

KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRALANANIN MÜLKİYETİNİN EL DEĞİŞTİRMESİNİN VEYA ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN KİRALANAN ÜZERİNDE SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ OLMASININ SÖZLEŞMEYE ETKİSİ

Yrd.Doç.Dr. Sezer ÇABRİ*

Özet

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, kira sözleşmesinin devamı sırasında kiracının, kiralananın el değiştirmesinden zarar görmemesi için özel bir hüküm getirmiştir. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi veya üçüncü kişilere kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan aynı haklar tanınması halinde, kiralananın mülkiyetini edinen veya kiralanan üzerinde aynı hak kazanan kişi kanun gereği sözleşmenin tarafı haline gelmektedir. Kira sözleşmesinin devri için üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde aynı hak kazanması yeterli olup, ayrıca devir sözleşmesinin yapılmasına gerek yoktur. Bu çalışmada, kira sözleşmesinin devrinin şartları ve hukukî sonuçları açıklanacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmesi, kiralananın el değiştirmesi, kiralanan üzerinde aynı hak kazanılması, sözleşmenin devri

Abstract

During the course of the lease agreement, Turkish Code of Obligations No. 6098 has brought a special provision to prevent the lessee from the damage of changing hands of leased. Following the formation of the lease agreement for any reason, the owner of the leased change or rented to third parties is recognized over the lease agreement incompatible with the real rights, the real

* Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı Öğretim Üyesi

right on the leased property acquired or leased by the person entitled to the law becomes a party to the contract. Leased to a third person on the lease agreement for the transfer of real rights is sufficient to have, in addition making transfer agreement is not required. In this study, the terms and the legal consequences of the transfer of the lease agreement will be explained.

Key Words: *Lease agreement, leased to change hands, the acquisition of real rights on leased, assignment of contract*

I. Giriş

Kira sözleşmesinde sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi veya üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan sınırlı aynı haklar edinmesi kiracıları doğrudan etkilemektedir. Hatta özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında bazı hallerde kiracıya tahliye etmek için kiralananın devredildiği görülmektedir. Önceleri “*satım kirayı bozar*” şeklinde adlandırılan bu durum kiracının korunması amacıyla zamanla değişmiş, taşınmaz kiralalarında satımın kirayı bozmayacağı ilkesi kabul edilmişti. Ancak taşınmaz kirası dışındaki sözleşmelerde kiralananın devri halinde kiracı, kira sözleşmesinden doğan hakkını kiralananı edinene karşı ileri sürmemekteydi. Kanun koyucu, kiracının korunması amacıyla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 310 ve 311. maddelerinde kiralananın el değiştirmesi veya kira sözleşmesinin kurulmasından sonra üçüncü kişinin kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olmasını yürürlükten kalkan 818 sayılı Borçlar Kanunu’ndan farklı düzenlemiştir. Türk Borçlar Kanunu’nda kiralananın herhangi bir sebeple üçüncü kişiye devrine veya kiralanan üzerinde üçüncü kişinin kira sözleşmesiyle bağdaşmayan aynı hak edinmesine kira sözleşmesinin yasal devri sonucu bağlanmıştır. Diğer bir ifadeyle kiralananın devri kira sözleşmesinin varlığını kural olarak etkilememekte ve bir kimsenin sonradan kiralana malik veya kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla bağdaşmayan sınırlı aynı hak sahibi olması ona kira sözleşmesini sona erdirmeye konusunda özel bir hak vermemektedir. Kanun koyucunun böyle bir düzenleme getirmesinin temel sebebi kiralananın el değiştirmesi veya kiralanan üzerinde üçüncü kişilere kiracının hakkıyla bağdaşmayan sınırlı aynı haklar tanınarak kira sözleşmesinin sonra erdirilmesinin engellenerek kiracının korunmasıdır¹.

¹ SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder), Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 261-261a, s. 341; WEBER, Roger, Bas-

Bu çalışmada kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi ile üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen aynı hak sahibi olmasının kira sözleşmesine etkisi ile yeni malikin veya kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak kazanan kişinin, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmeyi sona erdirip erdiremeyeceği incelenecektir.

II. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'na Göre Kiralananın El Değiştirmesinin Sözleşmeye Etkisi

A. Genel Olarak

Kiralananın el değiştirmesi yürürlükten kalkan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun "*Beyi ile icarın infisahı*" başlıklı 254. maddesinde düzenlenmişti. Bu hükme göre, "*İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezedildiği takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şartı ile icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir (f. 1). Bununla beraber icar edilen şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akit daha evvel feshe müsait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, icara riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş addolunur (f. 2). Ammenin menfaati için istimlake dair olan hususi hükümler mahfuzdur (f. 3).*" Görüldüğü üzere hükümde kiralananın üçüncü kişiye geçmesi ihtimali iki yolla gerçekleşebilir. Kiralananın devri, satış, bağışlama, trampa, şirkete sermaye olarak koyma, belirli mal bırakma gibi iradi olarak bir hukukî işlemle gerçekleşebileceği gibi, haciz veya iflas takibi sonucu kiralananın cebri icra yoluyla satılması

ler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529, 4. Auflage (Herausgeber: Heinrich Honssell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand), Basel 2007, s. 1430; **EMMERICH/SONNENSCHNEIDER**, Miete, Handkommentar, §§ 535 bis 580a, Des Bürgerlichen Gesetzbuches, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, 10. Auflage, Berlin 2011, § 566, s. 664; **SCHMIDT-FUTTERER**, Mietrecht Kommentar, 10. Auflage, München 2011, § 566, s. 2266; **MÜN.KOMMENTAR/HÄUBLEIN**, Martin, Münchener Kommentar, Bürgerliches Gesetzbuch, Schuldrecht, Besonderer Teil I, §§ 433-610, Band 3, 6. Auflage, München 2012, § 566, s. 1675; **STAUDINGER/EMMERICH**, Volker, J. von Staudingers, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetz, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 563-580a, Anh zum Mietrecht: AGG (Mietrecht 2), Berlin 2011, § 566, s. 63; **BLUMER**, Maja, Schweizerisches Privatrecht, Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete, Pacht), Basel 2012, s. 209 vd.; **HÜRLIMANN-KAUP**, Bettina, Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, Zürich-Basel-Genf 2008, s. 201.

şeklinde de olabilir. Hükümde sadece kiraya verenin kiralananı devretmesi ile icra veya iflas yoluyla kiracının elinden alınması zikredilmesine rağmen, öğretilerde kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan kiralanan üzerinde üçüncü kişilere tanınan sınırlı ayni hakların da bu hükmün kapsamında olduğu belirtilmekteydi².

Hükümün kenar başlığına bakıldığında, satımla kira sözleşmesinin hükümsüz hale geleceği ifade edilmiştir. Oysa hükümün kenar başlığı ile içeriği birbiriyle uyumlu değildir³. Kiralananın sonradan el değiştirmesi kira sözleşmesini sona erdirmeyip, kira sözleşmesinden doğan borcun ifasını engeller. Kiraya verenin borcunu ifa etmemesi halinde de sorumluluğu, borcun ifa edilmemesinde kusurunun olup olmamasına göre değişir. Borcun ifa edilmemesinde kiraya verenin kusuru varsa, kiracıya karşı borcu aykırılık hükümlerince sorumlu olur (TBK m. 112, eBK m. 96); kusuru yoksa borç sona erer (TBK m. 136, eBK m. 117).

Kiralananın el değiştirmesinin sözleşmeye etkisi kira sözleşmesinin konusuna göre farklılık göstermekteydi. Taşınır kiralalarında kiralananın el değiştirmesine bağlanan sonuç, taraflarca aksi kararlaştırılmadığı sürece, kira sözleşmesinin yeni malike karşı ileri sürülebilmesidir. Oysa taşınmaz kiralalarında kiralananın el değiştirmesi halinde de kiracı sözleşmeden doğan hakkını yeni malike karşı ileri sürebilmekteydi. Hükümde kiralananın konusuna göre kiralananın devrine bağlanan sonuçlar farklı olduğundan bu durumu iki ayrı başlık altında inceleyeceğiz.

B. Taşınır Kiralarında

Taşınır kiralalarında kiralananın üçüncü bir kişiye devredilmesi, icra veya iflas takibi sonucunda kiracının elinden alınması veya üçüncü kişinin kiralanan üzerinde ayni hak kazanması halinde kira sözleşmesinin yeni malike karşı ileri sürülebilmesi, mülkiyeti edinen veya kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanan kişinin sözleşmeye devamı kabul etmesine bağlıydı. Diğer bir ifadeyle taraflar arasında aksine bir anlaşma yoksa kiralananın devriyle

² ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara 2010, s. 252; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 2008, s. 126.

³ ARAL, s. 253.

birlikte yeni malik ile kiracı arasında hiçbir hukukî ilişki meydana gelmemekteydi⁴. Kiracı, kiralananı kullanamamaktan dolayı uğramış olduğu müspet zararları sözleşmeye aykırılık hükümleri uyarınca (TBK m. 112, eBK m. 96) kiraya verenden isteyebilirdi; ancak kiracı yeni malikten herhangi bir talepte bulunamazdı⁵.

Kiralananın devri halinde kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişinin kira sözleşmesinin devamına razı olması mümkündür. İşte bu halde kira sözleşmesi yeni malike karşı da ileri sürülebilir. Ancak kiralayanın el değiştirmesi ve kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişinin sözleşmenin devamına razı olmasının hükümleri öğretide tartışmalıydı. Bir görüş, yeni malikin kira sözleşmesini üzerine alabilmesini şahısta değişmeyi gerektiren bir yenilemeyle veya borcun üstlenilmesi ve alacağın devri hükümleriyle gerçekleştirebileceğini, kiracının yeni malik tarafından borcun üstlenilmesine rıza göstereceği ana kadar, eski malikin yeni malikle birlikte borçtan sorumlu olacağını kabul etmekteydi⁶. İkinci görüş, yeni malikin kira sözleşmesinin devamına razı olması halinde yasal borca katılmanın söz konusu olacağını, eski malik ile yeni malikin kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun bulundurma borcundan müteselsilen sorumlu olduğunu savunmaktaydı⁷. Üçüncü görüşe göre ise kiralananı devralanın kira sözleşmesinin devamına razı olması halinde başka herhangi bir işleme gerek olmaksızın sözleşmenin ya-

⁴ TANDOĞAN, I/2, s. 131; TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt II, Üzerinde Çalışılmış Üçüncü Bası, İstanbul 1977, s. 569.

⁵ ARAL, s. 253.

⁶ TANDOĞAN, I/2, s. 127-128; Tunçomağ, kiracının yeni malikin kira ilişkisine devamına razı olmaması halinde kiraya verenin borçlarından kurtulamayacağını, bu halde kiranın üstlenilmesinin eski ve yeni malik arasında alacağın devri ve borcun üstlenilmesi vaadi olarak nitelenebileceğini, yeni malikin kiranın devamına razı olması halinde kiracının ondan bağımsız bir hak kazandığını, kiraya verenin borçtan kurtulmasının ancak borcun üstlenilmesine vereceği açık ve örtülü rıza ile sağlanabileceğini belirtmektedir. Bkz. TUNÇOMAĞ, s. 569. Aral ise kiracının açık veya örtülü irade beyanıyla eski malikin borçtan kurtulduğunu yeni malike bildirmesi ve bunun kabulüyle eski malik borçtan kurtulmuş olacağını, eski malikin borçtan kurtularak kiracı ile yeni malik arasında kira ilişkisi kurulacağını, eski malikin yerine borçlu olarak yeni malikin geçeceğini; kiracının, eski malikin borçtan kurtulmasına razı olmaması halinde ise, borca katılma veya birlikte borç üstlenmenin söz konusu olacağını, bu ihtimalde eski malikin kira döneminin sonuna kadar yeni malikle müteselsilen sorumlu olacağını belirtmektedir. Yazar, kira sözleşmesinin devredilmediği hallerde, kira bedelinin yeni malike ödenmesi için alacağın devri sözleşmesinin yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. ARAL, s. 255.

⁷ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul 2012, s.142-143.

sal olarak yeni malike devredilmiş olacağını kabul etmekteydi⁸. Bize göre kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesinin ve yeni hak sahibinin kira sözleşmesinin devamına razı olmasının sonucu, sözleşmenin devredilmiş sayılmasıdır. Ancak burada sözleşmenin devri kanun gereği değil, tarafların anlaşmasıyla gerçekleşmesidir. Kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişinin kira sözleşmesinin devamına razı olması, tarafların bu konuda anlaşması, kiralananın devrinden ayrı olarak yapılan devir sözleşmesiyle gerçekleşmektedir. Kira sözleşmesinin devri anlaşması taraflarca açıkça yapılabileceği gibi, yeni malikin kiracının kiralanayı kullanmasına ses çıkarmayarak kira bedelini alması şeklinde zımni olarak da yapılabilir. Yoksa kiralananın devri, tek başına sözleşmenin devri sonucunu doğurmamaktadır.

C. Taşınmaz Kiralarında

Taşınmaz kiralarında kiralananın devredilmesine bağlanan sonuç ise taşınırlardan farklıydı. Sözleşme konusu taşınmazın mülkiyetinin herhangi bir sebeple üçüncü kişiye geçmesi halinde kira sözleşmesinden doğan hakkın yeni malike karşı ileri sürülebilmesi için kiracı ile yeni malikin kira sözleşmesinin devamı konusunda anlaşmasına gerek yoktu; kiralananın devriyle yeni malik de kanun gereği kira sözleşmesiyle bağlı hale gelmekteydi. Görüldüğü üzere kiralananın taşınır olması halinde kira sözleşmesi yeni malike karşı ileri sürülemezken, taşınmaz kiralarında kural yeni malikin kira sözleşmesiyle bağlı olmasıydı. Ancak taşınmaz kiralarında da kiralananın devrinde sonradan hak sahibi olan kişinin kira sözleşmesini sona erdirmesi konusunda iki imkânı bulunmaktaydı. Bunlardan ilki, kira sözleşmesinde sözleşmeyi daha önce sona erdirmesi sebebinin bulunmasıdır. Sözleşmede böyle bir hüküm varsa veya böyle bir sebep gerçekleşmişse, kiralananın devrinde sonradan hak sahibi olan kişi buna dayanarak sözleşmeyi feshedebilir. İkinci imkân ise kiralananın devrinde hak sahibi olan kişinin, kiracıya karşı yasal hükümlere göre fesih hakkını kullanabileceği zaman sözleşmeyi sona erdirmesidir. Bu iki halde yeni malike sözleşmeyi feshetme konusunda hak tanınmış olup, kira sözleşmesinin sona ermesi fesih hakkının kullanılmasına bağlıydı. Ayrıca 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile konut ve işyeri kiralarında kiralanayı edinen kişiye kira sözleşmesini sona erdirmesi konusunda özel bir hak tanınmıştır. GKHK m. 7/d'ye göre, “*Gayrimenkulü Medeni*

⁸ AYRANCI, Hasan, *Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri)*, Ankara 2003, s. 73.

Kanun 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 sonra tahliye davası açabilir.” Bu hüküm sadece konut ve işyeri kiralalarında kiralananı herhangi bir sebeple edinen kişiye, kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı vermektedir. Buna göre kiralananı edinen kişinin kendisinin, eşinin ya da çocuklarının konut veya işyeri ihtiyacının olması halinde, kiralananı edinme tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya ihbar göndermek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilirdi.

Taşınmaz kiralalarında kiralananın üçüncü bir kişi tarafından edinilmesi veya üçüncü kişi tarafından kiralanan üzerinde aynı hak kazanılmasının kira sözleşmesine etkisi tartışmalıydı. Öğretide bazı yazarlar kiracı ile yeni hak sahibinin anlaşması halinde yenileme veya kurtarıcı borcun üstlenilmesinin ortaya çıkacağını, aksi halde yeni malikle eski malikin kira sözleşmesinden dolayı müteselsilen alacaklı ve borçlu olacağını savunmaktaydı⁹. Bazı yazarlar ise kiralananın devrinin, sözleşmenin yasal devri sonucunu doğurduğunu ve yeni malikin kanun gereği sözleşmeyi hak ve borçlarıyla üstlendiğini savunmaktaydı¹⁰. Bize göre, taşınmaz kiralalarında kiralanan üzerinde üçüncü kişinin aynı hak kazanmasına bağlanan sonuç sözleşmenin yasal olarak devredilmiş sayılmasıdır. BK m. 254/II hükmü, kiralananı devralanın kural olarak kira sözleşmesiyle bağlı olduğunu ve kanun gereği kiralananın sözleşmenin tarafı haline geleceğini düzenlemiştir. Kiralananın devriyle yeni malik geniş anlamda borç ilişkisinin tarafı haline gelmekte ve kiraya verenin taraf sıfatı kendiliğinden sona ermektedir. Görüldüğü üzere taşınmaz kiralalarında kiralananın devrinde sözleşme bütün hak ve borçlarıyla yeni malike geçmektedir.

III. İsviçre Borçlar Kanunu’na Göre Kiralananın El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Aynı Hak Sahibi Olması

İsviçre Borçlar Kanunu’nda kiralananın el değiştirmesi ve bunun sonuçları 261. maddede düzenlenmiştir. Bu hükme göre, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan el değiştirirse veya icra ya da iflas takibi sonu-

⁹ TANDOĞAN, I/2, s. 130; TUNÇOMAĞ, s. 575-576.

¹⁰ Bu görüşü savunan yazarlar için bkz. TANDOĞAN, I/2, s. 131, dn. 70d.

cunda kiraya verenin elinde alınır, kiralananın mülkiyetini edinen kişi kira sözleşmesini üzerine almış olur. Kiralananın mülkiyetini edinen kişinin sözleşmenin tarafı haline gelmesi için kiralananın devrine ilişkin borçlandırıcı işlemin yapılması yeterli olmayıp, ayrıca tasarruf işleminin de yapılarak mülkiyetin üçüncü kişiye geçmesi gerekir¹¹. İBK m. 261 uyarınca, kiralananın mülkiyetinin herhangi bir sebeple el değiştirmesine bağlanan sonuç, mülkiyeti edinen kişinin kira sözleşmesinin hak ve borçlarıyla birlikte sözleşmenin tarafı haline gelmesidir¹². İBK m. 261/I'de kiralananın mülkiyetinin değişmesine yol açan sebepler olarak kiralananın devredilmesi ile icra veya iflas takibi sonucunda el koyulma sayılmıştır. Ancak bu sebepler sınırlı sayıda düzenlenmemiş, herhangi bir hukukî sebeple kiralananın el değiştirmesine, kira sözleşmesinin de devri sonucu bağlanmıştır.

Kiralananın devredilmesi sözleşmenin devri sonucunu doğursa da İBK m. 261/II, b. a'da kiralananın mülkiyetini edinen kişiye, konut ve işyeri kiralarında kendisinin veya kan ya da kayın hısımlarının ihtiyacı sebebiyle yasal bildirim sürelerine uyarak en yakın dönem için kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanınmıştır¹³. Görüldüğü üzere, konut ve işyeri kiralarında kiralanayı edinen kişi, konut veya işyeri ihtiyacına dayalı olarak kira sözleşmesini sona erdirebilir; ancak konut ve işyeri ihtiyacı dışındaki bir sebebe dayanarak kira sözleşmesini sona erdiremez. Oysa konut ve işyeri dışındaki kira sözleşmelerinde durum farklıdır. İBK m. 261/II, b. b'de, konut ve işyeri dışındaki kiralarda ise sözleşme daha önce sona ermeye imkân tanımadıkça, en yakın dönemde kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği düzenlenmiştir¹⁴.

¹¹ **HIGI**, Peter, Obligationenrecht, Teilband V 2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR, Zürich 1994, Art. 261-261a, s. 625; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 344.

¹² **HIGI**, Art. 261-261a, s. 629; **BLUMER**, s. 210; **SVIT-Kommentar**, Art. 261, s. 344; **ZIHLMANN**, s. 81; **PERMANN**, Richard, Kommentar zum Mietrecht, 2. Auflage, Zürich 2006, s. 156; **GUHL**, Teo/**KOLLER**, Alfred, Das Schweizerische Obligationenrecht, mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts, 9. Auflage, Zürich 2000, s. 417; **WEBER**, Art. 261, s. 1431; **KREN KOSTKIEWICZ**, Jolanta/**PERMANN**, Richard, OR Handkommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, (Herausgeben von Jolanta KREN KOSTKIEWICZ, Urs BERSTCHINGER, Peter BREITSCHMID, Ivo SCHWANDER), Zürich 2002, Art. 261-261a, s. 267; **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 232-233; **HONSELL**, Heinrich, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Neunte, ergänzte und verbesserte Auflage, Bern 2010, s. 225.

¹³ **PERMANN**, s. 157; **BLUMER**, s. 212; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 346; **HIGI**, Art. 261-261a, s. 633; **KREN KOSTKIEWICZ/PERMANN**, Art. 261-261a, s. 268; **HONSELL**, s. 225.

¹⁴ **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 346; **HIGI**, Art. 261-261a, s. 640 vd.

Bu halde kiralanana edinen kişinin kira sözleşmesini sona erdirebilmek için herhangi bir sebep göstermesine gerek yoktur. Görüldüğü üzere konut ve işyeri kiralarına ilişkin kira sözleşmesi yalnız ihtiyaç sebebiyle feshedilebilirken, diğer kira sözleşmelerinde herhangi bir sebep gösterme zorunluluğu yoktur. Yasal bildirim sürelerine uyulması, kira sözleşmesinin en yakın dönem için sona erdirilebilmesi için yeterlidir. Ancak İBK m. 261/III'e göre, yeni malik, önceki kiraya verenin sahip olduğu şekilde süresinden önce kira sözleşmesini feshederse, kiracıya karşı kira sözleşmesinin feshedilmesinden doğan zarardan sorumludur. Kiralanana edinen kişinin kira sözleşmesini sona erdirme hakkı olsa da, bu hak ancak kiracının sözleşmenin feshedilmesinden doğan zararları tazmin edilerek kullanılabilir.

İBK m. 261/son'da ise kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin saklı olduğu düzenlenmiştir. Kiralananın kamulaştırılması halinde, kira sözleşmesi konunun sonradan imkânsız hale gelmesinden dolayı sona ermektedir.

İBK m. 261a'ya göre, kiralanın devrine ilişkin hükümler, kiralayanın üçüncü kişiye tanıdığı sınırlı aynı haklarda ve bunların mülkiyetin devrine eşit olduğu durumlarda, kıyasen uygulama alanı bulur¹⁵. Bu hükme göre, kiralanın üzerinde üçüncü kişilere mülkiyetin devrine eşit sonuçlar doğuran sınırlı aynı haklar tanınmasına bağlanan sonuç, kiralananın el değiştirmesinde olduğu gibi kira sözleşmesinin devredilmiş sayılacağıdır. Bundan dolayı mülkiyetin devrine eş sonuç doğurmayan sınırlı aynı hakların tanınması kira sözleşmesinin devri sonucunu doğurmaz. Kira sözleşmesinin devri sonucunu doğuracak sınırlı aynı haklara intifa, oturma, üst hakkı örnek verilebilir¹⁶. Oysa kiralanın üzerinde üçüncü kişiye tanınan sınırlı aynı hakkın mülkiyete eş sonuç doğurmadığı hallerde kira sözleşmesinin devri gerçekleşmez; kiraya veren, sözleşmenin tarafı olarak kalmaya devam eder.

¹⁵ PERMANN, s. 155; BLUMER, s. 213; HÜRLIMANN-KAUP, s. 248; SVIT-Kommentar, Art. 261-261a, s. 343; HONSELL, s. 227.

¹⁶ WEBER, Art. 261a, s. 1437; PERMANN, s. 155; HIGI, Art. 261-261a, s. 627; SVIT-Kommentar, Art. 261-261a, s. 343; KREN KOSTKIEWICZ/PERMANN, Art. 261-261a, s. 267; BLUMER, s. 213; HONSELL, s. 227.

IV. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiralananın El Değiştirmesi ve Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerine Aynı Hak Sahibi Olması

A. Genel Olarak Türk Borçlar Kanunu'ndaki Düzenleme

Türk Borçlar Kanunu'nda kiralananın el değiştirmesi veya üçüncü kişinin kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olmasının sonuçları 818 sayılı Borçlar Kanunu'ndan tamamen farklıdır. TBK m. 310'a göre, "*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.*"¹⁷. Yine TBK m. 311'e göre, "*Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.*". Gerek kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesine, gerekse sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı aynı hak sahibi olmasına bağlanan sonuç, kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olan kişinin kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesidir. Kira sözleşmesinin devredilmiş sayılması için öncelikle kiralananın el değiştirmesi ile kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan aynı hak kazanılması kavramları açıklanacaktır.

B. Kiralananın El Değiştirmesi

Kiralananın el değiştirmesinden kasıt kira sözleşmesinin devamı sırasında kiralananın mülkiyetinin herhangi bir hukukî sebeple üçüncü kişiye

¹⁷ TBK m. 310'un gerekçesinde bu hüküm düzenlenmesinde İsviçre Borçlar Kanunu'nun 261'in maddesinin birinci ve son fıkrasının göz önünde tutulduğu belirtilmiştir. TBK m. 310'a baktığımızda bu düzenlemenin İBK m. 261'in birinci ve sonuncu fıkrasıyla aynı olduğu görülmektedir. Alman Hukuku'nda da BGB § 566'da benzer bir kurala yer verilmiştir. Hükümün başlığı "satım kirayı bozmaz" şeklindedir. Alman öğretisi, "satım kirayı bozmaz" şeklindeki ifadenin çok doğru olmadığını, bunun "devir kirayı bozmaz" şeklinde anlamak gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. SCHMID/HARZ, Fachanwaltskommentar Mietrecht, 3. Auflage, Köln 2012, § 566, s. 763; SCHMID/HARZ, § 566, s. 763. BGB § 566'da kiralananın herhangi bir sebeple devredilmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği düzenlenmiştir. Ancak bu hüküm sadece konut kiralaları için geçerli olup, bunun dışındaki kira sözleşmelerinde kiralananın devredilmesi kiralananı devralanın sözleşmenin tarafı haline gelmesini sağlamamaktadır. Bilgi için bkz. SCHMID/HARZ, § 566, s. 763-764; STERNEL, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln 2009, s. 80; EMMERICH/SONNENSCHNEIN, § 566, s. 665; SCHMIDT-FUTTERER, § 566, s. 2266; MÜN.Kommentar/HÄUBLEIN, § 566, s. 1677. Oysa Türk Borçlar Kanunu'nda kiralananın konusu bakımından bir ayırım yapılmamış olup, bütün kira sözleşmelerinde kiralananın devrine bağlanan sonuç aynıdır.

geçmesidir. Kiralananın el değiştirmesinin hukukî sebebi kiralananın satılması, bağışlanması, başka bir malla değiştirilmesi (trampa), ölüme bağlı bir tasarrufla bir kimseye bırakılması, şirkete sermaye olarak konması, ölüncüye kadar bakma ya da kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca bir kimseye devredilmesi şeklinde iradi olabileceği gibi¹⁸, cebri icra yoluyla satılarak üçüncü kişi tarafından kiraya verenin iradesi dışında satın alınması da olabilir¹⁹. Burada önemli olan üçüncü bir kişinin herhangi bir hukukî işleme dayanarak kiralananın mülkiyetini kazanmış olmasıdır. Mülkiyetin devrine yönelik sadece borçlandırıcı işlemin yapılması kira sözleşmesinin devri sonucunu doğurmaz; tasarruf işleminin de yapılarak mülkiyetin üçüncü kişiye geçmesi gerekir²⁰. Mülkiyetin geçmediği veya herhangi bir hukukî sebebe dayanarak sadece mülkiyetin devri borcu altına girildiği hallerde kira sözleşmesinin devri gerçekleşmez.

Kiralananın devriyle birlikte kira sözleşmesi de kendiliğinden yeni malike devredilmiş olur. Mülkiyetin geçişi eşya hukukuna hükümlerine göre gerçekleşir. Kiralananın taşınır olması halinde zilyetliğin devri yoluyla mülkiyetin kazanılması (TMK m. 763/I) kira sözleşmesinin devri için yeterlidir²¹. Sözleşmenin konusunun taşınmaz olması halinde, mülkiyet kural olarak tapuda yapılan tescille kazanılacağından (TMK m. 705/I), tescille birlikte yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir²². Öğretide bazı yazarlar, taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesinin devrinin gerçekleşmesi için yevmiye

¹⁸ **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 341; **HIGI**, Art. 261-261a, s. 625; **HONSELL**, s. 225; **SCHMID**, Jörg/**STÖCKLI**, Hubert, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Zürich-Basel-Genf 2010, s. 168; **STAUDINGER/EMMERICH**, § 566, s. 76; **GUHL/KOLLER**, s. 420; **WEBER**, Art. 261, s. 1430; **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz-Faruk Acar-Burak Özen, İstanbul 2012, s. 213; **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 218-219; **TEICHMANN**, Arndt, Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar, 14. Auflage, München 2012, § 566, s. 764.

¹⁹ **TANDOĞAN**, I/2, s. 127; **GUHL/KOLLER**, s. 421; **WEBER**, Art. 261, s. 1430; **HIGI**, Art. 261-261a, s. 625; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, S. 213; **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 221.

²⁰ **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 341-342; **HIGI**, Art. 261-261a, s. 625; **SCHMID/HARZ**, § 566, s. 764; **STAUDINGER/EMMERICH**, § 566, s. 76; **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt-I, İstanbul 2012, s. 332; **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 223.

²¹ Taşınırlarda mülkiyet, zilyetliğin devriyle kazanıldığından, taşınırlarda sözleşmenin devrinin gerçekleşmesi için kiralananın mülkiyeti devir amacıyla zilyetliğinin devredilmesi gerekir. Bkz. **SVIT-Kommentar**, Art. 261, s. 342; **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 213.

²² **HIGI**, Art. 261, s. 630; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 342.

defterine yapılan kaydın yeterli olduğunu²³, bazı yazarlar ise sözleşmenin devrinin tapu kütüğüne yapılan tescille gerçekleşeceğini savunmaktadır²⁴. TMK m. 705'de, taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasının tescille olduğunu düzenlemiştir. Ancak bir taşınmazın devrine veya üzerinde aynı hak kurulmasına ilişkin istemler öncelikle yevmiye defterine yazılmakta, tapu siciline tescil, bu yevmiye defterindeki sıra ve tarihe göre sonradan yapılmaktadır. Kanun koyucu mülkiyet hakkının geçişinde veya sınırlı aynı hakkın kurulmasında yevmiye defterine kayıt anını esas almış ve tescilin etkisinin yevmiye defterine yapılan kayıt anından itibaren hüküm ve sonuç doğuracağı TMK m. 1022/II'de "*Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar.*" şeklinde düzenlemiştir²⁵. Görüldüğü üzere kira sözleşmesinin devrinin gerçekleştiği an yevmiye defterine yapılan kayıt anıdır. Ancak nihai olarak mülkiyet tapu veya kat mülkiyeti kütüğüne yapılan tescille devredildiğinden, sonradan tescilin yapılması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden itibaren kira sözleşmesi de kendiliğinden yeni hak sahibine devredilmiş olur. Tapu veya kat mülkiyeti kütüğüne tescil yapılmadığı sürece kural olarak mülkiyet geçmediği gibi kira sözleşmesinin devri gerçekleşmez.

Kira sözleşmesinin tapuda yapılan tescille devredilmesi için tescilin geçerli olması gerekir. Diğer bir ifadeyle tescilin herhangi bir sebeple yolsuz olduğu hallerde kiralananın mülkiyeti üçüncü bir kişiye geçmeyeceğinden, buna bağlı olarak kira sözleşmesinin de devri gerçekleşmez²⁶. Tapu kütüğünde şeklen başka bir kimse malik olarak gözüксе bile kira sözleşmesinin tarafları kiracı ile gerçek hak sahibidir.

Kiralananın mülkiyetinin bazı hallerde tescilsiz kazanılması mümkündür (TMK m. 705/II, 712, 713). TBK m. 310 hükmü kiralanan üzerinde üçüncü

²³ SVIT-Kommentar, Art. 261-261a, s. 341-342; PERMANN, s. 155; GUHL/KOLLER, s. 420; WEBER, Art. 261, s. 1431; BLUMER, s. 210; GÜMÜŞ, Kira, s. 149; SCHMID/STÖCKLI, s. 168; EMMERICH/SONNENSCHNEIN, § 556, s. 671; KREN KOSTKIEWICZ/PERMANN, Art. 261-261a, s. 267; HÜRLIMANN-KAUP, s. 214.

²⁴ HIGI, Art. 261-261a, s. 630; Alman Hukuku'nda kira sözleşmesinin devrinin tapu kütüğüne yapılan tescille gerçekleşeceği belirtilmektedir. Bkz. STERNEL, 82; SCHMID/HARZ, § 566, s. 765; STAUDINGER/EMMERICH, § 566, s. 76.

²⁵ OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 12. Bası, İstanbul 2009, s. 125.

²⁶ STAUDINGER/EMMERICH, § 566, s. 77.

bir kişinin herhangi bir hukukî sebeple hak sahibi olmasını yeterli gördüğünden, taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanıldığı hallerde kira sözleşmesi, mülkiyetin kazanılmasıyla kendiliğinden yeni malike devredilmiş olur²⁷. Bunun için açıklayıcı tescilin yapılması zorunlu değildir. Hatta açıklayıcı tescil yapılmasa bile kiralananın mülkiyetini edinen kişi, kira sözleşmesinden doğan haklarını kiracıya karşı kullanabilir. Bu konuya ilişkin olarak isviçre Federal Mahkemesi, cebri artırmayla taşınmazı alan kişinin ihale ile mülkiyeti kazanacağına ve bu kişinin tapuya açıklayıcı tescil yapılmadan bile kira sözleşmesini feshedebileceğine karar vermiştir²⁸. Federal Mahkeme'nin kararı yerindedir. Mülkiyetin herhangi bir sebeple kazanılması sözleşmenin tarafı olmak için yeterli olup, kira sözleşmesinden doğan hakların kiracıya karşı ileri sürülmesi için açıklayıcı tescilin yapılmasına gerek yoktur. Açıklayıcı tescil, kiralanan üzerinde tasarruf edebilmek için gereklidir (TMK m. 705/II, c. 2).

Taşınmazlar yönünden üzerinde durulması gereken başka bir husus, üçüncü bir kişi tapuda yapılan tescille mülkiyeti kazanmış olmasına rağmen, tescilin hukukî sebebini oluşturan işlemde bir sakatlık söz konusu olması halinde, bu sakatlığın sözleşmenin devrini nasıl etkileyeceğidir. Özellikle irade bozukluğu ve aşırı yararlanma halinde mülkiyet üçüncü bir kişiye geçer, tapuda tescilin yapılmasıyla yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelir. Taşınmazın devrinin hukukî sebebini oluşturan işlemin irade bozukluğu veya aşırı yararlanmaya dayanarak iptal edilmesi, bu işleme dayanarak yapılan tescili de yolsuz hale getirir²⁹. Tescilin yolsuz hale gelmesiyle kira sözleşmesi hiç devredilmemiş gibi kiracı ile kiraya veren arasında hüküm ve sonuç doğurmaya devam eder.

Taşınmaz üçüncü kişiye devredilmiş olmasına rağmen taşınmaz üzerinde aynı hakkı kazanan kişi sözleşmeden doğan borcunu ifada temerrüde düşer ve kiraya veren, borçlu temerrüdü (TBK m. 123 vd.) veya satıcının

²⁷ Örneğin cebri icra TMK m. 705/II'ye göre taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanılma hallerinden biridir. Gümüş, cebri icra halinde ihaleyle birlikte kira sözleşmesinin mülkiyeti kazanan kişiye geçeceğini belirtmektedir. Bkz. **GÜMÜŞ**, Kira, s. 149.

²⁸ BGE 128 III 81, <http://www.bger.ch/index/jurisdiction/jurisdiction-inherit-template/jurisdiction-recht/jurisdiction-recht-leitentscheide1954.htm> (25.11.2012).

²⁹ **OĞUZMAN**, M. Kemal/**ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Cilt-1, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 10. Baskı, İstanbul 2012, s. 123; **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Baskı, Ankara 2012, s. 414, 423.

ayıptan dolayı sorumluluk hükümlerince sözleşmeden dönerse, kira sözleşmesinin devri de bu dönmeyle hükümsüz hale gelir mi? Mülkiyetin geçerli bir şekilde üçüncü kişiye devrinden sonra, devrin sebebini oluşturan hukukî işlemden borçlunun temerrüde düşmesine dayanılarak dönülmesinin etkisi öğretide tartışmalıdır. Benimsenen görüşe göre sonuç değişmektedir. Şöyle ki dönme beyanı ile iade talebinin alacak hakkına dayandığını benimseyen görüşe göre (klasik dönme görüşü³⁰, yeni dönme görüşü³¹), dönme beyanı ile mülkiyet kendiliğinden devreden kişiye dönmekte, dönme beyanında bulunan kişi mülkiyetin devrini isteme konusunda bir alacak hakkına sahip olmaktadır. İşte bu halde dönme beyanı kendiliğinden mülkiyetin devreden kişiye dönmelerini sağlamadığından, dönme beyanı kira sözleşmesini kendiliğinden hükümsüz hale getirmez. Kira sözleşmesinin devrinin hükümsüz hale gelmesi veya devredeninin yeniden kira sözleşmesinin tarafı olması iki şekilde gerçekleşebilir. Bunlardan ilki, dönme beyanında bulunan kişinin talebi üzerine iradi olarak tapuda devir işleminin yapılmasıdır. Bu halde tapuda yapı-

³⁰ Klasik dönme görüşüne göre, dönme beyanı, sözleşmeyi kurulduğu andan itibaren ortadan kaldırır. Dönme beyanı üzerine artık ifa istenemeyeceği gibi önceden verilen veya yapılan şeyler de hukukî sebepten yoksun hale gelir. Önceki ifa sonucu tarafların iktisap ettikleri her şey sebepsiz zenginleşme konusu olup, bu kazanımların geri verilmesi TBK m. 77 vd. uyarınca sebepsiz zenginleşme hükümlerine tâbidir. Bkz. **VON TUHR/ESCHER**, s. 155; **OĞUZMAN/ÖZ**, Cilt-1, s. 525; **ÖZ**, Turgut, “Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönmenin Bu Sözleşme Gereğince Kazanılmış Aynı Haklara Etkisi ve Klasik Dönme Kuramı ile Yeni Dönme Kuramının Kısa Bir Karşılaştırılmalı Eleştirisi”, MHAD, Y. 1985, S. 16, s. 131 vd.

³¹ Yeni dönme görüşüne göre ise, dönme işlemi borç ilişkisini sona erdirmez. Dönme, sözleşmenin geçerliliğine dokunmayıp onu bir tasfiye ilişkisi haline getirir. Bu tasfiye ilişkisinde borçlar tersine dönerek devam eder. Sözleşmeden dönme üzerine yerine getirilmemiş borçlar ortadan kalkar. Yerine getirilmiş edimler ise aynı sözleşmeden doğan borçlar olarak, iade borcu haline gelir. Burada sözleşmenin içeriğinin değişerek devam etmesi söz konusudur. İade yükümü ve buna aykırılık, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre değil, sözleşmeden doğan borçlara uygulanacak kurallara tâbi olup, geri verme borcu TBK m. 146 uyarınca on yıllık zamanaşımına tâbidir. Bkz. **EREN**, s. 1122-1123; **GAUCH**, Peter, System der Beendigung von Dauerverträgen, Freiburg 1968, s. 242; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, Tekinay Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı, İstanbul 1993, s. 968; **SELİÇİ**, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977, s. 209; **SCHWENZER**, Ingeborg, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Fünfte überarbeitete Auflage, Bern 2009, s. 472. *Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop*, başka bir kimseye satılan ve mülkiyeti devredilen taşınmazdaki ayıp sebebiyle alıcının sözleşmeden dönmesi halinde, ifa edilmiş edimlerin iadesinin alacak hakkına dayandığını, bu halde satıcının tescile zorlama davası (TMK m. 716) açabileceğini belirtmektedir. Bkz. **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, Tekinay Eşya Hukuku, Cilt I, Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet, Yeniden İncelenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, İstanbul 1989, s. 427-428.

lan tescille, devreden mülkiyeti kazanacak ve kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir. İkincisi ise temerrüde düşen tarafın devre yaşanmaması halinde devredenin TMK m. 716'ya dayalı olarak açacağı tescile zorlama davasıyla tescilsiz olarak mülkiyet hakkını kazanmasıdır. İşte bu halde devreden kiralananın mülkiyetini mahkemenin vereceği kararın kesinleşmesiyle kazanır ve kararın kesinleşmesiyle kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Dönme üzerine verilen şeylerin iadesinin aynı istihkak talebine dayanacağı şeklindeki görüşün³² savunulması halinde, bozucu yenilik doğuran hak niteliğindeki dönme beyanıyla mülkiyetin devrinin hukukî sebebini oluşturan sözleşme ortadan kalkmakta, buna bağlı olarak temerrüde düşen kişi adına var olan tescil dönme beyanıyla yolsuz hale gelmektedir. İşte bu halde dönme beyanıyla birlikte temerrüde düşen tarafın mülkiyet hakkı sona erdiğinden, sözleşmenin devri de kendiliğinden hükümsüz hale gelmekte ve dönme beyanında bulunan kişi tekrar sözleşmenin tarafı haline gelmektedir. Benimsediğimiz klasik görüş uyarınca dönme beyanı ile verilen şeylerin iadesi sebepsiz zenginleşme hükümlerince istenebileceğinden dönme beyanıyla kira sözleşmesinin devri kendiliğinden hükümsüz hale gelmez. Kiralananın devredenin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi kiralananın mülkiyetini tapuda yapılacak tescille veya mahkeme kararıyla edinmesine bağlıdır.

Kiralanan paylı mülkiyete konu bir eşya ise, herhangi bir sebeple paylı mülkiyet ilişkisine dâhil olan kişi de kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Bu anlamda kiralananın tek kişi mülkiyetine konu olmasıyla paylı mülkiyet ilişkisine konu olması arasında fark yoktur.

TBK m. 310'un uygulanmasında asıl olan kiralananın bir hukukî işlemle el değiştirmesidir³³. Bundan dolayı miras yoluyla geçişler (TMK m. 599), bir malvarlığı ya da işletmenin aktif ve pasifiyle devralınması (TBK m. 202), ortaklık ya da işletmelerin birleşmesi (TBK m. 203) gibi külli halefiyet halleri hükmün kapsamında değildir³⁴. Külli halefiyette, bir malvarlığının bütün olarak aktifi ve pasifiyle birlikte ve tek bir işlemle ya da bir hukukî olayla, her bir hakkın devri için kanunun aradığı özel şartların gerçekleşmesi aran-

³² **KELLER/SCHÖBI**, Das Schweizerische Schuldrecht, Band I, Allgemeine Lehren des Vertragsrecht, 3. A., Basel/Frankfurt, 1988, s. 277-278; **BUZ**, Vedat, Borçlu Temerrüdüde Sözleşmeden Dönme, Ankara 1998, s. 134.

³³ **EMMERICH/SONNENSCHNEIN**, § 556, s 671; **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 217.

³⁴ **WEBER**, Art. 261, N. 2, s. 1430; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 213; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 342; **GÜMÜŞ**, s. 332; **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 217.

maksızın, bir kimseden başka bir kimseye geçmesi söz konusudur³⁵. Oysa TBK m. 310’da sadece kiralanan üzerinde üçüncü bir kişinin hukukî işlemle mülkiyet hakkını kazanmasına bağlı olarak kira sözleşmesi kanun gereği üçüncü kişiye devredilmiş sayılmaktadır. Külli halefiyet halinde kira sözleşmesinin devri değil, bir hukukî işlem veya olay sonucunda bir kimsenin başka bir kimsenin yerine geçmesi söz konusudur. Bundan dolayı külli halefiyet halinde kiralananın mülkiyetini edinen kişi TBK m. 351/1’e göre, kira sözleşmesini feshedemez.

C. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Kira Sözleşmesiyle Bağdaşmayan Aynı Hak Kazanması

TBK m. 311 hükmü, “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.” şeklindedir. Hükümde kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan bir aynı hak kazanılması halinde de kira sözleşmesine öncelik tanınacağı düzenlenmiştir. Kira sözleşmesiyle bağdaşmayan aynı haklara, intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı gibi sınırlı aynı hakları örnek verebiliriz. Bu hakların özelliği, aynı hak olarak sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlamaları ve kiracının hakkıyla bağdaşmamalarıdır. Bu durumu göz önünde bulunduran kanun koyucu, kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan sınırlı aynı hak edinenlerin de kiralananın el değiştirmesi hükümlerine tâbi olduğunu düzenlemiştir. Böylece kiralanan üzerinde sınırlı aynı hak kazanan kişi kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir³⁶.

TBK m. 311’in mehzazını oluşturan İBK m. 261a’da, kiralanan üzerinde üçüncü kişiye tanınan sınırlı aynı hakların kira sözleşmesinin devrini sağlaması için bu hakların mülkiyetin devrine eşit sonuçlar doğurması aranmıştır. Oysa TBK m. 311’de böyle bir açıklık yoktur. Hüküm mehazı kadar açık olmasa da kira sözleşmesinin devredilmiş sayılması için tanınan sınırlı aynı hakkın mülkiyetin devrine eş nitelikte olması gerekir³⁷. Bundan kasıt sınırlı aynı hakla kiracının kullanma hakkının birbiriyle bağdaşmaması, iki farklı

³⁵ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Miras Hukuku, Hiç değiştirilmemiş 3. Bası, İstanbul 1987, s. 41.

³⁶ WEBER, Art. 261a, s. 1437; SVIT-Kommentar, Art. 261-261a, s. 343.

³⁷ GÜMÜŞ, s. 333.

hakkın aynı anda kiralanan üzerinde kullanılamamasıdır. Kira sözleşmesinin devri sonucunu doğuracak sınırlı aynı haklara intifa, oturma ve üst hakkı gibi irtifak haklarını örnek verilebiliriz³⁸. Oysa kiralanan üzerinde tanınan sınırlı aynı hakkın mülkiyetin devrine eş olmadığı, kiracının kullanma hakkıyla sınırlı aynı hak sahibinin hakkının çatışmadığı hallerde kira sözleşmesinin devri gerçekleşmez. Örneğin, kira sözleşmesine konu bir taşınmazın teminat gösterilmesi³⁹, altından veya üstünden elektrik kablosu veya doğal gaz hattı geçirilmek üzere bir kimseye üst hakkı tanınması veya kiralanan taşınmazın rehdilmesi hiçbir şekilde kira sözleşmesini etkilemez ve bu gibi hallerde kira sözleşmesinin tarafı değişmez.

Taşınmaz maliki arazisi üzerinde üçüncü bir kişiye intifa veya oturma hakkı tanımlı olabilir. Özellikle intifa hakkı sahibinin sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa intifa konusunu kiraya verme yetkisi bulunmaktadır (TMK m. 806). İntifa hakkı sahibi, bu hak kapsamında intifa konusunu kiraya vermesi ve intifa hakkının kira sözleşmesinden önce sona ermesi halinde taşınmaz malikinin kira sözleşmesinin tarafı haline gelip gelmeyeceği konusunda açık bir hüküm bulunmamaktadır. Öğretide bu konuyla ilgili çeşitli görüşler ileri sürülmüştür⁴⁰. Öncelikle intifa hakkının sona ermesi hiçbir

³⁸ WEBER, Art. 261a, s. 1437; HIGI, Art. 261-261a, s. 627; SVIT- Kommentar, Art. 261-261a, s. 343; GÜMÜŞ, s. 333; PERMANN, s. 155; BLUMER, s. 213; KREN KOSTKIEWICZ/PERMANN, Art. 261-261a, s. 267; HONSELL, s. 227.

³⁹ HÜRLIMANN-KAUP, s. 253.

⁴⁰ Bu konuda ileri sürülen görüşlerden birine göre, intifa hakkı sona erince, malik, kiracıdan kiralananın kendisine verilmesini isteyebilir. Kiracı, uğradığı zararı ise intifa hakkı sahibinden veya mirasçılardan talep edebilir. Bkz. VELİDEDEOĞLU/ESMER, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicil Tatbikatı, 2. Bası, İstanbul 1956, s. 336. Diğer bir görüşe göre, intifa hakkının sona erme nedenine göre ayırım yapmakta, intifa hakkının belirli süreli olup, sürenin dolmasına dayalı olarak sona ermişse, kira sözleşmesinin de intifa hakkıyla birlikte sona ereceğini; buna karşılık intifa hakkı, hak sahibinin kişiliğinin sona ermesine bağlı olarak sona ermişse ve kiracı intifa hakkının varlığını biliyorsa, bu halde sözleşmenin bozucu şarta bağlı olarak yapıldığını ve intifa hakkının sona ermesiyle kira sözleşmesinin de sona ereceğini, bilmiyorsa, malikin kira sözleşmesiyle bağlı olduğunu savunmaktadır. Bkz. BERTAN, Suad, Medeni Kanunun 618-764 Maddelerinin Şerhi, Ankara 1976, s. 1424-1426. Bazı yazarlara göre ise, intifa hakkı ister belirli süreli ister belirsiz süreli olsun, kira sözleşmesi kural olarak intifa hakkının sona ermesiyle birlikte sona ermez. Bu görüşü savunanlara göre, bu iki sözleşmenin içerik ve tarafları farklı olup, kanunda kira sözleşmesinin intifa hakkıyla birlikte sona ereceği sonucunu destekleyecek açık bir dayanak ya da düzenleme bulunmamaktadır. Bkz. AKSU, Mustafa, “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin hukukî akibetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi”, e-akademi Hukuk, Ekonomi, Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Aralık 2004, s. 34, Prag. 13 vd. <http://www.e-akademi.org>

şekilde kira sözleşmesini sona erdirmez. Burada asıl sorun intifa hakkının sona ermesiyle malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelip gelmeyeceğidir. İntifa hakkı, sahibine intifa konusu eşyayı kullanma ve yararlanma hakkı verir ve bu haklar intifa süresiyle sınırlıdır. TBK m. 310 ve 311'in amacına bakıldığında kiralanan üzerindeki hak sahibi değişikliğinden kiracının korunması amaçlanmıştır. Bu kapsamda intifa hakkının sona ermesi ve kira sözleşmesinin devam etmesi halinde malikin kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi TBK m 310 ve 311'in amacına uygun düşmektedir. Ancak intifa hakkının sona ermesi halinde malik her durumda kira sözleşmesinin tarafı haline gelir diyemeyiz. Bize göre, burada intifa hakkının niteliğine göre ayırım yaparak sorunu incelemek gerekir. İntifa hakkının belli bir süreye bağlı olarak kurulması halinde, sürenin sona ermesiyle intifa hakkı kendiliğinden sona erer (TMK m. 796/II). Ancak intifa hakkı sahibi, intifa hakkının verdiği yetkiler kapsamında intifa konusuna ilişkin intifa hakkından daha uzun süreli kira sözleşmesi yapmışsa, bu sözleşme malike karşı ileri sürülemez. Bu halde intifa hakkı sahibi hakkın kendisine verdiği yetkileri süre olarak aşmış olur ve kiracı, razı olmaması halinde kira sözleşmesini malike karşı ileri süremez⁴¹. Malik intifa hakkını tanıırken, karşılaştırılan sürenin dolmasıyla

akademi.org/makaleler/MAksu1.htm#_ftn5 (02.10.2012). Başka bir görüşe göre ise, kira sözleşmeleri açısından kira veren malikin kiralananı üçüncü kişiye devretmesi halinde, kiralananı edinen kişinin kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı haline geleceğine ilişkin TBK m. 310 hükmünün, intifa hakkının sona ermesi halinde de kıyasen uygulanabileceğini, ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında malikin TBK m. 351'e dayanarak kira sözleşmesini sona erdirebileceğini savunmaktadır. Bkz. **WEBER**, Art. 261a, s. 1437; **GENÇ-ARIDEMİR**, Arzu, "Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sonra Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelemeyeceği Sorunu", Kazancı Hukuk Dergisi, Y. 2012, C. 8, S. 95-96, s. 148 vd. Yargıtay ise bir kararında, süreli olmayan intifa hakkının hak sahibinin ölümüyle sona ermesi halinde, kiracının, kiralanan üzerinde intifa hakkının var olduğunu bilmesi halinde, kira sözleşmesinin sona ereceğini karar vermiştir (Yargıtay 1. HD, E. 2003/4902, K. 2003/8056, T. 03.07.2003, www.kazanci.com (10.11.2012)). Aynı yönde Yargıtay 1. HD, E. 2004/9695, K. 2005/11200, T. 18.10.2005, www.kazanci.com (10.11.2012). Yargıtay başka bir kararında ise intifa hakkı sahibinin kira sözleşmesi yaptıktan sonra intifa hakkını terkin ile sona erdirmesi halinde, malikin kiracıya karşı açtığı el atmanın önlenmesi ve ecrimisil davasında, kiracının intifa hakkına dayanarak taşınmazda oturmasının haksız nitelikte olmadığına karar vermiştir (Yargıtay, 1. HD, E. 2004/7126, K. 2004/7183, T. 14.06.2004, www.kazanci.com (10.11.2012)). Görüldüğü üzere Yargıtay'ın kararlarında malikin kira sözleşmesiyle bağlı olup olmadığına ilişkin somut bir değerlendirme yapılmayarak bu konuda somut bir ölçü ortaya konmamıştır.

⁴¹ *Yavuz/Acar/Özen*, üst hakkında olduğu gibi süreye tâbi mülkiyet hakkının sona ermesi söz konusu ise TBK m. 310'un uygulanamayacağını belirtmektedir. **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 213. Yazarın beyanı açık olmamakla birlikte bu ifadeden, bağımsız ve sürekli bir hak olarak tapuda ayrı sayfaya kaydedilerek taşınmaz niteliği kazanmış bir yerin kiraya veril-

mülkiyet hakkının verdiği yetkilerin aynen kendisine döneceğini düşünerek hareket etmektedir. Aksi halde kiracıyı korurken malikin durumunu ağırlaştırmış oluruz. Bu halde kiracı, borca aykırılık hükümlerince (TBK m. 112) kiraya veren intifa hakkı sahibinden uğramış olduğu zararların tazminini isteyebilir. Ancak intifa hakkı belirli süreli olmasına rağmen, hak bu kararlaştırılan süreden önce sona ererse (örneğin hak sahibinin kararlaştırılan süreden önce ölmesi), malik, bu sürenin sonuna kadar kira sözleşmesiyle bağlı olur; intifa süresinin sona ermesiyle bu bağlılık da sona erer. İntifa hakkı süresiz olarak kurulmuşsa durum farklıdır. İntifa hakkının süreye bağlı olarak kurulmadığı hallerde, sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa, intifa hakkı sahibi, intifa konusunu kiraya vermişse ve intifa hakkı herhangi bir sebeple kira sözleşmesinden önce sona ererse, malik, kira sözleşmesiyle bağlı hale gelir. Çünkü malik, intifa hakkını tanıırken bu tür ihtimalleri göze alarak belirsiz bir süre için intifa konusunun kullanma ve yararlanma hakkını üçüncü kişiye bırakmıştır. İşte intifa hakkının süreye bağlı olarak kurulmadığı hallerde TBK m. 310 ve 311'in ruhuna uygun olarak intifa hakkının sona ermesine rağmen malikin kira sözleşmesiyle bağlı olacağı kabul edilmesi gerekir.

D. Kiralananın Kamulaştırılması veya Kamulaştırma Yoluyla Kiralanan Üzerinde İrtifak Hakkı Kurulması

TBK m. 310/II'de, kiralananın el değiştirmesinde kamulaştırma hükümlerinin saklı olduğu düzenlenmiştir. Kamulaştırma, idarenin, kamu hizmetinin görülmesi için ihtiyaç duyduğu taşınmazları veya bu taşınmazlar üzerindeki sınırlı ayni hakları kamu yararı amacıyla ve kanunun verdiği yetkiyle edinmesidir (KK m. 3)⁴². Görüldüğü üzere kamulaştırmanın amacı, özel

mesi halinde, üst hakkının sona ermesine bağlı olarak mülkiyet hakkının sona erdiği hallerde, kira sözleşmesi yeni malike karşı ileri sürülemeyeceği anlaşılmaktadır. Bize göre aynı durum intifa hakkı için de geçerlidir. İntifa hakkının süreye bağlı olarak kurulduğu hallerde, intifa hakkı sahibinin intifa süresinden uzun kira sözleşmesi yapması ve intifa hakkının sona ermesi halinde malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelmez.

⁴² Kamulaştırmanın tanımı için bkz. **DÖNMEZER**, Sulhi, İstimlak Hukuku, İstanbul 1944, s. 41; **KÖROĞLU**, Ömer, Kamulaştırma, Ankara 1995, s. 6; **ŞENGÜL**, Mehmet, Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Kamulaştırılması, s. 39-40; **ÇABRİ**, Sezer, İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma, İstanbul 2005, s. 38-39; **BÖKE**, Veli, Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, Ankara 2002, s. 26-27; Anayasa Mahkemesi bir kararında kamulaştırmayı, "kamu yararının korunması ve kamu hizmetlerinin görülmesi için devlete tanınmış yetkilerden ve taşınmaz üzerinde özel mülkiyet hakkını ortadan kal-

mülkiyete tâbi bir taşınmazın mülkiyetinin veya irtifak hakkının idarece edinilerek kamu hizmetine özgülemesidir. Bundan dolayı kamulaştırma ile kira sözleşmesinin devamı birbiriyle bağdaşmaz. Kiralanın kamulaştırılmasıyla sözleşmenin konusu kusursuz olarak imkânsız hale gelir ve kira sözleşmesi kiraya verenin sorumluluğunu gerektirmeksizin kendiliğinden sona erer (TBK m. 136)⁴³. Ancak öğretilerde, kiraya verenin, kiralananın kamulaştırılacağını bildiği ve bu durumu gizlediği hallerde tazminatla sorumlu olacağı kabul edilmektedir⁴⁴. Bize göre de bu görüş yerindedir.

Kamulaştırma halinde taşınmazın nasıl boşaltılacağı KK m. 20/I'de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, *“Bu Kanun uyarınca lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir. İcra memuru taşınmaz malı onbeş gün içinde boşaltmalarını içindekilere tebliğ eder. Bu süre içinde taşınmaz mal boşaltılmazsa icracı boşaltılır. İtiraz ve şikâyet boşaltmayı durdurmaz ve mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilemez.”*

Bazen kamulaştırma irtifak kurulması yoluyla gerçekleştirilir. Örneğin idare bir yerden doğalgaz veya elektrik hattı ya da metro geçirecekse, taşınmazın mülkiyetinin edinilmesine gerek yoktur. Bu halde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması kamu hizmetinin görülmesi için yeterlidir (KK m. 4). Kamulaştırmanın irtifak hakkı kurularak yapılması halinde kira sözleşmesi sona erecek midir? Burada TBK m. 311 doğrultusunda şu ayrımı yapmak gerekiyor. Kamulaştırma yoluyla kurulan irtifak hakkı ile kira sözleşmesi bağdaşmıyorsa, sözleşmenin konusu kusursuz olarak imkânsız hale gelir ve kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer (TBK m. 136). Ancak irtifak hakkı kiracının kullanım hakkını etkilemiyorsa, örneğin kira konusu taşınmazın altından üst hakkı kurulması yoluyla doğalgaz, elektrik veya metro hattı geçirilmişse, kamulaştırmaya rağmen kira sözleşmesi varlığını sürdürür. Bu halde kamulaştırma kiracının kullanım hakkını etkilememektedir. Fakat

dıran ya da bu hak üzerine konulmuş sınırlama olduğu” şeklinde tanımlamıştır. Bkz. Anayasa Mahkemesi, T. 22.9.1993, E. 1993/8, K. 1993/31, www.anayasa.gov.tr (10.12.2012); Yargıtay ise kamulaştırmayı, *“dayanağı Anayasa'nın 46.maddesinde yer alan, Devletin ve Kamu Tüzel Kişilerinin kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyette bulunan taşınmazların edinilme müessesesidir”* şeklinde tanımlamıştır. Bkz. HGK, 18.10.1995, 18-633/826; Yargıtay 18. HD, 7.3.1995, 1278/2869, YKD, S. 6, s. 936.

⁴³ **HİGİ**, Art. 261-261a, s. 628; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 343; **GUHL/KOLLER**, s. 421; **GÜMÜŞ**, s. 333.

⁴⁴ **TANDOĞAN**, I/2, s. 135; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 152.

kamulaştırmayla kira sözleşmesinin bağdaşmadığı hallerde kamulaştırma işleminin sonuçlanmasıyla kira sözleşmesinin konusu kusursuz olarak imkânsız hale gelmekte olup, kiracının kira sözleşmesinin sona ermesinden dolayı ne kiraya verenden ne de idareden tazminat isteme hakkı bulunmaktadır (KK m. 20/II). Ancak kamulaştırmanın konusu ekili bir taşınmaz ise taşınmazın boşaltılması hasat sonuna bırakılır (KK m. 20/III, c. 1). Kiracı, hasadı elde edene kadar taşınmazı kullanma hakkına sahip olup, idari kiracıyı daha önce taşınmazı boşalmaya zorlayamaz. Hasat zamanının beklenmesi mümkün olmadığı hallerde kamulaştırmayı yapan idare, mahkemece takdir edilecek ekin bedelini tazmin etmek şartıyla, arazinin boşaltılmasını talep edebilir (KK m. 20/III, c. 2). Kamu hizmetinin bir an önce görülmesinde zorunluluk bulunuyorsa, hasadın bedelini ödemek koşuluyla da idare KK m. 20/I'de öngörülen usule uyarak kiracının taşınmazı boşaltmasını sağlayabilir. Ekin bedeli kamulaştırma bedelinin tespitinde nazara alınmışsa, taşınmaz malın boşaltılması için tekrar bu bedelin tespit ve ödenmesi gerekmez.

Kiralananın bir kısmının kamulaştırıldığı (kısmen kamulaştırma) hallerde kira sözleşmesinin sona erip ermemesinde kısmen kamulaştırmanın kiralananın kullanımını kiracı için faydasız hale getirip getirmediğine bakmak gerekir. Kamulaştırma sonucu kiralananın kullanımını kiracı için ortadan kalkmışsa veya önemli derecede azalmışsa kira sözleşmesi bu halde de TBK m. 136 gereği kendiliğinden sona erer. Ancak kısmen kamulaştırmaya rağmen kiralananın kullanımını kiracı için fayda sağlıyorsa kira sözleşmesi kamulaştırmadan etkilenmeden varlığını devam ettirir. Kiracı kamulaştırılan kısım ile orantılı olarak kira bedelinden indirim yapılmasını isteyebilir⁴⁵.

V. Kira Sözleşmenin Devredilmesi İçin Gerekli Koşullar

A. Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması

Kira sözleşmesinin kanun gereği devredilmiş sayılması için öncelikle kiralananın devredildiği veya kiralanan üzerinde üçüncü bir kişiye sınırlı aynı hak tanındığı sırada geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması gerekir. Kira sözleşmesi yoksa veya geçerli değilse ya da kira sözleşmesi sona ermesine rağmen kiracı kiralanda zilyet kalmaya devam ediyorsa, üçüncü kişinin kiralananın mülkiyetini edinmesi veya kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan aynı hak kazanması kira sözleşmesinin devri sonucunu

⁴⁵ TANDOĞAN, I/2, s. 136.

doğurmaz⁴⁶. Bu halde kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişi taşınırlarda kiralananın geri verilmesini veya taşınmazlarda ise haksız zilyedin tahliyesini isteyebilir.

Burada tartışılması gereken husus, kira sözleşmesinin devredilmiş sayılması için kira sözleşmesi uyarınca mülkiyetin devrinden veya kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanılmadan önce kiralananın zilyetliğinin de devredilmesinin gerekli olup olmadığıdır. Alman Hukuku'nda kira sözleşmesinin devri için zilyetliğin de daha önce devredilmiş olması gerektiği kabul edilmektedir⁴⁷. İsviçre Hukuku'na baktığımızda bazı yazarlar kira sözleşmesinin devredilmiş sayılması için kira sözleşmesinin varlığını yeterli görmekte⁴⁸, bazı yazarlar ise kira sözleşmesinin kurulması yanında kiralananın zilyetliğinin de kiracıya bırakılmasını aramaktadır⁴⁹. Türk Hukuku'nda da bazı yazarlar kira sözleşmesi yanında kiralananın kullanımının üçüncü kişiye ayni hak tanınmasından önce kiracıya bırakılması gerektiğini savunmaktadır⁵⁰. Bu görüşe göre, sözleşmenin kurulmasından sonra fakat ifadan önce sözleşme konusu kiralanan üzerinde üçüncü bir kişiye ayni hak tanındığı hallerde satıcının TBK m. 112 uyarınca kiracının müspet zararını tazminle yükümlü olacağı belirtilmektedir. Bazı yazarlar ise mülkiyetin devrinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra gerçekleşmesi gerektiği görüşündedir⁵¹.

Kiraya verenin sorumluluğunu bakımından kiralanan üzerinde üçüncü kişilere tanınan ayni hakların kira sözleşmesinin kurulmasından önce mi sonra mı olduğu kiraya verenin sorumluluğunun niteliğini değiştirmektedir. Şöyle ki, kiralananın kira sözleşmesinin kurulmasından önce mülkiyetinin üçüncü bir kişiye devredildiği veya kiralanan üzerinde üçüncü kişilere sınırlı ayni hak tanındığı hallerde kiraya verenin zapttan dolayı (TBK m. 309) sorumluluğu söz konusu olacaktır. Kiraya verenin zapttan dolayı sorumluluğu

⁴⁶ STAUDINGER/EMMERICH, § 566, s. 77; HÜRLIMANN-KAUP, s. 208.

⁴⁷ STERNEL, 81; MÜN.Kommentar/HÄUBLEIN, § 566, s. 1679; STAUDINGER/EMMERICH, § 566, s.77; TEICHMANN, § 566, s. 764.

⁴⁸ GUHL/KOLLER, s. 420; WEBER, Art. 261, s. 1430.

⁴⁹ Bu görüşü savunan yazarlara göre, kira sözleşmesinin devredilmiş sayılabilmesi için kira sözleşmesinin varlığı yanında kiracıya zilyetliğin de devredilmiş olması gerekir. Kiralanan kira sözleşmesinin kurulmasından sonra fakat zilyetliğin devrinden önce üçüncü bir kişiye devredilirse kiraya veren kiracıya karşı kusurlu ifa imkânsızlığı (İBK m. 97, TBK m. 112) uyarınca sorumlu olur ve kiracının ayrıca İBK m. 107 (TBK m. 125) uyarınca sözleşmeden dönebilir. Bkz. HIGI, Art. 261-261a, s. 625-626; BLUMER, s. 210.

⁵⁰ GÜMÜŞ, Kira, s. 149; GÜMÜŞ, s. 332.

⁵¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 213.

kira sözleşmesinin kurulması anında var olan ve kiracının kullanım hakkıyla bağdaşmayan haklar için söz konusudur. Örneğin bir taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinde üçüncü bir kişi mülkiyet hakkını tescilsiz olarak kazanmasına rağmen tapuda malik gözüken kişi (adına yolsuz tescil olan) bu taşınmaza ilişkin sonradan kira sözleşmesi yapmışsa, kiraya veren kiracıya karşı zapttan dolayı sorumlu olur ve bu halde TBK m. 310'un uygulanması söz konusu olmaz. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan üzerinde tanınan ayni haklar bakımından ise uygulanacak hükümler TBK m. 310 ve 311'dir. Bu hükümlerin hem ortak madde başlıklarında hem de içeriklerinde açıkça "sözleşmenin kurulması" ifadesi kullanılmış, kiralananın zilyetliğinin kiracıya bırakılmasına ilişkin bir ifadeye ne madde metninde ne de hükmün gerekçesinde yer verilmiştir. Bize göre, kiralananın devriyle veya kiralanan üzerinde üçüncü bir kişiye kira sözleşmesiyle bağdaşmayan sınırlı bir ayni hak tanınmasıyla kira sözleşmesinin devredilmiş sayılması için zilyetliğin devri zorunlu değildir. Kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulması sözleşmenin devri için gerekli ve yeterlidir. Hükmün amacı kiracının korunması olduğuna göre kiracının korunması bakımından zilyetliğin devrini esas alacak ayırım yapılmasının hukukî dayanağı yoktur.

B. Üçüncü Kişinin Kiralananın Mülkiyetini veya Kiralanan Üzerinde Kira Sözleşmesiyle Bağdaşmayan Sınırlı Bir Ayni Hak Kazanması

Kira sözleşmesinin kanun gereği devredilmiş sayılması için üçüncü bir kişinin kiralananın mülkiyetini veya kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan ayni hakkı kazanması gerekir. Kiralanan üzerinde ayni hakkın kazanılmasıyla kira sözleşmesi de kanun gereği sonradan hak sahibi olan kişiye geçmiş olur. Kira sözleşmesinin devri ayni hakkın kazanıldığı anda gerçekleştiğinden, sadece ayni hakkın kurulmasını yönelik borçlandırıcı işlemin yapılması sözleşmenin devri için yeterli değildir. Kira sözleşmesi kiralananına ilişkin tasarruf işleminin yapılmasıyla devredilmiş olur⁵². Kiralananın bir taşınmaz olması ve kiralanan üzerinde üçüncü bir kişinin mülkiyeti tescilsiz olarak kazandığı hallerde de mülkiyet hakkının kazanılmasıyla kira sözleşmesi de devredilmiş olur. Ayrıca açıklayıcı tescilin yapılması zorunlu değildir.

⁵² SVIT-Kommentar, Art. 261-261a, s. 341-342; HIGI, Art. 261-261a, s. 625; SCHMID/HARZ, § 566, s. 764; STAUDINGER/EMMERICH, § 566, s. 76; GÜMÜŞ, s. 332.

C. Kiralananın Mülkiyetini Devredenin veya Üçüncü Kişiye Aynı Hak Tanıyanın Kira Sözleşmesinin Tarafı Olması

Kiralananın devriyle birlikte kiralanan üzerinde aynı hak kazanan kişinin sözleşmenin tarafı haline gelebilmesi için kiralananı devreden veya kiralanan üzerinde üçüncü kişiye aynı hak tanıyan kişinin kira sözleşmesinin tarafı olması gerekir⁵³. Bu durum İBK m. 261’de açıkça “*kiraya veren*” şeklinde ifade edilmesine rağmen TBK m. 310 ve 311’de kiraya verenden bahsedilmemiştir. Hükmün lafzına baktığımızda “*kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse*” şeklindeki bayandan, kiralananın devri veya üzerinde aynı hak kurulması sözleşmenin devri için yeterliymiş gibi gözükmektedir. Oysa kiraya verenin kiralanan üzerinde hak sahibi olmadığı hallerde, kiralananın devriyle veya kiralanan üzerinde üçüncü kişiye aynı hak tanınmasıyla kira sözleşmesi devredilmiş olmaz. TBK m. 310 ve 311’in amacı, kiraya verenin kiralananı üçüncü kişiye devretmesi veya üçüncü kişiye sınırlı aynı hak tanınması halinde kiracının korunmasıdır. Kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişinin kiraya veren olmadığı hallerde, kiralananın devri, hiçbir şekilde kira sözleşmenin devri sonucunu doğurmaz. Bundan dolayı kiralayana devreden veya üzerinde üçüncü bir kişiye aynı hak tanıyan kişi kira sözleşmesinin tarafı değilse, bu halde kira sözleşmesi devredilmiş olmaz ve kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişi kiracıdan kiralananı iade veya tahliye etmesini isteyebilir. Bu halde kiracı, kiraya verenden sözleşmeye aykırılık hükümlerince (TBK m. 112) uğramış olduğu müspet zararların tazminini isteyebilir.

VI. Kiralananın Mülkiyetini Edinenin veya Kiralanan Üzerinde Kira Sözleşmesiyle Bağdaşmayan Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olan Kişinin Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelmesinin Sonuçları

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin devamı sırasında herhangi bir sebeple kiralananın devredilmesine veya üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan bir sınırlı aynı hak edinmesine bağlanan sonuç, kira sözleşmesinin bütün hak ve borçlarıyla kanunen (*ipso iure*) devredilmiş sayılmasıdır

⁵³ TEICHMANN, § 566, s. 764; HÜRLIMANN-KAUP, s. 208-209; GÜMÜŞ, Kira, s. 148; GÜMÜŞ, s. 332.

(TBK m. 310, 311)⁵⁴. Kira sözleşmesinin devri için kiralananın mülkiyetinin üçüncü bir kişiye geçmesi veya kiralanan üzerinde sınırlı bir ayni hak kazanılması zorunlu ve yeterlidir. Kira sözleşmesi, mülkiyet hakkının veya sınırlı ayni hakkın kazanılmasıyla üçüncü kişiye kanunen devredilmiş olur⁵⁵. Taşınmaz satışlarında taraflar, satılanın tescilden sonraki bir zamanda teslimi konusunda anlaşmış olması (TBK m. 245), sözleşmenin devrini engellemez; mülkiyetin geçişine bağlı olarak kira sözleşmesinin de devri gerçekleşir⁵⁶. Kiralananın mülkiyetini veya kiralanan üzerinde sınırlı ayni hakkı kazanan kişinin, kira sözleşmesinin varlığını bilip bilmemesi kira sözleşmesinin devrini engellemez⁵⁷.

Sözleşmenin devri, geniş anlamda borç ilişkisinin hak ve borçlarıyla üçüncü bir kişiye devredilmesidir. Sözleşmenin devrinde, sözleşme taraflarından biri sözleşme ilişkisinden çıkması, onun yerine üçüncü bir kişi sözleşme ilişkisine bütün hak ve borçları ile taraf olması söz konusudur⁵⁸. Devreden, taraf sıfatını yitirmekte olup, sözleşme ilişkisinden dolayı sahip olduğu hak ve borçları devralana geçirmekte ve devrettiği sözleşmeden dolayı bütün sorumluluğu da sona ermektedir. Diğer bir ifadeyle, sözleşmeyi devreden, bu sözleşmeden doğan alacak hakkını kaybettiği gibi, sözleşmeden doğan borçtan dolayı sorumluluğu da sona ermektedir. Sözleşmenin devrinde sözleşme hükümlerinde değişiklik olmaz⁵⁹, sadece geniş anlamda borç ilişkisinin tarafı değişir. Devralan, sözleşmeye devredeninin bütün hak ve borçlarıyla birlikte sahip olur⁶⁰.

⁵⁴ **HIGI**, Art. 261-261a, s. 629; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 214; **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 344; **ZIHLMANN**, s. 81; **PERMANN**, s. 156; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 145; **EMMERICH/SONNENSCHNEIDER**, § 556, s. 673; **MÜN.Kommentar/HÄUBLEIN**, § 566, s. 1683; **GUHL/KOLLER**, s. 417; **WEBER**, Art. 261, s. 1431; **GÜMÜŞ**, s. 332; **BLUMER**, s. 210; **HONSELL**, s. 225; **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 232-233; **TEICHMANN**, § 566, s. 764.

⁵⁵ **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 344; **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 236.

⁵⁶ **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 237.

⁵⁷ **HÜRLIMANN-KAUP**, s. 206.

⁵⁸ **OĞUZMAN**, M. Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Cilt-2, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9. Bası, İstanbul 2012, s. 598; **BUCHER**, s. 592; **AYRANCI**, s. 33-34; **EREN**, s. 1206; **NOMER**, Halûk N., Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Onbirinci Bası, İstanbul 2012, s. 339; **SCHWENZER**, s. 592; **HUGUENIN**, Claire, Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3. überarbeitete Auflage, Zürich-Basel-Genf 2008, s. 226-227.

⁵⁹ **SVIT-Kommentar**, Art. 261-261a, s. 344.

⁶⁰ **OĞUZMAN/ÖZ**, Cilt-2, s. 602; **AYRANCI**, s. 116 vd.

Burada üzerinde durulması gereken bir husus sözleşmenin devrinin geçmişe etkili olarak hüküm ve sonuç doğurup doğurmayacağıdır. Şöyle ki, sözleşmenin devrinin gerçekleşmesinden önce doğmuş hak ve borçlar yeni malike geçmiş olur mu? Kiralananın devriyle birlikte kiraya veren kira ilişkisinde çıkmakta olup, taraflar arasında aksine bir anlaşma yoksa, kanun gereği kira sözleşmesinin devrinin gerçekleştiği ana kadarki doğan hak ve borçlardan kiralananı devreden sorumlu olacak, bunlardan dolayı kiracının yeni malike karşı herhangi bir talebi söz konusu olamayacaktır⁶¹. Diğer bir ifadeyle kira sözleşmesinin kanun gereği devredilmiş sayılması kiraya vereni devirden sonraki borçlardan kurtarır, sözleşmenin devrinden önce doğmuş borçlardan sorumluluğu devam eder.

Kiralananın devri halinde kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişi sözleşmenin tarafı haline geldiğinden, kiraya verenin kişiliğine özgü olanlar dışındaki sözleşmeden doğan yenilik doğuran haklar da yeni hak sahibine geçer. Örneğin, kiralananı devreden iradesi sözleşmenin kurulması esnasında yanılma, aldatma veya korkutmayla bozulmuşsa, sözleşmenin devri, sözleşmeyi iptal hakkının da devredildiği anlamına gelmez. Ancak kiraya verenin kişiliğine özgün olmayan yenilik doğuran haklar kiralananın devriyle yeni malike geçer. Örneğin, kiraya veren kiracıya bir kira dönemi içinde kira bedelinin ödenmemesine dayanarak iki haklı ihtar çekmişse ve kira dönemi gelmeden kiralanan üçüncü kişiye devredilmişse, kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişi, sözleşmeyi feshetme hakkına da sahip olur.

B. Adi Kira Sözleşmesinde

Kiralananın mülkiyetinin devri veya üzerinde sınırlı ayni hak kurulması sonucunda kira sözleşmesinin tarafı haline gelen kişi kira sözleşmesini aynı koşullarla sürdürmek zorundadır. Kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişinin kira sözleşmesini sona erdirebilmesi konusunda sahip olduğu haklar, eski kiraya verenin sahip olduğu haklarla aynıdır. Buna göre belirli süreli kira sözleşmesi söz konusuyla sürenin dolmasına kadar yeni malik kira sözleşmesiyle bağlıdır. Belirsiz süreli kira sözleşmesi söz konusu ise yeni malik TBK

⁶¹ HONSELL, s. 225; SVIT-Kommentar, Art. 261-261a, s. 344; GUHL/KOLLER, s. 417-418; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 214; GÜMÜŞ, Kira, s. 149; STERNEL, s. 84-85; EMMERICH/SONNENSCHNEIN, § 556, s. 673; MÜN.Kommentar/HÄUBLEIN, § 566, s. 1685; STAUDINGER/EMMERICH, § 566, s. 87.

m. 328 uyarınca sözleşmeyi feshetmesi mümkündür⁶². Görüldüğü üzere bir kimsenin kiralanan üzerinde sonradan aynı hak sahibi olması, kendisine kira sözleşmesini sona erdirmeye konusunda özel bir hak vermemektedir.

C. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde

Konut ve çatılı işyeri kiralarında da kiralanan sonradan malik olan kişi kira sözleşmesinin tarafı haline gelmekte ve kural olarak aynı koşullarla sözleşmeyi devam ettirme yükümlülüğü bulunmaktadır. Ancak konut ve çatılı işyerlerine ilişkin TBK m. 351/I'de özel bir hüküm getirilmiştir⁶³. Bu hükme göre, *“Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.”*. Görüldüğü üzere kiralananın mülkiyetini edinen kişinin tahliye davası açabilmesi için edinme tarihinden itibaren bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmesi gerekir. Kiralananı edinen yazılı bildirimde bulunmazsa sırf kiralananı edinmesine bağlı olarak tahliye davası açamaz. Bu halde hâlâ ihtiyacı varsa, kira döneminin sonunu bekleyerek kanunda öngörülen usule uyarak kira sözleşmesini feshedebilir. Altı aylık süre doldu mu

⁶² İsviçre Borçlar Kanunu'na göre, konut ve çatılı işyeri kiraları haricindeki kira sözleşmelerinde kiralananın devriyle yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Ancak sözleşmede daha önce feshe imkân veren bir durum söz konusu değilse yeni malik, kanunda öngörülen fesih sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir (İBK m. 261/II, b. b). TBK m. 310'da böyle açık bir hüküm bulunmamakla birlikte, kiralananı devralan, belirsiz süreli kira sözleşmesinde kanunda öngörülen sürelerle uyarak kira sözleşmesini feshedebilir.

⁶³ Bu hükmün temelini 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 7/d hükmü oluşturmaktadır. Buna göre, *“Gayrimenkul Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle işyeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilir.”*. Ancak TBK m. 351 hükmü, 6570 sayılı Kanun'a göre daha geniştir. TBK m. 351'de, yenilik olarak çocuklar yerine altsoy ifadesi kullanılmış, ayrıca hükme üstsoy ile kiracının kanun gereği baklamakla yükümlü olduğu kişiler eklenmiştir. Bu kapsamda kiraya veren, anne-babası veya büyükanne-büyükbaşının ya da torunlarının konut veya işyeri ihtiyacı için bile tahliye davası açma hakkını elde etmiştir. İsviçre Borçlar Kanunu m. 261/II, b.a'da benzer bir düzenleme getirilmiştir. Malik, ihtiyaç sebebine dayanarak kira döneminin sonunda kira sözleşmesini feshedebilir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nda İsviçre Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak yeni malike ayrıca TBK m. 351 uyarınca da kira sözleşmesini feshetme hakkın tanınmıştır.

taşınmazın mülkiyetini kazanan kişi süreye bağlı olmaksızın tahliye davası açabilir. Bu şartların olmaması halinde yeni malik kira sözleşmesine uymak zorundadır. Kanunda öngörülen diğer sebepler olmadıkça kira sözleşmesini sona erdiremez.

Taşınmazın mülkiyetini edinen kişi, edinmeden itibaren bir ay içinde yazılı bildirimde bulunmuşsa, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı dava ile sona erdirebilir. Altı aylık süre edinme tarihinden itibaren başlar⁶⁴. Altı aylık süre dolduktan sonra tahliye davası açmak için kanunda herhangi bir süre öngörülmemiştir. Buna göre, kiralananı edinen herhangi bir süreye bağlı olmaksızın tahliye davası açabilir. Ancak kiralananı edinmenin üzerinden uzun geçtikten sonra tahliye davası açılması, kira sözleşmesine devam edileceği yönünde uyandırılan güvene aykırı davranma (TMK m. 2) yanında, konut ve işyeri ihtiyacının gerçek olmadığı sonucunu doğurabilir⁶⁵.

Kiralanan üzerinde oturma hakkı kazanan kişi, kıyasen TBK m. 351 uyarınca kira sözleşmesini feshedebilir.

D. Şerh Edilmiş Kira Sözleşmelerinde

Taşınmazlara ilişkin kira sözleşmesi TMK m. 1009 gereği tapu siciline şerhi mümkün olan kişisel haklardandır. Buna göre kiraya veren ile kiracı anlaşarak kiracılık hakkının tapu kütüğüne şerh verilmesini kararlaştırabilirler (TBK m. 312). Şerh sözleşmesinin geçerliliği adi yazılı şekilde yapılmasına bağlı olup (TST m. 55/d)⁶⁶, bu anlaşma kira sözleşmesine koyulacak bir hüküm şeklinde olabileceği gibi ayrı olarak da yapılabilir⁶⁷. Şerh talebinde bulunacak kişi taşınmazın malikidir. Şerh anlaşmasının varlığına rağmen malik şerh talebinde bulunmaktan kaçınırsa kiracı, mahkemeye başvurarak şerhin TMK m. 716 uyarınca mahkeme kararıyla tapu kütüğüne yazılmasını sağlayabilir⁶⁸. Kanunda kira sözleşmesinden doğan hakkın şerhi için alım,

⁶⁴ TANDOĞAN, I/2, s. 138. Ancak yazar altı aylık sürenin tebliğ tarinden itibaren işlemeye başlamasının kiracıya korumak adına daha yerinde olduğunu belirtmektedir.

⁶⁵ Tandoğan, dava hakkı olduğu halde uzun süre beklendikten sonra tahliye davasının açılması halinde ihtiyaç iddiasının çok ciddi olmadığını gösterdiğini belirtmektedir. Bkz. TANDOĞAN, I/2, s. 138.

⁶⁶ PERMANN, s. 162; SVIT-Kommentar, Art. 261b, s. 350; TUNÇOMAĞ, s. 577; HIGI, Art. 261-261a, s. 649; KREN KOSTKIEWICZ/PERMANN, Art. 261-261a, s. 269; WEBER, Art. 261b, s. 1438; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Eşya, s. 380.

⁶⁷ TANDOĞAN, I/2, s. 132.

⁶⁸ TUNÇOMAĞ, s. 579; HIGI, Art. 261-261a, s. 649; TANDOĞAN, I/2, s. 132.

önalım ve geri alım hakkında olduğu gibi bir süre sınırı getirilmemiştir. Bundan dolayı taraflar on yıldan uzun bir süre için kira hakkının tapu kütüğüne şerh verilmesini kararlaştırabilirler⁶⁹.

Kira hakkının tapu kütüğüne şerh verilmesinin etkisi 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 255. maddesinin ikinci fıkrasında şu şekilde düzenlenmişti: "*Bu şerh, sonraki maliklere müstecirin icar akdi dairesinde gayrimenkulden intifaına müsaade etmek mecburiyetini tahmil eder.*". TBK m. 312'de ise, kiracılık hakkının tapu kütüğüne şerh verilebileceği düzenlenmiş olmasına rağmen şerhin etkisine ilişkin bir düzenleme hükümde yer almamıştır. Ancak hükümde açıklık olmaması eksiklik değildir. Kişisel hakların şerhinin düzenlendiği TMK m. 1009/II'de, şerh verilmekle bu hakların, taşınmaz üzerinde sonradan hak kazananlara karşı ileri sürülebileceği düzenlenmiştir. Şerhin eşyaya bağlı borç etkisi uyarınca yeni malik kira sözleşmesiyle bağlı hale gelmektedir⁷⁰. Öğretide şerhin yeni malike karşı ileri sürülmesi, yeni malikin sözleşmenin tarafı haline gelip gelmediği tartışmalıydı. Bazı yazarlar kira sözleşmesi şerh verilmiş olsa dahi, kiracının rızası olmadıkça, yeni malikin eskisinin yerine geçmeyeceğini savunmaktadır⁷¹. Öğretideki ağırlıklı görüş ise şerh kira sözleşmesinden doğan borç ilişkisini eşyaya bağlı borç haline getirir ve yeni malik taşınmazı iktisap etmekle bu ilişkiye taraf olur ve böylece eski malik borcundan kurtulur⁷². Görüldüğü üzere bu görüş şerh verilmiş kişisel hakkı konu taşınmazın mülkiyetini edinen kişinin kendiliğinden sözleşmenin tarafı haline geleceğini belirtmektedir. Biz de bu görüşe katılmaktayız. Ayrıca TBK m. 310 ve 311'le getirilen düzenlemeyle kiralananın devriyle veya üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan ayni hak kazanmasıyla kira sözleşmesi de kanun gereği devredilmiş sayıldığı için ilk görüşün kira sözleşmeleri bakımından hukukî dayanağı kalmamıştır.

⁶⁹ TANDOĞAN, I/2, s. 132; ZEVKLİLER, s. 213; SVIT-Kommentar, Art. 261b, s. 350; HIGI, Art. 261-261a, s. 650; KREN KOSTKIEWICZ/PERMANN, Art. 261-261a, s. 269-270; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Eşya, s. 382.

⁷⁰ SVIT-Kommentar, Art. 261-261a, s. 350; PERMANN, s. 162; HIGI, Art. 261-261a, s. 651-652; WEBER, Art. 261b, s. 1438; HÜRLIMANN-KAUP, s. 311-312; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 214.

⁷¹ TUNÇOMAĞ, s. 578-579.

⁷² TANDOĞAN, I/2, s. 133-134; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 214-215; SVIT-Kommentar, Art. 261-261a, s. 351; KREN KOSTKIEWICZ/PERMANN, Art. 261-261a, s. 269; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Eşya, s. 387-388.

Kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişi konut ve işyeri ihtiyacına dayanarak TKB m. 351’de öngörülen usule göre veya kira sözleşmesinin sonunda kira sözleşmesini sona erdirebilir. Bu halde kiracının başvurabileceği bir imkân bulunmamaktadır. Ancak kira alacağı tapu kütüğüne şerh verilmesi halinde kiralanan üzerinde hak sahibi olan kişi, konut ve işyeri ihtiyacı olsa bile, şerhte gösterilen süre boyunca kira sözleşmesiyle bağlı olup, haklı bir sebebi olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez⁷³. İşte bu halde şerh, kiracıya, kiralanan kaynaklanan ihtiyaç nedeniyle tahliye sebeplerine karşı korumaktadır. Ancak burada bir hususu vurgulamak gerekir. Kamulaştırma halinde kiracılık hakkı tapu kütüğüne şerh verilmiş olsa bile bu hak kamulaştırmayı gerçekleştiren idareye karşı ileri sürülemez⁷⁴. İdarece kamulaştırmanın gerçekleşmesiyle kira sözleşmesi sona erer ve şerh hükümsüz hale gelir.

E. Birden Fazla Kişinin Kiralanan Üzerinde Hak Sahibi Olması Halinde Taraflar Arasındaki İlişki

Kiralanan üzerinde sonradan birden çok kişinin hak sahibi olması halinde bu kişilerin kira sözleşmesinden doğan borçlardan nasıl sorumlu olacağı konusunun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Öğretide, kiralananın birden fazla kişiye devredilmesi veya birden fazla kişinin kiralanan üzerinde aynı hak sahibi olması halinde bunların kira sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olacağı kabul edilmektedir⁷⁵. Bize de bu görüşe katılmaktayız. Kiralanan üzerinde birden fazla hak sahibi olması halinde bu kişiler kira sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olup, her biri kiracıya karşı kiralananı sözleşmede öngörülen kullanmaya elverişli durumda bulundurma borcu altındadır. Kira alacağı konusunda ise taraflar arasında başka bir anlaşma yoksa müşterek alacaklılık söz konusu olur⁷⁶.

⁷³ HONSELL, s. 227; ZIHLMANN, s. 83; GÜMÜŞ, Kira, s. 154.

⁷⁴ TANDOĞAN, I/2, s. 136; GÜMÜŞ, Kira, s. 153.

⁷⁵ EMMERICH/SONNENSCHNEIN, § 556, s. 670; STAUDINGER/EMMERICH, § 566, s. 75; MÜN.Kommentar/HÄUBLEIN, § 566, s. 1684.

⁷⁶ MÜN.Kommentar/HÄUBLEIN, § 566, s. 1684.

VII. Kiralanan Üzerinde Ayni Hak Kazanan Kişinin Kira Sözleşmesiyle Bağlı Olmasından Dolayı Kiralananı Devredene Karşı Sahip Olduğu Haklar

Kiralanan üzerinde sonradan üçüncü bir kişiye mülkiyet veya kira sözleşmesiyle bağdaşmayan sınırlı ayni hak tanınmasına sözleşmenin devri sonucunu bağlanmaktadır (TBK m. 310, 311). Buna göre kiralananın mülkiyetini veya kiralanan üzerinde sınırlı ayni hakkı edinen kişi, kiralananı sözleşmede öngörülen süre boyunca kiracının kullanımına sunma borcu altındadır. Ancak kiralanan üzerinde sınırlı ayni hakkı edinen kişi, mülkiyetin veya sınırlı ayni hakkın kazanılması esnasında kira sözleşmesinin varlığını bilmemesi halinde bundan dolayı kiraya verene başvurabilecek midir? Örneğin, bir arazide otel yapmak üzere üst hakkı kurdunuz, ancak bu araziye daha önce yapılan kira sözleşmesine dayanarak kullanan başka bir kimse bulunmaktadır. Kiralananın devri veya üzerinde sınırlı ayni hak kurulmasıyla ayni hakkı edinen kişi kanun gereği sözleşmenin tarafı haline gelmekte olup, ayni hak sahibi olmak kişiye kira sözleşmesini sona erdirme konusunda özel bir hak vermemektedir. Ancak ayni hakkı kazanan kişi, hakkı kazandığı kişiye karşı hangi hukukî sebebe dayanarak başvurabilecektir? Ayni haklar, mutlak hak olarak her ne kadar nispi nitelikteki kira alacağından üstün bir hak olsa da, kanun kiralananın devri veya üzerinde sınırlı ayni hak tanınması halinde kiracının hakkına üstünlük tanıyıp, ayni hak sahibini kira sözleşmesiyle bağlı kılmaktadır. Kiralananın mülkiyetini veya kiralanan üzerinde sınırlı ayni hakkı edinen kişinin kira sözleşmesinin varlığını bilip bilmemesi, sözleşmenin tarafı haline gelmesini etkilememektedir. Ancak kira sözleşmesinin varlığını bilseydi kiralananın mülkiyetini veya üzerindeki sınırlı ayni hakkı edinmeyecek kişi, kiraya verenin zapttan dolayı sorumluluk veya sözleşmeye aykırılık ya da irade bozukluğu hükümlerine dayanabilecek midir?

Öncelikle şunu belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinin varlığını bilmeden kiralanan üzerinde ayni hak (mülkiyet veya sınırlı ayni hak) edinerek kira sözleşmesinin tarafı haline gelen kişi, ayni hakkın kazanılmasına sebep olan hukukî işlem uyarınca kiraya verenin zapttan dolayı sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvuramayacaktır. Çünkü zapttan dolayı sorumluluğun söz konusu olabilmesi için üçüncü kişinin kiralanan üzerinde üzerinde ayni hak iddia etmesi gerekir⁷⁷. Oysa kira sözleşmesinde böyle bir ayni hak iddia-

⁷⁷ Öğretide bazı yazarlar, satıcının zapttan dolayı sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için üçüncü kişinin satılan üzerinde mülkiyet veya sınırlı ayni hak gibi üstün bir hak sahi-

sı yoktur. Bundan dolayı kiralanan üzerinde aynı hakkı kazanan kişi zapttan dolayı sorumluluk hükümlerine başvuramaz. Bu halde kiralanan üzerinde aynı hak kazanan kişinin sahip olduğu imkân hakkın kazanılmasının sebebini oluşturan hukukî işlem uyarınca borca aykırılıktan dolayı satıcının sorumluluğuna başvurmasıdır (TBK m. 112). Ayrıca kiralananın mülkiyetini veya kiralanan üzerinde sınırlı aynı hakkı edinerek sözleşmenin tarafı haline gelen kişi şartları varsa irade bozukluğuna dayanarak mülkiyetin edinilmesine veya sınırlı aynı hakkın tanınmasına ilişkin sözleşmeyi iptal edebilir. Şöyle ki bu konuda kiralananı devreden kişi kira sözleşmesinin varlığını gizlemişse irade bozukluğu hallerinden aldatma söz konusu olur ve iradesi bozulan kişi TBK m. 39 uyarınca sözleşmeyi iptal edebilir. Kiralananı devreden kira sözleşmesinin varlığı konusunda herhangi bir aldatması yoksa, bu halde kiralananı edinen kişi, kira sözleşmesinin varlığını bilseydim bu sözleşmeyi yapmazdım diyorsa, saikte yanılma (TBK m. 32) hükümlerine dayanarak sözleşmeyi iptal edebilir.

VIII. Sonuç

Türk Borçlar Kanunu'nda, kiralananın devrine veya kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan aynı haklar tanınmasına, kira sözleşmesinin bütün hak ve borçlarıyla devri sonucu bağlanmıştır. Buna göre, kiralanan herhangi bir sebeple üçüncü kişiye devredilirse veya üçüncü kişiye kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan sınırlı aynı haklar tanınırsa, kira

bi olması gerektiği, üçüncü kişilerin satılan üzerinde aynı nitelik taşımayan bir kişisel hakka sahip olduğu durumlarda zapttan dolayı sorumluluk hükümlerinin uygulanmayacağı kabul edilmektedir. Bkz. **GÜMÜŞ**, s. 66. Aksi görüşü savunan yazarlar ise tapu kütüğüne şerh edilmiş kişisel haklarda da satıcının alıcıya karşı zapttan dolayı sorumluluğu olacağı kabul edilmektedir. Bkz. **TANDOĞAN**, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kendisine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama, Cilt I/1, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basım'dan Altıncı Tıpkı Basım, İstanbul 2008, s. 152; **TÜRKER**, Erhan, Türk ve İngiliz Hukukunda Satıcının Zapta Karşı Teminat Borcu, Eskişehir 1974, s. 23; **GÜMÜŞ**, s. 66, dn. 226. Satıcının zapttan sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 214'ün gerekçesinde ise üçüncü kişinin üstün hakkının mülkiyet, sınırlı aynı hak veya etkisi kuvvetlendirilmiş (şerh verilmiş) kişisel hak olabileceği düzenlenmiştir. Bize göre tapu kütüğüne şerh verilmiş kişisel haklarda satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna başvurulamaz. Zapttan dolayı sorumluluğuna gidebilmek için alıcının zapt tehlikesini bilmemesi gerekir. Oysa bir hak tapu kütüğüne şerh verildi mi TMK m. 1020 gereği aleni hale gelerek herkes tarafından bilindiği kabul edilir. Bundan dolayı alıcının zapt tehlikesini bilmemesi söz konusu olamaz. Ancak şerhe rağmen satıcı kişisel hakkın alıcıya karşı ileri sürülmeyeceğini taahhüt etmişse zapttan sorumluluk söz konusu olabilir.

sözleşmesi başka bir işleme gerek kalmaksızın kanun gereği kendiliğinden ayni hakkı kazanan kişiye devredilmiş olur. Ancak kiralananın devrini veya üzerinde ayni hak kurulmasını sağlayan sebebin bir hukukî işlem olması gerekir. TBK m. 310 ve 311, ancak kiralananın bir hukukî işlem uyarınca devredildiği veya üçüncü kişilere sınırlı ayni haklar tanındığı hallerde uygulanır; külli halefiyet halleri hükmün kapsamında değildir.

Kira sözleşmesinin devredilmiş sayılması için üçüncü kişinin herhangi bir sebeple kiralanın üzerinde ayni hakkı kazanması gerekir. Ayni hakkın kurulmasına yönelik borçlandırıcı işlemin yapılması sözleşmenin devri için yeterli olmayıp, ayrıca ayni hakkın geçişini sağlayacak tasarruf işleminin de yapılması gerekir. Kira sözleşmesinin konusunun taşınmaz olması halinde taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanılması kira sözleşmesinin devri sonucunu doğurur. Bunun için tapuda açıklayıcı tescilin yapılması zorunlu değildir. Çünkü kanun koyucu kira sözleşmesinin devredilmiş sayılmasında üçüncü kişinin kiralanın üzerinde ayni hak kazanmasını esas almıştır. Açıklayıcı tescil yapılmasa bile malik, kira sözleşmesinden doğan haklarını kiracıya karşı ileri sürebilir.

Türk Borçlar Kanunu'nun ifadesine bakıldığında kira sözleşmesinin devredilmiş sayılması için mülkiyetin devri veya kiralanın üzerinde üçüncü kişiye sınırlı ayni hak tanınması yeterli görülmektedir. Oysa sözleşmenin devrinin gerçekleşmesi için kiralananın devredenine veya kiralanın üzerinde üçüncü kişiye sınırlı ayni hak tanıyan kişinin, kira sözleşmesinin tarafı olması zorunludur. Bundan dolayı kiralanın üzerinde hak sahibi olmayan kişinin yapmış olduğu kira sözleşmesi, yeni malike karşı ileri sürülemez.

Kira sözleşmesinin devrinin gerçekleşmesi için kiralanın üzerinde ayni hakkı edinen kişinin kira sözleşmesinin varlığından haberdar olması gerekmez. Sözleşmenin devri, tarafların iradesinden bağımsız kanun gereği gerçekleşmektedir. Ancak kiralananın devri veya üzerinde sınırlı ayni kurulmasına bağlı olarak sözleşmenin tarafı haline gelen kişinin kira sözleşmesinin varlığından haberi yoksa sözleşmeye aykırılık hükümlerince uğradığı zararların tazminini isteyebileceği gibi, irade bozukluğu hallerine dayanarak da kiralanın üzerinde ayni hakkı kazanmasını sağlayan hukukî işlemi iptal edebilir.

Bir kimsenin kiralanın üzerinde ayni hak sahibi olmasına bağlı olarak kira sözleşmesinin tarafı olması, kural olarak ona sözleşmesi sona erdirmeye

konusunda özel bir hak vermez. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralanana üzerinde aynı hak sahibi olan kişiye, belirli koşulların gerçekleşmesi halinde sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır. Kiralanana sonradan edinen kişinin onu, kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden itibaren bir ay içinde durumu yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla feshetme hakkı vardır. Buna karşılık konut ve çatılı işyeri kiralaları dışındaki sözleşmelerde böyle bir hak söz konusu değildir.

Kaynakça

AKSU, Mutafa, “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin intifa konusu taşınmazın intifa hakkı sahibi tarafından kiraya verilmesi ve daha sonra intifa hakkının sona ermesi durumunda kira sözleşmesinin hukukî akibetine ilişkin 3.7.2003 tarihli kararının değerlendirilmesi”, e-akademi Hukuk, Ekonomi, Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Aralık 2004, http://www.e-akademi.org/makaleler/MAksu1.htm#_ftn5 (02.10.2012).

ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 8. Baskı, Ankara 2010.

AYRANCI, Hasan, Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri), Ankara 2003.

BERTAN, Suad, Medeni Kanununun 618-764 Maddelerinin Şerhi, Ankara 1976.

BLUMER, Maja, Schweizerisches Privatrecht, Gebrauchüberlassungsverträge (Miete, Pacht), Basel 2012.

BÖKE, Veli, Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, Ankara 2002.

BUZ, Vedat, Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Ankara 1998.

ÇABRİ, Sezer, İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma, İstanbul 2005.

EMMERICH/SONNENSCHEN, Miete, Handkommentar, §§ 535 bis 580a, Des Bürgerlichen Gesetzbuches, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, 10. Auflage, Berlin 2011.

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Baskı, Ankara 2012.

GENÇ-ARIDEMİR, Arzu, “Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sonra Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelemeyeceği Sorunu”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y. 2012, C. 8, S. 95-96, s. 125-158.

GUHL, Teo/**KOLLER**, Alfred, Das Schweizerische Obligationenrecht, mit Einschluss des Handels- und Wertpapierrechts, 9. Auflage, Zürich 2000.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt-I, İstanbul 2012.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a Göre Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul 2012 (Kira).

HIGI, Peter, Obligationenrecht, Teilband V 2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR, Zürich 1994.

HONSELL, Heinrich, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Neunte, ergänzte und verbesserte Auflage, Bern 2010.

HUGUENIN, Claire, Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3. überarbeitete Auflage, Zürich-Basel-Genf 2008.

HÜRLIMANN-KAUP, Bettina, Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, Zürich-Basel-Genf 2008.

MÜN.Kommentar/HÄUBLEIN, Martin, Münchener Kommentar, Bürgerliches Gesetzbuch, Schuldrecht, Besonderer Teil I, §§ 433-610, Band 3, 6. Auflage, München 2012.

KELLER/SCHÖBI, Das Schweizerische Schuldrecht, Band I, Allgemeine Lehren des Vertragsrecht, 3. A., Basel/Frankfurt, 1988.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Miras Hukuku, Hiç değiştirilmemiş 3. Bası, İstanbul 1987.

KÖROĞLU, Ömer, Kamulaştırma, Ankara 1995.

NOMER, Halûk N., Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Onbirinci Bası, İstanbul 2012.

KREN KOSTKIEWICZ, Jolanta/**PERMANN**, Richard, OR Handkommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, (Herausgeben von Jolanta Kren Kostkiewich-Urs Berstchinger-Peter Breitschmid-Ivo Schwander), Zürich 2002.

OĞUZMAN, M. Kemal/**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 12. Bası, İstanbul 2009.

OĞUZMAN, M. Kemal/**ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Cilt-1, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 10. Bası, İstanbul 2012 (Cilt-1).

OĞUZMAN, M. Kemal/**ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Cilt-2, 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenip, Genişletilmiş 9. Bası, İstanbul 2012 (Cilt-2).

ÖZ, Turgut, "Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönmenin Bu Sözleşme Gereğince Kazanılmış Ayni Haklara Etkisi ve Klasik Dönme Kuramı ile Yeni Dönme Kuramının Kısa Bir Karşılaştırılmalı Eleştirisi", MHAD, Y. 1985, S. 16, s. 131-172.

PERMANN, Richard, Kommentar zum Mietrecht, 2. Auflage, Zürich 2006.

SCHMID, Jörg/**STÖCKLI**, Hubert, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Zürich-Basel-Genf 2010.

SCHMID/HARZ, Fachanwaltskommentar Mietrecht, 3. Auflage, Köln 2012.

SCHMIDT-FUTTERER, Mietrecht Kommentar, 10. Auflage, München 2011.

SCHWENZER, Ingeborg, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Fünfte überarbeitete Auflage, Bern 2009.

SELİÇİ, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977.

STAUDINGER/EMMERICH, Volker, J. von Staudingers, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetz, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 563-580a, Anh zum Mietrecht: AGG (Mietrecht 2), Berlin 2011.

STERNEL, Friedemann, Mietrecht Aktuell, 4. Auflage, Köln 2009.

SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder), Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008 (SVIT-Kommentar).

ŞENGÜL, Mehmet, Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Kamulaştırılması, İstanbul 2004.

TANDOĞAN, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kendisine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama, Cilt I/1, Tümü Yeniden İşlenmiş ve Genişletilmiş Beşinci Basım'dan Altıncı Tıpkı Basım, İstanbul 2008 (I/1).

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I/2, Üçüncü Tıpkı Basım'dan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 2008 (I/2).

TEICHMANN, Arndt, Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar, 14. Auflage, München 2012.

TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Tekinay Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Yedinci Baskı, İstanbul 1993 (Borçlar).

TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, Tekinay Eşya Hukuku, Cilt I, Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet, Yeniden İncelenmiş ve Gözden Geçirilmiş 5. Bası, İstanbul 1989 (Eşya).

TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt II, Üzerinde Çalışılmış Üçüncü Bası, İstanbul 1977.

TÜRKER, Erhan, Türk ve İngiliz Hukukunda Satıcının Zapta Karşı Teminat Borcu, Eskişehir 1974.

VELİDEDEOĞLU/ESMER, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicil Tatbikatı, 2. Bası, İstanbul 1956.

WEBER, Roger, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529, 4. Auflage (Herausgeber: Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand), Basel 2007.

YAVUZ, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz-Faruk Acar-Burak Özen, İstanbul 2012.