

KIRA SÖZLE MESİNİN ERHİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

EFFECTS AND RESULTS OF ANNOTATION OF THE LEASE CONTRACT

DOI: 10.21492/inuhfd.539339

Meliha Sermin PAKSOY

Dr. Öğr. Gör., İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk ABD (melihasermin@hotmail.com). ORCID: 0000-0001-8363-4655.

Makale Bilgi

Gönderilme: 13/03/2019
Kabul: 20/05/2019

Anahtar Kelimeler

Kira Sözle mesinin
erhi,
Nispi Haklar,
erhinin Etkisi,
Malikin Gereksinimi,
Yeniden n a ve mar
Nedeni le Fesih
Hakk,,
Yeni Malikin
Gereksinimi.

Article Info

Received: 13/03/2019
Accepted: 20/05/2019

Keywords

Annotation,
Lease Contract,
Effects of Annotation,
Right of Termination
of The New Owner.

Özet

Kira sözle mesinin erhi, TBK 312'de düzenlenmiştir. TBK 310 ve 311'de kira sözle mesinin kanuni devri düzenlendikten sonra bu erhin önemi, büyük ölçüde azalmıştır. Azalan önemine rağmen kira sözle mesinin erhinin, malikin TBK 350'ye, yeni malikin TBK 351'e dayanarak kira sözle mesini sona erdirmeye imkân, ortadan kaldıracak, için halen anlam taşımaktadır, ifade edilmektedir. TMK 1009 çerçevesinde kira sözle mesinin erhi, erh edilen sözle mesinin kiracı, tarafından taşınmazda sonradan hak sahibi olan kişiye karlı, da ileri sürülebilmesini sağlar. Bu nedenle erhi görenek taşınmaz, iktisap etmiş yeni malikin TBK 351'e dayanamayacağı, savunmak yerindedir. Çünkü TBK 351, önceki malikin sahip olmadığı, erh edilen sözle mesine yer almayan, kiracı, tabii oldu u sözleşme şartları, de i tiren yeni bir fesih imkânıdır. Fakat erh, kira sözle mesini erh ettiren malik ile kiracı, arasındaki sözle mesinin tabii oldu u şartları, de i tirmeyeceği için kira sözle mesini erh edildiğinde hâlihazırdaki malikin TBK 350'ye dayanamayacağı, ileri sürülmesi makul değildir. Kira sözle mesini erh ettiren malik gibi TBK 310 ve 311 çerçevesinde kira sözle mesini kanunen devralan kişiler de önceki malikin devredilen sözleşme çerçevesinde sahip oldu u haklardan istifade edebilirler.

Abstract

According to Art.312 of Turkish Code of Obligations, parties to a lease may agree to have it annotated in the land register. After articles 310 and 311 of Turkish Code of Obligations, regulating mandatory legal assignment of the lease contract, came into effect in 2012, this annotation lost its significance. In spite of this development, it is claimed that this annotation has still some value. According to some writers and expressionary statement of the code, this annotation will eliminate termination right of the owner due to own needs, reconstruction or redevelopment based on Art.350 and termination right of the new owner due to own need based on Art.351. Actually, annotation enables the tenant to claim his existing contractual rights against anyone who obtains ownership or any other real right affecting his usage after the annotation. That is why it is logical to claim that annotation eliminates the termination right of the new owner due to own need because this right did not exist in the registered lease agreement. Contrary to this, annotation should not remove the termination right of the first lessor who asked for the annotation because according to Art. 1009, annotation does not change the contractual rights and obligations among the existing parties of a contract. Accordingly, new owner may enjoy the same contractual rights even if the relevant contract has been annotated since the contract is assigned to him in accordance with Art.310.

I. G R

TMK 1009'da erh edilebilecek belirli nispi haklar say,lm, ve ikinci f,krada erhin nas,l bir etkiye sahip olaca , k,saca aç,lanm, t,r. Kirac,l,k hakk,n,n erh verilebilece i hem bu madde de hem de 6098 say,l, Türk Borçlar Kanunu'nun ötapu siciline erhö ba l,kl, 312. maddesinde belirtilmi tir. Bu maddeye göre *öta ,nmaz kiralar,nda, sözleşle meyle kirac,n,n kirac,l,k hakk,n,n tapu siciline erhi kararla t,r,labilirö*. Ayn, madde, 818 say,l, Eski Borçlar Kanunu'nun 255. maddesinde iki f,kra olarak u ekilde düzenlenmi ti: *öBir gayrimenkulün icar,nda akdin tapu siciline erh verilmesini iki taraf mukavele edebilirler. Bu erh, sonraki maliklere müstecirin icar akdi dairesinde gayrimenkulden intifa,na müsaade etmek mecburiyetini tahmil eder.ö* 6098 say,l, Türk Borçlar Kanunu düzenlenirken bu maddenin ikinci f,kras,na yer verilmemi tir. Maddede bu f,kraya yer verilmemesi d, ,nda de i iklik yap,lmamas,na ra men madde gerekçesinde detayl, aç,klamalar yap,lm, t,r.

ncelememizde bu gerekçede ve Türk hukuk ö retisinde kira sözleşle mesinin erhinin etkisine ili kin ortaya konan görü lere de inecek ve sonras,nda bu görü lerin ve gerekçenin yerindeli ini sorgulayaca ,z. imdiden belirtmek istiyoruz ki gerekçedeki aksi ifadeye ra men kanaatimizce kira sözleşle mesinin erh edilmis olmas,, kira sözleşle mesini erh ettiren malikin veya ta ,nmaz, devralan yeni malikin TBK 350 uyar,nca sahip oldu u ihtiyaç veya yeniden in a sebebi ile fesih imkân,n, ortadan kald,rmaz. Bu nedenle kira sözleşle mesinin erhinin hüküm ve görü lerine ili kin ö retideki görü lere ve kendi de erlendirmemize yer vermeden önce ilk olarak 6098 say,l, Kanun'un 312. maddesinin gerekçesine ve bu gerekçede kira sözleşle mesinin erhinin hüküm ve sonuçlar,na ili kin yap,lan tespitlere yer verece iz. Sonras,nda kira sözleşle mesinin erhinin etkisinin daha isabetli bir ekilde tespit edilebilmesi için ta ,nmaz,n devrinin kira sözleşle mesine ne tür bir etkisinin olaca ,n, aç,klayaca ,z. Akabinde de sviçre hukukunda kira sözleşle mesinin etkisine ili kin ortaya konan görü leri inceleyece iz.

II. 6098 SAYILI KANUNUN MADDE GEREKÇES NE GÖRE K RA SÖZLE MES N N ERH N N ETK S

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşle mesinin erhini¹ düzenleyen ötapu siciline erhö ba l,kl, 312. maddesinin gerekçesi u ekilde kaleme al,nm, t,r²:

ö818 say,l, Borçlar Kanununun 255 inci maddesini kar ,lamaktad,r.

Tasar,n,n tek f,kradan olu an 311 inci maddesinde, kirac,n,n kirac,l,k hakk,n,n tapu siciline erhi düzenlenmektedir.

Maddede, ta ,nmaz kiralar,nda, sözleşle meyle kirac,n,n kirac,l,k hakk,n,n tapu siciline erhinin kararla t,r,labilece i belirtilmektedir. erhin kirac,l,k hakk,na etkisine ili kin 818 say,l, Borçlar Kanununun 255 inci maddesinin ikinci f,kras, ise, bu konunun Türk Medenî Kanununun 1009 uncu maddesinin ikinci f,kras,nda düzenlendi i göz önünde tutularak, Tasar,ya al,nmam, t,r. Tasar,da, kiralanan,n el de i tirmesinden ya da sözleşle menin kurulmas,ndan sonra üçüncü ki inin, kiralanan üzerinde s,n,rl, aynî hak sahibi olmas,ndan, kira sözleşle mesinin etkilenmeyece i ve varl, ,n, sürdürürece i esas,n,n benimsenmesine kar ,n, 818 say,l, Borçlar Kanununda oldu u gibi, kirac,l,k hakk,n,n tapu siciline erhi olana ,n,n korunmas,nda bir sak,nca görülmemi tir. Çünkü, bu erhe dayanan kirac,, yeni malikin, Tasar,n,n 350 (TBK 351) nci maddesi uyar,nca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşle mesini sona erdirmeye hakk,n, kullanmas,na engel olabilecektir. Zaten, sözleşle menin kiraya veren taraf,nda bir de i iklik olmasa bile, kirac,l,k hakk,n,n tapu siciline erhi, kiraya verenin, Tasar,n,n 349 (TBK 350) uncu maddesinde öngörülen gereksinim, yeniden in a ve imar gibi sebeplerle kira sözleşle mesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak sviçre Borçlar Kanununun 261b maddesi göz önünde tutulmu turö.

Bu gerekçeye göre kira sözleşle mesinin erhinin üç etkisi vard,r:

1. TMK 1009 uyar,nca kira sözleşle mesinin erh verilmekle o ta ,nmaz üzerinde sonradan kazan,lan haklar,n sahiplerine kar , da ileri sürülebilir hale gelecektir³.
2. Kira sözleşle mesinin erhi, kira konusunu devralan yeni malikin TBK 351 uyar,nca kendi ve belirli yak,nlar,n,n gereksinimi nedeni ile konut veya çat,l, i yerine ili kin kira sözleşle mesini feshetmesini engelleyecektir.
3. Kira sözleşle mesinin erhi, sözleşle menin taraflar,nda herhangi bir de i iklik olmasa bile kiraya verenin TBK 350'de say,lan sebeplere dayanarak konut veya çat,l, i yerine ili kin kira sözleşle mesini feshetmesine mani olacakt,r.

III. TA INMAZIN DEVR N N K RA SÖZLE MES NE ETK S

Kira sözleşle mesinin erhinin etkisinin gere i gibi anla ,labilmesi için kira konusunun devrinin mevcut kira sözleşle mesine etkisine de de inmek gerekmektedir. 818 say,l, Borçlar Kanunu'nun ösat,m ile kiran,n infisah,ö ba l,kl, 254. maddesinde u düzenleme yer almaktayd,:

¹ Madde metninde ve gerekçesinde kirac,l,k hakk,n,n erhi ifadesi kullan,lmaktad,r. Ö retide bu ifade yerine "kira sözleşle mesinin erhi"de tercih edilebilmektedir. Biz de kirac,l,k hakk,n,n ilgili sözleşle medeki ko ullar ile üçüncü ki ilere ileri sürülmesi söz konusu oldu u için "kira sözleşle mesinin erhi"ifadesini tercih ediyoruz. Nitekim gerek eBK 255/ II ve BK 261b/ II'de yeni malikin, kirac,n,n ta ,nmaz, kira sözleşle mesine uygun olarak kullan,m,na müsaade etme yükümlülü ünden bahsedilmektedir.

²<http://www.kgm.adalet.gov.tr/Tasariasamaları/Kanunlasarı/2011Yılı/Kanunlasarılar.html> (Eri im Tarihi:06.02.2019)

³ Nitekim gerekçeyi haz,rlayanlar, kira sözleşle mesinin erhinin TMK 1009 uyar,nca bu etkiye sahip olaca ,n,n aç,k oldu unu, bu nedenle eski kanunun 255. maddesinin ikinci f,kras,n, gereksiz kald, ,n, ifade etmi lerdir.

ö car,n akdinden sonra, mecur, mucir taraf,ndan ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezedildi i takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan üçüncü ah,stan ancak kabulü arti ile icarenin devam,n, ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir. **Bununla beraber icar edilen ey bir gayrimenkul oldu u takdirde, akit daha evvel feshe müsait olmad,kaç kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü ah,s, icara riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmedi i takdirde akdi kabul etmi addolunurö**

Bir di er ifade ile kira sözleşme mesinin akdedilmesinden sonra ta ,nmaz maddede belirtilen ekilde el de i tirirse yeni malik, e er sözleşme daha erken feshe izin verilmemi se, yasal fesih sürelerine uyararak, en yak,n yasal fesih dönemi için sözleşme meyi feshetme imkân,na sahipti⁴. Yeni malik, ancak bu s,n,rl, süre için kira sözleşme katlanmak ile yükümlüydü. 6098 say,1, Kanunun yürürlü e girmesi ile kald,r,lan 6570 say,1, Gayrimenkul Kiralar, Hakk,ndaki Kanunun 7. maddesinde ise ta ,nmaz,n devrinin konut ve çat,l, i yeri kiras,n, etkilemeyece i, bir di er ifade ile yeni malikin kira sözleşme devam etmek zorunda oldu u, yeni malikin ancak GKHK 7/ I d çerçevesinde ihtiyaç sebebi ile tahliye davas, açabilece i öngörölmü tü. Ancak kira sözleşme mesinin erhinin bu ihtiyaç sebebi ile fesih imkân,n, ortadan kald,raca , dü ünölmekteydi⁵. TBK 310 ile ta ,nmaz,n devrinin kiray, bozmayaca ,na dair bu hüküm, Borçlar Kanunu'na tüm kira konular,n, kapsayacak ekilde geni letilerek ta ,nm, ve yeni malikin kanuni bir sözleşme devri ile kira sözleşme mesine zorunlu olarak taraf olaca , düzenlenmi tir⁶. Ayr,ca TBK 311'de ösözle menin kurulmas,ndan sonra üçüncü bir ki i, kiralanan üzerinde kirac,n,n hakk,n, etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralanan,n el de i tirmesiyle ilgili hükümler k,yas yoluyla uygulan,rö denerek kirac, ek bir korumaya daha kavu mu tur⁷. sviçre Borçlar Kanunu'nun bu maddeye kar ,1,k gelen 261a maddesi çerçevesinde ancak kirac, için mülkiyetin el de i tirmesi ile ayn, etkiye sahip olacak s,n,rl, ayni haklar,n tesis edilmesi halinde kira sözleşme mesinin yasal devri söz konusu olacakt,r. Bu nedenle Türk hukukunda kirac, için sviçre hukukundan daha geni bir koruma getirilmi tir. Mehaz kanundaki maddeye göre daha kapsaml, olan TBK 311'ın ne ekilde uygulanaca , ö retide tart, mal,d,r. Bir görü , bu hükmün mehaz kanuna göre s,n,rl,land,r,larak uygulanmas, gerekti ini dü ünmektedir. Bu nedenle TBK 311'ın uygulanabilmesi için ekonomik anlamda mülkiyet hakk,na benzeyen intifa, oturma veya üst hakk, gibi bir s,n,rl, ayni hak tesis edilmi olmas, gerekti ini savunmaktadır⁸. Bir di er görü e göre e er tan,nan ayni hak kirac,ya tan,nan haklara e ya da daha fazla ise, ayni hak sahibinin kira sözleşme mesini devrald, , kabul edilmelidir⁹. E er sonradan tesis edilen ayni hak kirac,ya verilen yetkilerden daha az,n, içeriyorsa ve kirac,n,n kullan,m,na s,n,rl, bir ekilde engel oluyorsa bu ayn, hak sahibinin kiraya veren malikin yan,nda kiraya kat,ld, ,n, kabul etmek gerekecektir¹⁰.

Madde metninde bu yönde bir s,n,rlama yer almasa da ö retide hakl, olarak TBK 310 ve 311'ın ancak kirac,n,n ta ,nmaz,n zilyetli ini elde etmi oldu u ihtimallerde uygulanabilece i savunulmaktadır¹¹. Zira aksi takdirde hukuk düzeni içerisinde bir çeli ki do acakt,r. öyle ki bir gün ara ile iki kira sözleşme mesini akdedilmi ve iki kirac,ya da henüz zilyetlik devredilmemi se, bu kirac,lar,n haklar,n,n birbirlerine herhangi bir üstünlü ü yoktur. kinci kirac, zilyetli i elde ederse zilyetli in sa lad, , koruma sayesinde kullanma hakk,n, ilk kirac,ya kar , da ileri sürülebilir. E er TBK 310 ve 311'de kirac,n,n zilyetli i elde etmi olmas, aranmazsa, ikinci kirac,ya kar , herhangi bir üstünlü ü olmayan ilk kirac,n,n hakk,n,, sonradan ayni hak elde eden ki ilere kar , ileri sürebilmesi söz konusu olacakt,r. Ayr,ca kira sözleşme mesini ta ,nmaz,n devrinden sonra akdedilmi olmas,na ra men sözleşme meye ta ,nmaz,n devrinden önceki bir tarih at,larak bu maddelerin suistimal edilmesi de söz konusu olabilir. Benzer ekilde gene madde metninde belirtilmemi olsa da ancak kural olarak kiraya verenin malik oldu u kira sözleşme meleri, devirden sonra yeni maliki de

⁴ Bu noktada yeni malik zaten kira sözleşme mesine taraf olmad, , için teknik anlamda fesihten de bahsedilemez. Asl,nda kirac,ya yeni malikin tahliye talebini geciktirmek üzere tan,nm, bir hukuki imkân söz konusudur. Bu konuda detayl, aç,klamalar için bkz. ÖZEN, Burak: öKira Sözle mesinin Devriö, Bahçe ehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazanc, Hakemli Hukuk Dergisi, Y.2013, C.9, s. 92; Bu görü te VARDAR HAMAMCIO LU, Gül ah, öKiralanan Ta ,nmaz Üzerinde Üçüncü Ki inin Kira Sözle mesinden Sonra S,n,rl, Aynî Hak Sahibi Olmas, ve Buna Ba lanan Sonuçlar (TBK. m. 311)ö, Ankara Barosu Dergisi, 2016/1, s. 307; Yeni malikin sözleşme meye taraf oldu u görü ünde bkz. ÇABR , Sezer: öKira Sözle mesinde Kiralanan,n Mülkiyetinin El De i tirmesinin Veya Üçüncü Ki inin Kiralanan Üzerinde S,n,rl, Ayni Hak Sahibi Olmas,n,n Sözle meye Etkisiö, MÜHF ó HAD, C. 18, S. 3, s. 168.

⁵ ÖKTEM ÇEV K, Seda: Kira Sözle mesine Etkisi Bak,m,ndan Kiralanan,n Devri ve S,n,rl, Ayni Hakka Konu Olmas,, 1. Bas., XII Levha, stanbul 2016, s. 288.

⁶ Bu madde çerçevesinde ta ,nmaz,n ve sözleşme menin devir an,na ili kin detayl, aç,klamalar için bkz. ÇABR , s. 173.

⁷ ÇABR , s. 164; Bu maddenin yasala mas,ndan önce de mehaz kanundaki hükmün Türk hukukunda da uygulanmas, gerekti i, kirac, aç,s,ndan mülkiyetin devrine e s,n,rl, ayni hak tesislerinde, s,n,rl, ayni hak elde eden ki inin TBK 254 ve Gayrimenkul Kiralar, Hakk,ndaki Kanun madde 7'deki düzene tabi olmas, savunulmaktayd,. ÖZEN, Burak: öKira Sözle mesinin Devriö, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi- Hukuk Ara t,rmalar, Dergisi, C.16, S.1-2, s.147/148.

⁸ ÖKTEM ÇEV K, s. 165/166; ÖZEN, s.103; GÜMÜ , Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Borçlar Özel), Cilt I, 3.Bas., Vedat, stanbul 2013, s.276; Bu noktada tesis edilen ayni hak ile kirac,1,k hakk,n,n çat, mas, gerekti i hakk,nda bkz. YAVUZ, Cevdet / Burak ÖZEN, Burak / ACAR, Faruk: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Bas., Beta, stanbul 2014, s.426; ÇABR , s. 178; Yazar oturma hakk,n, bu kapsama sokmamaktadır. VARDAR HAMAMCIO LU, s. 313.

⁹ ACAR, Faruk: Kira Hukuku erhi, 3.Bas., Beta, stanbul 2016, s. 311.

¹⁰ ACAR, s. 314/315.

¹¹ ÖZEN, s. 100; ALTINOK ORMANCI, P,nar: öKira Sözle mesinin Kurulmas,ndan Sonra Kiralanan,n El De i tirmesi: -Sat,m Kiray, Bozamazö İkesinin Sonuçlar,ö, stanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y.1:12, Say,: 24, Güz 2013/2,s.128; GÜMÜ , Alper:öYeniö 6098 Say,1, Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözle mesi (TBK 299-356) (Kira Sözle mesi), 1. Bas., Vedat, stanbul 2011, s.144; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 424; VARDAR HAMAMCIO LU, s. 310; HIGI, Peter: ZK - Zürcher Kommentar Band/Nr. V/2b: Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR), 3. Aufl., Schulthess, Zürich 1994, Art.261-261a OR N.12.

ba layacaktır.¹²

Kira sözleşmesi, TBK 310 veya 311 çerçevesinde devredildiğinde yeni malik mevcut sözleşme kiraya veren yerine geçer, kiraya verenin hakları,na sahip olduğu gibi borçları,yla da yükümlü olur.¹³ Devredilen sözleşme medeki koşullar aynen baki kalır. Kira sözleşmesinin devrinden önceki hak ve borçlar için kiracı, eski malik ile ilgili kisi devam eder.¹⁴ Yeni malik, devirden önceki hak ve borçlar, devralmaz, olmaz.

TBK 310 ve 311'in varlığı, , nedeni ile kira sözleşmesinin devrinin gerekçede sayılan birinci etkisi büyük ölçüde i levini yitirmiştir. Kira sözleşmesi, devredilmezse bile taahhütü üzerinde sonradan hak kazanan kişi ile TBK 310 ve 311 çerçevesinde ileri sürülebilecektir. Gerekçede de bu durum tespit edilmiştir. Fakat devrin yukarıda sayılan diğer i levlerini sürdürmesi nedeni ile muhafazası, tercih edildiği belirtilmiştir.

IV. TÜRK ÖZETİNE GÖRE KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVRİNİN SONUÇLARI

Yukarıda yer verilen gerekçede kira sözleşmesinin devrinin diğer i levlerinin sürdürülmesi, da olsa devam ettiği belirtilmiştir. Türk hukukundaki hâkim görüşüne göre ise TBK 310/ I'de kira sözleşmesinin kanuni devrinin öngörülmesi, ve buna paralel TBK 311'in mevcudiyeti nedeni ile kira sözleşmesinin devri, önemini büyük ölçüde yitirmiştir.¹⁵ Fakat genel özetindeki hâkim görüşüne göre kira sözleşmesinin devri, konut ve çatılı yer kiralarında yeni malikin¹⁶ TBK 351/ I'de dayanarak gereksinim nedeni ile kira sözleşmesini feshetmesini engelleyecektir.¹⁷ Bu nedenle de bu görüşüne göre kira sözleşmesinin devrinin hâlâ bir anlam ifade etmesi söz konusudur. Aynı zamanda bu devrin münzam etkisinin önemini yitirmiş bir şekilde devam ettiği, kiracı, kira sözleşmesindeki hakları,ndan gereği gibi istifade etmesini engelleyen devirden sonra kazanılan, aynı veya devredilmiş nispi hakları, bu devrin sayesinde etkisiz kılınacağı, ifade edilmektedir.¹⁸

Özetindeki bazı yazarlar ise kira sözleşmesinin devrinin, belirsiz süreli konut ve çatılı yer kiralarında TBK 350 uyarınca dava açılması, da engelleyeceğini savunmaktadır.¹⁹ Bu görüşü savunan bazı yazarlar, görüşlerine bir noktada çekince koymakta ve binanın güvenliğini ve içindeki yapıları, için zorunlu ise devrin olsa bile yeniden imar ve inşaatına sebebiyet vererek kira sözleşmesinin sona erdirilebileceğini ileri sürmektedirler.²⁰

Bazı yazarlar ise kira sözleşmesinin devrinin, kira sözleşmesinin olağanüstü sebeple feshine engel olacağı, görüşündedir.²¹ Kira sözleşmesi devredilmişse, yeni malikin ihtiyaç, yeniden inşaat ve imar amaçlı, esaslı, onarım ve kiracı, veya birlikte yapı, , devrinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları, içinde oturmaya elverişli konutu bulunması, sebebiyet vererek sözleşmeyi feshedemeyeceğini de savunulmaktadır.²²

Ayrıca bazı yazarlarca konut ve çatılı yer niteliğinde olmayan taahhütleri, belirsiz süreli kiraya verilmesi söz konusu olduğunda bu devrin, devrinin sonuna kadar kiraya verenin kira sözleşmesini olağan fesih yoluyla sona erdirmesini engelleyeceğini savunulmaktadır.²³

Bir diğer görüşüne göre ise kira sözleşmesinin devri ile kira konusu bir taşınmaz,na devredilirse yeni malik, yasa gereği kira sözleşmesinin tarafı, olur.²⁴

Bu görüşlere de indikten sonra son olarak vurgulamak gerekir ki kira sözleşmesinin devrinin etkisi kanunen belirlenmiştir. Tarafların anlaşarak bu etkiyi devretmeleri mümkün değildir.²⁵ Türk hukukunda TBK 312'de ikinci bir fiyata yer verilmemesi, ve devrin niteliğindeki bir tartışma olmaması, nedeni ile bu devrin etkisi esas itibarıyla madde gerekçesinde de atıf yapılan TMK 1009 çerçevesinde tespit edilecektir. Bu da TMK 1009'da dayanarak bir nispi hakkın devredilmesinin etkisinin incelenmesini gerektirir. Fakat bundan önce devrinde

¹² GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 144; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 311; ZK-HİGİ, Art. 261-261a OR N.16; ÇABR, s. 186; Ancak istisnai olarak malik olamamasına rağmen tapuda malik gözüken kiraya verenden taahhüt, mülkiyetini devralan iyiniyetli üçüncü kişi için de bu hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Diğer istisnalar için bkz. ÖZEN, Devir Marmara, s. 151 vd.

¹³ ACAR, s. 291; ÖZEN, s. 105; ÇABR, s. 187; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 311.

¹⁴ ACAR, s. 294/295; ÖZEN, s. 105; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 310.

¹⁵ NÖMER, Haluk Nami / ERGÜNE, Mehmet Serkan: Eyalet Hukuku, İstanbul, XII Levha, 2019, s.157; ÖKTEM ÇEVRE K, s.298/299; SÖRMEZ, Lale: Eyalet Hukuku, 6. Bas., Yetkin, Ankara 2018, s.213; NCEO LU, Murat: Kira Hukuku, Cilt I, İstanbul, XII Levha, 2014, s.614; HAMAMCIOĞLU, Gülşah Vardar / AYDIN, Gülşah Sinem: Eyalet Hukuku Pratik Çözümler, XII Levha, İstanbul 2017, s.89; ALTINOK ÖRMANCI, s.137; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi s.150; ACAR, s.322.

¹⁶ Yeni malik dışında hangi sınırları, aynı hak sahiplerinin bu imkândan istifade edebileceği hakkındaki detaylı açıklamalar için bkz. VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 316 vd.

¹⁷ VARDAR HAMAMCIOĞLU / AYDIN, s.89; ÇABR, s. 192; NÖMER / ERGÜNE, s.157; SÖRMEZ, s.213; ÖKTEM ÇEVRE K, 2016, s.298/299; NCEO LU, s.614; ALTINOK ÖRMANCI, s.137; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s.278; ACAR, s.324; ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç ilişkileri, 11. Bas., Yetkin, Ankara 2018, s.244.

¹⁸ ÖKTEM ÇEVRE K, s.302; ALTINOK ÖRMANCI, s.138; ÖZEN, s. 104/105.

¹⁹ ÖKTEM ÇEVRE K, s.300; NCEO LU, s.614; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s.149; Yeniden inşaat, imar ve esaslı onarım dayalı olarak bu görüşü te bkz. ACAR, s.324.

²⁰ ÖKTEM ÇEVRE K, s.300; Yeni malikin bu haktan yoksun olacağı, görüşünde ACAR, s.324.

²¹ ACAR, s.324.

²² ÖZEN, s.104/105.

²³ NCEO LU, s.615; ALTINOK ÖRMANCI, s.139; ÖKTEM ÇEVRE K, s.303.

²⁴ GÜMÜŞ, Devirler, s.108.

²⁵ ACAR, s.318; ZK-HİGİ, Art.261b OR N.4.

kira sözleşmesinin erhinin ilkin ortaya konan görüşleri ele alacaktır.

V. SVİÇRE HUKUKUNDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN ERHİNİN ETKİSİ

sviçre hukukunda kiraya veren, Türk hukukundakine kıyasla çok daha rahat bir şekilde kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiraya veren, belirli süreli kira sözleşmesini kira süresi sonunda (BK 266/ I) sözleşmeye devam etmeyerek, belirsiz süreli kira sözleşmesini fesih bildirim sürelerine ve dönemlerine uyarak feshetmek suretiyle (BK 266a)sona erdirebilir²⁶. Bu nedenle kiraya veren Türk hukukundan farklı olarak kira sözleşmesini sona erdirmeye noktasında çok daha serbesttir. Pek tabii bu sona erdirmeye imkânından kira konusu devredilirse yeni malik de yararlanabilecektir.

sviçre hukukunda kiraya verene tanınan bu fesih kolaylığı, nedeni ile mehzaz kanunda TBK 350'ye karşı, gelen bir madde yer almamaktadır. BK 260/ I'e göre kiraya veren, ancak kiracı, tarafından kabul edilebilir oldu u ve kira sözleşmesi feshedilmedi ki sürece kira konusunda yenileme veya devri işlemi yapabilir. Ayrıca kiraya verene ihtiyaç sebebinin ileri sürerek daha lehe bir fesih imkânından yararlanma imkânı, tanınmamaktadır.

Sözleşme kanunen öngörülen sürelerle ve dönemlere riayet edilerek feshedilmek istendiğinde kiracı, BK 272'ye dayanarak kira sözleşmesinin feshinin kendisi veya ailesi için kiraya verenin fesihteki menfaatini bertaraf eden zorluklar do uracaktır, ileri sürerek sözleşmenin uzatılmasını talep edebilir. Bu durumda kiraya veren de, kiracı, tarafından uzatma talebine karşı, kendi kullanım ihtiyacı, ileri sürebilir veya ilk etapta feshin gerekçesi olarak kendi ihtiyacı, ileri sürmü olabilir. Bu varsayımında kiraya verenin ihtiyacı, karşı, kiracı, tarafından uzatma talebinin yerinde olduğu değerlendirilecektir (BK 272 II d).

Yeni malikin fesih hakkı ise, kira sözleşmesinin kira konusunu satın alan yeni malike devredileceğini düzenleyen BK 261'in ikinci fıkrası, olarak düzenlenmiştir. Bir diğer ifade ile sviçre Borçlar Kanununda TBK 351, TBK 310'un ikinci fıkrası, gibi düzenlenmiştir. BK 261a ise TBK 311'e karşı gelmektedir.

sviçre Borçlar Kanunundaki ilgili maddeleri şu şekilde kaleme almıştır:

J. Malikin Devri / I. Eylem, Devri

m. 261

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiraya veren kira konusunu devrederse veya kira konusu ondan iflas veya icra takibi neticesinde alınırsa, kira ilkin kisi mülkiyet ile birlikte eylem, yeni malikine geçer.

Fakat yeni malik

a. kendi, yakını bir kan veya şahsi, acil ihtiyaç, ileri sürerek konut ve çatlatma işleri için kiralar,nda fesih bildirim sürelerine riayet ederek bir sonraki fesih dönemi için sözleşmeye fesih edebilir.

b. diğ er e yalardaki kira sözleşmesi daha önce feshedilmezse fesih bildirim sürelerine riayet ederek bir sonraki fesih dönemi için sözleşmeye fesih edebilir.

Eylem yeni malik, sözleşmeye devredilen sözleşmenin önceki kiraya veren için öngördüğü süreden daha önce feshederse, önceki kiraya veren kiracı, bu nedenle uyar, zararından sorumlu olur.

Kamula alınmaya ilkin hükümler saklıdır.

J. Malikin Devri / II. Aynı Hak Tanınması,

m. 261a

Kira konusunun devrine ilkin düzenlemeler, kiraya vereninin üçüncü bir kişiye aynı hak tanınması, ve bunun malikin devri ile aynı etkiye sahip oldu u hallerde de yapılmaması uygun ölçüde uygulanır.

Bu çerçevede BK 261/ II a'da yeni malike kira sözleşmesinin kanuni devrinden başlaması olarak kullanabileceği olan en üstü bir fesih imkânı, tanınmamaktadır. öyle ki kira sözleşmesinin yasal devri nedeni ile kira sözleşmesine taraf olan yeni konut veya çatlatma işleri için maliki, bu dayatmaya karşı olarak BK 261/ II a uyarınca eski malikin sahip olmadığı, özel bir fesih imkânına kavuşmakta ve kira sözleşmesini kendi, yakını bir kan veya şahsi, acil ihtiyaç, ileri sürerek feshedebilmektedir. Bu şekilde normalde belirli süreli konut ve çatlatma işleri için kiraların,nda bu süre sona erene kadar beklemek zorunda kalacak yeni malik, sözleşmenin kanuni devrine rağmen belirli süreli kira sözleşmesini kalan sözleşme süresi dolmadan feshedebilecektir (Bu noktada BK 266c-266d'de öngörülen fesih bildirim sürelerine ve dönemlerine riayet edilmesi yeterlidir)²⁷. Benzer şekilde belirsiz süreli kira sözleşmesinde kanunda öngörülen sürelerden kiracı, lehine ayrılan fesih süreleri ve dönemleri öngörülmesi, yeni malik BK 261/ II a uyarınca bu sürelerle riayet etmek zorunda olmadan sözleşmeye fesih edebilecektir²⁸. Nitekim yeni malik, bu erken fesih imkânından yararlanırsa eski malik BK 261/ III uyarınca kiracıya karşı, erken fesih nedeni ile sorumlu olacaktır²⁹.

Yeni malike BK 261/ I'de tanınan bu özel fesih yetkisi karşı,nda kira sözleşmesinin erhinin, önem kazanmaktadır ve sviçre Borçlar Kanununun 261b maddesinde kira sözleşmesinin erhinin, 818 sayılı Kanunun 255. maddesinde oldu u gibi düzenlenmiştir:

²⁶Konut ve işyeri kiraları,nda fesih bildirim süreleri ve dönemleri BK 266c ve BK 266d'de düzenlenmiştir.

²⁷ WEBER, Roger: BSK-Basler Kommentar Art. 1-529 OR. Obligationenrecht I, Hrsg. Heinrich Honsell / Nedim Peter Vogt / Wolfgang Wiegand, Helbing Lichtenhahn, Basel 2015, Art. 261 OR N.8; RONCORON, Giacomo: Die Auswirkungen des Eigentümerwechsels auf den Mietvertrag, mp, 2005, s.211; SCHMID, Jürg: BSK-Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I. Art. 1-456 ZGB, Hrsg. Heinrich Honsell / Nedim Peter / Thomas Geiser, Basel 2014, Art. 959 ZGB, N.21.

²⁸ BSK-WEBER, Art. 261 OR N.8; RONCORON, s.211; BSK-SCHMID, Art. 959 ZGB, N.21.

²⁹ ALTINOK ORMANCI, s.137 dn.31.

J. Malikin De i mesi / III. Tapu Sicilinde erh m. 261b

Bir ta ,nmaz,n kiraya verilmesinde, kira ili kisinin tapu siciline erh verilmesi kararla t,r,labilir. erh, her yeni malikin kirac,ya kira sözle mesine uygun kullanma imkân, tan,mas,n, zorunlu k,lar.

Kira sözle mesinin erhinin sviçre Borçlar Kanunu'nda düzenlenmesinin amac., kirac,y, korumak ve özellikle kira sözle mesinde kira konusunun devredilmesinden etkilenmesini engellemektir³⁰. sviçre ö retisindeki hâkim görü e göre bugün kira sözle mesinin erhinin i levi sadece BK 261/ II a'da yeni malike tan,nan kira sözle mesini ihtiyaç sebebi ile sona erdirme imkân,n, bertaraf etmesidir³¹. De inildi i üzere erh yoksa yeni malik, sözle menin kanuni devrine ra men belirli süreli kira sözle mesini kalan sözle me süresi dolmadan, belirsiz süreli kira sözle mesini kanunda öngörülen sürelerden kirac, lehine ayr,lan fesih süreleri ve dönemleri öngörülme se, bu sürelerle riayet etmeden feshedebilecektir³². Kira sözle mesinin erh edilmis olmas,, yeni malikin bu imkândan yararlanmas,n, engelleyecektir.

Bu ekilde e er kira sözle mesi erh edilmis önceki kiraya veren, yeni malikin kira sözle mesinin süresinden önce feshetme imkân, ortadan kalkaca , için BK 261 III uyar,nca kirac,n,n süresinden önce fesih nedeni ile u rad, , zarar, kar ,lamak zorunda kalmaz³³. Bu nedenle önceki kiraya veren kira sözle mesinin erhini bu tür bir sorumlulu unun do mamas, için tercih edilebilir.

BK 261/ II a, kira sözle mesinin süresinden önce feshine ili kindir. Önceki kiraya veren gibi yeni malik de kira sözle mesinin süresinin sonunda veya belirsiz süreli kira sözle melerinde kira sözle mesinde yer alan fesih sürelerine ve dönemlerine riayet ederek kira sözle mesini sona erdirebilir³⁴. Kira sözle mesinin erh edilmis olmas, yeni malikin bu imkânlardan yararlanmas,na engel olmaz³⁵.

Bu aç,klamalar çerçevesinde sviçre hukukunda, kira sözle mesinin erh edilmis olmas, nedeni ile yeni malikin konut veya çat,l, i yerine ili kin kira sözle mesini BK 261/ II a'ya dayanarak feshedemeyece inin savunulmas, makuldür. Ayr,ca aç,kland, , üzere bu hukuk sisteminde kural olarak kiraya verenin kira sözle mesini ihtiyaç, yeniden in a veya imar sebebine dayanarak kanunda veya sözle mede öngörülen genel fesih bildirim sürelerine ve dönemlerine riayet etmeden feshetme imkân, yoktur. Dolay,s,yla erh ile kirac,n,n erh verilen sözle medeki haklar, korunmal,, ta ,nmaz,n devri nedeni ile erh edilen sözle mede yer almayan yeni fesih imkânlar, ile kar ,la mamal,d,r. Bu nedenle kira sözle mesi erh edilmis yeni malikin, ta ,nmaz, devreden kiraya verenin tabi oldu u sözle me hükümlerine riayet etmesi ve ayn, fesih artlar,na tabi olmas, gerekecektir.

VI. N SP HAKLARIN ERH N NETK S

Yukar,da aç,kland, , üzere sviçre hukukunda kira sözle mesinin erhinin etkisi s,n,rl,d,r. Türk ö retisinde ve madde gerekçesinde erhe, yukar,da de indi imiz mehaz kanundan ayr,lan etkiler tan,nmaktad,r. Bu etkilerin mevcut olup olmad, ,n,n anla ,lmas, için genel olarak nispi haklar,n erhinin sonuçlar, incelenmelidir. Zira TBK 312'nin gerekçesinde erhin etkisine ili kin TMK 1009'a at,f yap,lm, t,r. Ayr,ca sviçre-Türk ö retisinde ve yarg, kararlar,nda tart, mas,z olan husus, TBK 312'de öngörülen erhin, TMK 1009'da genel düzenlemesi yap,lan ki isel haklar,n erhi niteli inde oldu udur³⁶. Zaten de inildi i üzere TMK 1009'da da kira sözle mesinin erh edilebilece i belirtilmi tir.

Bu nedenle kira sözle mesinin erhinin etkisini tayin edebilmek için de bu tart, mas,z noktadan hareket etmeye ba lamak gerekmektedir. E ya hukukumuzda tesciller ve beyanlar gibi erhler de numerus clausus ilkesine ba l,d,r³⁷. erhler söz konusu oldu unda kanunun belirledi i erh tiplerinin ve içeriklerinin d, ,na ç,k,lamaz³⁸. O halde TMK 1009, kira sözle mesinin erhinin etkisini de ortaya koyacaktır.

TMK 1009/ II'de erh edilen nispi haklar,n erh verilmekle o ta ,nmaz üzerinde sonradan kazan,lan haklar,n sahiplerine kar , ileri sürülebilece i belirtilmi tir. Bu ifadeden yola ç,karak erhin etkisine ili kin farklı görü ler

³⁰ZUCKER, Armin / E CHENBERGER, Christian: öDie Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch - Ausgewählte praktische Fragenö, AJP, 2010, s.836.

³¹MÜHLEMATTER, Adrian / Stefan STUCKI, Stefan: Grundbuchrecht für die Praxis, Orell Füssli Verlag, Zürich 2017, s.131; HÜRLIMANN-KAUP, Bettina: Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, Schulthess, Basel 2008, s.312;SVIT Kommentar: Das schweizerische Mietrecht Kommentar, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, 2008, Art. 261b N. 352; PERMANN, Richard: OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch) Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, Orell Füssli Verlag, Zürich 2007, Art. 261b N. 162; FELLMANN, Walter: öDer Übergang des Mietverhältnisses nach Art. 261 OR - ein gesetzlicher Parteienwechsel mit Lücken und Tückenö, AJP, 1994, s.547; ZK-HIGI, Art. 261b, N.14; ZUCKER/ E CHENBERGER, s.834; THANE , Anita: öDie Kündigung des Mietverhältnisses bei Eigenbedarfö, mp, 2015, s.235; RONCORON , s.216.

³²BSK-WEBER, Art. 261 OR N.8; RONCORONI, s.211.

³³ZUCKER/EICHENBERGER, s. 835; HÜRLIMANN-KAUP, s.313

³⁴Bu durumda kirac,, yukar,da de indi imiz uzatma talebini ileri sürebilir (BK 272).

³⁵BSK-WEBER, Art. 261 OR N.11.

³⁶ACAR, s. 319; O UZMAN, Kemal / SEL Ç , Özer / OKTAY-ÖZDEM R, Saibe: E ya Hukuku, 21. Bas,, stanbul, 2018, N. 907; GÜMÜ , Alper: Türk Medeni Kanunu'nun Getirdi i Yeni erhler (erh), 2. Bas,, Vedat, stanbul 2007, s.103; SUNGURBEY, smet: Ki isel Haklar,n Tapu Kütü üne erhi, Sermet Matbaas,, stanbul 1963, s.4.

³⁷AYBAY, Ayd,n / HATEM , Hüseyin: E ya Hukuku, 3. Bas,, Vedat, stanbul 2012, s.26/27.

³⁸ACAR, s.319; ÖKTEM ÇEV K, s.286.

ortaya konulmu tur:

Sungurbey taraf,ndan savunulan görü e göre nispi hakk,n erhinin tek bir etkisi olacak ve erh ilgili hakka aynî etki kazandıracaktır³⁹. erh sayesinde alacak hakk,ndan kaynaklanan istem ta ,nmazda sonradan mülkiyet hakk, kazanan ki ilere kar , da ileri sürülebilir. Üçüncü ki ilerin erhten sonra edindikleri haklar, erh edilmî nispi hakk,n elde edilmesine veya kullan,mas,na engel oluyorsa bu hak sahiplerinin de erh edilmî nispi hakk,n öncelikli olarak ifas,na katlanmalar, gerekecektir. Fakat bu görü e göre erh, e yaya ba l, borç ili kisi do urmaz. erh edilmî hakk,n yer ald, , sözle meden do an haklar bu hakk, tan,yan ki iye kar , ileri sürülür, borçlar da gene bu ki iye ifa edilir⁴⁰.

Türk- sviçre ö retisindeki hâkim görü e göre ise nispi haklar,n erhi, taraflar aras,ndaki ili kiye e yaya ba l, borç haline getirir⁴¹. Bunun neticesinde ta ,nmaz,n devri, erh verilmî ki isel hakk,n muhatap,n, veya borçlusunu de i tirir, art,k sözle medeki haklar ta ,nmaz,n yeni malikinden talep edilir, borçlar da ona kar , ifa edilir⁴². Her ta ,nmaz maliki kendi döneminde do an borçtan sorumlu olur⁴³. E yaya ba l, borç etkisi ile yeni malik, içeri i tapuya erh edilen nispi hakk,n yer ald, , sözle meye taraf olur, eski malikin borç ili kisinden do an hak ve borçlar, yeni malike geçer⁴⁴. Bir di er ifade ile ki isel hakk,n erh edilmesi, ta ,nmaz,n devrine ba l, olarak sözle menin de devri sonucunu do urur⁴⁵. Ayr,ca erhin, Türk hukukunda ayni veya munzam etki olarak adland,r,lan ikinci bir etkisi daha vard,r⁴⁶. Bu etki sayesinde erhten sonra kazan,lan ve erh edilmî hakk,n kullan,m,n, engelleyen haklar erh edilmî nispi hak sahibi taraf,ndan bertaraf edilebilir⁴⁷. Burada erh edilen nispi hakk,n k,deme itibar ilkesinde oldu u gibi tarih esas,na göre öncelik kazanmas, söz konusudur⁴⁸.

O uzmanø göre de TMK 1009 çerçevesinde bir nispi hakk,n erh verilmesi, erh verilen hak ile ilgili ili kiye e yaya ba l, borç haline çevirecektir. Fakat bu etki borç do uncaya kadar söz konusu olacaktır⁴⁹. öyle ki erhten sonra ta ,nmaz, edinen her malik, kendi mülkiyeti esnas,nda bu erh edilen sözle meden do acak borcu ifa ile yükümlü olacaktır,r. Fakat borç do duktan sonra erhin munzam veya aynî etki olarak adland,r,lan etkisi sayesinde erhten sonra kazan,lan haklar,n do mu olan borcun ifas,na engel olduklar, ölçüde etkisizle mesi sa lanacaktır,r. Borç do duktan sonra ta ,nmaz devredilirse, munzam etki sayesinde yeni malik de erh edilmî hakka katlanmak zorunda kalacaktır,r. Fakat baz, yazarlar, e yaya ba l, borç etkisi ile munzam etkiyi O uzmanøda oldu u kadar kat, bir ayr,ma tabi tutmazlar. Bu görü e göre borç ili kisi kurulduktan sonra ta ,nmaz devredilirse e yaya ba l, borç etkisi devam eder⁵⁰. Yeni malik, sözle meye taraf olur.

Sonuç olarak ki isel haklar,n erhinin etkisine ili kin hangi görü benimsenirse benimsensin kira sözle mesinin erh edilmesi kirac,n,n kira konusunu önceki kira sözle mesine uygun ekilde kullanmaya devam edebilmesini sa lar⁵¹. Ayr,ca TBK 310 ve 311ñn mevcudiyeti nedeni ile kira sözle mesi özelinde kira sözle mesinin erhi neticesinde borç ili kisinin taraf,n,n de i ip de i medi i tart, mas, anlam,n, yitirmi tir⁵².

VII. DE ERLEND RME

TBK 1009 uyar,nca nispi haklar,n erhine ili kin yap,lan aç,klamalar çerçevesinde kira sözle mesinin erh edilmesi⁵³, hâlihaz,rdaki kiraya veren ve kirac, aras,ndaki mevcut kira sözle mesinin artlar,n, de i tirmeyecektir.

³⁹ SUGURBEY, s.105/106; Ayn, görü te AYBAY / HATEM , s.109/110; Bu görü için bkz. TEK NAY, Selahattin Sulhi /AKMAN, Sermet / BURCUO LU, Haluk / ALTOP, Atilla: E ya Hukuku, C.1, 5. Bas., stanbul, Filiz, 1989, s.384/385.

⁴⁰ Bu görü e göre tapu kütü üne erh edilmekle ayni etki kazanan nispi hak, ancak borçluya kar , ileri sürülebildi i çerçevede üçüncü ki ilere kar , da kullan,labilir. Üçüncü ki iler, borçlunun sahip oldu u defi gibi imkânlardan yararlanabilecektir; SUGURBEY, s. 118.

⁴¹ NOMER / ERGÜNE, s.134; EREL, afak: E yaya Ba l, Borç, Ankara, Ankara Üniversitesi Bas,mevi, 1982, s.207 vd.; ERTA , eref: E ya Hukuku, Bar, Yay,nlar, Fakülteler Kitabevi, 13. Bas., zmir, 2017, s.170; GÜVEN, Kudret / ESENER, Turhan: E ya Hukuku, 6. Bas., Ankara, Yetkin, 2015, s.159; ÖZEN, Devir Marmara, s. 175; S RMEN, s.211; O UZMAN/SEL Ç /ÖZ, N.1039; VARDAR HAMAMCIO LU / AYDIN, s. 91; AK PEK, Jale / AKINTÜRK, Turgut: E ya Hukuku, 1. Bas., stanbul, Beta, 2009,s.318/319; DEILLON-SCHEGG, Bettina: Sachenrecht, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht,Sachenrecht Art.641-977, Hrsg. Peter Breitschmid/ Alexandra Jungo, 3. Aufl. Schulthess, Zürich 2016, Art.959 ZGB N.7;KRAMER, Ernst A./SCHMIDLIN, Bruno:BK- Berner Kommentar Allgemeine Einleitung in das Schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1-18 OR, Staempfli, Zürich 1986, Allg. Einl. Art.1-18 OR, N.51; ZK- HIGI, Art. 261b OR, N.13; SVIT Kom. Art. 261b OR, N. 8; PFAMMATTER, Aron: OFK- Orell Füssli Kommentar: ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 3. Aufl., Orell Füssli Verlag, Zürich 2016, Art. 959 ZGB, N. 6; BK-Weber, Art. 261b OR N.1.

⁴² EREL, s.8.

⁴³ GÜMÜ , erh, s.98/99; EREL, s.7.

⁴⁴ EREL, s.51; TEK NAY / AKMAN / BURCUO LU / ALTOP, Tekinay, s.386; SVIT öKom, Art. 261b N. 352 N.8; CHK- DE LLON-SCHEGG, Art.959 ZGB N.7; Bu aç,klamalar,n ele tirisi hakk,nda bkz. GÜMÜ , Kira Sözle mesi, s.150.

⁴⁵ ÇABR , s. 191.

⁴⁶ S RMEN, s.211; O UZMAN/SEL Ç /ÖZ, N.1040; EREL, s.206.

⁴⁷ ZUCKER / E CHENBERGER, s. 842; TEK NAY / AKMAN / BURCUO LU / ALTOP, s.386; BSK-SCHM D, Art.959 ZGB N.7; ZK/ Higi, Art.261b N.14; S RMEN, s.211.

⁴⁸ S RMEN, s.212.

⁴⁹ O UZMAN / SEL Ç / ÖZ, N. 1039; VARDAR HAMAMCIO LU / AYDIN, s. 91; Bu yönde AK PEK / AKINTÜRK, s. 318/319; ERTA , s.170.

⁵⁰ EREL, s. 206.

⁵¹ ZUCHER / E CHENBERGER, s.836.

⁵² ACAR, s.323.

⁵³ Kira sözle mesinin erh edilmesi için taraflar aras,nda kira sözle mesinin bir maddesi veya ayr, olarak akdedilmî bir erh anla mas, olmal,d,r. Bu anla man,n bir geçerlilik ekli olmamas,na ra men Tapu Sicili Tüzü ü 54 d, erh için yaz,l, kira sözle mesinin ve erh Kira Sözle mesinin erhinin Hükmü ve Sonuçlar,

E yaya ba l, borç etkisinin veya munzam etkinin böyle bir de iikli e yol açması, söz konusu de ildir. E yaya ba l, borç, söz konusu oldu unda sözleşmelerin nispi ilkesinden ayrılan bir durum ortaya çıkar, ama sözleşmelerin içeri i de i mez. Bu durumda borç ilinin tarafları, bir e ya üzerindeki aynı hak sahipliğine veya zilyetliğine göre tespit edilmektedir⁵⁴. E yaya ba l, borç, bu ilinin kideki koşulları, ilkin, edimler söz konusu oldu unda e yaya ba l, edim borçlusunun kar , edim açsından alacaklı olması, anlamına da gelecektir⁵⁵. E yaya ba l, ilkin sadece belirli bir edim için de il, borç ilinin yenilik do urucu hakları, alacakları, ve yetkileri de kapsayan tamam, için söz konusudur⁵⁶. Keza munzam etki de erh edilen sözleşmelerin içeri inin de i mesine ilkin de ildir. Munzam etki, erh edilen hakkın erh edilen tarihteki koşulları ile kullanılabilmesini sağlar, sonradan kazanılan hakları nedeni ile herhangi bir sınırlamanın ortaya çıkmasını engeller.

Sonuç olarak erh, kira konusunun devri ve diğer hakları ile sınırlanması, halinde bir anlam kazanmaktadır. Bir diğer ifade ile kiraya veren, tapu sicilinde erhin verilmesini sağlarsa mevcut kira sözleşmesinin hâlihazırda tarafları için öngörülen sözleşmelerinde herhangi bir de iklilik söz konusu olmaz. Yukarıda detaylı incelendi üzere nispi hakların erhinin böyle bir etkisi yoktur. Bu nedenle kira sözleşmelerin erh edilmesi neticesinde kiraya veren ve kiracı arasındaki kideki koşulları de i meyece i için sözleşmelerin erh ettiren kiraya verenin TBK 350'ye ba vurma imkânını yitirdi i söylenemez. Sviçre hukukundan farklı olarak Türk hukukunda kural olarak kiraya veren, konut ve çatılı yerine ilkin belirli süreli kira sözleşmesini belirli sürenin sonunda, belirsiz süreli kira sözleşmesini ile bildirim sürelerine ve fesih dönemlerine riayet ederek sona erdiremez. TBK 327 ve TBK 328'de yer alan bu fesih yolları, konut ve çatılı yerli söz konusu oldu unda TBK 347 ile önemli ölçüde sınırlanmıştır. Bu nedenle TBK 350, kiraya verene tanınan, istisnai ve ola anüstü bir fesih imkânı olarak ortaya çıkmaktadır. Kira sözleşmesinin erh edilmesi, erhi verdiren kiraya verenin bu imkândan yoksun kalmasını sağlar.

Her ne kadar TBK 312'nin gerekçesinde kira sözleşmesinin erhinin tanımlanması el de i tirmesi de kiraya verenin TBK 350'ye ba vurma imkânını elinden alacağı ifade edilmiş olsa da gerekçe ile maddi hukukun ve TMK 1009'da öngörülen etkinin de i tirilmesi mümkün de ildir. Kiraya verenin TBK 350'deki imkândan yararlanmasını istenmiyorsa tarafları yapması gereken, emredici olmayan bu düzenlemenin aksini kararla tırmaktadır. Tarafları bu şekilde bir anlaşma yapmaz, yokken gerekçeden hareket ederek erhin erhi verdiren kiraya verenin TBK 350'ye ba vurma hakkını elinden alacağını ileri sürmek borçları hukukumuzun en temel ilkesi olan irade serbestisi ile ve yukarıda de i ndi imiz nispi hakların erhine ilkin e ya hukuku prensipleri ile ba da mayacaktır.

TBK 310 çerçevesinde yeni malik, kira konusunun devrinden sonra önceki kiraya verenin yerine geçecek ve bu ilinin sahip oldu u hak ve yükümlülüklerle kira sözleşmesine taraf olacaktır⁵⁷. Kanuni bir istisna söz konusu olmadıkça devir nedeni ile kira sözleşmesinin tarafları de i mez⁵⁸. Bu noktada TBK 310'nun amacı, kira konusunun devrinden kiracının olumsuz bir şekilde etkilenmesini engellemektir⁵⁹. Ama devir nedeni ile kiracı, devirden sonra daha avantajlı bir konuma da gelmemelidir. Dolayısıyla kira sözleşmesini TBK 310 veya 311 çerçevesinde devralan yeni malik de devreden malikin kira sözleşmesinin erh edilmesinden sonra da sahip oldu u TBK 350'deki fesih imkânından yararlanabilmelidir⁶⁰. Bu imkân devirden önce de mevcut oldu u için devir nedeni ile kiracının daha olumsuz taraflarla karşılaşması, kar , ya kald , ndan bahsedilemeyecektir. TBK 350, kiraya verene *öbelirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten ba layarak bir ay içinde açacağı dava ile* kira sözleşmesini sona erdirmeye imkân vermektedir. Kira sözleşmesi erh edilmişse kiracı, kira sözleşmesinin mevcut koşulları, üçüncü ilere karşı da ileri sürebilecektir. Fakat aynı kiracı, erh edilmiş kira sözleşmesinin kendi aleyhine olan hükümlerine de uymalıdır. Bu durumda kiracı, aynı sözleşmeye taraf olan yeni malikin TBK 350'deki tarafları riayet ederek sözleşmelerin sona erdirmesine erhe ra men katlanmak durumundadır. Çünkü kira konusunun devrinden önce, önceki kiraya veren de kira sözleşmesi erh edilmiş olsa bile konut ve çatılı yerli sözleşmesini TBK 350'ye dayanarak sona erdirmeye imkânına sahiptir. Dikkat edilmelidir ki bu ihtimal sviçre hukukunda söz konusu olmamaktadır. Zira sviçre hukukunda kiraya verenin TBK 350'dekine benzer özel bir fesih hakkı yoktur.

anlaşması, nın ibrazını, aramaktadır. Ayrıca erh için belirtilen yazılı sözleşmelere ek olarak malikin erh talebinde bulunması gerekir. Sviçre Hukuku için aynı yönde ZK-HIGI, Art.261 b N.4/10.

⁵⁴LIVER, Peter: ZK- Zürcher Kommentar: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten (Art.730-792), Schulthess, Zürich 1980, Grunddienstbarkeiten Einl., Rz.148; BK-KRAMER/ SCHMIDLIN, Allg. Einl. Art.1-18 OR, N.51; EREL, s.52.

⁵⁵ EREL, s.8

⁵⁶ EREL, s. 52.

⁵⁷HEINRICH, Peter: CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht: Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 OR, Art. 261-261b, 2012, N.6; BK / WEBER, Art. 261, N. 4; ACAR, s.289; Kiracının devirden önce do an fazla ödemiş kira parasının iadesi gibi talepler gene önceki kiraya verenden istenebilecektir. Benzer şekilde kiracının kira konusunun devrinden önce do an borçları, önceki kiraya verene karşı ifa edilecektir; RONCORON , s. 201

⁵⁸ sviçre hukukunda bu noktada bir istisna öngörülmesi ve devralan malike devreden kiraya verenin sahip olmadıkça BK 261 II a'da düzenlenen ek bir fesih imkânı verilmiş tir; RONCORON , s. 204.

⁵⁹ RONCORON , s. 206.

⁶⁰ ÖZEN, Burak: öKira Sözleşmesinin Devri, Bahçe ehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı, Hakemli Hukuk Dergisi, Y.2013, C.9, s.89.

Bu noktada tart, ,mas, gereken bir di er husus, kira sözleşmesinin erh edilmesinin konut veya çat,l, i yerini devralan yeni malikin TBK 351'e ba vurma imkân,n, ortadan kald,r,p kald,rmayaca , olmal,d,r⁶¹. nceleme konusu TBK 351 u ekilde kalem al,nm, t,r:

ÖKiralanan, sonradan edinen ki i, onu kendisi, e i, altsoyu, üstsoyu veya kanun gere i bakmakla yükümlü oldu u di er ki iler için konut veya i yeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunlulu u varsa, edinme tarihinden ba layarak bir ay içinde durumu kirac,ya yaz,l, olarak bildirmek ko uluyla, kira sözleşmesini alt, ay sonra açaca , bir davayla sona erdirebilir.

Kiralanan, sonradan edinen ki i, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşme meyî sona erdirme hakk,n,, sözleşme süresinin bitiminden ba layarak bir ay içinde açaca , dava yoluyla da kullanabilir.

Önemle vurgulanmal,d,r ki TBK 351, ta ,nmaz, devrinden önceki kiraya verenin sahip olmad, , bir fesih imkân,d,r. Ayr,ca belirli varsay,malarda TBK 351'de öngörülen süreler, TBK 350'dekine k,yasla kirac, için daha dezavantajl, olabilir. Örne in kiraya veren ve kirac, aras,ndaki kira sözleşmesi be y,l süreli akdedilmi se TBK 350, kiraya verene ancak kira süresinin sonunda fesih imkân, vermektedir. Belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu oldu unda ise TBK 350, TBK 329'a yapt, , at,f nedeni ile yerel adette belirlenen kira döneminin yoksa alt, ayl,k fesih döneminin sonu için üç ayl,k bildirim sürelerine uyarak sözleşme menin feshine izin vermi tir. Oysa yeni malik, TBK 351 uyar,nca ta ,nmaz, edinmesinden itibaren bir ay içinde yaz,l, bildirme art,na uyarak fesih hakk,n, alt, ay sonras, için kullan,labilecektir. Bu noktada kira sözleşmesinin erh edilmesi, kirac,y, koruyacak ve kirac,n,n hâlihaz,rda taraf oldu u kira sözleşmesinin ko ullar,n, yeni malike kar , da ileri sürmesini sa layacaktır. Kira sözleşmesinin erhi, kirac,n,n ta ,nmaz,n devri nedeni ile daha olumsuz ko ullar ile kar ,la mas,n, engeller, kirac, kira sözleşmesini erh edilen sözleşme medeki ko ullar ile kullanmaya devam eder. Bu durumda kira sözleşmesi, ancak TBK 350'de öngörülen süreleri riayet edilerek feshedilebilecektir. Önemle vurgulanmal,d,r ki yeni malik, erhe ra men ihtiyaç sebebi ile kira sözleşmesini feshedebilir. Bu durumda ba vuraca , madde TBK 350 olacaktır.

Asl,nda TBK 351, konut veya çat,l, i yerlerinde yeni malike TBK 310'daki yasal sözleşme devrine katlanmak zorunda olmas,n,n kar ,l, , olarak tan,nm, t,r. Bu amaç, sviçre hukukunda çok daha aç,kt,r. Zira de inildi i üzere mehz kanunda TBK 351, TBK 310'un ikinci f,kras, olarak düzenlenmi tir. Bu nedenle devredilen sözleşme medeki önceki kiraya verenin sahip olmad, , bir imkân, sözleşme meyî devralan yeni malike kanun eliyle tan,nmaktad,r. Ama erh söz konusu oldu unda erh edilen sözleşme medeki artlar, kirac,, yeni malike kar , da ileri sürebilir. Yeni malik, erh edilen kira sözleşmesinin fark,nda olarak, bu sözleşme menin artlar,na riayet edece ini bilerek kendi iradesi ile kira konusu ta ,nmaz, devralmaktad,r. Bu nedenle art,k erh edilen sözleşme mede kiraya verene tan,nm, olmayan yeni bir fesih imkân,ndan istifade edememelidir.

Benzer ekilde kira sözleşmesinin erh verilmesinin kiraya verenin genel olarak sahip oldu u ola anüstü fesih imkân,n, ortadan kald,rd, , da söylenemeyecektir. De inildi i üzere erhin, erh edilen sözleşme menin ko ullar,n, de i tirme özelli i yoktur. Ayr,ca TBK 331/ I'de düzenlenen ola anüstü fesih imkân,, emredici nitelikte bir hüküm olup, tüm kira sözleşmelerinde uygulan,r⁶². Konut ve çat,l, i yeri kiras, da kiraya veren taraf,ndan TBK 331/ I'e dayan,larak feshedilebilir⁶³. Kiraya verenin veya kirac,n,n bu hakk,n, elinden alan sözleşme meler kesin hükümsüzdür⁶⁴. Zira bu hakk,n temelinde dürüstlük kural, yer almaktad,r⁶⁵. Bu maddeye dayanabilmek için sözleşme menin devam,n,n taraflar,n biri için çekilmez hale gelmi olmas, gerekir. Ayr,ca bu sebebin sözleşme menin kurulu u a mas,nda bilinmemesi, öngörülememesi ve ola anüstü nitelikte olmas, aran,r⁶⁶. TBK 331/ I'deki ola anüstü fesih imkân,ndan yararlanmak isteyen ki i, TBK 329 ve 330'da düzenlenen fesih sürelerine uymal,d,r⁶⁷. Yap,lan aç,klamalar çerçevesinde önceki kiraya veren gibi kira sözleşmesini devralan yeni malik veya TBK 311'nin kapsam,na giren aynı hak sahipleri de erh olsun olmas,n bu imkândan yararlanabilir. Zira yukar,da detayl, olarak aç,kland, , üzere erh, kira sözleşmesinin mevcut artlar,n, de i tirmez. Önceki kiraya veren gibi devirden sonra ta ,nmaz, ve kira sözleşmesini devralan yeni malik de TBK 331/ I'e ve di er ola anüstü fesih imkânlar,na dayanarak kira sözleşmesini feshedebilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ola an fesih imkân,n,n ortadan kalkmas,na ili kin olarak da ayn, sonuca var,labilir. Ancak erhin yeni malikin ola an fesih imkân,n, ortadan kald,r,p kald,rmad, ,na ili kin olarak ek bir aç,klama yap,lmal,d,r: Ola an fesih imkân, belirsiz süreli sözleşmelerde sözleşme menin her iki taraf, için de söz konusu olabilir. Konut veya çat,l, i yerine ili kin belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya verenin ola an fesih imkân,, TBK 347/ II çerçevesinde önemli ölçüde s,n,rland,r,lm, t,r. Bu nedenle bu aç,klamalar,m,z esas itibar,yla konut veya çat,l, i yerlerini konu almayan kira sözleşmelerinin için önem arz etmektedir. TST 51/ I uyar,nca kira sözleşmesinin erhine ili kin anla mada erh süresi de kararla t,r,lm, olmal,d,r. Bu nedenle belirsiz süreli kira sözleşmesinde de en yak,n

⁶¹ TBK 339 ve devam, hükümlerinde kirac, aç,k bir ekilde korunmas,na ra men TBK 351'de kiraya verene bu korumadan sapan istisnai bir imkân tan,nm, olmas, nedeni ile erh ile bu imkân,n ortadan kalk,p kalmayaca ,n,n tart, ,labilece ine ili kin olarak bkz. ACAR, s. 312.

⁶² EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Bas., Ankara, Yetkin, 2017, s.383; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s.573; 12 Temmuz 2012 tarihli 6353 say,l, Kanun ile kirac,n,n Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak say,lan ki iler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel ki ileri oldu u i yeri kiralar,nda Borçlar Kanunu'nun bu maddesinin yürürlüğü ü 1 Temmuz 2020 tarihine kadar ertelenmi tir

⁶³ NCEO LU, s. 223.

⁶⁴ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s.573.

⁶⁵ ÖKTEM ÇEV K, s.301; NCEO LU, s. 220; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 574.

⁶⁶ EREN, s.384; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s.574.

⁶⁷ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s.575.

fesih dönemini dikkate alınarak bir erh süresinin belirlenmesi olması gerektiği ifade edilmektedir⁶⁸. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde erhin erh süresince olan fesih imkânı, ortadan kaldırmaz, ancak erh süresi belirlenirken tarafların belirsiz süreli kira sözleşmesinde erh süresi kadar asgari bir devam süresinin kararlarla tanımlanması, varsayımında söz konusu olabilir.

Ayrıca TBK 311'ın mevcudiyeti nedeni ile kira sözleşmesinin munzam etkisi de önemli ölçüde ortadan kalkmış, t.r. Fakat yukarıda açıklandığı üzere TBK 311'ın kapsamı tartışmalıdır⁶⁹. TBK 311'ın kiracı için koruma sağlamada varsayımlarda kiracı, erhin munzam etkisinden istifade ederek kira sözleşmesinin erhinden sonra edinilen ve kullanılan, kimsenin de olsa etkileyen sınırlı aynı hakları ve erh edilmiş nispi hakları etkisizleştirmesini sağlayabilir.

VIII. SONUÇ

Sonuç olarak kira sözleşmesinin erhinin etkisi, TMK 1009 dikkate alınarak tespit edilmelidir. Nispi hakları erhi, mevcut sözleşme tarafları tabii olduğu sözleşmelerde iptal edilmez. Bu çerçevede kira sözleşmesinin erh edilmesi, hâlihazırda kiraya verenin TBK 350 uyarınca sahip olduğu fesih imkânı, ortadan kaldırmaz. Erh, kira konusunun devri halinde kiracı hakkını mevcut sözleşmeler ile tanımlanmaz üzerinde hak kazanan üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesini sağlar. Ayrıca TBK 310'da kira sözleşmesinin kanuni devri düzenlenmiştir. Bu hükümler çerçevesinde yeni malik, eski kiraya verenin de sahip olduğu TBK 350'de sayılan fesih sebeplerine dayanarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Kira sözleşmesinin erh edilmesi, bu imkân ortadan kaldırmaz. Erh, yeni malik ek bir olanak olarak sunulan ve kiracı, mevcut sözleşmesinden farklı olarak daha olumsuz fesih koşulları ile karşı karşıya bırakarak TBK 351'e başvurmasını engeller. Bu nedenle gerekçenin ve öngörülerdeki bazı görüşlerin erhten sonra TBK 350'ye başvurulamayacağına, savunan ifadeleri yanıltıcıdır. Benzer şekilde erhin, yeni malikin olağanüstü fesih yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmesini engellemesi de söz konusu olmaz.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk: Kira Hukuku Erhi, 3. Bas., Beta, İstanbul 2016.
- AK PEK, Jale / AKINTÜRK, Turgut: Eya Hukuku, 1. Bas., Beta, İstanbul 2009.
- ALTINOK ORMANCI, Pınar: "Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El De İptal Tirmesi: -Satım Kiray, Bozamaz İkesinin Sonuçları", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y.1:12, Sayı: 24, Güz 2013/2.
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bas., Yetkin, Ankara 2018.
- AYBAY, Aydin / HATEM, Hüseyin: Eya Hukuku, 3. Bas., Vedat, İstanbul 2012.
- ÇABR, Sezer: "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El De İptal Tirmesinin Veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması Sözleşmeye Etkisi", MÜHF Ö HAD, C. 18, S. 3, s.163-199.
- DEILLON-SCHIEGG, Bettina: Sachenrecht, CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht Art. 641-977 ZGB, Hrsg. Peter Breitschmid/ Alexandra Jungo, 3. Aufl., Schulthess, Zürich 2016.
- EREL, Afak: Eya Ba 1, Borçlar, 1. Bas., Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1982.
- EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Bas., Yetkin, Ankara, 2017.
- ERTA, İrfan: Eya Hukuku, 13. Bas., Bar, Yayınları, Fakülteler Kitabevi, İzmir 2017.
- FELLMANN, Walter: "Der Übergang des Mietverhältnisses nach Art. 261 OR - ein gesetzlicher Parteienwechsel mit Lücken und Tücken", AJP, 1994, s.539-547.
- GÜMÜ, Alper: Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Erhler, 2. Bas., Vedat, İstanbul 2007.
- GÜMÜ, Alper: "Yeni 6098 Sayılı Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK 299-356)", 1. Bas., Vedat, İstanbul 2011 (Anlatım: Kira Sözleşmesi).
- GÜMÜ, Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, 3. Bas., Vedat, İstanbul 2013 (Anlatım: Borçlar Özel).
- GÜVEN, Kudret / ESENER, Turhan: Eya Hukuku, 6. Bas., Yetkin, Ankara 2015.
- HIGI, Peter: ZK- Zürcher Kommentar Band/Nr. V/2b: Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR), 3. Aufl., Schulthess, Basel 1994.
- HÜRLIMANN-KAUP, Bettina: Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, Schulthess, Basel 2008.
- NCEO LU, Murat: Kira Hukuku, 1. Bas., XII Levha, İstanbul 2014.

⁶⁸ ACAR, s.325; ÖKTEM ÇEVİK, Seda: İstanbul Erhi, 1. Bas., Vedat, İstanbul 2017, M.312, N.13; "sviçre hukukunda yeni Tapu Sicili Tüzüğü'nün 77. maddesinin 1. fıkrası çerçevesinde kira sözleşmesinin bir süre belirlenmeden erh ettirilmesi mümkündür. Bu durumda erhin etkisi kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ile ortadan kalkacaktır. BK/ SCHM D, Art.959 ZGB N. 23a.

⁶⁹Bkz. Bölüm II

- KRAMER, Ernst A./ SCHMIDLIN, Bruno: BK- Berner Kommentar Allgemeine Einleitung in das Schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1-18 OR, Allg. Einl. Art.1-18 OR, Staempfli, Zürich 1986.
- LIVER, Peter: ZK- Zürcher Kommentar: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten (Art.730-792), Schulthess, Zürich 1980.
- MÜHLEMATTER, Adrian / Stefan STUCKI, Stefan: Grundbuchrecht für die Praxis,Orell Füssli Verlag AG, 2017.
- NOMER, Haluk Nami / ERGÜNE, Mehmet Serkan: E ya Hukuku, 6.Bas.,XII Levha, stanbul 2019.
- O UZMAN, Kemal/ SEL Ç , Özer / OKTAY-ÖZDE R, Saibe: E ya Hukuku, 21. Bas., Filiz, stanbul 2018.
- ÖKTEM ÇEV K, Seda: Kira Sözle mesine Etkisi Bak,m,ndan Kiralanan,n Devri ve S,n,rl, Ayni Hakka Konu Olmas,, 1. Bas., XII Levha, stanbul 2016.
- ÖKTEM ÇEV K, Seda: stanbul erhi Türk Borçlar Kanunu, 1.Bas., Vedat, stanbul 2017 (An,l, : erh).
- ÖZEN, Burak: öKira Sözle mesinin Devriö, Bahçe ehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazanc, Hakemli Hukuk Dergisi, Y.2013, C.9, S.103-104; s. 89-107.
- ÖZEN, Burak: öKira Sözle mesinin Devriö, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi- Hukuk Ara t,rmalar, Dergisi, C.16, S.1-2, s.137-179 (An,l, : Devir Marmara).
- PERMANN, Richard: OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch) Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, Orell Füssli Verlag, Zürich 2007.
- PFAMMATTER, Aron: OFK- Orell Füssli Kommentar: ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 3. Aufl., Orell Füssli Verlag, Zürich 2016.
- RONCORON , Giacomo: öDie Auswirkungen des Eigentümerwechsels auf den Mietvertragö, mp, 2005, s.195-231.
- SCHMID, Jürg: BSK- Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I. Art. 1-456 ZGB, Hrsg. Heinrich Honsell/ Nedim Peter/ Thomas Geiser, Helbing Lichtenhahn, Basel 2014.
- S RMEN, Lale: E ya Hukuku, 6. Bas., Yetkin, Ankara 2018.
- SUNGURBEY, smet: Ki isel Haklar,n Tapu Kütü üne erhi, Sermet Matbaas,, stanbul 1963.
- SVIT Kommentar: Das schweizerische Mietrecht Kommentar, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft ó Schulthess, Zürich- Basel- Genf 2008.
- TEK NAY, Selahattin Sulhi /AKMAN, Sermet / BURCUO LU, Haluk / ALTOP, Atilla: E ya Hukuku, C.1,5. Bas., Filiz, stanbul 1989.
- THANEI, Anita: öDie Kündigung des Mietverhältnisses bei Eigenbedarfö, mp, 2015, s.229-242.
- VARDAR HAMAMCIO LU, Gül ah, öKiralanan Ta ,nmaz Üzerinde Üçüncü Ki inin Kira Sözle mesinden Sonra S,n,rl, Aynî Hak Sahibi Olmas, ve Buna Ba lanan Sonuçlar (TBK. m. 311)ö, Ankara Barosu Dergisi, 2016/1, s. 305-331.
- VARDAR HAMAMCIO LU, Gül ah/ AYDIN, Gül ah Sinem: E ya Hukuku Pratik Çal, malar,, 2.Bas., XII Levha, stanbul 2017.
- WEBER, Roger: BSK-Basler Kommentar Art. 1-529 OR. Obligationenrecht I, Hrsg. Heinrich Honsell / Nedim Peter Vogt / Wolfgang Wiegand, Helbing Lichtenhahn, Basel 2015.
- YAVUZ, Cevdet / Burak ÖZEN, Burak / ACAR, Faruk: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Bas., Beta, stanbul 2014.
- ZUCKER, Armin / E CHENBERGER, Christian: öDie Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch - Ausgewählte praktische Fragenö, AJP, 2010, s.834-844.