıya karşı tazminat ödeme borcu doğar²⁶.

Kiracının bu borcunun hukuki sebebini Borçlar Kanunu'nun 96. mad.'si oluşturur. Zira, borçlunun yasak olduğunu bildiği halde alt kira sözleşmesi akdetmesi, onun kusurlu olarak sözleşmeye aykırı davrandığını gösterir.

²⁵ Tandoğan, s. 124.; Tunçomağ, s. 498.; Yavuz, s. 289.; Aral, s. 251.; Zevkliler, s. 202.; Kahveci, s. 102.

²⁶ Becker, s. 289.; Erol, s. 67.; Arıkan, 24.

2. Alt Kiracı

a.Hakları

aa. Kiralanamı Kullanma Hakkı

Kira sözleşmesi niteliği itibariyle kullanma ve yararlanma amacı güden sözleşmelerdendir. Bunun doğal sonucu olarak kira sözleşmelerinde kiracının kiralananı kullanma hakkı vardır. Alt kira sözleşmesi de, daha önce ifade ettiğimiz gibi, kira sözleşmesinden bağımsız olmakla beraber, tarafların aynı nitelikte hak ve borçlara sahip olduğu sözleşmelerdendir. Bu nedenle, alt kiracının da kiralananı kullanma hakkı vardır.

Alt kiracının kiralananı kullanma hakkının sınırını, asıl kira sözleşmesinde kiracının sahip olduğu kullanma hakkı oluşturur. Başka bir deyişle, alt kiracının kullanım hakkı, kiracının kullanım hakkını aşamaz²⁷. Alt kira sözleşmesine göre, alt kiracının kullanım hakkı, kiralananın bir kısmını kapsıyorsa, alt kiracı kiralananın tamamını kullanamaz²⁸.

bb. Kiralanamı Bir Başkasına Kiralama Hakkı

Doktrinde hakim olan görüşe göre, Borçlar Kanunu'nun 259. mad.'si göz önüne alınarak, aksine bir hüküm yoksa, kiralanan kiralayana zarar verecek bir değişiklik yoksa, alt kiracı tarafından bir başkasına kiralanabilir. Başka bir deyişle, alt kiracının birden fazla yapılması caizdir²⁹. Bizim de katıldığımız bir başka görüşe göre, alt kiracıya tanınan bu hak ancak Borçlar Kanunu'na tabi olan eşyalar için söz konusudur. Zira, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun 12.mad. ile alt kira serbestesini ortadan kaldırmıştır. Bu nedenle, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'una tabi olan gayrimenkullerin alt kiraya verilebilmesi kararlaştırılmış olsa bile, bu izin Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'una ve kiralayanın yararına yorumlanarak değerlendirilmelidir³⁰.

cc. Tazminat İsteme Hakkı

Daha önce kiracının alt kira sözleşmesinden doğan borçlarında belirttiğimiz gibi, kiracı Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun göz önüne alınarak, alt kira sözleşmesi yapma hakkı olmadığı halde, bu sözleşmeyi yapmış ve bundan dolayı alt kiracıya karşı kullandırma borcunu ifa edemez hale düşmüşse, alt kiracının kiracıdan tazminat isteme hakkı doğar³¹.

²⁷ Yazman, s. 16.; Kahveci, s. 124.; Erol, s. 68.; Arıkan, 25.

²⁸ Erol, s. 68.; Arıkan, 25.

²⁹ Tandoğan, s. 156.; Yazman, s. 20.

³⁰ Arıkan, 25.

³¹ Becker, s. 289.; Erol, s. 69.; Arıkan, 24.

b. Borçları

aa. Sözleşmeye Uygun Davranma ve Tazminat Ödeme Borcu

Alt kira sözleşmesinde alt kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanmak zorundadır. Her ne kadar alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir nitelikte olsa da, alt kiracı, kiralananın kullanım amacını değiştiremez. Nitekim Borçlar Kanunu'nun 259.mad.'ne göre; "İkinci kiracı, birinci kiracıya müsaade edilenden başka bir tarzda kullandığı takdirde; birinci kiracı, bundan dolayı kiralayana karşı mesul olur. Kiralayan, ikinci kiracıyı bu hususa riayet ettirmeğe selahiyettardır." Söz konusu hükme göre, alt kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanmamasından dolayı doğan zararlardan kiralayana karşı kiracı ile birlikte sorumlu olur. Hem kiracı hem kiralayan kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanılmasını alt kiracıdan talep edebilir ve aynı zamanda sözleşmeyi feshederek tazminat talep edebilir³². Hasılat kirası sözleşmelerinde de kiracının kiralananı amacına aykırı olarak kullanamayacağı özel bir hükümlerle düzenlenmiştir. Borçlar Kanunu'nun 278.mad.'ne göre; "Kiracı, kiralananı tahsis olunduğu dairede iyi bir surette işletmeğe bilhassa hasılatla kabiliyetli bir halde bulundurmaya mecburdur. Kiracı, kiralayanın muvafakati olmaksızın icar müddetinin hitamından sonra kiralanan üzerinde tesirleri görülebilecek surette işletmenin tarzını tebdil edemez."

bb. Kira Parasını Ödeme Borcu

Alt kira sözleşmesi, kiracı ve alt kiracı arasında akdedildiğinden dolayı, alt kiracının alt kira sözleşmesinden doğan asli borcu olan kira parasını ödeme borcu kiracıya ifa edilir. Nitekim, alt kira sözleşmesi kiracı ve alt kiracı arasında kurulmuş bir hukuki ilişkiyi simgeler. Bu nedenle, alt kiracının sonradan kiralayanla bir sözleşme yapmış olması kiracıya karşı olan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz³³.

B. Kiralayan ve Alt Kiracı Arasındaki İlişki

1. Kiralayan

a. Hakları

aa. Kiralananın Sözleşmeye Uygun Biçimde Kullanılmasını İsteme Hakkı

Alt kira sözleşmesi alt kiracı ve kiracı arasında akdedilen bir sözleşme olması nedeniyle burada sözleşmenin nisbiliği ilkesinden söz edilir. Ancak, alt kira sözleşmesi her ne kadar asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir nitelikte olsa da, kiralayanın bazı hallerde sözleşmenin tarafı olmamasına

³² Tandoğan, s. 158.; Kahveci, s. 128.; Erol, s. 70.

³³ Tandoğan, s. 158.; Feyzioğlu, s. 488.; Kahveci, s. 126.; Erol, s. 70.; Arıkan, 25.

rağmen alt kiracıya karşı doğrudan talep hakkı doğar. Bu hallerden birisini de, kiralayanın alt kiracıya doğrudan doğruya başvurarak, sözleşmeye uygun biçimde davranmasını isteme hakkı oluşturur. Nitekim Borçlar Kanunu'nun 259/III. mad.'ne göre; "Alt kiracı, kiracıya müsaade edilenden başka bir tarzda kullandığı takdirde; kiracı, bundan dolayı kiralayana karşı mesul olur. Kiralayan, alt kiracıyı bu hususa riayet ettirmeğe selahiyettardır."

Söz konusu hüküm göz önüne alınarak, bu talep hakkı konusunda, kiralayan ve kiracının müteselsil alacaklı olduğu söylenebilir. Zira, alt kiracı kiralananı sözleşmeye uygun biçimde kullanmaması durumunda meydana gelen zararlardan dolayı, kiracıya karşı alt kira sözleşmesine aykırı davranmaktan ötürü, kiralayana karşı ise asıl kira sözleşmesine aykırı davranmaktan ötürü sorumlu olur³⁴. Kiralayana verilen bu hakkın saiki kiralayanın mülkiyet hakkına dayanır. Kiralayan, mülkiyet hakkının kendisine tanıdığı yetkilerin himayesi amacıyla, alt kira sözleşmesine taraf olamamasına rağmen, alt kiracıya doğrudan talep hakkına sahiptir³⁵.

bb. Alt Kiracıya Karşı Hapis Hakkı

Kiralayanın alt kiracıya karşı sahip olduğu haklardan birisi de hapis hakkıdır³⁶. Borçlar Kanunu'nun 267/II. mad.'ne göre; "Kiralayanın hapis hakkı, alt kiracının kiracıya karşı borcu olan miktar nispetinde alt kiracı tarafından kiralanan dahiline getirilen eşyaya da şamildir."

Bu düzenlemeye göre, kiralayanın hapis hakkını kullanabilmesinin şartları şöyle sıralanabilir;

-Kiralayanın kiracıdan kira bedeli alacağı olmalıdır.

-Kiralayan söz konusu alacağını kiracıdan kısmen veya tamamen karşılamamış olmalıdır.

-Alt kiracının, kiracıya kira bedeline ilişkin borcu olmalıdır.

-Alt kiracıya ait olmak şartıyla, kiralananın döşenmesi veya kiralananın yararlanmaya ilişkin taşınır eşyalar bulunmalıdır.

Öte yandan kiralayanın sahip olduğu hapis hakkının sınırları kanun koyucu tarafından belirlenmiştir. Bu sınırlamalardan ilki, Borçlar Kanunu'nun 267/I. mad.'ne göre, "hapis hakkının ancak geçmiş bir yıllık veya işleyecek altı aylık kira bedeli temini için kullanılabilmesine" ilişkindir. İkinci sınırlama, Borçlar Kanunu'nun 267/II. mad.'ne göre, "hapis hakkının ancak, alt kiracının kiracıya olan kira bedeli borcu miktarında, alt kiracı tarafından kiralananın getirilen eşyalar" üzerinde kullanılabileceğidir. Üçüncü

³⁴ Kahveci, s. 82-84.; Yazman, s. 16.

³⁵ Arıkan, 30.

³⁶ BGE 59 III 285: " alt kira ücreti asıl kiracının talebi üzerine asıl kiralayana ödenebilir. Dolayısıyla, asıl kiralayan alt kira parasının ödenmesine ilişkin hapis hakkını kullanma hakkına sahiptir." Bu karar için Borçlar Kanununuz.; Kahveci, s. 99.

sınırlama ise, Borçlar Kanunu'nun 267/I. mad.'ne göre, "hapis hakkının ancak kiralananın döşenmesi veya kiralananın yararlanmaya ilişkin taşınır eşyalar" üzerinde söz konusu olabileceğine ilişkindir³⁷.

Alt kira yasağına rağmen, kiracı kiralananı kiraya vermişse, bu halde kiralananın bulunan kişi alt kiracı değil üçüncü kişi sayılır. Bunun sonucu olarak da, doktrindeki bir görüşe göre, kiralayan üçüncü kişiye karşı hapis hakkını ancak iyiniyetli olması koşulu ile kullanabilir ve üçüncü kişi de Borçlar Kanunu'nun 267.mad.'deki imkanlardan yararlanamaz³⁸.

Ancak, burada kiralayanın iyiniyetli olması hali ile neyin ifade edilmek istendiği açık değildir. Nitekim, kiralayanın kötünietli olması ancak, kiracının alt kira sözleşmesi yaptığını bilmesi ve buna rağmen susması halinde söz konusu olur ki, bu durumda zaten kiralayanın alt kiraya zımni olarak rıza göstermesi durumu ile karşılaştırılır ve alt kiracı üçüncü kişi olarak nitelendirilemez. Bu nedenle, bizim savunduğumuz görüşe göre, kiralayan herhalde alt kiracıya karşı hapis hakkını kullanabilmelidir.

b. Borçları

aa. Kiralananın Alt Kiracı Tarafından Kullanılmasına Katlanma Borcu

Kira sözleşmelerinde, kiralayanın borçlarından birisi de kiralananın kiracı tarafından kullanılmasına katlanma borcudur. Kiralananın kiracı tarafından kiraya verilemesi halinde, kiralayanın bu yükümlülüğü alt kiracıya karşı da söz konusu olur³⁹.

bb. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu

Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemeler göz önüne alınarak, ayıba karşı tekeffül borcu kiralayan ve kiracı arasında söz konusu olan ilişkiden doğmaktadır. Zira, kiralayan ve alt kiracı arasında sözleşmeden doğan doğrudan bir ilişki olmadığı için kiralayanın alt kiracıya karşı ayıba karşı tekeffül borcundan söz edilemez. Diğer bir deyişle, alt kiracının ayıba karşı tekeffül hükümlerine dayanarak, kiralayandan herhangi bir talepte bulunması mümkün değildir. Alt kiracı kiralananın herhangi bir ayıp olması halinde, ancak aralarında doğrudan sözleşme ilişkisi bulunan kiracıya karşı ayıba karşı tekeffül hükümlerine dayanarak talepte bulunabilir. Bu durumda da, kiracı ayıba karşı tekeffül hükümlerinden doğan borcunu alt kiracıya ifa ettiği zaman, kiralayandan bunların ifasını isteyeceği için, kiralayan "aracı" kişi statüsünde kalmaktadır⁴⁰.

³⁷ Tandoğan, s. 158.; Feyzioğlu, s. 487.; Yavuz, s. 309.; Aral, s. 269-270.; Zevkililer, s. 210.; Kahveci, s. 94-95.; Erol, s. 57-60.; Arıkan, s. 33-38.

³⁸ Yazman, s. 25.; Kahveci, s. 98.; Arıkan, s. 38.

³⁹ Kahveci, s. 99.

⁴⁰ Yazman, s. 17-18.; Kahveci, s. 100.

Bununla birlikte, doktrindeki bir görüşe göre, kiralayan ve alt kiracı arasında, üçüncü kişiyi koruyucu etkili bir borç ilişkisinden kaynaklanan doğrudan bir ilişki kurmak mümkündür. Buna göre, alt kira sözleşmesinin kurulmasında, asıl kira sözleşmesi üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme niteliğinde olduğundan, alt kiracı, koruma menfaatlerine göre, asıl kiracının koruma alanındadır. Asıl kira sözleşmesi de, alt kiracıyı koruduğundan MK'nın 2. mad.'ne göre, kiralayan ve alt kiracı arasında kanundan doğan bir borç ilişkisi kurulmuş olur. Bu halde, kiralayanın da, alt kiracının mal ve şahıs varlığına zarar vermeme yükümü söz konusu olacağından, alt kiracıya karşı doğrudan ayıba karşı tekeffül borcu olduğundan söz edilir⁴¹.

Ancak, bizim katıldığımız görüşe göre, kaynağını alt sözleşme müessesesinden alan ve asıl kira sözleşmesinden bağımsız bir nitelikte olan alt kira sözleşmesi, sadece tarafları arasında hüküm ve sonuç doğurur ve onları etkiler. Niteliğinden de anlaşıldığı üzere, alt kira ilişkisinde, kiralayan ve alt kiracı arasında ne kanundan ne de sözleşmeden doğan doğrudan bir ilişkiden söz edilemez. Kanunun bazı hallerde, kiralayana alt kiracıya karşı doğrudan başvurabilme hakkı tanınması da, kiralayan ve alt kiracı arasında kanundan doğan bir borç ilişkisinin doğduğunu göstermez. Bu nedenle, burada da alt kiracının kiralayana karşı doğrudan ayıba karşı tekeffülden doğan haklarını ileri sürmesi söz konusu olmamalıdır.

cc. Zapta Karşı Tekeffül Borcu

Yukarıda açıklanan sebepler çerçevesinde, kiralayanın alt kiracıya karşı zapta karşı tekeffül borcundan da bahsedilemez. Doktrindeki bir görüşe göre, burada alt kiracının ifa menfaatleri etkilendiğinden ve ifa menfaati de koruma menfaati niteliğinde olmadığından, üçüncü kişiyi koruyucu etkili borç ilişkisinin varlığı göz önüne alınarak, kiralayan ve alt kiracı arasında kanundan doğan doğrudan bir ilişkiden bahsedilemez⁴².

C. Kiralayan ve Kiracı Arasındaki İlişki

1. Kiralayan

a. Hakları

aa. Kiracıya Karşı Fesih ve Tahliye Hakkı

Kiralayanın kiracıya karşı mevcut olan haklarından biri, Borçlar Kanunu'nun 259/II.mad.'de düzenlenmiştir. Buna göre; "Alt kiracı, kiralananı kiracıya müsaade edilenden başka bir tarzda kullandığı takdirde; kiracı, bundan dolayı kiralayana karşı mesul olur." Söz konusu hüküm göz önüne alınarak, kiracı kiralayanın yaptığı ihtara rağmen sözleşmeye

⁴¹ Kahveci, s. 100-101.

⁴² Kahveci, s. 102.

aykırılığı gidermezse, kiralayan, kiracıyla olan asıl kira sözleşmesinin feshini ve kiracının kiralananı tahliyesini talep edebilir⁴³.

bb. Zararlarının Giderilmesini İsteme Hakkı

Kiralayanın, zararlarının giderilmesini isteme hakkı, Borçlar Kanunu'nun 259/III. mad.'ne dayanır. Buna göre, alt kiracının kiralananı verdiği zararlardan dolayı, kiralayan ve kiracı arasındaki sözleşmesel ilişki de göz önüne alınarak, kiracı ve alt kiracı müteselsilen sorumlu olur⁴⁴. Zira, kiracı kiralananı başkasına kiralamakla, bu hakkın kullanımını bir başkasına bırakmış olmaktadır.

b. Borçları

Kiralayanın kiracıya karşı olan borçları asıl kira sözleşmesinden doğar. Bu nedenle, alt kira sözleşmesinden kaynaklanan tek borcu, alt kira sözleşmesinin yasaklanmadığı veya yasaklanmasına rağmen izin verildiği halde, alt kiraya katlanma borcudur⁴⁵.

2. Kiracı

a. Hakları

aa. Alt Kiraya Verme Hakkı

Borçlar Kanunu'nun 259. mad. ve Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12. mad. göz önüne alınarak, kiracı, kiralananı zarar vermemek şartıyla kanun tarafından yasaklanmadığı hallerde veya kanun tarafından yasaklanmasına rağmen kiralayanın izniyle, kiralananın tamamını veya bir kısmını alt kiraya verme hakkına sahiptir. Bu hakkın kullanımı, kiralayan ve kiracı arasında akdedilen asıl kira sözleşmesine bağlanan bir hükümle yasaklanabilir veya kiralayanın iznine tabi tutulabilir⁴⁶.

b. Borçları

aa. Kiralananı Alt Kiraya Vermede Özen Gösterme Borcu

Borçlar Kanunu'nun 259.mad.'si göz önüne alınarak, kiracı kiralananı ancak kiralayana zarar verecek bir değişikliğe neden olmadan alt kiraya verme hakkına sahiptir. Bu nedenle, kiracı kiralananın tamamını veya bir kısmını alt kiraya verirken gerekli dikkat ve özeni göstermek zorundadır. Aksi takdirde, kiralayanın sözleşmenin feshini ve kiralananın tahliyesini talep hakkı doğar⁴⁷.

⁴³ Tandoğan, s. 158.; Feyzioğlu, s. 484.; Kahveci, s. 79.; Erol, s. 57.

⁴⁴ Tandoğan, s. 158.; Feyzioğlu, s. 487.; Tunçomağ, s. 544.; Erol, s. 61.

⁴⁵ Kahveci, s. 79.; Erol, s. 63.

⁴⁶ Tandoğan, s. 155.; Feyzioğlu, s. 491.; Erol, s. 63.

⁴⁷ Erol, s. 65.

bb. Tazminat Ödeme Borcu

Borçlar Kanunu'nun 259/II.mad. göz önüne alınarak, alt kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı olarak kullanmasından doğan zararlardan dolayı kiracı, kiralayana karşı sorumlu olur. Bu sorumluluğun kaynağı, bizim de katıldığımız, doktrindeki hakim görüşe göre, Borçlar Kanunu'nun 100.mad.'ne dayanır⁴⁸. Çünkü burada alt kiracı, asıl kira sözleşmesinden doğan bir hakkın kullanılmasının kendisine bırakılması sonucunda yardımcı kişi durumundadır. Kiracı da, bizzat hareket etmesi halinde sorumlu tutulacağı fiilleri alt kiracının yapmasından sorumlu tutulmaktadır. Alt kiracının kusurunun olması, kiracının sorumluluktan kurtulması sonucunu doğurmaz. Burada, her ne kadar bu sorumluluğun kaynağının Borçlar Kanunu'nun 96.mad.'deki kusur sorumluluğuna dayandırılabilinip dayandırılmayacağı sorusu akla gelse de, alt kiracının kiralananı verdiği zararlardan dolayı, kiracının Borçlar Kanunu'nun 96.mad. çerçevesinde kusurlu sayılması söz konusu olmamalıdır. Zira, Borçlar Kanunu'nun 96.mad.'si, kişilerin bizzat neden olduğu subjektif kusuru düzenlemektedir. Burada, kiracının, herhangi bir yasak söz konusu olmaksızın, kiralananı alt kiraya vermesi ile üstlendiği riziko kavramı genişletilerek, alt kiracının kusurlu hareketlerinden sorumluluğu de içine almamalıdır.

Ancak, kiracının isteği dışında kiralananı giren kişilerin verdikleri zararlardan dolayı, kiracının Borçlar Kanunu'nun 100.mad.'ne göre sorumluluğu söz konusu olmaz. Öte yandan, alt kira yasağına rağmen, kiralananın bir başkasına kiralınması halinde kiracının sorumluluğu Borçlar Kanunu'nun 96. mad.'ne dayanır⁴⁹.

İKİNCİ BÖLÜM

ALT KİRANIN SONA ERMESİ, NEDENLERİ, SONUÇLARI VE ALT KİRA MÜESSESESİNİN KİRANIN DEVRİ MÜESSESESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

I. ALT KİRANIN SONA ERMESİ

A. Sona Erme Sebepleri

Alt kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri gerek Borçlar Kanunu'nda gerekse Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'da özel olarak belirtilmemiştir. Bunun sonucu olarak, kira sözleşmesini sona erdiren

⁴⁸ Yargıtay 4.HD., 31.1.1958 T., 8043 E., 581 K.; “ İkinci kiracı birinci kiracının kira akdinden doğan haklarını onun adına kullanan bir kimse durumunda bulunduğundan, onun meydana getirdiği zararlardan davalı kiracı BORÇLAR KANUNU'nun 100. mad.'sine göre mesul tutulacağından, kusurun ispatına ihtiyaç olmadığı gibi ikinci kiracının bir kusuru olmadığının sabit bulunması halinde dahi davalı esas kiracının mesuliyetten kurtulması düşünülemez.” Bu karar için Borçlar Kanunuz.; **Olgaç**, s. 623.

⁴⁹ **Tandoğan**, s. 158.; **Feyzioğlu**, s. 487.; **Tunçomağ**, s. 554.; **Yazman**, s. 26.; **Kahveci**, s. 79.; **Arıkan**, s. 22.; **Erol**, s. 66.

nedenler, alt kira sözleşmelerini de sona erdirir. Öte yandan, Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri bölümünde düzenlenen, imkansızlık, alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi, ibra gibi sebepler de borcu sona erdireceğinden, alt kira sözleşmesinin de ortadan kalkmasına neden olur⁵⁰.

Bu başlık altında özellikle alt kira sözleşmesinin sona ermesinde önemli nitelik arz eden nedenler üzerinde durulacaktır.

1.Borçlar Kanunu'ndaki Sebepler

Borçlar Kanunu'nda düzenlenen ve alt kira sözleşmesinin de sona ermesine neden olan sebepler şöyle sıralanabilir;

-Alt kira sözleşmelerini kendiliğinden sona erdiren nedenler, sözleşmenin belirli süreli ya da belirsiz süreli olmasına göre Borçlar Kanunu'nda ayrı ayrı düzenlenmiştir. Belirli süreli alt kira sözleşmelerinin sona ermesi Borçlar Kanunu'nun 263.mad.'nde, belirsiz süreli alt kira sözleşmelerinin sona ermesi ise Borçlar Kanunu'nun 262.mad.'nde düzenlenmiştir.

-Alt kira sözleşmelerinin taraflarca sona erdirilmesi ise Borçlar Kanunu'nda düzenlenen çeşitli nedenlerle mümkündür. Bu nedenler; kiracının veya kiralayanın sözleşmeye uymaması nedeniyle fesih (Borçlar Kanunu 249, 250, 256, 260), kiracının iflası nedeniyle fesih (Borçlar Kanunu 261, 290), kiracının ölümü nedeniyle fesih (Borçlar Kanunu 265, 291), önemli nedenlerle fesih (Borçlar Kanunu 264, 286), kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle fesih (Borçlar Kanunu 260) şeklinde sıralanabilir.

2.Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'daki Sebepler

Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 7. ve 12. mad.'de, bu kanuna tabi olan gayrimenkullerin boşaltılması ve dolayısıyla da sözleşmenin sona ermesi nedenleri düzenlenmiştir. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 7. mad.'ne göre, kiralananın boşaltılması nedenleri şöyle sıralanabilir;

a) Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen kiralananın tahliye edilmemesi halinde, ancak kiralayan tahliye davası açabilir. Kiralayan olmayan malik bu sığata dayanarak bu sebeple, kiralananın tahliyesini talep edemez.

b) Gayrimenkulün kiralayan tarafından kendisi veya eşı veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalması halinde, ancak kiralayan tahliye davası açabilir. Ancak bunun dışında, kiralayan olmayan malikin de tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir.

c) Gayrimenkulün kiralayan tarafından kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma

⁵⁰ Yazman, s. 20.; Kahveci, s. 137.; Erol, s. 80.

ihtiyacında kalması halinde de, ancak kiralayan tahliye davası açabilir. Ancak bunun dışında, kiralayan olmayan malikin de tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir.

ç) Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya işgal mümkün olmadığı fen olarak anlaşılması halinde, tahliye davası açma hakkı malik olan kiralayanındır. Ancak, daha önce de ifade ettiğimiz gibi kira sözleşmesinde kiralayan sıfatını taşıyan tarafın mutlaka malik olması gerekmediği için, malik olmayan kiralayan da bu sebeple tahliye davası açabilmelidir⁵¹. Bu dava sözleşmenin bitiminden itibaren 1 ay içinde açılmalıdır.

d) Gayrimenkulü MK hükümlerine göre iktisap eden 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 sonrası için kiracıyı taşınmazdan çıkarabilir. Burada, hükümden de anlaşıldığı gibi tahliye davası açma hakkı malik kiralayana aittir ve Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak, gayrimenkulün mülkiyetinin bir başkasına devri halinde, malik kiralananın tahliyesini ancak bu hükme dayanarak talep edebilir.

e) Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtar gerek kalmaksızın, kira müddetinin bitiminde, kiralananın tahliyesi istenebilir. Burada da tahliye davasını sadece kiralayan açabilir.

f) Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği ile tahliye etmeye mecburdur. Burada tahliye davası açabilecek olan kişi maliktir.

Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12. mad.'ne göre ise; alt kiraya verme yasağına riayet etmeyerek bir gayrimenkule kiracı veya devir alan sıfatıyla girenler veya bu gayrimenkulü işgal edenler hakkında hiç bir ihtar hacet kalmaksızın sulh mahkemelerinde tahliye davası açılabilir. Bu hak, kiralayana aittir.

B. Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi

Alt sözleşmelerin bağımsızlığı ilkesinden dolayı, gerek asıl kira sözleşmesi gerekse alt kira sözleşmesi birbirinden bağımsız olarak sona erebilir. Kural olarak, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira

⁵¹ Feyzioğlu, s. 671.; Kahveci, s. 143.

sözleşmesini etkilemez. Ancak, bu durumda alt kira sözleşmesinin kiracı tarafından ifası imkansız hale geleceği için Borçlar Kanunu'nun imkansızlık müessesesini düzenleyen 117.mad.'si uygulanır ve alt kiracı bu hükümlere dayanarak kiracıya karşı talep haklarını kullanabilir⁵². Burada bizim de katıldığımız doktrindeki hakim görüşe göre⁵³, borçlunun iktidarsızlığı, güçsüzlüğü olarak tanımlanan sübjektif imkansızlık doğar ve bundan dolayı borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümler uygulanır. Çünkü, sübjektif imkansızlıkta, edim sadece borçlu tarafından ifa edilemez durumdadır. Bu nedenle, sübjektif imkansızlık Borçlar Kanunu'nun 96 ve 117.mad.'leri anlamında imkansızlık olarak kabul edilmemelidir. Başka bir deyişle, alt kiracı bu durumda Borçlar Kanunu'nun 106.mad.'ne göre kiracıya karşı talep haklarını kullanabilir.

Asıl kira sözleşmesinde kararlaştırılan süre bitmeden, kural olarak alt kiracı kiralananı çıkarılamaz. Çünkü, daha önce de ifade ettiğimiz gibi alt kira sözleşmesinin süresi en fazla asıl kira sözleşmesinin tabi olduğu süre kadardır. Bu nedenle, asıl kira sözleşmesinin süresinin dolmaması, aksi kararlaştırılmamışsa, alt kira sözleşmesinin de süresinin dolmadığını gösterir⁵⁴. Ancak, asıl kira sözleşmesinde, kiralayan ve kiracı alt kiracının kiralananı tahliye etmesi için başka bir tahliye sebebi oluşturabilirler⁵⁵.

Öte yandan, kiralayan asıl kira sözleşmesinin devamını isterken, alt kiracının kiralananı tahliye etmesi amacıyla, asıl kira sözleşmesinin sona ermesini kabul etmişse, bu hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğundan, alt kira sözleşmesini etkilemez⁵⁶. Ancak, gerek kiralayan

⁵² Yargıtay 16. HD., 2.5.2002 T., 4011 E., 4827 K.; “Kiralayanın, kiralanan şeyin maliki olması gerekmediği için, kiracı da kiraladığı şeyi tekrar kiralayabilir. Böyle bir kira sözleşmesine alt kira denir. Üçüncü kişiler arasındaki sözleşme olarak alt kira sözleşmesi, ilk kiralayana etki yapmaz. Kiralayan ile asıl kiracı arasındaki kira ilişkisinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde ona bağlı olarak alt kira ilişkisi de sona erer.” Bu karar için Borçlar Kanunuz.; kazanci.com.tr.

⁵³ **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 9.Bası, İstanbul 2006, s. 296-297.; **Yücer**, İpek: Borç İlişkisi Doğuran Sözleşmelerde Başlangıçtaki İmkansızlık, Hüküm ve Sonuçları, Ankara 2006, s. 26-27.; **Kahveci**, s. 149.; **Erol**, s. 80.

⁵⁴ Yargıtay 6.HD., 10.2.1969 T., 4943 E., 576 K.; “ Kiracının kira süresi sona erdiğinde, alt kiracının veya devralanın da kiralananı çıkarması gerekmekte, alt kiracı ve devralanın sözleşmesi, kiralayan ve kiracı arasındaki kira sözleşmesinden uzun olamaz.” Bu karar için Borçlar Kanunuz.; **Arıkan**, s. 69.

⁵⁵ **Arıkan**, s. 69.

⁵⁶ Yargıtay HGK., 14.11.2001 T., 6-1042 E., 1030 K.; “Taraflar, diğer borç doğuran akidler gibi karşılıklı olarak kira sözleşmesini süresinden önce feshedebilirler (ikale). Davacı kiralayan ile kiracısı olan (dava dışı) Tansaş da aynı yola başvurarak kira sözleşmesini karşılıklı anlaşma (sözleşme) ile sona erdirmişlerdir. Burada hukuka aykırı bir yön bulunmamaktadır. Zira davacı belediyenin (ikale) suretiyle kira sözleşmesini ortadan kaldırmasında üstün bir meşru menfaate sahip olmadığı (aksi iddia ve ispat edilmediği sürece) söylenemez. Fakat ilk kiralayan ve kiracı sırf alt kiracıyı zarara sokmak için ilk kira sözleşmesini bozmuşlarsa BORÇLAR KANUNU. mad. 41/2'de öngörülen genel davranış kuralını ihlal ettikleri için davalıya vermiş oldukları zararı tazmin etmekle

gerekse kiracının asıl kira sözleşmesini sona erdirmeye iradeleri olmamasına rağmen, sadece alt kira sözleşmesini sona erdirmek amacıyla, asıl kira sözleşmesini sona erdirdikleri durumlarda muvazaa söz konusu olur. Bu halde de kiralayan ve kiracının aralarında yaptıkları ve asıl kira sözleşmesinin sona ermesine neden olan anlaşma geçersiz olduğundan, alt kira sözleşmesi geçerli olarak hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam eder. Kiralayanın, alt kiracıyı kiralananından çıkarmak amacıyla alt kira yasağı koyması veya alt kirayı sınırlaması halinde de hukuki niteliği itibarıyla aynı durumla karşılaşmış oluruz⁵⁷.

Asıl kira sözleşmesinin, tahliye kararı ile sona ermesi halinde ise, uygulamada hakim olan görüşe göre, alt kira sözleşmesi de sona erer. Çünkü, alt kiracının kullanım hakkı, gerek süre gerekse kullanım şekli açısından asıl kira sözleşmesine bağlıdır⁵⁸.

Asıl kira sözleşmesinde, kiralananın bir başkasına temlik edilmesi halinde, alt kira sözleşmesine etkisi de üzerinde durulması gereken bir başka konudur. Burada Borçlar Kanunu'nun 254.mad.'ne göre, yeni malik kiracıyı gayrimenkulden çıkarmakta veya kullanım hakkının devam etmesine izin vermekte serbesttir. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 7/d. mad.'ne göre ise, yeni malik, kiracıyı ancak kendisi, eşi veya çocuklarının kullanma ihtiyacı göz önüne alarak çıkarabilir, bunun dışındaki durumlarda kiracının tahliyesini talep etme hakkı yoktur. Bu bilgiler ışığında, alt kiracı da bu durumdan kiracının kullanım hakkı derecesinde etkilenir. Kiracının, kira sözleşmesi feshedilirse, alt kira sözleşmesi de sona ermiş olur, çünkü imkansızlık doğar. Kiracının kullanım hakkının devam ettiği durumlarda ise, alt kira sözleşmesi de sözleşme süresinin sonuna kadar hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam eder⁵⁹.

Yeni malikin, asıl kira sözleşmesine bağlı olarak kiracının kullanım hakkının devam etmesine izin vermekle beraber, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12.mad. göz önüne alınarak, alt kiraya rıza göstermemesi durumu da üzerinde durulması gereken başka bir konudur. Bizim katıldığımız görüşe göre bu halde, alt kira sözleşmesi taraflar arasında hüküm ve sonuçlarını devam ettirmekle beraber, edimin ifasının borçlunun

yükümlü olurlar. Bu hükme göre, "Ahlaka mugayir bir fiil ile başka bir kimsenin zarara uğramasına bilerek sebebiyet veren şahıs... o zararı tazmine mecburdur". Bunun da ayrı bir davada ileri sürülüp ispat edilebilmesi gerekir." Bu karar için Borçlar Kanunuz.; kazanci.com.tr.

⁵⁷ Yazman, s. 18.; Kahveci, s. 145-146.

⁵⁸ Yargıtay 13.HD., 28.3.1989 T., 6606 E., 2095 K.; "Asıl kiracının temerrütü nedeniyle, kiralananı tahliye kararı alınması durumunda, ikinci kiracı kiralananı birinci kiracıya müsaade edilenden başka şekilde kullanamayacağına göre, tahliye kararı ikinci kiracıyı da etkilemektedir. Bu halde, ikinci kiracı füzuli şağil durumuna düşer ve kiralananı tahliyesi gerekir." Bu karar için Borçlar Kanunuz.; Kahveci, s. 146.

⁵⁹ Kahveci, s. 141.

iktidarsızlığı nedeniyle mümkün olamaması söz konusu olduğundan, alt kiracı Borçlar Kanunu'nun 106. mad.'ne dayanarak temerrüt hükümlerinden yararlanabilecektir. Nitekim, Borçlar Hukukunun genel hükümleri göz önüne alınarak, borçlunun(kiracının) kusursuz olarak öngöremediği bir nedenle ifanın mümkün olamaması halinde temerrüt hükümleri uygulama alanı bulur.

Ayrıca, alt kira sözleşmesinde, kiracı sıfatını sahip olan kişi sonradan gayrimenkulün mülkiyetini kazanırsa, bu durumda, bu kişi gerek Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 7/d.mad.'ne göre gerekse Borçlar Kanunu'nun 254 ve 276.mad.'lerine göre, alt kiracıdan kiralananın tahliyesini talep edemez. Ancak, kiralananın tahliyesi diğer tahliye nedenleri veya kira süresinin bitimi halinde mümkün olur.

C. Sözleşmenin Sona Ermesinin Sonuçları

1. Alt Kiracının Kiralanamı İade Borcu

Alt kira sözleşmesi nitelik itibarıyla bir kira sözleşmesi olduğundan, Borçlar Kanunu'nun 266 ve 292.mad.'ne göre, alt kira sözleşmesinin sona ermesi ile alt kiracının kiralananı iade borcu doğar.

Alt kira sözleşmesinin sona ermesine rağmen alt kiracının iade borcunu yerine getirmediği durumlarda, kiralayanın alt kiracıdan bunun ifasını talep edip edemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Nitekim, daha önce de ifade ettiğimiz gibi kiralayan ve alt kiracı arasında doğrudan sözleşmesel bir ilişki mevcut değildir. Bu görüşlerden birine göre, kiralayana böyle bir talep hakkı tanınmalıdır. Çünkü, nasıl kiralayana Borçlar Kanunu'nun 259/III.mad.'de kiralananın kullanım hakkı ile ilgili olarak alt kiracıya karşı doğrudan kullanabileceği bir talep hakkı tanınmışsa, bundan daha önemli olan kiralananın iadesi için de doğrudan talep hakkı olmalıdır⁶⁰. Bir diğer görüşe göre ise⁶¹, kiralayan ne sözleşmesel bir ilişkiye dayanarak, ne de zilyetlikten kaynaklanan iade talebine dayanarak alt kiracıya karşı doğrudan talep hakkını kullanabilir. Çünkü, kiralayan ve kiracı arasında kanunun öngördüğü sözleşmesel bir ilişki yoktur ve zilyetliğin gaspı davalarının açılması için de gerekli şartlar mevcut değildir. Zilyetliğe tecavüz davaları da kiralananın iadesini sağlayamayacağından, bu davaların açılmasında da hukuki yarar yoktur. Ancak, kiralayan, kiralananın maliki ise, mülkiyet hakkından doğan talep haklarını kullanarak kiralananın iadesini talep edebilir.

Bizim de katıldığımız görüşe göre ise⁶², sözleşmenin sona ermesi ile ortaya çıkan kiralananın idesi talebi, Borçlar Kanunu'nun 259/III.mad.'de

⁶⁰ Tandoğan, s. 159.; Zevkliler, s. 224.; Yazman, s. 25.; Yargıtay HGK., 27.6.1970 T., 969-6-851 E., 362 K.; “ Sözleşmede kiracı kiralananı boşalttığında, alt kiracının da boşaltması gerekir kaydı, kiralayan tarafından alt kiracıya karşı ileri sürülebilir ve artık alt kiracı fuzuli şağil durumuna düşer.” Bu karar için Borçlar Kanununuz.; Tandoğan, s. 159.

⁶¹ Karahasan, s. 1571.; Höchli, s. 71-72.(Kahveci, s. 153'den naklen).

⁶² Kahveci, s. 153.

düzenlenen kullanım hakkı ile ilgili olarak kiralayanın doğrudan alt kiracıya başvurabileceği talep hakkından daha önemli niteliktedir. Çünkü, kiralayan alt kiracının kullanım hakkının sınırlarını belirlerken ve bu konuda ona doğrudan talep hakkı yöneltirken, kiralananın zarar görmesini önleme amacı taşımaktadır. Kiralananın iadesini doğrudan talep hakkından yoksun olduğu takdirde ise, kiralananın kullanım hakkını tamamen kaybetme rizikosunu karşı karşıya kalmaktadır. Bu nedenle, Borçlar Kanunu'nun 259/III.mad.'si kıyasen uygulanarak, kiralayana, kiralananın iadesi için alt kiracıya doğrudan başvurabilme imkanı, lege feranda olarak tanınmalıdır.

Öte yandan, alt kiracının kira sözleşmesinin sona ermiş olmasına rağmen kiralananın çıkmaması halinde, kiracının kiralananı iade borcunu ihlal etmesi sebebiyle, kiralayana karşı sorumluluk söz konusu olur. Bu durumda, kiralayana karşı sorumlu olan kişi kiracıdır. Çünkü, kiracı aralarındaki sözleşme ilişkisine dayanarak iade borcunu ihlal etmiştir⁶³.

2. Hukuka Aykırı Şekilde Kiralananı Kullanan Alt Kiracının Durumu (Fuzuli Şağil)

a. Tanım

Kiracının gerek Borçlar Kanunu'nda gerekse Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'da, kiralananı alt kiraya verme hakkı düzenlenmiştir. Bu hükümler karşısında, kiracı alt kiraya verme hakkını kanuna ve sözleşmeye aykırı olarak kullanırsa, başka bir deyişle yasak olmasına rağmen kiralananı alt kiraya verirse, kiracı ve alt kiracı arasında akdedilen sözleşme kiralayana bağlamaz. Taraflar arasında yapılan sözleşme sadece onlar için hüküm ve sonuçlarını doğururken, alt kiracı kiralayan bakımından üçüncü kişi durumundadır⁶⁴. İşte, alt kiraya verme yasağına rağmen akdedilmiş bir sözleşmeden dolayı, bu sözleşme ile alt kiracı sıfatını kazanan kişinin, kiralayan karşısındaki durumu "fuzuli şağil" olarak adlandırılır⁶⁵.

Bu tanıma göre, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiralananı terk etmek zorunda olanlar da kiralananı terk etmemeleri halinde fuzuli şağil sayılırlar⁶⁶. Ancak, fuzuli şağil olduğu iddia olunan kişi tarafından gönderilen kira parası uzun zamandan beri kiralayan tarafından bir itiraz öne

⁶³ Höchli, s. 72.(Kahveci, s. 154'den naklen).

⁶⁴ Yargıtay 3 HD., 15.2.1999 T., 930 E., 1259 K.; "Kiracı Borçlar Kanununun 259. maddesi uyarınca kiralananın zarar verecek bir değişikliği gerektirmemek şartı ile kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi kiralanan bir üçüncü kişiye devredebilir. Kiracının kiralananı başkasına kiralaması olayında ikinci kiracıya alt kiracı denir. Birinci kiracıdan kiralayan sıfatını alır. Asıl mal sahibinin birinci kiracıyla yaptığı sözleşmede devir yasağının olması, birinci kiracının alt kiracıyla yaptığı sözleşmeyi geçersiz kılmaz." Bu karar için Borçlar Kanununuz.; kazanci.com.tr.

⁶⁵ Tandoğan, s. 163.; Zevkliler, s. 222.; Feyzioğlu, s. 492.; Kahveci, s. 154.; Aral, s. 267.; Arıkan, s. 69.

⁶⁶ Ayrıntılı bilgi için Borçlar Kanununuz.; Yargıtay HGK., 27.6.1970 T., 851 E., 362 K.

sürülmeksizin alınıyorsa, bu durumda bu kişinin kiracılığı kabul edilmiş sayılır⁶⁷.

b. Kiralayan ve Kiracının Hakları

Alt kira sözleşmesinin geçerliliği, Borçlar Kanunu'nun 20.mad.'ne tabi olduğundan, burada geçersizlikten söz edilemez. Başka bir deyişle, sözleşmenin geçerliliği alt kiraya onay verilip verilmemesine bağlı değildir. Ancak, fuzuli şağile karşı gerek kiralayanın gerekse kiracının bazı talep hakları mevcuttur.

aa. Kiralayanın Hakları

Alt kiraya verme yasağı olmasına rağmen, kiracının bu yasağa uymayarak kiralananı kiraya vermesi halinde, kiralayan Borçlar Kanunu'nun 256.mad.'ne göre, kira sözleşmesini feshetmek ve kiralananın tahliyesini istemek haklarını kullanabilir. Bu hüküm Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'a tabi olan gayrimenkuller için de uygulanır. Nitekim söz konusu hükme göre; "Kiracı vukubulan ihtara rağmen bu mükellefiyete daimi surette muhalefet eder yahut açıktan açığa fena kullanarak kiralananı daimi bir zarar iras eyleirse kiralayan tazminat ile birlikte icar akdinin hemen feshini talep edebilir." Hükümden de anlaşıldığı üzere, kiracıya ilk olarak belirli bir süre içinde, fuzuli şağili kiralananı çıkarması için ihtarname gönderilir. Bu ihtarname herhangi bir geçerlilik şartına bağlı değildir. Bu ihtara rağmen, fuzuli şağilin kiralananı çıkarılmaması durumunda, kiralayan kiracıya karşı tahliye davası açabilir⁶⁸ ve alt kiraya verme yasağına uyulmamasından dolayı bir zarara uğramışsa bunun tazminini de talep edebilir. Ancak, bu süre içinde fuzuli şağil kiralananı çıkarılmışsa, artık tahliye davası açılması söz konusu olmaz. Ayrıca, kiralayan dilerse, tahliye davası açmaktan vazgeçip, sözleşmenin gereği gibi ifasını ve zarara uğraması halinde bunun tazminini de talep edebilir⁶⁹. Kiralayan, tahliye talebini fuzuli şağil durumunda olan kişiye de yöneltebilir. Başka bir deyişle, bu kişiye de tahliye davası açabilir. Bu durumda, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12/III.mad.'ne göre, fuzuli şağile ihtarname gönderilmesine gerek yoktur⁷⁰. Kiralayan tarafından açılacak olan tahliye davaları herhangi bir süreye tabi değildir⁷¹.

⁶⁷ Arıkan, s. 73.

⁶⁸ Yargıtay 6.HD., 27.5.1982 T., 5730 E., 5646 K.; "Her ne kadar taraflar arasındaki sözleşmenin özel şartlarında kiralananın başkasına devri halinde ihtar yapılmaksızın, dava açılacağı öngörülmüş ise de, bu gibi hallerde 6570 sayılı Kanunun 12. maddesi uyarınca kiracıya ihtar çekme zorunluğu bulunmasına, yasa kamu düzeni ile ilgili olduğu için bu hükmünün yerine getirilmesi gerekmesine, tarafların sözleşme ile bu zorunluğu kaldırma imkanları bulunmasına olayımızda, kiracıya ihtar gönderilmemiş olmasına göre tahliye talebinin reddi gerekir." Bu karar için bak.; kazanci.com.tr.

⁶⁹ Kahveci, s. 156.; Erol, s. 76.

⁷⁰ Feyzioğlu, s. 493.; Tunçomağ, s. 563.; Arıkan, s. 74.; Erol, s. 76.

⁷¹ Kahveci, s. 157.; Arıkan, s. 78.

Öte yandan, doktrinde bir görüşe göre⁷², alt kira sözleşmesi ilişkisinde, kiralayan asli zilyet, kiracı ve alt kiracı ise kiralayana göre feri zilyet durumundadır. Alt kiraya verme yasağına rağmen, alt kiracının kiralananın zilyetliğini kazanmış olması halinde, kiralayan zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlere göre kendisini koruyabilir. Ancak, bizim katıldığımız görüşe göre⁷³, zilyetliğin korunmasını sağlayan davalarda verilen hükümler geçici nitelikte olması ve alt kira sözleşmesinin geçerliliği hakkında kesin bir karara yönelik olmaması nedeniyle, kiralayanın bu yolu tercih etmesinde hukuki bir yarardan söz edilemez.

Kiralayan, kiralananın maliki durumunda ise, mülkiyet hakkına dayanarak fuzuli şağile karşı her zaman istihkak davası açabilir ve bu dava ile kiralananın tahliyesini talep edebilir.

Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12.mad.'de de Borçlar Kanunu'nun 256. mad.'ne paralel bir düzenleme yapılmıştır. Söz konusu hükme göre; "Bu maddenin birinci fıkrası hükmüne riayet etmeyerek bir gayrimenkule kiracı veya devir alan sıfatıyla girenler veya bu gayrimenkülü işgal edenler hakkında hiç bir ihtara hacet kalmaksızın sulh mahkemelerinde tahliye davası açılabilir. Fuzuli şağiller hakkında 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun hükümlerinin tatbiki de istenebilir." Söz konusu hüküm göz önüne alınarak, burada da kiralayan kiracıya ihtarname gönderecek ve kiralananın tahliyesini talep edecektir. Kiracının, buna uymaması durumunda ise kiracıya karşı Borçlar Kanunu'nun 256.mad.'si hükmüne göre tahliye davası açabilecektir. Öte yandan, kiralayanın fuzuli şağile karşı açacağı tahliye davasında ise ihtarname şartı gözetilmeyecektir. Kiralayan fuzuli şağile Borçlar Kanunu'nun 256.mad.'sine göre tahliye davası açmak yerine, 3091 sayılı kanundan yararlanarak, zilyetliğinin idari yoldan korunmasını da talep edebilecektir⁷⁴.

bb. Kiracının Hakları

Kiracı, alt kira sözleşmesinde kiralayan sıfatına sahip olduğundan, alt kiracıyı ancak Borçlar Kanunu ve Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'daki tahliye nedenlerine dayanarak kiralayandan çıkarabilir. Ancak, kiracı ve üçüncü kişi arasında sözleşmesel bir ilişki yoksa, başka bir deyişle üçüncü kişinin kiralananı işgal etmesi durumunda, bu kişi kiracı karşısında da fuzuli şağil sıfatına sahip olur. Bu halde, kiracının fuzuli şağili, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12.mad.'ne göre kiralananı çıkarma hakkı vardır⁷⁵.

⁷² Kahveci, s. 159.

⁷³ Kahveci, s. 160.

⁷⁴ Tandoğan, s. 163.; Yazman, s. 43.; Kahveci, s. 161.; Arıkan, s. 76.; Erol, s. 75-76.

⁷⁵ Kahveci, s. 162.

Öte yandan doktrindeki bir görüşe göre⁷⁶, kiracı, aralarında herhangi bir sözleşmesel ilişki olmamasına rağmen kiralananı kullanan kişiden fuzuli işgal tazminatı talep edebilecektir. Bu tazminat, hukuki niteliği itibariyle ecri misil tazminatıdır. Ecri misil tazminatı, kötü niyetli haksız zilyetlere karşı talep edilebilecek bir tazminat türüdür. Burada da, bu tazminat kiralananı haksız yere kullanan kişinin, kiralananı kullanması sonucu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli niteliğindedir. Nitekim, bu görüşü kabul eden içtihatlar da mevcuttur⁷⁷. Ancak, bizim katıldığımız görüşe göre, kiracıya böyle bir tazminat hakkı tanımak yersizdir. Nitekim, daha önce de belirttiğimiz gibi, kiracı bu durumda Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12.mad.'den yararlanabilmektedir. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12.mad.'ne bağlı olan tahliye talebi de Borçlar Kanunu'nun 256.mad.'ne tabidir. Borçlar Kanunu'nun 256.mad.'de de, tahliye talebinde bulunan kiralayanın zararının olması halinde tazminat da isteyebileceği hükme bağlandığına göre, bu hüküm kıyasen kiracı için de uygulanmalıdır. Aksine bir görüş, hukuka aykırılık teşkil eder.

II. KİRANIN DEVRİ

A.Kiranın Devri Kavramı

Sözleşmenin devri genel olarak, sözleşme ilişkisine tüm hak ve yetkileri kapsar şekilde girmeyi ifade eder. Böylece, sözleşmede taraflardan birinin sözleşme ilişkisinden ayrılması ve bunun yerine bir üçüncü kişinin bu ilişkiye girmesi söz konusu olur⁷⁸.

Kira sözleşmesinin devri de, sözleşmenin devrinin hüküm altına alınmış bir türü niteliğindedir. Kiranın devri, kiracının kiralananla yaptığı kira sözleşmesinden doğan kiralananı kullanma ve ondan yararlanma haklarını, üçüncü bir kişi ile yaptığı sözleşmeye dayanarak ona devretmesi olarak tanımlanabilir⁷⁹. Burada, kiralayan ve devralan arasında doğrudan bir sözleşme ilişkisi kurulur. Ancak, aslında kiralayan ve devralan yeni bir sözleşme yapmış değillerdir. Aralarındaki bu ilişki, devreden kiracı ve devralan üçüncü kişinin akdettikleri devir sözleşmesinden

⁷⁶ Kahveci, s. 163.

⁷⁷ Yargıtay 4.HD., 22.3.1965 T., 2429 E., 1602 K.; “ Davalı iyiniyetli zilyet durumundadır. İşgal tazminatı istenebilmek için işgalin haksız, kanuni veya akti herhangi bir nedene dayanmamış olması ve davacının bu yeri başkasına da kiralayarak oradan fayda sağlayabilmesi ve davalının oturması yüzünden bu faydadan yoksun kalması gerekir.” Bu karar için Borçlar Kanunuz.; Kahveci, s. 164.

⁷⁸ Ayrancı, Hasan: Sözleşmenin Yüklenilmesi(Devri), Ankara 2003, s. 33.

⁷⁹ BGE 81 II 346; “ Kiranın devri, kiralayanla üçüncü kişi arasında bir kira ilişkisi yaratır. Devralan, bağımsız olarak kiracılık hakları, başlıca kiralanan nesneyi kullanma olanağının tanınmasını ve sözleşmeye uygun durumda bulundurulmasını talep etmek ve kira sözleşmesine dayanan defileri ileri sürmek yetkilerini kazanır. Bu sonuçlar kiralayanın rızası olmaksızın da gerçekleşir.” Bu karar için Borçlar Kanunuz.; Kahveci, s. 206.

kaynaklanmaktadır⁸⁰. Kira sözleşmesinin devri ivazlı veya ivazsız olarak yapılabilir. Devrin ivazsız yapılması halinde, devreden kiracı devralana karşı gerek kira sözleşmesinin varlığına gerekse kiralayanın borçlarını gereği gibi ifa edeceğine dair bir garanti sorumluluğu içinde bulunmaz. Devrin ivazlı yapılması halinde ise, devreden kiracı devralana karşı kira sözleşmesinin varlığı konusunda sorumludur⁸¹.

B. Kiranın Devrinde Tarafların Birbirleri İle Olan İlişkileri

Kiranın devrinde, devralan kişi mevcut bir kira sözleşmesinden doğan hakkı olduğu gibi devraldığı için kiralayandan kiralananın teslimini ve sözleşmeye uygun bir biçimde bulundurulmasını talep etme hakkına sahiptir⁸². Öte yandan, devralan kişi, kullanım hakkını devreden kiracının kiralayana karşı öne sürebileceği defileri, kiralayana karşı aynen ileri sürme hakkına da sahiptir⁸³. Kiralayan da devralana karşı yenilik doğuran hakları ileri sürebilir ve sözleşmenin sonunda kiralananın iadesini talep edebilir⁸⁴.

Kiranın devrinde, devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasındaki ilişkide ise, yukarıda ifade ettiğimiz gibi devrin ivazlı veya ivazsız olması önem taşır. Devrin ivazlı olması halinde, devreden kiracı kira sözleşmesinin varlığından dolayı sorumludur. Devralan kişi de kiralananı sözleşmeye uygun olarak kullanmakla yükümlüdür⁸⁵.

Kiralayan ve kiracı arasındaki ilişkide ise, kiracı kiralananı kullanma hakkından mahrum olur. Ancak, kira bedelini ödeme borcu ve kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanılmasından doğan borcu devam eder⁸⁶.

C. Kiranın Devrinin Hukuki Niteliği

Kiranın devrinin hukuki niteliği konusunu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre kiranın devri hukuki niteliği itibariyle, sözleşmenin devri(yüklenilmesi) niteliğindedir. Bu görüşü savunan yazarlara göre⁸⁷, kiranın devri ile kiracının kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçlarını bir üçüncü kişiye devretmesi söz konusu olmakta ve kiralayan ve kiracı arasındaki hak ve borçlar hiçbir değişikliğe uğramadan devralana

⁸⁰ Feyzioğlu, s. 488.; Tunçomağ, s. 555.; Tandoğan, s. 157.; Zevkliler, s. 222.; Yavuz, s. 304.; Aral, s. 266.; Kahveci, s. 167.; Arıkan, s. 42-43.; Erol, s. 86.

⁸¹ Feyzioğlu, s. 490.

⁸² Feyzioğlu, s. 488.; Becker, s. 287.; Kahveci, s. 167.

⁸³ Feyzioğlu, s. 489.

⁸⁴ Aral, s. 266.; Kahveci, s. 205.; Arıkan, s. 53.; Erol, s. 107-111.

⁸⁵ Aral, s. 222.; Arıkan, s. 54.; Erol, s. 109.

⁸⁶ Aral, s. 222.; Arıkan, s. 54.; Erol, s. 109.

⁸⁷ Cansel, Erol: İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku, Alman Medeni Kanunu İle Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara 1953, s. 124.

geçmektedir. Uygulamada bu görüşü savunan bazı kararlara da rastlanmaktadır⁸⁸.

Bir diğer görüşe göre ise, kiranın devrini hukuki niteliği itibarıyla alacağın temliki olarak⁸⁹ nitelendirmektedir⁹⁰. Ancak bu görüş de kendi içinde ikiye ayrılarak, bir kısım yazarlar kiranın devrini sadece kullanım hakkının devri olarak ele almakta⁹¹, bir kısım yazarlar ise kira sözleşmesinden doğan hakların tamamının devredildiğini savunmaktadırlar⁹². Bu görüş ayrılığı özellikle, devirden sonra kira bedelinin kim tarafından ifa edileceği yönünde önem kazanır. Nitekim, devrin sadece kullanım hakkını içerdiğinden söz edilirse, kira bedelini ödeme borcu kiracıya ait olur, oysaki devrin kira sözleşmesinden doğan tüm hakları kapsadığı kabul edilirse, kira bedelini ödeme borcu devralana ait olur⁹³. Bizim de savunduğumuz görüşe göre, kiranın devri sadece kiralananın kullanım hakkının devrini kapsar, aksi takdirde bu durum kiralayana zarar verebilir. Nitekim bu devir kanunla ve sözleşme ile yasaklanmadığı hallerde, salt kiracı ve üçüncü kişinin iradesine dayanmaktadır. Dolayısıyla, kiralayan için belirli niteliklerle seçilerek sözleşme yapılan kiracının en önemli borcu olan kira bedelini ödeme borcunun muhatabı, kiralayanın iradesi dışında değişmemelidir. Ancak, borcun nakli suretiyle devralan üçüncü kişi devreden yerine geçmişse, kira bedelini ödeme borcu altına girebilmelidir.

Öte yandan kiranın devrinin hukuki niteliği ile ilgili olarak bizim savunduğumuz görüşe göre, konu direk olarak alacağın temliki veya sözleşmenin devri müesseselerine dayandırılarak incelenmemelidir. Alacağın temliki ve borcun nakli hükümleri, sözleşmenin devrinde ve dolayısıyla kira sözleşmesinin devrinde olayın özelliklerine bakılarak uygulanmalıdır⁹⁴. Bu halde, örneğin, olayın özelliklerine göre kiralayan ve devralan arasında zaten bir ilişki varsa, sözleşme tüm hak ve borçları ile devralınacak, kira bedelinin devralan tarafından ifa edilmesi için ayrıca

⁸⁸ Yargıtay 6.HD., 20.3.1964 T., 6836 E., 1386 K.; “ Kiracıya, kira akdini başkasına devre ve kiralananı başkasına kiralama yetkisi verilmiştir. Kiracı, bu yetkiye dayanarak, kiralananı üçüncü kişiye devretmiştir. Bu durumda, kiracının devirden sonra kira akdiyle bir ilgisi kalmamış demektir. Devre kadar olan kira parası adi alacak mahiyetine geçmiştir. Devirden sonraki zamanlar için ise kiralayanın kiracıdan kira parası hakkında bir talep hakkı yoktur.” Bu karar için Borçlar Kanunuz.; **Karahasan**, s. 1583.

⁸⁹ Yargıtay 6 HD., 9.1.1965 T., 4742 E., 67 K.; “ Kiranın devri, kiracının kendisine tanınan kullanma hakkını bir üçüncü kimseye temlik etmesi halidir. Kanun, buradaki temlik durumunu ferağ kelimesi ile ifade etmek istemiştir. Bu kelime, maksadı vuzuhıyla ifade edememektedir. Burada, tam manasıyla bir alacağın devri ve temliki olayı vardır.” Bu karar için Borçlar Kanunuz; Bu karar için Borçlar Kanunuz.; **Karahasan**, s. 1582.

⁹⁰ **Feyzioğlu**, s. 488.; **Tunçomağ**, s. 556.; **Tandoğan**, s. 155.; **Becker**, s. 288.; **Zevkliler**, s. 221.; **Aral**, s. 266.

⁹¹ **Feyzioğlu**, s. 489.; **Tunçomağ**, s. 555.; **Tandoğan**, s. 159.; **Aral**, s. 266.

⁹² **Yazman**, s. 28-29.; **Eren**, Fikret/ **Başpınar**, Veysel: Toprak Hukuku, 3. Bası, Ankara 2007, s. 231.

⁹³ **Tandoğan**, s. 156.

⁹⁴ **Ayrancı**, s. 151.

borcun nakli müessesesine başvurmaya gerek kalmayacaktır. Aksi halde, burada sadece alacağın temliki hükümlerini uygulamak, kiranın devrinin özü olan sözleşmenin devri müessesesini yok saymaktan başka bir şey olmayacaktır.

D. Kiranın Devri Konusundaki Kanuni Düzenlemeler

Adi kira sözleşmelerinde kiranın devri hakkındaki düzenlemelerden;

İlki Borçlar Kanunu'nun 259. mad.'de yer alır. Buna göre; "Kiracı, kiralayana zarar verecek bir tebeddülü mucip olmamak şartıyla, kiralananı tamamen yahut kısmen ahara icar yahut icarı bir üçüncü şahsa ferağ edebilir."⁹⁵

İkinci olarak Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12.mad.'de konu düzenlenmiştir. Buna göre; "Kiracı, mukavelede hilafına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez veyahut kendisi gayrimenkulü bırakmış olduğu halde hiç bir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez."⁹⁶

⁹⁵ Yargıtay 6.HD, 24.1994 T., 154 E., 422 K.; "Kiralanan taşınmazın üçüncü kişiye devri, sözleşmenin koşullarında yasaklanan hallerde devrin geçerli olması için kiralayanın razı olması veya fiili duruma zimnen muvafakat etmesi gerekir. Kira sözleşmesi davacı ile davalılardan Salih arasında yazılı olarak akdedilmiştir. Sözleşmenin özel şartlarında kiralananın üçüncü kişiye devri yasaklanmıştır. Davalılar, kiralananın 4-5 yıl önce davalı E..... Tekstil Anonim Şirketi'ne devredildiğini, davacı belediyenin bu devirden haberdar olduğunu, yıllarca ses çıkarmadığını, kira bedellerinin de kiralananın devri olan A.Ş.'ce ödendiğini savunmuşlardır. Davalı tanıkları bu savunmaları doğrular nitelikte beyanda bulunmuşlardır. Ancak, tanık beyanlarına rağmen, kira bedellerinin sözleşmenin asıl tarafı olan davalı Salih tarafından ödenmekte olduğu, diğer davalı tarafından yapılmış bir ödeme bulunmadığı, resmi kayıtlara sahiptir. Kiralanana gelip gittikleri ve o yeri kullananın A.Ş. olduğunu gördükleri bildirilen şahısların devre izin vermeye veya fiili durumu kabullenmeye ve dava açmaya yetkili kişiler olmadıkları belediyenin çalışanları oldukları anlaşılmaktadır. İhtardan ve davadan kısa süre öncesine kadar kira bedeline ilişkin yazışmaların asıl kiracı Salih ile yapıldığı, kira tesbit davalarının yine ayrı kişi aleyhine açıldığı ilgili dosyalardan anlaşılmakta olup, bu halde belediyenin yetkili makamının devirden haberdar olmadığını, göstermektedir. Böylece tüm deliller bir anda değerlendirildiğinde davacı belediyenin sözleşmedeki yasağa rağmen yapılan devre rıza gösterdiği fiili duruma zimnen muvafakat ettiği kabul edilemez." Bu karar için Borçlar Kanunuz.; kazanci.com.tr.

⁹⁶ Yargıtay 13 HD., 13.12.1996 T., 10155 E., 10784 K.; "Dosyadaki bilgi ve belgelerden, dava konusu yerin 6570 sayılı Kanununun 1. maddesine tabi yerlerden olduğu açıkça anlaşılmaktadır. Anılan Yasa maddesi uyarınca, taraflar arasındaki hukuki ilişkiye öncelikle 6570 sayılı Yasa hükümlerinin uygulanması gerekir. 6570 sayılı Yasanın 12. maddesi, kiralananın kiracı tarafından üçüncü bir kişiye, kiralayanın muvafakati olmadan kiralınmasını ve devrini yasaklamıştır. Taraflar arasında yazılı bir kira sözleşmesi bulunmadığına ve yerin başkalarına devredilebileceğinin davalı ile birlikte kararlaştırıldığı yolunda delil sunulmadığına göre, sözlü kira sözleşmesinde de devir yetkisi verilmediğinin kabulü zorunludur. Sözleşmenin beliren bu durumun aksine, davalı kiralayanın devir yetkisi verdiğine dair davacı iddialarının tanıkla ispatı mümkün değildir.

Üçüncü olarak konu Borçlar Kanunu Tasarısı'nın 321 ve 322.mad.'de kullanım hakkının devri ve kiranın devri olarak ayrı ayrı ele alınmıştır. Kiranın devrini düzenleyen 322.mad.'ye göre; Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermektan kaçınamaz. Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.”

Hasılat kirası sözleşmelerinde kiranın devri hakkındaki düzenlemelerden;

İlki Borçlar Kanunu'nun 284.mad.'de yer alır. Yukarıda ifade ettiğimiz bu hükümde, her ne kadar kiranın devrinden bahsedilmemiş olsa da bu hüküm, kiranın devri için de kıyasen uygulanır.

İkinci olarak, burada da hasılat kirası sözleşmelerinin devrine ilişkin olarak, yukarıda ifade ettiğimiz Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12. mad.'si hükmü uygulanır.

Üçüncü olarak Borçlar Kanunu Tasarısı'nın 365.mad.'nde hasılat kirasının devri düzenlenmiştir. Buna göre; “Kiracı, kiraya verenin rızası olmaksızın kiralananı başkasına kiraya veremeyeceği gibi, kullanım ve işletme hakkını da başkasına devredemez. Ancak kiracı, kiralanda bulunan bazı yerleri, kiraya veren için zarar doğuracak bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiraya verebilir. Kiracının, başkasıyla yaptığı bu kira sözleşmelerine, alt kiraya ilişkin kurallar, kıyas yoluyla uygulanır.”

İsviçre Borçlar Kanunu'nun 263.mad.'deki düzenleme, gerek işyeri kirası gerekse diğer kira ilişkilerinde uygulanır. İsviçre Borçlar Kanunu'nun 263.mad.'sinde, kiranın devri şu şekilde düzenlenmiştir; “ İşyeri kiracısı, kira ilişkisini kiralayanın yazılı izni ile üçüncü kişiye devredebilir. Kiralayan, sadece önemli sebeplerle izin vermektan kaçınabilir. Kiralayan izin verirse, üçüncü kişi kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer. Kiracı, kiralayana karşı yükümlülüklerinden kurtulur. Bununla birlikte, kira

Diğer bir anlatımla, sözleşmeye karşı böyle bir iddianın yazılı delille ispatı gerekir. Kaldı ki, davacılar dava dilekçelerinde, sözleşmede devir yetkisi olmasa dahi Borçlar Kanununun 259. maddesi uyarınca, kiralananın başkasına devrinin mümkün bulun- duğunu ileri sürmek suretiyle, devir sırasında davalı kiralayanın muvafakatinin alınmadığını kabul etmişlerdir. Az yukarıda açıklanan yasa maddesine göre, uyuşmazlığa öncelikle 6570 sayılı Yasa hükümlerinin uygulanması zorunlu olup, ancak Borçlar Yasası hükümlerine, anılan Yasaya aykırı bulunmadıkları takdirde başvurulabilir. 6570 sayılı özel Yasanın 12. maddesindeki devir yasağı karşısında, Borçlar Yasasının 259. maddesine gidilmesi ve uyuşmazlığın, bu yolda çözümlenmesi mümkün değildir.” Bu karar için Borçlar Kanunuz.; kazanci.com.tr.

sözleşmesinin sözleşmeye veya kanuna göre sona erdiği veya sona erdirilebileceği zamana kadar ama en fazla iki yıl için üçüncü kişi ile birlikte müteselsilen sorumludur.”

E.Alt Kira ve Kiranın Devri Müesseselerinin Karşılaştırılması

Genel hatları ile incelediğimiz alt kira ve kiranın devri birbirinden farklı kavramlardır. Ancak, uygulamada bu kavramlar birbirine karıştırılabilmektedir. Bu nedenle bu kavramlar arasındaki benzerlik ve farklılıkların ortaya konması gerekmektedir.

1.Alt Kira ve Kiranın Devri Müesseseleri Arasındaki Benzerlikler

İki müessese arasındaki benzerlikler⁹⁷ şöyle sıralanabilir;

- Borçlar Kanunu'na tabi olan gayrimenkullerde Borçlar Kanunu'nun 259.mad.'ne göre, kiracının kiralananı, gerek alt kiraya vermesi gerekse kiranın devri suretiyle bir başkasına devretmesi caizdir. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'una tabi olan gayrimenkullerde ise, Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12. mad.'ne göre, her iki müessese de aksi sözleşmede kararlaştırılmadığı sürece yasaktır⁹⁸. Hasılat kirasında alt kira Borçlar Kanunu'nun 284.mad.'de Borçlar Kanunu'nun 259.mad.'nden farklı olarak düzenlenmiş ve bunun aksi kararlaştırılmadığı sürece yasak olduğu hükme bağlanmıştır. Her ne kadar söz konusu hükümde kiranın devrinden söz edilmemişse de, hükmün bu konuyu da içerdiği kabul edilir. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12.mad.'ne göre de yine aksi kararlaştırılmadığı sürece hasılat kirasında gerek alt kira gerekse kiranın devri söz konusu olmaz⁹⁹.

-Gerek alt kira gerekse kiranın devri, Borçlar Kanunu'nun 259/I. mad.'ne göre, kiralayan için zarar verici bir değişikliğe neden olmaması şartına bağlıdır. Aksi takdirde, her iki müessese de yasaklanmıştır¹⁰⁰.

- Borçlar Kanunu'nun 259/II.mad.'ne göre, gerek alt kiracı gerekse devralan kiralananı sözleşmeye uygun kullanmakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğe aykırı davranış halinde, kiracı kiralayana karşı sorumlu olur. Kiralayan bu sorumluluk çerçevesinde, Borçlar Kanunu'nun 259/III.mad.'ne

⁹⁷ BGE 67 II 140; “ Kiracıya, kiralananı gerek alt kiralama gerekse devri imkanı verilmiştir. Her iki müessesese de kiracının çıkarlarına hizmet ederler ve aynı iktisadi amacı güderler. Bu amaç, kiralanan nesneyi kullanma hakkının başlangıçtaki kira sözleşmesine taraf olmayan üçüncü kişiye geçirilmesidir.” Bu karar için Borçlar Kanunuz.; **Kahveci**, s. 206.

⁹⁸ BGE 54 II 397; “ Alt kiralama ve temlik hakkı sözleşmeyle kaldırılabilir ya da sınırlandırılabilir. Kural olarak, alt kirayı yasaklayan bir anlaşma temlik de kapsar.” Bu karar için Borçlar Kanunuz.; **Kaneti**, Selim: İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları, Ankara 1968, s. 101.

⁹⁹ **Arıkan**, s. 61.

¹⁰⁰ **Tandoğan**, s. 157.; **Arıkan**, s. 60.

göre, alt kiracı veya devralandan doğrudan ifayı talep edebilir ya da sözleşmeyi feshederek, onlardan müteselsilen tazminat talep edebilir¹⁰¹.

-Kiralayan gerek alt kiracıdan gerekse kirayı devralandan kira bedelinin kendisine ödenmesini talep edemez. Çünkü, alt kirada alt kiracı ile arasında doğrudan bir sözleşme ilişkisi yokken, kiranın devrinde devralanın sadece kiralananın kullanım hakkını devraldığı kabul edilir. Ancak, kiranın devri halinde, kiralayanın izniyle, devralanın sözleşmeden doğan borçları borcun nakli yoluyla üzerine alması halinde, kiralayanın kira bedelini devralandan doğrudan talep etme hakkı doğar¹⁰².

-Gerek alt kirada gerekse kiranın devrinde, Borçlar Kanunu'nun 259/III.mad.'nin kıyasen uygulanması suretiyle, kiralayan sözleşmenin sona ermesi halinde, kiralananın kendisine iadesini ve tahliyesini talep edebilir¹⁰³.

- Borçlar Kanunu'nun 255.mad.'sinin kıyasen uygulanması yoluyla, gerek alt kira gerekse kiranın devrinin tapu siciline şerh verilmesi mümkündür¹⁰⁴.

- Borçlar Kanunu'nun 259.mad.'si ve Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 12. mad.'si göz önüne alınarak, alt kira veya kiranın devri yasağına rağmen, kiralanan alt kiraya verilmiş ya da devredilmişse, bu durum kiralamayı bağlamaz. Ancak, kiracı ile alt kiracı veya devralan arasında yapılan sözleşmeler geçerlidir. Bu halde, kiralayan kiralananın tahliyesini talep edebilir. Kiracı da, alt kiracı veya kirayı devralana karşı Borçlar Kanunu'nun 106. mad.'si hükmüne göre sorumlu olur¹⁰⁵.

2.Alt Kira ve Kiranın Devri Müesseseleri Arasındaki Farklar

İki müessese arasındaki farklar şöyle sıralanabilir;

-Alt kira ve kiranın devri birbirinden farklı kavramlardır. Alt kirada, birbirini belirli ölçüde etkileyen fakat birbirinden bağımsız hukuki yapıda iki ayrı kira sözleşmesi vardır. Böylece alt kiracı, kiracı ile yaptığı alt kira sözleşmesine dayanarak, kiralananı kullanma hakkını elde etmektedir. Kiranın devrinde ise, kiralananın kullanım hakkını devralan kişi, kiralayan ve kiracı arasında var olan bir hakkı olduğu gibi devralmaktadır¹⁰⁶.

¹⁰¹ Tandoğan, s. 158.; Zevkliler, s. 224.; Arıkan, s. 60.; Erol, s. 100.

¹⁰² Tandoğan, s. 158.; Zevkliler, s. 224.; Erol, s. 100.

¹⁰³ Tandoğan, s. 159.; Zevkliler, s. 224.; Erol, s. 101.

¹⁰⁴ Tandoğan, s. 159.; Zevkliler, s. 224.; Erol, s. 101.

¹⁰⁵ Zevkliler, s. 224.; Erol, s. 102.

¹⁰⁶ Kahveci, s. 167.; Ayrancı, s. 80-81. Yargıtay 4.HD., 22.11.1966 T., 9784 E., 10102 K.; “Kiracılık hakkının devri ile kiracının kiracısı olma halleri birbirinden farklıdır. Kiracılık hakkının tamamen veya kısmen devri durumunda, birinci kiracının kiralananı tamamı ve ya devredilen bölümü için kiracılık durumu sona erdiğinden, aradan tamamen çekilerek kiraya verenle devralan arasında yeni bir sözleşme ilişkisi doğar. Bu ilişkinin kiralayan tarafından benimsenmemesi halinde, devralan dava yoluyla üzerine geçen hakkın tanınmasını sağlayabilir. Gerek dava yoluyla gerekse rıza ile devrin benimsenmesi halinde, kiradan

-Alt kira ve kiranın devri hukuki nitelikleri açısından da birbirlerinden farklıdır. Alt kirada, alt kiracı ve kiracı arasındaki ilişki taraflar arasında akdedilen sözleşmeye dayanır. Alt kirada, alt kiracı ve kiracı arasında yapılan sözleşme, asıl kira sözleşmesindeki hakların sınırlarını aşmamak şartıyla farklı hükümler içerebilir ve bu sözleşme, kira hakkındaki hükümlere tabidir. Kiranın devrinde ise, devreden kiracı ve devralan kişi arasındaki ilişki, aralarında akdettikleri sözleşmeye dayanır¹⁰⁷.

-Alt kira sözleşmesi kiraya ilişkin hükümlere tabi olmasından dolayı herhangi bir geçerlik şekline tabi değildir. Kiranın devri ise, alacağın temlikli hükümlerine tabi olduğundan, devreden kiracı ve devralan kişi arasında yapılan sözleşme yazılı geçerlik şartına bağlıdır¹⁰⁸.

Alt kirada, Borçlar Kanunu'nun 267.mad.'ne göre, kiracının, alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkı vardır. Kiralayan da, alt kiracının kiracıya olan borcuyla sınırlı olarak, alt kiracıya karşı hapis hakkına sahiptir. Kiranın devrinde ise, devreden kiracının devralan kişiye karşı ileri sürebileceği bir kira alacağı olmadığı için hapis hakkı yoktur. Kiralayanın da, kirayı devralan kişiye karşı olan hapis hakkı, devralana ait olduğunu bilmediği eşyalar ile sınırlıdır¹⁰⁹.

-Alt kirada, kiracı alt kiracıya karşı Borçlar Kanunu'nun kira akdine yönelik olarak düzenlediği hükümler çerçevesinde kiralayan gibi sorumludur. Bu nedenle, kiracının ayıba ve zapta karşı tekeffül, kiralananı kullanılmaya uygun bir şekilde bulundurma gibi borçları vardır. Kiranın devrinde ise, devreden kiracının sorumluluğu, devrin ivazlı veya ivazsız olmasına göre değişir. Devrin ivazsız olması halinde, devreden kiracının hiçbir sorumluluğu söz konusu olmazken, devrin ivazlı olması halinde kiracının sorumluluğu sadece kira sözleşmesinin varlığını garanti ile sınırlıdır¹¹⁰.

-Alt kirada, alt kiracı kiralayana karşı, kendisine sözleşmeye uygun surette teslimi ve bu halde muhafazası için doğrudan doğruya bir talep hakkına sahip değildir. Çünkü alt kirada, kiralayan ve alt kiracı arasında doğrudan bir sözleşme ilişkisi yoktur. Kiranın devrinde ise, devralan kişinin kiralayana karşı, bu konularda doğrudan talep hakkı vardır. Çünkü, bu durumda, kiralayan ve devralan arasında doğrudan bir sözleşme ilişkisi kurulmaktadır¹¹¹.

doğan bütün hak ve borçlar devralanla kiralayan arasında gerçekleşir. Oysaki ,kiracının kiracısı olma durumunda kanunun hor kullanmada benimsediği gibi kabul ettiği haklar dışında, kiralayanla ikinci kiracı arasında bir hukuki ilişki doğmaz.” Bu karar için Borçlar Kanunuz.; **Karahasan**, s. 1582.

¹⁰⁷ **Tandoğan**, s. 157.; **Zevkliler**, s. 223.; **Arıkan**, s. 59.; **Erol**, s. 97.

¹⁰⁸ **Zevkliler**, s. 223.; **Erol**, s. 98.

¹⁰⁹ **Tandoğan**, s. 158.; **Zevkliler**, s. 223.; **Arıkan**, s. 59.; **Erol**, s. 98.

¹¹⁰ **Tandoğan**, s. 158.; **Zevkliler**, s. 223.; **Erol**, s. 98.

¹¹¹ **Tandoğan**, s. 158.; **Zevkliler**, s. 223.; **Erol**, s. 99.

SONUÇ

Herhangi bir sözleşmeyle (asıl sözleşme) fiili ilişki içinde bulunan fakat ondan bağımsız olan sözleşme olarak tanımlanan alt sözleşme kavramı, önemini özellikle kira sözleşmelerinde göstermektedir. Çünkü uygulamada, kira ilişkisi içinde olan kişiler arasında, alt kira kavramına pek çok olayda rastlanmaktadır. Alt kiraya verme hakkı, Borçlar Kanunu'nun 259.mad.'ne göre, kiracıya verilmiş olan bir haktır. Ancak, bu hakkın kullanımı ve sınırları da, bu hakkın mevcudiyeti kadar önemli bir konudur. Nitekim, bize göre, alt kira ilişkisinde kiralayan ve alt kiracının haklarının yarışması söz konusudur. Çünkü, kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan kiralanan, her iki tarafın da menfaatlerinin temelini oluşturmaktadır. Bu nedenle de, alt kira sözleşmelerine dayalı ilişkilerde, taraflar arasındaki menfaat dengesinin sağlanması gerekmektedir. Bu dengenin sağlanması da, gerek Borçlar Kanunu gerekse Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'da düzenlenen hükümler ve MK'nın 2.mad.'de düzenlenen dürüstlük kuralının somut olaya uygulanmasına bağlıdır. Öte yandan, bu ilişkinin kira sözleşmesini düzenleyen hükümlerin kıyasen uygulanması ile incelenmesi gerektiği de unutulmamalıdır.

Diğer bir önemli konu ise, alt kira ve kiranın devri kavramlarının birbirinden tamamen ayrı kavramlar olduğudur. Nitekim, alt kira ilişkisinde, kiralanan, kiracı tarafından bir başkasına kiralanmakta ve kiralananın kullanım hakkı, belirli bir bedel karşılığında, alt kiracı tarafından kullanılmaktadır. Bu ilişki, tamamen kiracı ve alt kiracı arasında gerçekleştiğinden ötürü, kiralayan ve alt kiracı arasında doğrudan bir hukuki ilişkiden bahsedilmemektedir. Kiranın devrinde ise, kiracının kullanım hakkı, kendisi tarafından bir başkasına, belli bir bedel karşılığında devredilmektedir. Bu ilişkide ise, her ne kadar kullanım hakkının devri, kiracı ve üçüncü kişi arasında yapılan sözleşmeye dayansa bile, kiralayan ve devralan üçüncü kişi arasında doğrudan bir sözleşmesel ilişki kurulmaktadır. Uygulamada, tarafların hak ve borçlarının belirlenmesi ve yanlış uygulamaların engellenmesi için, bu iki kavramın detaylı olarak bilinmesi gerektiği de unutulmamalıdır.

Sonuç olarak, alt kira konusu ve bu konunun kiranın devri gibi birbirine benzer konulardan ayırt edilmesi, uygulamada çeşitli uyuşmazlıkların çözümlenmesi için derinlemesine incelenmesi gereken konulardır. Her somut olayda, konunun bilinçli olarak tahlili, bizim hukuka uygunluk ilkesi kapsamında karar vermemizi sağlar. Aksine bir davranış, hukuka aykırı uygulamalara davetiye çıkarmaktan ibarettir.

KAYNAKÇA

- Akipek**, Şebnem: Alt Vekalet, Ankara 2003.
- Akkanat**, Halil: Taşeronluk(Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi, İstanbul 2000.
- Aral**, Fahrettin: Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, 7. Bası, Ankara 2007.
- Arıkan**, Süreyya: Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrin Tahliye Davalarına Etkileri, İstanbul 1988.
- Aydınlyım**, Suat: Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara 1973.
- Ayrancı**, Hasan: Sözleşmenin Yüklenilmesi(Devri), Ankara 2003.
- Becker**, Herman (Çev: Suat Dura): İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi- II.Kısım, Ankara 1993.
- Bilge**, Necip: Borçlar Hukuku-Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1970.
- Cansel**, Erol: İsviçre Hukuku, Fransız Hukuku, Alman Medeni Kanunu İle Mukayeseli Olarak Türk Hukukunda Hasılat Kirası, Ankara 1953.
- Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 9.Bası, İstanbul 2006.
- Eren**, Fikret/ **Başpınar**, Veysel: Toprak Hukuku, 3. Bası, Ankara 2007.
- Erol**, Yasemin: Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Kırıkkale 2003.
- Feyzioğlu**, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku, II.Kısım- Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt:I, İstanbul 1980.
- Kahveci**, Nalan: Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir 2005.
- Kaneti**, Selim: İsviçre Federal Mahkemesinin Borçlar Hukuku Kararları, Ankara 1968.
- Karahasan**, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri 3, İstanbul 2004.
- Olgaç**, Senai: Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk Borçlar Kanunu-Akdin Nevileri, Cilt: II, İstanbul 1970.
- Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, Cilt: I/2, Ankara 1985.
- Tunçomağ**, Kenan: Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, Cilt: II, İstanbul 1977.
- Yavuz**, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Bası, İstanbul 2007.

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

Yücer, İpek: Borç İlişkisi Doğuran Sözleşmelerde Başlangıçtaki İmkansızlık, Hüküm ve Sonuçları, Ankara 2006.

Zevkliler, Aydın/ Havutçu, Ayşe: Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, 9. Bası, Ankara 2007.

Kazanci.com.tr.

KONFERANS

