



KTO KARATAY ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 310. MADDESİ İLE İCRA İFLAS
KANUNU'NUN 135. MADDESİNİN KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ
KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

Ayşe Nur ESER

Yüksek Lisans Tezi

Konya
Kasım 2020

TÜRK BORÇLAR KANUNU 310. MADDESİ İLE İCRA İFLAS KANUNU 135.
MADDESİNİN KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ KAPSAMINDA
DEĞERLENDİRİLMESİ

Ayşe Nur ESER

KTO Karatay Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı
Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Mahmut KIZIR

Konya
Kasım 2020

KABUL VE ONAY

Öğrenci Ayşe Nur Eser tarafından hazırlanan “Türk borçlar kanunu 310. Maddesi ile icra iflas kanunu 135. Maddesinin Kiralananın El Değiştirmesi Kapsamında Değerlendirilmesi” başlıklı bu çalışma, 24/11/2020 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Jüri Başkanı: **Dr. Öğr. Üyesi Bilge Banu SARIHAN** _____
Necmettin Erbakan Üniversitesi

Tez Danışmanı: **Dr. Öğr. Üyesi Mahmut KIZIR** _____
Necmettin Erbakan Üniversitesi

Jüri Üyesi: **Dr. Öğr. Üyesi Yalçın BOSTANCI** _____
KTO Karatay Üniversitesi

Jüri tarafından kabul edilen bu çalışmanın Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

Prof. Dr. Hüseyin Bekir YILDIZ

Enstitü Müdürü

BİLDİRİM

Enstitü tarafından onaylanan Yüksek Lisans/Doktora tezimin tamamını veya herhangi bir kısmını basılı veya dijital biçimde arşivleme ve aşağıda belirtilen koşullar dahilinde erişime açma iznini KTO Karatay Üniversitesine verdiğimi bildiririm. Bu izinle, Üniversiteye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikri mülkiyet haklarım bende kalacak ve gelecekteki çalışmalar (makale, kitap, lisans, patent vb.) için tezimin tamamının veya bir bölümünün kullanım hakları yalnızca bana ait olacaktır.

Tezimin bütünüyle kendi çalışmam olduğunu, başkalarının haklarını ihlal etmediğimi ve tezimin tek yetkili sahibi olduğumu beyan ve taahhüt ederim. Telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izinle kullanılması zorunlu olan kaynakları, yazılı izin alarak kullandığımı ve istenildiğinde izinlerin suretlerini Üniversiteye teslim etmeyi taahhüt ederim.

Yükseköğretim Kurulu tarafından yayımlanan “Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge” kapsamında, tezim, aşağıda belirtilen koşullar haricince, YÖK Ulusal Tez Merkezi ve KTO Karatay Üniversitesi Açık Erişim Sisteminde erişime açılır.

Enstitü / Fakülte Yönetim Kurulu kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren 2 yıl ertelenmiştir.¹

Enstitü / Fakülte Yönetim Kurulunun gerekçeli kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren ... ay ertelenmiştir.²

Tezimle ilgili gizlilik kararı verilmiştir.³⁴

24 Kasım 2020

Ayşe Nur ESER

¹ MADDE 6(1) Lisansüstü teze ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulu iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.

² MADDE 6(2) Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internetten paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkanı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez danışmanının önerisi ve enstitü anabilim dalının uygun görüşü üzerine enstitü veya fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.

³ MADDE 7(1) Ulusal çıkarları veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, tezin yapıldığı kurum tarafından verilir. Kurum ve kuruluşlarla yapılan işbirliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlere ilişkin gizlilik kararı ise, ilgili kurum ve kuruluşun önerisi ile enstitü veya fakültenin uygun görüşü üzerine üniversite yönetim kurulu tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.

⁴ MADDE 7(2) Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir, gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir.

ETİK BEYAN

KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez/Proje Hazırlama ve Yazım Kurallarına uygun olarak Dr. Öğr. Üyesi Mahmut KİZİR danışmanlığında tarafımdan üretilen bu tez/proje çalışmasında; sunduğum tüm veri, enformasyon, bilgi ve belgeleri bilimsel etik kuralları çerçevesinde elde ettiğimi, tüm değerlendirme, analiz, bulgu ve sonuçları bilimsel usullere uygun olarak sunduğumu, tez/proje çalışmasında yararlandığım kaynakların tümüne bilimsel normlara uygun biçimde atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, tezimin/projemin kaynak gösterilen durumlar dışında özgün olduğunu bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

24 Kasım 2020

Ayşe Nur ESER

ÖZET

Ayşe Nur ESER

Türk Borçlar Kanunu 310. Maddesi İle İcra İflas Kanunu 135. Maddesinin
Kiralananın El Değiştirmesi Kapsamında Değerlendirilmesi

Yüksek Lisans

Konya, 2020

Kira sözleşmesi, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299 ilâ 378. maddelerinde düzenlenmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'nda da, özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda olduğu gibi, kiracının korunması ilkesi yanında, kiraya verenin haklı menfaatleri de, birçok yönüyle, adı geçen Kanundan daha ileri biçimde gözetilmiştir. Yeni Kanunla yapılan değişikliklerden biri de kira sözleşmesinin devamı sırasında üçüncü kişinin kiralanan şeyde üstün hak sahibi olması halinde sözleşmenin tarafı haline gelmesidir. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, kiralanan şeyin mülkiyetinin üçüncü kişiye geçmesi halinde, mülkiyet hakkını kazanan kişi kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Üçüncü kişinin kiralanan şey üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynî hak sahibi olması halinde de bu kişi kira sözleşmesinin tarafı haline gelir.

Bu çalışmada, üçüncü kişinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan şey üzerinde üstün hak sahibi olması nedeniyle sözleşmenin tarafı haline gelmesinin koşulları ve sonuçları İcra İflas Kanunu madde 135/2 kapsamında incelenecektir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kiralananın Devri, İhale İle Satılan Taşınmazın Tahliyesi, “Satım Kirayı Bozmaz” Kuralı

ABSTRACT

Ayşe Nur ESER

Evaluation of Article 310 of Turkish Code of Obligations and Article 135 of Enforcement and Bankruptcy Code Within The Scope of Exchange of Ased Property

Master's

Konya, 2020

The Rental Agreement was implemented with the old law for 86 years, 8 months and 27 days starting with 4th of October, 1926. It was later regulated in Articles 299-378 of the Turkish Code of Obligations No. 6098, entered into force on 1st of July 2012, by replacing the Code of Obligations No. 818, which was the antecedent law. Especially in the area of the rents of commercial and residential states, the rightful interests of the land lord, along with the principle of protecting the tenant, have been protected in many respects in the Turkish Code of Obligations, better than the abrogated Law No. 6570 on the Rents in Real Estate. Another of the amendments made with the new Law is that when a third person who has superior rightful owner on the leased property while the rental agreement continues, becomes a party of the agreement. And after the rental agreement is established, if the third person acquires the ownership, becomes the party of the rental agreement again. If the third person has a real right that enures the tenant's right on the leased property, that person becomes a party to the rental agreement too. In this study, the conditions and results of becoming a party of the rental agreement due to third party having superior rights over the leased item after the establishment of the rental agreement will be examined under Article 135/2 of the Execution and Bankruptcy Law.

Keywords: Rental Contract, Assignment Of Leasehold, Evacuation Of The Immovables Old By Tender, "Sale Does Not Void The Lease" Rule.

İÇİNDEKİLER

KABUL ONAY	i
BİLDİRİM	ii
ETİK BEYAN.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR DİZİNİ.....	x
1. GİRİŞ	1
2.GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ, KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ VE EL DEĞİŞTİRMENİN 818 SAYILI BK DÖNEMİ İLE 6098 SAYILI TBK DÖNEMİNDEKİ KARŞILAŞTIRILMASI	3
2.1.Genel Olarak Kira Sözleşmesi	3
2.2.Tanımı ve Diğer Sözleşmeler İçindeki Yeri	3
2.3. Hukuki Niteliği	5
2.4. Unsurları	6
2.4.1. Kiralananın Kullanılmasının Devri	6
2.4.2. Kira Bedeli	7
2.4.3. Tarafların Anlaşması	8
3. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ	9
3.1. Genel Olarak	9
3.2. Hukuki Niteliği	10
3.2.1. Kanuni Bir Sözleşme Devri Olması	10
3.2.2. Düzenlemenin Emredici Karakterde Olması.....	12
3.3. TBK Madde 310 Hükmünün Şartları.....	15
3.3.1. Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması	15
3.3.1.1. Bir Kira Sözleşmesinin Varlığı.....	15
3.3.1.2. Kira Sözleşmesinin Geçerli Bir Şekilde Kurulmuş Olması.....	17
3.3.1.3. Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılmış Olması	19
3.3.2. Kiraya Verenin Malik Sıfatını Taşımaya	20
3.3.2.1. Kural	20
3.3.2.2. İstisnaları.....	21
3.3.3. Kiralananın El Değiştirmiş Olması	22

3.3.3.1. Kavram.....	22
3.3.3.2. TBK madde 310 Hükümü Kapsamına Giren ve Girmeyen El Değiş-tirmeler.....	22
a. TBK madde 310 Hükümü Kapsamına Giren El Değiş-tirmeler	23
b. TBK madde 310 Hükümü Kapsamına Girmeyen El Değiş-tirmeler	28
3.3.3.3. Mülkiyetin Geçirilmesi	29
3.3.4. Yeni Malikin İyiniyetinin Rolü.....	32
4.EL DEĞİŞTİRMENİN 818 SAYILI BK DÖNEMİ İLE 6098 SAYILI TBK DÖNEMİ KARŞILAŞTIRILMASI	33
5. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI	37
5.1. Genel Olarak	37
5.2. Yasal Sözleşme Devri Olmasının Sonuçları	38
5.3. Taraflar Açısından Sonuçları	41
5.3.1. Kiraya Veren Açısından Sonuçları	41
5.3.1.1 Teslim Borcu	41
5.3.1.2. Vergi ve Yan Giderlere Katlanma Borcu	42
5.3.1.3. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu	44
5.3.1.4. Zapta Karşı Tekeffül Borcu	46
5.3.2. Kiracı Açısından Sonuçları	47
5.3.2.1. Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu	48
5.3.2.2. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu.....	50
5.3.2.3. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu.....	51
5.3.2.4. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme ve Giderilmesine Katlanma Borcu.....	52
5.3.2.5. Kiralananı Geri Verme Borcu.....	54
6. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ VE SONUÇLARI	55
6.1. Yeni Malikin Sözleşmeyi Fesih Hakkı	55
6.2. Adi Kira Sözleşmesinde Yeni Malik Sözleşmeyi Feshi	55
6.3. Çatılı İşyeri ve Konut Kira Sözleşmesinde Yeni Malikin Sözleşmeyi Feshi	56
7. İHALE YOLUYLA SATILAN TAŞINMAZLARIN TESCİL VE TAHLİYESİ BAKIMINDAN KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ KARŞISINDA İİK M. 135'İN DEĞERLENDİRİLMESİ	60
7.1.İhale Yoluyla Satılan Taşınmazların Tescil, Tahliyesi Ve Teslimi	60
7.2. Taşınmazın Tescili	61
7.3. Taşınmazın Teslimi.....	62
7.3.1. Taşınmazın Mülkiyetinin Tam Olması Halinde.....	64

7.3.2. Taşınmazın Mülkiyetinin Paylı Olması Halinde.....	68
7.4. Taşınmazın Tahliye Edilmesi İçin Tahliye Talebi Düzenlenmesi Ve Tahliye Emri Gönderilmesi.....	68
7.5. Tahliye Ve Teslim İşleminin Gerçekleştirilmesi.....	71
7.6 Tahliye Emrine Karşı Başvuru Yolları.....	75
7.6.1. Şikâyet.....	75
7.6.1.1. Genel Olarak.....	76
7.6.1.2. Şikâyet Süresi ve Şikâyetin İncelenmesi.....	78
7.6.2. Menfi Tespit Davası.....	80
7.7. İİK madde 135/2 Hükümünün Uygulanabileceği Haller.....	81
8. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ (TBK MADDE 310) KAPSAMINDA İİK MADDE 135'İN DEĞERLENDİRİLMESİ(SATIM KİRAYI BOZMAZ İLKESİNE KARŞILIK SATIMIN KİRAYI BOZDUĞU HAL).....	85
8.1. Genel Olarak.....	85
8.2. Uygulamadaki Durum.....	90
8.3. Doktrindeki Görüşler.....	92
9.SONUÇ.....	94
KAYNAKLAR.....	98
ÖZGEÇMİŞ.....	105

KISALTMALAR DİZİNİ

A.g.b.	: Adı Geçen Bildiri
A.g.m.	: Adı Geçen Makale
A.g.e.	: Adı Geçen Eser
Akt.	: Aktaran
AY	: Anayasa
AYM	: Anayasa Mahkemesi
B.	: Basım
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
Der.	: Derleyen
E.	: Esas
eBK	: 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu
Ed.	: Editör
ET.	: Erişim Tarihi
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK	: İcra İflas Kanunu
K.	: Karar
S.	: Sayı
s.	: Sayfa
m.	: Madde
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu

ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
vs.	: ve saire
Y.	: Yıl
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

1.GİRİŞ

Kira sözleşmesinde kiraya veren kira süresi boyunca kiralananı kullanıma uygun halde bulundurma borcu altındadır. Buna karşılık kimi hallerde kiraya veren kiralananı bir üçüncü kişiye devredebilir. Devir halinde kiraya veren; yani eski malik kira sözleşmesi tarafı olmaktan çıkar ve kiralananı devralan; yani yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) döneminden önce kiralananın devrinde, diğer bir deyişle el değiştirmesi durumunda kira sözleşmesinin akıbeti ikili bir ayrıma tabi idi. Gerçekten de 818 sayılı Borçlar Kanunu (EBK) döneminde kiralananın el değiştirmesi halinde “satım kirayı bozar” ilkesi; 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK)’da ise “satım kirayı bozmaz” ilkesi benimsenmiştir.

Kanun koyucu GKHK’ye tabi olan kiracıların korunma ihtiyacını diğerlerinden üstün tutmuş, kiralananın el değiştirmesi durumunda bu Kanun’a tabi kira sözleşmesinin yeni malike devrolunacağını kabul etmişti. Ayrıca yeni malik, mevcut kira sözleşmesini gereksinim sebebiyle tahliye etme imkânına sahipti. 818 sayılı EBK’ye tabi kira sözleşmeleri ise el değiştirmeye beraber sona ermekte, şayet kiralanan bir taşınmazsa kiracının tahliye süresi boyunca yeni malik buna katlanmak zorunda idi.

6098 sayılı TBK bu ikili yapıya son vermiş ve kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağını kabul etmiştir. Bu çerçevede EBK dönemindeki satım kirayı bozar ilkesi terk edilmiş ve tam tersine satım kirayı bozmaz ilkesi Kanun’da benimsenmiştir. TBK esas olarak satımın kirayı bozmayacağı ilkesini benimsemiş olsa da yeni malik taşınmazı bir ihaleden satın almışsa 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (İİK) m. 135’teki şartların⁵ gerçekleşmesiyle beraber kiracıyı kiralananından tahliye ettirebilme imkânına sahiptir.

⁵ İİK madde 135 “Taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için 134. maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır. (Değişik fıkra: 06/06/1985 - 3222/17 md.) Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.” Hükmü uyarınca taşınmazın cebri icra yoluyla yapılan satışının kesinleşmesinden sonra alıcıya taşınmazın boş olarak teslim edilmesi gerekli olup, icra müdürlüğünce

Bu çerçevede çalışmanın birinci bölümde kira sözleşmesi genel anlamda açıklanarak kiralananın el değiştirmesi kurumunu etraflıca irdelenmiştir. İkinci bölümde ise, el değiştirmenin hukuki sonuçlarına ışık tutulduktan sonra kiralananın el değiştirmesine ilişkin hüküm altında yatan “satım kirayı bozmaz” ilkesi ayrıntısıyla açıklanmaya çalışılmıştır. Buradaki amaç taraflar arasındaki temel borç ilişkilerini düzenleyen TBK’nun kabul ettiği ilkenin altında hangi anlamların yattığını açığa çıkartmaktır.

Üçüncü ve son bölümde İİK m. 135’deki ihale usulü hakkında genel bilgi verdikten sonra, taşınmaz malikinin ihale neticesinde maliki olduğu taşınmazdaki kiracıyı tahliye imkânına yer verilmiştir. Bu bölümde İİK m. 135’te ifade edilen “*resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde*” ifadesinden ne anlaşılması gerektiği, mevcut uygulamanın ne düzeyde kiracıyı veya yeni maliki koruduğu, hangi tarafın daha çok korunmaya muhtaç olduğu gibi hususlara ışık tutulmaya çalışılmıştır. TBK m. 310 ile İİK m. 135 hükmü arasındaki çatışma, doktrindeki görüşlerden ve Yargıtay uygulamasından yararlanmaya özen gösterilerek ele alınmıştır.

taşınmazın teslimi için taşınmazda bulunan borçlu veyahut üçüncü kişiye taşınmazın boşaltılması için 15 günlük süre veren bir tahliye emri düzenlenerek gönderilir. Tahliye emrini alan borçlu veyahut üçüncü kişi 7 gün içinde şikayet yoluna başvurma hakkına sahip olduğu gibi gerekli başvuru yapmayan ve tahliyeyi engellemeyen üçüncü kişi verilen 15 günlük süre sonunda taşınmazı boşaltmaz ise taşınmazdan icra yoluyla tahliye ettirebilir. Konu hakkında detaylı açıklama çalışmamızın üçüncü bölümünde ele alınacaktır.

2.GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ, KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ VE EL DEĞİŞTİRMENİN 818 SAYILI BK DÖNEMİ İLE 6098 SAYILI TBK DÖNEMİNDEKİ KARŞILAŞTIRILMASI

2.1.Genel Olarak Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu İkinci Kısım Özel Borç İlişkileri Dördüncü Bölümde genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiralari ve ürün kirasi olmak üzere üç ayrim şeklinde, 299. ve 378. Maddeler arasında düzenlenmiş olup, çalışmamızda ikinci kısımda yer alan konut ve çatılı işyeri kiralari hakkındaki hükümler irdelenmiştir.

2.2. Tanımı ve Diğer Sözleşmeler İçindeki Yeri

Devir borcu doğuran sözleşmelerde -örneğin satış sözleşmesinde- kişinin malvarlığında bulunan bir ya da birden çok değer bir başkasının malvarlığına kesin surette geçmesi amacını güdülürken; kullanma ve yararlanma hakkı tanıyan sözleşmelerde bir şeyin ya da konunun yalnızca belirli ya da belirsiz bir süre için başkasına terki söz konusudur⁶. Bu nitelikteki sözleşmelerde karz sözleşmesi hariç olmak üzere sözleşme konusunun ait olduğu malvarlığı grubunda bir değişiklik meydana gelmez⁷. Bu sözleşmeler, uzun veya kısa bir zaman dilimi içinde düzenli aralıklarla ifası gereken edimler meydana getirerek sürekli bir borç ilişkisine sebebiyet verirler. Ayrıca yine bu sözleşmelerde sözleşme konusunu kullanma ve ondan yararlanma ivazlı olabileceği gibi ivazsız da olabilir. İşte bu genel özellikleri haiz olan kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerden en önemlisi kira sözleşmesidir.

Kira sözleşmesi doktrinde ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda çeşitli şekilde tanımlanmıştır. Gerçekten de TBK m. 299'a göre kira sözleşmesi: *“Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.”* Kanun'un bu tanımından da anlaşıldığı üzere kira sözleşmesi, iki tarafa

⁶ ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Emre, Borçlar, Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2017, s. 183; REMZİ, Mehmet / AYDIN, Sezer, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2014, s. 165; AYRANCI, Hasan / ARAL, Fahrettin, 6098, Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, S. 253.

⁷ YAVUZ, CEVDET / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 13. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2014, s. 123 vd.

borç yükleyen ve haklar sağlayan bir özel hukuk sözleşmesidir⁸. Ayrıca bu tanım “yararlanma” ifadesinden dolayı hem adi kirayı hem de ürün kirasını kapsamakta ve kira sözleşmesini geniş anlamda tanımlamaktadır⁹. Mevzuat İsviçre Borçlar Kanunu m. 254’te ise kira sözleşmesi şu şekilde tanımlanmıştır¹⁰. Hükme göre; “*Kira sözleşmesi ile kiralayan kiracıya bir eşyanın kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da kiralayana bunun için kira bedeli ödemeyi yükümlendiği sözleşmedir.*” Bu hüküm kira sözleşmesini TBK’nin aksinde dar anlamda tanımlamıştır.

Doktrinde bir görüşe göre¹¹ kira sözleşmesinin ürün kirasını da kapsayacak şekilde tanımlanması doğru değildir. Zira ürün kirasının konusunu ürün getiren eşya kadar haklar da oluşturabilir. Buna karşılık TBK m. 299’daki tanım hem adi hem de ürün kirasını sadece eşya üzerinden tanımlamış, haklar içeren ürün kirasını kapsam dışında bırakmıştır. Bu görüşe göre kira sözleşmesi öyle bir sözleşmedir ki, bu sözleşme ile kiralayan bir eşyanın kullanımını kiracıya bırakmakta, kiracı ise bunun karşılığında ona kira bedeli vermeyi borçlanmaktadır¹². Bir başka görüşe göre¹³ kira sözleşmesi bir şeyin kullanılmasının ya da kullanmayla beraber ondan yararlanılmasının belirli bir bedel karşılığında üçüncü kişiye bırakılmasının öngörüldüğü bir özel hukuk sözleşmesidir.

Tüm bu açıklamalar ışığında kira sözleşmesi bize göre, kiraya verenin kira konusunun kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da bunun karşılığında kira bedelini ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olarak tanımlanabilir.

⁸ **RUHİ, Cemal Ahmet**, Kira Hukuku C-I, Yetkin Yayınları, Ankara 2011, s. 15 vd.; **DOĞAN, Murat**, Çatılı İşyeri ve Konut Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 5; **ARPACI, Abdülkadir**, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul, 2002, s. 15.

⁹ **YAVUZ / ACAR / ÖZEN**, s. 124.

¹⁰ **CEYHAN, Ebru**, İsviçre, Borçlar Kanununun Kira Sözleşmeleri ile İlgili Çevirileri, C. 87, S. 4, s. 216; **ŞENYÜZ, Doğan**, Borçlar Hukuku Özel ve Genel Hükümler, Bursa 2016, s. 319.

¹¹ **GÜMÜŞ, Mustafa Alper**, Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitabevi, İstanbul 2012, s. 30.

¹² **GÜMÜŞ**, s. 30.

¹³ **AKYİĞİT, Ercan**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s. 68.

2.3. Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi tanımlardan da anlaşılacağı üzere aynı bir sözleşme olmayıp rızai bir sözleşmedir¹⁴. Bu nedenle kira sözleşmelerinde teslim şartı bulunmamaktadır. Tarafların borç doğurucu niteliği haiz taahhütlerde bulunması kira sözleşmesinin kurulması için gerek ve yeterlidir¹⁵.

Kira sözleşmesi her iki tarafın da borç altına girdiği karşılıklı sözleşmelerdendir. Zira bu sözleşmeyle kiracı, kiralananı kullanma karşılığında kira bedelini ödemeyi; kiraya veren ise kiralananı kiracının kullanımı için bırakma ve sözleşme süresince kullanıma uygun halde bulundurma borcu altına girmektedir¹⁶. Kiracının kira bedeli ödeme borcu altında olması sebebiyle bu sözleşme ayrıca ivazlı kullanma hakkı veren bir sözleşme olarak kabul edilmektedir¹⁷.

Kira sözleşmesi aynı zamanda sürekli borç doğuran bir sözleşmedir¹⁸. Bu sözleşmede kira bedeli genellikle dönemsel olarak ödenir. Ancak sürekliliği sağlayan husus, kiracının kira bedelini dönemsel olarak ifa etmesi olgusu değildir. Bu sözleşmede süreklilik, kiraya verenin kiralananı kira süresi boyunca sözleşmeye uygun şekilde kiracının kullanımına hazır tutmasıyla sağlanır¹⁹. Diğer bir deyişle kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran bir sözleşme olması kiraya verenin üstlendiği borcun niteliğine göre belirlenir²⁰.

¹⁴ **SUÇİÇMEZ**, Nevran, 6098 Sayılı Borçlar Kanun'da Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 1597-1622, s.1601.

¹⁵ **YAVUZ, Nihat**, Türk Kira Hukuku Cilt-I, Yetkin Yayınları, Ankara 2003, s. 85.

¹⁶ **ZEVKLİLER**, Aydın, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara 2002, s. 163; **AKYİĞİT**, s. 68.

¹⁷ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, s. 125.

¹⁸ **SUÇİÇMEZ**, s.1601.

¹⁹ **AYRANCI / ARAL**, s. 210.

²⁰ **ARAL**, Fahrettin: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007, s. 208.

Bu sözleşmede kiracının sahip olduğu kullanma hakkı kişisel nitelikte bir haktır²¹. Bu nedenle kiralanan üzerinde kiracı intifa ya da oturma irtifakı gibi bir aynı hak veyahut bir talep hakkı kazanamaz. Buna karşılık kullanma hakkının tapuya şerh edilmesi yoluyla kuvvetlendirilebilmesi mümkündür²².

Son olarak kira sözleşmesi herhangi bir süre veya şekil şartına tabi değildir²³. Kira sözleşmesi süreli olabileceği gibi süresiz de olabilir. Ayrıca sözleşme, yazılı yapılabileceği gibi sözlü de yapılabilir. Uygulamada ise taraflara ispat kolaylığı sağladığı için sözleşme yazılı şekilde yapılmaktadır²⁴.

2.4. Unsurları

TBK m. 229 hükmü göz önüne alındığında kira sözleşmesinin; kiracının kullanılmasını ya da kullanmayla beraber ondan yararlanmasını sağlayan kiralananın devri, kullanma ve yararlanma neticesinde kiracının ödemek zorunda olduğu kira bedeli ve tarafların anlaşması olmak üzere üç unsuru bulunmaktadır. Şimdi bunları yakından inceleyelim.

2.4.1. Kiralananın Kullanılmasının Devri

Kira sözleşmesinin varlığı için öncelikle ortada bir kiralanan şeyin bulunması gerekir. Sözleşme konusunu oluşturan şeyler genellikle maddi niteliği haiz olan eşyalardır²⁵. Bu çerçevede kiralananın taşınır veya taşınmaz olması mümkündür. Hatta Kat Mülkiyeti Kanunu m. 59'a göre devre mülk hakkı dahi kiralananın konusunu oluşturabilir²⁶.

Her ne nitelikte olursa olsun kiralananın, kiraya veren tarafından kullanımının kiracıya bırakılmış olması gerekir. Kullanımın kiracıya bırakıldığı an o fer'i zilyet olur ve buna

²¹ Kişisel haklar, kanunen herkese karşı ileri sürülemeyen ancak bir hukuki ilişkide belirli bir kişi veya sınırlı bir grup içinde belirli kişilere karşı ileri sürülebilen haklardır. Ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN Kemal / BARLAS, Nami**, Medeni Hukuk, İstanbul 2012, s. 162.

²² **YAVUZ**, s. 86-87.

²³ **ARAL**, Borçlar Hukuku, s.208

²⁴ **AYRANCI / ARAL**, s. 210; **ARPACI**, s.15.

²⁵ **AKYİĞİT**, s. 69.

²⁶ KMK m. 59: "Devre mülk hakkının yılın belirli dönemlerine ayrılması ve 15 günden daha az süreli olmaması gerekir. Sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanımını başkalarına bırakabilir."

bağlı haklarını kullanabilir²⁷. Ancak bu hak şahsi nitelikte bir hak olduğu için kiracı kiralananın maliki olmaz. Kullanmanın türü ise öncelikle kira sözleşmesine bakılarak belirlenir. Aynı şekilde kiralananın özgülendiği amaç ta kullanım türünün belirlenmesi için yol gösterici olabilir.

Kiralananın mutlaka kiraya verene ait olması gerekmez. Kiraya veren malik dışında bir kişi de olabilir²⁸. Kiraya verenin malik dışında bir kişi olduğu durumlarda gerçek malik kiraya verenin haklarını kullanamaz. Örneğin o, kiracıya karşı tahliye davası açamaz, kiracıya ihtar çekerek onu temerrüde düşüremez²⁹.

2.4.2. Kira Bedeli

TBK m. 313'e göre kiracı, kira bedelini ödemek zorundadır. Bu hüküm hem kira bedelinin sözleşmenin bir unsuru olduğunu hem de kira bedelini ödemenin bir borç olduğu açıkça ortaya koymaktadır.

Kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması durumu bir karşılık için yapılmışsa kiradan bahsedilir³⁰. Diğer bir deyişle tarafların kira bedelinin ödenmesi hususunda anlaşmaları gerekir. Aksi durumda kira sözleşmesi kurulmaz. Buna karşılık kira bedeli hususunda tarafların başlangıçta anlaşmış olmaları şart değildir³¹. Uygulamada genellikle kira bedelinin kararlaştırıldığı bilinmekte ise de bedelin belirlenebilir olması da sözleşmenin kurulması için yeterlidir³².

Kira bedeli, para cinsinden ve Türk lirası olarak ya da yabancı para üzerinden kararlaştırılabilir³³. Ancak kira bedelinin bir miktar para olması şart değildir. Dolayısıyla para dışında misli şeylerin de kira bedeli olarak kararlaştırılması mümkündür.

²⁷ ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 187.

²⁸ REMZİ / AYDIN, S. 169; ARAL, Borçlar Hukuku, s.209.

²⁹ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, S. 126.

³⁰ ARAL / AYRANCI, S. 258; ARPACI, s.16.

³¹ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, S. 127 VD.

³² SUÇİÇMEZ, Yükümlülükler, s.1602.

³³ ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, S. 190; ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.164.

Kira bedeline ilişkin olarak sözleşme kurulurken anlaşılan miktar her türlü kira ilişkisinde tarafları bağlar. Konut ve çatılı iş yeri kiralari açısından TBK m. 346 hükmü kiracıya sözleşmeyle kira bedeli ve yan giderler hususunda başkaca bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğini, özellikle kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda cezai şart ödeneceğine ya da sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olacağını ifade etmiştir³⁴. Dolayısıyla diğer kira ilişkilerinde bu hususlara ilişkin anlaşmalar yapılabilmesi mümkündür.

2.4.3. Tarafların Anlaşması

Kiraya veren kiralananın kullanımını bırakma buna karşılık kiracının da kira bedelini ödeme hususunda anlaşmaları gerekir. Bu iki husus dışında kira süresi konusunda tarafların anlaşması ya da sözleşmeye hüküm koyma zorunlulukları yoktur³⁵. Zira TBK m. 300 gereği sürenin kararlaştırılmaması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez, aksine sözleşme geçerli bir şekilde kurulmuş olur ve sözleşme belirsiz süreli kabul edilir. İfade edelim ki tarafların kira sözleşmesi yapma konusundaki anlaşmaları, ehliyetleri, temsil ve sözleşmenin şekli gibi hususlar TBK ve TMK'nun genel hükümlerine tabidir.

Sözleşmenin taraflarında birden çok kişi de yer alabilir. Kiracıların birden fazla olması halinde bunları sözleşmeden doğan sorumluluğu kısmi borç esasına göredir³⁶. Ancak ticari nitelikli kiralarda TTK m. 7 gereği müteselsil sorumluluk söz konusu olur³⁷. Paylı ya da el birliğiyle mülkiyete konu olan bir şeyin kiralanması ise kiraya veren tarafın birden fazla olmasına sebebiyet verir. Bu durumda ilgili hukuki ilişkiye ait kurallar uygulanır. Örneğin paylı mülkiyete ilişkin bir şeyin kiraya verilmesi önemli yönetim işlerindedir ve pay ile paydaş çoğunluğunun sağlanması sözleşmenin kurulması için şarttır.

³⁴ TBK m. 346: “Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”

³⁵ ARAL / AYRANCI, S. 257.

³⁶ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, S. 129.

³⁷ TTK m. 7/1: “İki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse müteselsilen sorumlu olurlar. Ancak, kefil ve kefillere, taahhüt veya ödemenin yapılmadığı veya yerine getirilmediği ihbar edilmeden temerrüt faizi yürütülemez.”

3. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ

TBK madde 310 “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.” Hükümü uyarınca kira sözleşmesi yapılmasından sonra kiralanan taşınmazın el değiştirmesi ve sonuçları çalışmamızın ikinci bölümünde detaylandırılacak ise de kısaca açıklamak gerekir ise;

3.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu ile mülga Borçlar Kanunu’nda benimsenen “satım kirayı bozar” ilkesi kaldırılmıştır. Öncelikle “Satım kirayı bozar” ilkesinin açıklanması gerekir ise; kiralanan taşınmazın sonradan bir üçüncü kişiye satılması hallerinde yeni malikin, kira sözleşmesinin tarafı olmayacağı ve böylece kira sözleşmesini feshetme hakkı olduğu anlamına gelmektedir. Zira alıcının edindiği mutlak hak karşısında kiracının nispi hakkı güçsüz kalıyor; kiracı kira sözleşmesinden doğan hakkını alıcıya karşı ileri süremezken, alıcının edindiği mülkiyet hakkına kiracının saygı göstermesi bekleniyordu³⁸. TBK m. 310 ile bu kural tam tersine dönmüş; bu defa da alıcı yeni malikin, kiracının kira sözleşmesinden doğan haklarına dokunamaması esası benimsenmiştir. Daha doğrusu, yeni malik kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı olur; kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını kazanır. Kira sözleşmesinden doğan hakların sahibi olduğu gibi borçlardan da sorumlu olur. Bunun anlamı Türk borçlar hukuku sisteminde artık “satım, kirayı bozmaz” ilkesinin geçerli olduğudur³⁹.

TBK’nin sistematığı göz önüne alındığında kiralananın el değiştirmesine ilişkin olarak temel hüküm 310. madde olarak karşımıza çıkmaktadır. Kiralananın el değiştirmesi başlığını taşıyan madde, kiralanan üzerinde bir aynı hak kazanılması halinde uygulanacak hükümlerin esasını oluşturmaktadır. Bu çerçevede hükmün düzenlediği husus kiralananın mülkiyet değişikliğine girmesinin kira sözleşmesine etkisi olup işin

³⁸ ARAL, Borçlar Hukuku, s.210.

³⁹ ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.166; SUÇİÇMEZ, s.1601.

özünde mülkiyetin değişmesi yatmaktadır. Diğer bir deyişle hükümdeki açıklamalar mülkiyet değişikliği temel alınarak yapılmıştır⁴⁰.

Kiralanan üzerinde bir sınırlı ayni hak kazanılması durumunda ise TBK m. 311 gereği 310. madde kıyasen uygulanır. Yine TBK m. 312'ye göre kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi mümkündür. Bu şerh kiralanan üzerinde sonradan mülkiyet veya sınırlı ayni hak kazananlara karşı kiracıyı koruyan bir etkiyi haizdir. Dolayısıyla TBK m. 312 hükmü de 310. maddeyle bağlantılı bir düzenlemedir⁴¹.

Biz çalışmanın ilerleyen kısımlarında, kapsamın dağılmaması adına sadece TBK m. 310 hükmünü etraflıca inceleyeceğiz. Ancak yeri geldikçe TBK m. 311 ve 312 hükümlerine de yer verilmiştir.

3.2. Hukuki Niteliği

TBK madde 310 hükmünün uygulanabilmesi için kanunda aranan belirli şartların gerçekleşmesi gerekmekte olup bu şartlar aşağıda irdelenecektir.

3.2.1. Kanuni Bir Sözleşme Devri Olması

Kiralananın el değiştirmesinin hukuki niteliği hususunda doktrinde önce ki kanun döneminde çeşitli görüşler mevcuttu. Doktrinde bir görüşe göre⁴²; TBK m. 310 hükmü eşyaya bağlı bir borç ilişkisi yaratır. Eşyaya bağlı borç, bir borç ilişkisine borç konusu eşya üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olan kimselerin taraf olmasını ifade eder⁴³. Burada borç ilişkisinin kurulmasında sonra eşya üzerinde hak sahibi olanlar kendi dönemleriyle sınırlı olmak üzere doğacak borçlardan sorumludurlar⁴⁴. Dolayısıyla yeni malik mülkiyeti elde ettiği zaman onun şahsında yeni ve başka bir borç ilişkisi doğar. Ayrıca

⁴⁰ GÜMÜŞ, s. 30; ARPACI, s.15

⁴¹ ARPACI, s.15.

⁴² ÖZEN, Burak, Kira Konusunun Devri, Kazancı Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y. 2013, s. 102 – 103; AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, İzmir 2019, s. 408; YILDIRIM, Mustafa Fadıl, Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması Gerekli Mi?, GÜHFD, Y. 2013, C. XVII, S.4, s. 60.

⁴³ AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku – I Zilyetlik ve Tapu Sicili, 13. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016 s. 366; ANTALYA, Gökhan / TOPUZ, Murat, Medeni Hukuk Giriş Temel Kavramlar Başlangıç Hükümleri, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2015, s. 121.

⁴⁴ AYAN, S. 367.

buradaki borç ilişkisi mülkiyet hakkı ile bağlantılıdır. Diğer bir deyişle eşyaya bağlı borçta borçlu, bağlanma iradesi olmaksızın sadece mülkiyet hakkına sahip olduğu için borç ilişkisine taraf olur⁴⁵. Dolayısıyla kiralanan üzerinde kiraya verenden sonra mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sahibi olan kişiler, kira sözleşmesi eşyaya bağlı bir borç ilişkisi doğurduğu için kira sözleşmesinin tarafı olurlar. Bir başka görüşe göre⁴⁶; TBK m. 310 hükmü yasal bir halefiyet hali yaratır. Buradaki halefiyetten kasıt kiralananı devralan kişinin kendisinden önce gelen kiraya verenin sözleşmedeki konumuna yerleşmesidir⁴⁷. Dolayısıyla onun sahip olacağı haklar ve borçlar, kiraya veren önceki malik ya da ayni hak sahibiyle birebir olur.

İfade edelim ki doktrindeki bu tartışmalar eski kanun dönemine ait olduğu için artık pratik bir anlam taşımamaktadır. Zira TBK m. 310 hükmüne göre yeni malik, kiralananın el değiştirmesiyle beraber kira sözleşmesine kendiliğinden taraf olacak ve eski malik kira sözleşmesinden çıkarak kiraya veren sıfatını kaybedecektir. Diğer bir deyişle Kanun, bu düzenlemeyle kiralananın el değiştirmesinin kanuni bir sözleşme devri olduğunu açıkça kabul ve ifade etmiştir⁴⁸. Hükmün kanuni bir sözleşme devri olmasına ilişkin sonuçlara çalışmamızın ilerleyen kısımlarında değineceğiz.

Kanuni sözleşme devri, kanunun bazı hallerde taraf iradelerini dikkate almaksızın belirli şartlarda sözleşmenin devri sonucunu doğurması olarak tanımlanabilir⁴⁹. Burada sözleşme ilişkisi; sözleşmenin bağlı olduğu eşya, hak gibi hususlarla bağlantılıdır ve bu hususlar üçüncü bir kişiye devredilirse buna bağlı olan sözleşme ilişkisi de devralana geçer⁵⁰. Bunun için sözleşmede kalan tarafın rızası aranmadığı gibi sözleşmeyi

⁴⁵ ANTALYA / TOPUZ, S. 122.

⁴⁶ KOÇ, Nevzat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Genel Düzenlemelerin Değerlendirilmesi, Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2014, C. 1, S. 1, s. 10.

⁴⁷ Geniş anlamda halefiyet bir hukuki ilişkide, bu ilişkiye sonradan dâhil olan tarafın yerine geçtiği kişiyle aynı hak ve borçlara sahip olmasıdır. Dar anlamda halefiyet ise TBK m. 127'de borcun sona ermesi engellenip alacaklı konumuna bu borcu ifa eden kişinin yerine geçmesi olarak tanımlanabilir. bkz. KILIÇOĞLU, Ahmet, Türk Borçlar Hukukunda Kanuni Halefiyet, AÜHFY, Ankara 1979, s. 12 vd.

⁴⁸ İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku Cilt-I, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2014, s. 574; ALTINOK ORMANCI, Pınar, Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: Satım Kirayı Bozmaz İlkesinin Sonuçları, İTÜSBD, Y. 2013, C. 12, S. 24, s. 125-141, s. 129.

⁴⁹ AYRANCI, Hasan, Sözleşmelerin Yüklenilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2013, s. 71.

⁵⁰ MEHMETOĞLU, Hayreddin Fırat, Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İÜSBE, İstanbul 2019, s. 89.

devredenin rızası da aranmaz. Diğer bir deyişle kanunun öngördüğü bu sonuç tarafların sahip olduğu sözleşme özgürlüğünü ortadan kaldırır ve devralan ile sözleşmede kalan kişiyi zorunlu olarak bir borç ilişkisinin tarafı haline getirir⁵¹. Türk hukukunda kanuni sözleşme devrine ilişkin olarak çeşitli örnekler mevcuttur. Örneğin İş Kanunu m. 6/1'e göre işyerinin devrinde, devir tarihinde işyeri ya da bir bölümünde mevcut olan iş sözleşmeleri tüm hak ve borçlarıyla beraber devralana geçer⁵². Aynı şekilde çalışmamızın konusunu oluşturan TBK m. 310 düzenlemesinde kiralananı devralan, kiralananın konusunu oluşturduğu kira sözleşmesinin tarafı haline gelir⁵³. Bu çerçevede kiralananı devralan, kanun gereği bir tasarruf işlemiyle kira sözleşmesini devralır. Diğer bir deyişle kira sözleşmesi tüm hak ve borçlarıyla yeni malike geçer ve bu sonuç kanun gereği kendiliğinden vücut bulur. Eski malik de yine kanun gereği sözleşme ilişkisinden çıkar ve kiracı, kiralananı devretmesi sebebiyle ona karşı TBK m. 310 kapsamında herhangi bir talepte bulunamaz⁵⁴.

3.2.2. Düzenlemenin Emredici Karakterde Olması

Kiralananın el değiştirmesine ilişkin olan TBK m. 310 hükmü, kira sözleşmesinde kiracıyı koruyan hükümler arasında yer aldığından emredici bir hüküm olarak kabul edilmektedir⁵⁵. Bu kabulden dolayı kira sözleşmesinde kiralananın devri durumunda sözleşmenin sona ereceğine ilişkin anlaşma yapılması mümkün değildir⁵⁶.

TBK m. 310 düzenlemesi emredici nitelikte olduğu için, bu karakteri ortadan kaldırmaya yönelik anlaşmalar da geçersiz olur⁵⁷. Bu konuya ilişkin olarak, kiralananın devri durumunda sözleşmenin sona ermesini sağlayacak bir bozucu şart konulması

⁵¹ **AKAY, Mustafa Hasanali**, Kiralananın El Değiştirmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, GÜSBE, İstanbul 2015, s. 72-73.

⁵² İş Kanunu m. 6: "İşyeri veya işyerinin bir bölümü hukukî bir işleme dayalı olarak başka birine devredildiğinde, devir tarihinde işyerinde veya bir bölümünde mevcut olan iş sözleşmeleri bütün hak ve borçları ile birlikte devralana geçer."

⁵³ **AKAY, S.** 73.

⁵⁴ **ARAL**, Borçlar Hukuku, s.211.

⁵⁵ **YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2014, s. 421; **ACAR, Faruk**, Kira Hukuku Şerhi, Beta Yayınevi, İstanbul 2015, s. 310.

⁵⁶ **ARPACI**, s.15; **GÜMÜŞ**, s. 30.

⁵⁷ **AKAY**, s. 78.

durumu akla gelebilir. Doktrinde⁵⁸ hüküm emredici olsa bile sözleşmeye bu nitelikte bir bozucu şart konulabileceğini ifade eden bir görüş mevcuttur. Buna göre kira sözleşmesinin yeni malikle devam etmesi hali kiracı açısından her zaman olumlu sonuçlar doğurmayabilir. Çünkü kiracı, kiraya verenin şahsına dayanarak yaptığı bir kira sözleşmesinde, kiralananın el değiştirmesi durumunda sözleşmeyi yeni malikle sürdürmek istemeyebilir. Ayrıca tarafların sözleşmeye bozucu şart koymalarının yasaklanması durumunda ticari hayatın gerekleri ile sözleşme serbestisi ortadan kaldırılmış olur⁵⁹.

Bizim de katıldığımız görüşe göre hüküm emredici karakteri haiz olduğundan kira sözleşmesini sona erdirir nitelikteki bozucu şartın da geçersiz olması gerekir⁶⁰. Aksinin kabul edilmesi hükmün dolaşılması anlamına gelir. Zira hem hükmün emredici olduğunu hem de kiralananın el değiştirmesi durumunda sözleşmeyi sona erdirecek bir bozucu şart konulmasını kabul etmek birbiriyle örtüşmez. Ayrıca kanun koyucunun bu hükümle kiralananın devri durumunda kiracıyı korumak istediği aşikârdır. Gerçekten de kiraya veren kiralananı satmak istediğinde kira sözleşmesinin varlığı bu satışı güçleştirmekte olduğundan o, sözleşmeyi kolaylıkla sona erdirmek isteyebilir. Tabi ki malikin ekonomik özgürlüğüne halel getirmemek gerekir; ancak kira sözleşmesine ilişkin getirilen düzenlemelerin çoğunun mülkiyet hakkını kısıtlayıcı etkiye sahip olduğu gerçeği karşısında, kanun koyucunun amacının kiralananın el değiştirmesi hususunda da mülkiyet hakkını kısıtlamak olduğu kolayca anlaşılmaktadır⁶¹. Ayrıca bozucu şartın sadece kiracı lehine sonuç vermediği, birçok durumda kiraya verenin menfaatine hizmet edebileceğini de göz ardı etmemek gerekir. İşte tüm bu gerekçelerle kiralananın el değiştirmesi durumunda sözleşmenin sona ereceğini öngören bozucu şartlar geçersiz kabul edilmelidir.

TBK m. 310 hükmünün emredici niteliği haiz olduğu Türk hukukunda kabul edilmekle beraber yine bu hükmün mutlak mı yoksa nispi emredici mi olduğu hususunda

⁵⁸ **ACAR**, s. 292; **ZEVKLİLER**, Özel Borç ilişkileri, s.166.

⁵⁹ **AKAY**, S. 79.

⁶⁰ **İNCEOĞLU**, Kira, s. 577.

⁶¹ **AKAY**, S. 79.

doktrinde tartışmalar bulunmaktadır⁶². Bu konuda bir görüşe göre⁶³; söz konusu hüküm mutlak emredicidir. Bu görüşe göre TBK m. 310 hükmü, kira sözleşmesinde kiracıyı koruyan hükümler arasında yer aldığından emredici bir hüküm olarak kabul edilmeli ve aksine herhangi bir anlaşma yapılmamalıdır. Benzer şekilde yeni malikin kira sözleşmesinin kapsamında bulunan ve sözleşmenin yapısına yabancı olmayan hak ve yükümlülüklerden bazılarının taraf olmayacağına ilişkin anlaşmalarda geçersizdir⁶⁴. Bir başka görüşe göre⁶⁵ kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kiracıya ziyadesiyle koruma sağlamakta olup bundan fazla kiracı lehine değişiklik yapılması mümkün değildir. Hüküm yeni malikin sözleşmeye taraf olacağını düzenlediği için, yine hükmün kiracı aleyhine değiştirildiği durumlar dışında kiracı lehine değiştirilebileceği başka bir durum yoktur. Bu nedenle hükmün mutlak mı yoksa nispi emredici mi olduğu tartışması pratik bir sonuç doğurmaz.

Bizim de katıldığımız görüşe göre⁶⁶; söz konusu hüküm nispi emredici niteliktedir. Buna göre kiraya veren aleyhine bir devir yasağı ve devir durumunda cezai şart öngörülmesine ilişkin bir engel bulunmamaktadır. Gerçekten de kiracının, sözleşme serbestisi içinde kiraya verenin kimliğinin önem arz ettiği durumlarda dahi devir yasağı konulmasındaki menfaati açık olup, hükümde bunu engeller nitelikte bir ifade bulunmamaktadır. Ayrıca nispi emredicilik kendini daha çok kiralananın el değiştirmesi durumunda kiracıya fesih hakkı tanınmasında karşımıza çıkar. Bu çerçevede kiralananın devri halinde yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmayacağına ilişkin anlaşma kesin hükümsüz iken devrin kiracı lehine fesih sebebi olarak kabul edilmesi geçerli olarak

⁶² Sözleşme özgürlüğünün sınırlarından biri olan emredici hukuk kuralları, taraflara bir hususta farklı şekilde düzenleme yapma imkânı sağlamayan kurallardır. Bazı emredici hukuk kuralları taraflara o hususa ait olmak üzere hiçbir değişiklik ya da düzenleme imkânı sağlamaz. Bunlar mutlak emredici hukuk kuralları olarak ifade edilir. Buna karşılık kanun bazı hallerde bir emredici hukuk kuralı düzenler ve korumak istenen kişi lehine düzenleme yapılmasına imkân tanır. Buna da nispi emredici hukuk kuralları denir.

⁶³ **ACAR**, s. 310.

⁶⁴ Güvencenin iadesine ilişkin borç, kira sözleşmesine dâhil ve yapısına yabancı olmayan bir borç olup, yeni malikin bu borçtan sorumluluğu olmayacağına dair yapılan anlaşma kesin hükümsüzdür. bkz. **Acar**, s. 311.

⁶⁵ **ALTINOK ORMANCI**, S. 130.

⁶⁶ **İNCEOĞLU**, Kira, s. 577, **ÖKTEM ÇEVİK**, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 44-45, **ÖKTEM ÇEVİK**, Seda, Kiralananın El Değiştirmesi ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu: Yürürlük Kanunu Cilt-II Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, s. 1710.

kabul edilmelidir⁶⁷. Ayrıca yeni malikin sözleşmenin tarafı olmayacağına ilişkin olarak kira sözleşmesinde bir hüküm varsa bu hüküm geçersiz olmakla beraber sözleşmenin tamamı geçersiz kılınmaz⁶⁸. Şu durumda kira sözleşmesi bu hüküm olmaksızın geçerliliğini korur.

Bu konuda son olarak kiracının geçerli bir şekilde verdiği yazılı tahliye taahhüdü açısından aynı şeyi söylemek mümkün değildir. TBK m. 352'ye göre kiracının kira sözleşmesinin yapılmasından sonraki bir dönemde kiralananı boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği durumlarda kiraya veren bu taahhüde dayanarak kiralananın tahliyesini isteyebilir⁶⁹. Böyle bir taahhüdün verildiği durumlarda yeni malik, kiralananın el değiştirmesi durumunda eski malikin tüm haklarına sahip olacağı için kiralananın tahliye edilmesini isteyebilir⁷⁰. Diğer bir deyişle bu nitelikte bir yazılı taahhüt verilmiş olması TBK m. 310'a aykırı değildir.

3.3. TBK Madde 310 Hükümünün Şartları

TBK madde 310 hükmü; "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur." Hükümü uyarınca kanunun aradığı şartlar ele alınmıştır.

3.3.1. Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması

TBK madde 310 hükmünün uygulanabilmesi için ilk şart eski malik ile kiracı arasında yapılmış kanunen geçerli bir kira sözleşmesinin var olmasıdır.

3.3.1.1. Bir Kira Sözleşmesinin Varlığı

Kiralananın el değiştirmesine ilişkin düzenlemelerin uygulanabilmesi için ilk olarak bir kira sözleşmesinin varlığı gerekmektedir. Kira sözleşmesi TBK'nin 299. ve 378. maddeleri arasında düzenlenmiş tipik bir sözleşmedir. Dolayısıyla kiralananın el

⁶⁷ MEHMETOĞLU, S. 33.

⁶⁸ MEHMETOĞLU, S. 33.

⁶⁹ TBK m. 352/I: "Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir."

⁷⁰ GÜMÜŞ, s. 325.

değiştirmesine ilişkin hükümler adi kira, ürün kirası ve konut ve çatılı iş yeri kiralarna uygulanabilir. Nitekim TBK sistematığında “Özel Borç İlişkileri” başlığını taşıyan ikinci kısmın dördüncü bölümünde düzenlenen “Kira Sözleşmesi” bölümünün Genel Hükümlerinde düzenlenmiş olan kiralananın el değiştirmesine ilişkin düzenlemeler, her türlü kira ilişkisine uygulanır. Bu açıdan kanun koyucu kiralanan hususunda taşınır taşınmaz ayrımı yapmamış, düzenlemelerin kiraya verilen tüm şeyler bakımından uygulanmasını mümkün kılmıştır⁷¹.

Kira sözleşmesi atipik sözleşmelerde de karşımıza çıkabilir⁷². Genellikle birleşik ve karma sözleşmeler, içinde kiraya ilişkin hükümleri bulundurmakta olduğundan el değiştirmeye ilişkin düzenlemeler birleşik ve karma sözleşmeler bakımından ayrı ayrı incelenmelidir.

Bu çerçevede, birleşik sözleşme içindeki bir sözleşmenin kira sözleşmesine bağlı ve onunla yan yana yapılabilir. Doktrinde bu duruma örnek olarak, bir imalathanenin kiraya verilmesi ve kiracının kiraya verene imal ettiği mallardan satmayı taahhüt etmesi gösterilmektedir⁷³. Bu örnekte satış ve kira sözleşmesi bir birleşik sözleşme haline getirilmiştir⁷⁴. Ancak kiralananın el değiştirmesine ilişkin olan TBK m. 310 düzenlemesinde yeni malik sadece kira sözleşmesinin tarafı haline gelmekte ve o, kira sözleşmesi dışında herhangi bir yükümlülük altına girmemektedir. Dolayısıyla birleşik sözleşmelerde TBK m. 310’un uygulanacağı kabul edilirse imalathanenin üçüncü bir kişiye devri durumunda kira sözleşmesi imalathanenin yeni malikiyle kiracı arasında, imal edilen malların satışını içeren satış sözleşmesi de eski malik ile kiracı arasında devam edecektir⁷⁵. Fakat bu sonucun kabul edilmesi, birleşik sözleşmeleri oluşturan sözleşmelerin akıbetinin birbirlerine bağlı olması kuralına da aykırı olacaktır.

⁷¹ **ÇABRİ, Sezer**, Kira Sözleşmesinde Kiralananın El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması, MÜHFAD, Y. 2012, C. 18, S. 2, s. 172 (ÇABRİ, Sınırlı Ayni Hak)

⁷² Atipik sözleşmeler; karma, birleşik ve kendisine özgü yapısı olan sözleşmeler olarak üçe ayrılırlar. Ayrıntılı bilgi için bkz. **OKTAY ÖZDEMİR, Saibe** İsimli Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması, İÜHF, Y. 1995-1996, C. 55, S. 1-2, s. 264-272; **YAVUZ / ACAR / ÖZEN**, Borçlar, s. 22.

⁷³ **MEHMETOĞLU**, S. 23.

⁷⁴ **TANDOĞAN, Haluk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Kendine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama, Cilt-1/1, 6. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 75-76.

⁷⁵ **İNCEOĞLU**, Kira, s. 590; **ARAL**, Borçlar Hukuku, s.212.

Dolayısıyla kanaatimizce TBK m. 310 hükmünün birleşik sözleşmeler açısından uygulanabilirliği bulunmamaktadır. Kira sözleşmesi bir karma sözleşme içinde de bulunabilir. Örneğin çifte tipli bir karma sözleşme olan kapıcılık sözleşmesinde hizmet ve kira sözleşmesinin asli edimleri karşılıklı şekilde mübadele içindedir⁷⁶. Bu gibi hallerde ağırlıklı edim tespit edilerek ona göre TBK m. 310'un uygulanıp uygulanmayacağı belirlenmelidir. Şu durumda kapıcılık sözleşmesinin ağırlıklı edimi kira sözleşmesine ilişkin ise TBK m. 310 kapıcılık sözleşmesine de uygulanacağı aşikârdır. Fakat kapıcılık sözleşmesindeki ağırlıklı edim hizmet sözleşmesine ilişkin olduğu için kanaatimizce TBK m. 310'un burada da uygulanabilirliği yoktur⁷⁷. Buna karşılık kombine sözleşme niteliğini haiz olan pansiyon, yatılı okul, otelcilik sözleşmelerinde taraflardan biri odayı kullanım için dönemsel olarak bir bedel ödediği için ağırlıklı edimin kiraya ilişkin olduğu ve TBK m. 310'un uygulanabileceği kabul edilmelidir⁷⁸.

3.3.1.2. Kira Sözleşmesinin Geçerli Bir Şekilde Kurulmuş Olması

Kiralananın el değiştirmesine ilişkin düzenlemelerin uygulanabilirliği için sadece kira sözleşmesinin var olması yetmez, ayrıca bu sözleşmenin geçerli olması gerekir. Borçlandırııcı bir hukuki işlem olan kira sözleşmesi hukuki işlemler için aranan geçerlilik şartlarına uygun olarak yapılmış olmalıdır⁷⁹. Bu çerçevede; kira sözleşmesinin geçerliliği için öncelikle tarafların fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Kimlerin kira sözleşmesi yapma ehliyetine sahip oldukları hususunda genel ehliyet kuralları geçerlidir. Yalnız, vesayet altındaki sınırlı ehliyetsizlerin bir yıl ya da daha uzun süreli ürün kirası ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmelerine taraf olabilmeleri için TMK m. 462/b.6 gereği hem vasilerinden hem de vesayet makamlarından izin alınması şarttır⁸⁰.

⁷⁶ AYDOĞDU / KAHVECİ, S. 41-42.

⁷⁷ İNCEOĞLU, Kira, s. 590; ARPACI, s.18.

⁷⁸ TANDOĞAN, C-I/1,S. 69-72; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, BORÇLAR, S. 27.

⁷⁹ ARPACI, s.20.

⁸⁰ ARAL / AYRANCI, S. 261; ÇEVİK, s. 86

Genel bir borçlar hukuku prensibi olan şekil serbestisi ilkesi burada da geçerlidir⁸¹. Diğer bir deyişle kira sözleşmeleri kural olarak herhangi bir geçerlilik şartına bağlı değildir. Fakat taraflar bir iradi şekil öngörmüşlerse, bu şekle uyulmadan yapılan kira sözleşmeleri geçerli olmaz⁸². Hukuki işlemler için ve dolayısıyla kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin uygulanmasına ilişkin olarak aranan bir diğer geçerlilik şartı sözleşmenin emredici hukuk kurallarına aykırı olmamasıdır⁸³. TBK m. 310 hükmünün emredici karaktere sahip olduğunu yukarıda açıklamıştık. Dolayısıyla bu hükmün uygulanabilmesi için kira sözleşmesinin hem TBK m. 310'a hem de diğer emredici hukuk kurallarına aykırı olmaması gerekir⁸⁴.

Geçerlilik şartlarına ilişkin olarak, kira sözleşmesinde muvazaanın da bulunmaması gerekir. Nitekim hiçbir geçerlilik şartına kılınmamış kira sözleşmelerinde eski malik ile kiracı anlaşarak yeni maliki aldatmaya yönelik muvazaada bulunabilirler. Örneğin konut ve çatılı iş yeri kiralarında sözleşmenin her yıl yenilenmesi halini kiracı lehine uzatmak için sözleşmenin başlangıç tarihi gerçek tarihten ileri bir tarih olarak kararlaştırılabilir⁸⁵. Benzer şekilde daha az kira bedeli ödenmesi adına kira bedeli gerçeğinden düşük bir şekilde sözleşmeye yazılabilir. Görüldüğü üzere genel anlamda eski malik ile kiracı muvazaalı bir şekilde, TBK m. 310 gereği yeni malike aleyhine zarara uğraticı davranışlarda bulunabilirler ya da bu şekilde kiracıya birtakım menfaatler sağlanabilmesi yoluna gidebilirler.

Eski malik ile kiracının bu davranışları her zaman kira sözleşmesine taraf olan yeni maliki kendi aralarında muvazaalı bir şekilde düzenledikleri bir kira sözleşmesine bağlı kılma şeklide ortaya çıkar. İfade edelim ki buradaki muvazaa kısmi muvazaa halidir. Dolayısıyla kira sözleşmesinde sadece muvazaa bulunan hükümler geçersiz olacak, diğer hükümler bu durumdan etkilenmeyecektir. Ayrıca kira sözleşmesi hiçbir geçerlilik şartına tabi olmadığı için muvazaayı barındıran gizli sözleşmenin şekle uygun yapılıp

⁸¹ ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.168.

⁸² TEKİNAY, Selahattin Sulhi vd., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s. 134-135; OĞUZMAN, Kemal / ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-I, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, s. 158; HATEMİ, Hüseyin / GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017, s. 52.

⁸³ MEHMETOĞLU, S. 31.

⁸⁴ ARPACI, s.22.

⁸⁵ MEHMETOĞLU, s. 34; ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.169.

yapılmadığı da tartışılmayacaktır⁸⁶. İşte tüm bu sebeplerle TBK m. 310 gereği eski malik ile kiracı arasındaki gerçek sözleşmeye taraf olan yeni malik, muvazaalı kira sözleşmesiyle bağlı olmadığını iddia edebilecektir. Ayrıca yeni malik muvazaalı kira sözleşmesi açısından üçüncü kişi olduğu için bu iddiasını her türlü delille ispat edebilecektir⁸⁷.

3.3.1.3. Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılmış Olması

El değiştirme kira sözleşmesinin kurulmasından önce gerçekleşmişse burada kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğundan bahsedilir⁸⁸. Buna karşılık çalışmamızı için önem arz eden durum; kira sözleşmesi kurulduktan sonra, fakat kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmasından önce el değiştirmenin gerçekleşmesi durumunda TBK m. 310'un uygulanıp uygulanmayacağı hususudur.

Bu konuda bir diğer görüşe⁸⁹; göre el değiştirmeye ilişkin hükmün uygulanması için el değiştirmeden önce kira sözleşmesinin kurulmuş olması yeterlidir. Çünkü hükümde açıkça sözleşmenin kurulması ifadesi geçmektedir. Ayrıca kanun koyucunun bu hükmü düzenlemesindeki amacı sözleşmenin güçsüz konumunda olan kiracıyı korumaktır ve hükümde kiralananın teslimiyle alakalı bir ayırım yapılmamıştır⁹⁰. Bu nedenle sözleşmenin kurulmasından sonra fakat teslimden önce el değiştirmenin gerçekleştiği durumlarda da yeni malik sözleşmenin tarafıdır.

Bizim de katıldığımız görüşe göre⁹¹; hükmün uygulanabilmesi için el değiştirmenin hem sözleşmenin kurulmasından sonra gerçekleşmesi hem de kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması gerekir. Kullanım hakkı el değiştirmenin gerçekleştiği esnada henüz kiracıya bırakılmamışsa TBK m. 310 uygulanmaz. Şu durumda kiraya veren, sözleşmenin ifasını kendi kusuruyla imkânsızlaştırmış sayılır ve TBK m. 112 uyarınca

⁸⁶ OĞUZMAN / ÖZ, s. 180-182.

⁸⁷ OĞUZMAN / ÖZ, s. 130; ARPACI, s.25.

⁸⁸ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, BORÇLAR, s. 426.

⁸⁹ TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri C.I-2, 6. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 103.

⁹⁰ŞENER, Oruç Hami, İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayıncılık, İzmir 2010, s. 12; GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010, s. 169.

⁹¹ ALTINOK ORMANCI, s. 128-129; ÖKTEM ÇEVİK, s.87.

kiracının müspet zararını karşılamak zorunda kalır⁹². Kira sözleşmesinin devamı ise ancak yeni malikin kabulü halinde mümkün olur. Çünkü kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması halinde yeni malik ancak bu şekilde kira sözleşmesinden haberdar olabilir⁹³. Bu nedenle hükmün uygulanması için el değiştirmenin gerçekleşmesinden önce kullanımın kiracıya bırakılmış olmasını aramak kiracı ile yeni malik arasındaki dengeyi sağlar⁹⁴. Ayrıca kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki zilyetliğin devrini gerçekleştirme yetkisi, kiralananın el değiştirmesinden sonra yeni malike aittir. Bu nedenle el değiştirmeden sonra eski malikin yaptığı borçlandırıcı işlemler geçerli olsa da zilyetliğin devri gibi tasarruf işlemleri geçersizdir⁹⁵.

3.3.2. Kiraya Veren Malik Sıfatını Taşınması

3.3.2.1. Kural

Kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükmün uygulanabilmesi için aranan bir diğer şart kiraya verenin malik sıfatını haiz olmasıdır.

Kira sözleşmesi borçlandırıcı bir işlemdir ve bu nedenle sözleşmenin yapılması tasarruf yetkisine bağlı değildir⁹⁶. Bir diğer deyişle kişi herhangi bir şey üzerinde tasarruf yetkisine; yani malik sıfatını haiz değilse bile o şeyi içeren bir kira sözleşmesine kiraya veren olarak taraf olabilir. Onun malik olmaması kira sözleşmesini geçersiz hale getirmez. Fakat ifa zamanında kiralananın kullanımını kiracıya bırakamayacağı için TBK m. 112 gereği kiracının uğradığı müspet zararı karşılamak zorundadır⁹⁷. Bu nedenle kiraya verenin malik sıfatını haiz olmadığı hallerde kiralananın el değiştirmesi durumunda kira sözleşmesini devrinin gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinin incelenmesi gerekir.

⁹² **ÖZDEMİR, Hayrunnissa**, Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu, AÜHFD, Y. 2013, C. 62, S. 1, s. 158.

⁹³ **MEHMETOĞLU**, S. 36.

⁹⁴ **ARAL/AYRANCI**, S. 286.

⁹⁵ **HAMAMCIOĞLU VARDAR, Gülşah**, Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Sonradan Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Sonuçlar, ABD, Y. 2016, C. 74, S. 1, s. 310.

⁹⁶ **TEKİNAY** vd., s. 47.

⁹⁷ **TANDOĞAN**, C. I-2, s. 105; **ARAL**, Borçlar Hukuku, s.214.

TBK m. 310 hükmünde kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesinden bahsedilmektedir. Bu nedenle ilk bakışta hükmün kiraya verenin malik olmasını řart koşmadığı dūřünülebilir. Fakat doktrinde⁹⁸ bu durumun kanun koyucunun gözden kaçırmaması sonucunda kanunlaştığı kabul edilmektedir. Dolayısıyla TBK m. 310'un uygulanması için kiraya verenin aynı zamanda malik olması gerekir. Onun malik sıfatını taşımadığı ve kiralananın üçüncü bir kişiye devredildiği hallerde sözleşmenin kanuni devri gerçekteleşmez ve üçüncü kiři sözleşmeye taraf olmaz⁹⁹. Bu durumda yeni malik kiracıdan iade veya tahliye talep edebilir. Kiracı da sadece kiraya verenden sözleşmeye aykırı davranışı dolayısıyla müspet zararını talep edebilir.

Malik sıfatını haiz olmayan kiraya veren, kira sözleşmesi devam ederken kiralananın maliki konumuna gelebilir. Bu durumda genel kabule göre TBK m. 310 uygulanmaz ve yeni malik olan kiraya veren kendi yaptığı kira sözleşmesiyle bağlı olur¹⁰⁰. Bu sonuç kanaatimizce de doğrudur. Zira TBK m. 310'un uygulanma şartlarından biri olan kiraya verenin malik olması şartı burada sağlanmamıştır.

3.3.2.2. İstisnaları

Bazı durumlarda kiraya veren malik sıfatını haiz olmasa dahi TBK m. 310 uygulama alanı bulur. Bu durumlardan ilki iyiniyetle kazanma halidir. Kiraya verenin malik olmadığı durumlarda tasarruf yetkisi olmadığı için kiralananı kural olarak başkasına devredemez. Ancak kanunun iyiniyete sonuç bağladığı durumlarda bu tasarruf eksikliği göz ardı edilir. şu durumda taşınmazın tapu kaydında yolsuz tescille malik gözükken kişi kiraya veren sıfatıyla bir kira sözleşmesi akdederse ve devralan da iyiniyetle bu taşınmazın mülkiyetini kazanırsa o TBK m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olur¹⁰¹. Görüldüğü üzere burada iyiniyetin var olması tasarruf yetkisi eksikliğini onarır ve

⁹⁸ GÜMÜŞ, S. 148; ZEVLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.169.

⁹⁹ MEHMETOĞLU, s. 40.

¹⁰⁰ ARIDEMİR, Arzu Genç, Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu, BÜHFKHHD, Y. 2012, C. 8, S. 95-96, s. 153.

¹⁰¹ ACAR, s. 229; ÖZEN, Kira, s. 101. Aksi görüş için bkz. ÖZDEMİR, s. 151.

tapuda yolsuz olarak malik görünen kişinin gerçekleştirdiği devire geçerliymiş gibi sonuç bağlanmaktadır¹⁰².

Bir diğer durum alt kira halidir. Kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malikin TBK m. 310'a göre yeni malikin varsa alt kiracının kiralananı kullanmasına katlanma yükümlülüğü ancak alt kira ilişkisinin caiz olması halinde vardır¹⁰³. Dolayısıyla konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiraya veren malik, kiracıyla alt kira sözleşmesi yapmak istiyorsa ona yazılı bir izin verir¹⁰⁴. Bu kapsamda asıl kiracı alt kira sözleşmesiyle kiralananı alt kiracıya kiralar. Bu aşamadan sonra kiralanan el değiştirirse TBK m. 310 hükmü uygulanır ve yeni malik alt kira ilişkisine katlanır. Diğer kira ilişkilerinde ise alt kira ilişkisi kiraya veren tarafından yasaklanmamışsa ve ona da zarar vermiyorsa kiralanan el değiştirdiğinde TBK m. 310 uygulanır¹⁰⁵.

3.3.3. Kiralananın El Değiştirmiş Olması

TBK m 310 hükmünün uygulanabilmesi için bir diğer şart ise kiralanan taşınmazın el değiştirmiş olması olup detaylı olarak incelenmiştir.

3.3.3.1. Kavram

Kiralananın el değiştirmesi kavramından kasıt, kiralananın mülkiyetinin bir başkasına geçmesidir¹⁰⁶. Buradaki el değiştirme ifadesi mülkiyetin devri anlamına gelmekte olup kiralanan üzerindeki fiili hâkimiyetin yani zilyetliğin devrini kapsamamaktadır¹⁰⁷.

TBK m. 310'un uygulanması açısından kiralananın el değiştirmesi herhangi bir sebeple ortaya çıkabilir. Çünkü kanun koyucunun kullanmış olduğu ifade kapalı bir ifade olup

¹⁰² OĞUZMAN, Kemal / SELİÇİ, Özer / ÖZDEMİR OKTAY, Saibe, Eşya Hukuku, 21. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018, s. 232; GÜRSOY, Kemal Tahir / EREN, Fikret / CANSEL, Erol, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1984, s. 268-269; ESENER, Turhan / GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 153.

¹⁰³ TANDOĞAN, C-I/2, s. 154 vd.

¹⁰⁴ MEHMETOĞLU, s. 42.

¹⁰⁵ İNCEOĞLU, Kira, s. 583.

¹⁰⁶ ÇABRİ Sınırlı Ayni Hak, s. 172-173; ÖKTEM ÇEVİK, s. 101.

¹⁰⁷ ACAR, s. 227-228.

bunun yorumlanması ve ona göre bir sonuca varılması gerekir. Aşağıda bu duruma ayrıntısıyla değinilmiştir.

3.3.3.2. TBK madde 310 Hükümü Kapsamına Giren ve Girmeyen El Değişiklikleri

TBK m 310 hükümlerinin uygulanabilmesi için kiralananın el değişikliği şartının gerçekleşmesi gerekmekte ise de her el değişikliği hali için TBK m 310 hükümünün uygulanma imkanı bulunmamaktadır. Kanun maddesi kapsamına giren ve girmeyen el değişiklikleri detaylı olarak incelenmiştir.

a. TBK madde 310 Hükümünün Kapsamına Giren El Değişiklikleri

TBK m. 310'da geçen kiralananın el değişikliği kavramı mülkiyetin el değişikliği anlamına gelmektedir. Doktrinde bu mülkiyet değişikliğinin hukuki bir sebebe dayanması ile cüz'i halefiyet yoluyla gerçekleşmesi gerektiği kabul edilmektedir¹⁰⁸. İfade edelim ki hüküm kapsamına dâhil olan mülkiyet değişikliği iradi olabileceği gibi irade dışı da olabilir. TBK m. 310'un lafzı da ifade ettiğimiz bu durumu destekler niteliktedir. Şimdi bunlara ayrıntısıyla değinelim:

El değişikliğinin iradi olduğu ve ilk akla gelen durum kiralananın satış sözleşmesine konu olmasıdır. Gerçekten de TBK m. 310'un lafzı sadece el değişikliği kavramından bahsetmiştir. Bu kapsamda mülkiyeti devir borcu doğuran bir sözleşme olan satış sözleşmesine kiralananın konu olması, kiralananın el değişikliği niteliğine sahip olur¹⁰⁹. Dolayısıyla satış sözleşmesi neticesinde kiralananın yeni maliki TBK m. 310 gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Benzer şekilde trampa ve bağış sözleşmesi de devir borcu doğuran bir sözleşme olduğu için kiralananın trampaya ya da bağışa konu olması da TBK m. 310'a dâhildir¹¹⁰. Atipik bir sözleşme olan kat karşılığı inşaat sözleşmesi de aynı şekilde devir borcu doğurduğundan TBK m. 310 kapsamında kiralananın el değişikliğini sağlayan bir hukuki işlemdir¹¹¹. Şu halde bir arsanın kiraya

¹⁰⁸ GÜMÜŞ, s. 147; ÖZDEMİR, s. 158.

¹⁰⁹ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, Borçlar, s. 432. EREN, *Fikret*, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2018, s. 347.

¹¹⁰ GÜNEL, s. 170.

¹¹¹ Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin yükleniciye arsadaki belli payları devretmeyi üstlendiği; yüklenicinin de arsa üzerinde bağımsız bölümler inşa etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. KURŞAT, *Zekeriya*, İnşaat Sözleşmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017, s. 7 vd.

verilmesi sonrasında bu arsanın kat karşılığı inşaat sözleşmesine konu edilerek bütün arsa paylarının yükleniciye devredilmesi durumunda o, TBK m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olur ve kiracının kullanımına katlanmak zorunda kalır. Hemen belirtelim ki doktrinde sadece kat karşılığı inşaat sözleşmesinin değil, mülkiyeti devir borcu doğuran diğer atipik sözleşmelerin de el değiştirmenin hukuki dayanağını oluşturabileceği ifade edilmektedir¹¹².

Mirasçı atama niteliğini haiz olmayan bir şekilde yapılan ölünceye kadar bakma sözleşmelerinde, bakım borçlusunun sözleşmeye konu malvarlığını talep etmesi açısından sadece şahsi bir hakkı bulunmaktadır¹¹³. Bu talep hakkı kullanıldığında sözleşmeye konu malvarlığı değeri bakım borçlusu tarafından cüz'i olarak kazanılır. İşte bu şekilde yapılan ölünceye kadar bakma sözleşmelerinde, sözleşme konusu şey bakım alacaklısı tarafından kiraya verilmiş ve sonrasında o kiralananın mülkiyetini kazanmışsa yine TBK m. 310 kapsamında bir el değiştirmenin varlığı kabul edilir. Bu durumda bakım borçlusu, bakım alacaklısının daha önce akdettiği kira sözleşmesine taraf olur. Aynı şekilde mirasçılardan birinin terekede bulunan bir şeyi kiralaması sonrasında yapılan miras paylaşma sözleşmelerinde, kiralananın bir başka mirasçıya özgülenmesi durumunda da TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme söz konusu olur ve kiralanan kendisine özgülenmiş olan mirasçı TBK m. 310 gereği kira sözleşmesinin tarafı olur¹¹⁴. Miras hukukuna ilişkin olarak bir başka durum belirli mal bırakılması halidir. Belirli mal bırakılması durumunda da cüz'i halefiyet hali gündeme gelir ve hak sahibi sadece bir alacak hakkına sahip olur¹¹⁵. İşte bu nedenle belirli mal bırakma durumunda da TBK m. 310 gereği bir el değiştirme gündeme gelir. Dolayısıyla malı kiraya vermiş olan muris, bu malı üçüncü bir kişiye belirli mal bırakması şeklinde özgülerse üçüncü kişi yeni malik sıfatını haiz olur ve TBK m. 310 gereği kira sözleşmesine taraf olur¹¹⁶.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 127. maddesine göre, bir ticaret şirketine ekonomik değer taşınması şartıyla her türlü taşınır ve taşınmaz mal sermaye olarak

¹¹²ACAR, s. 232.

¹¹³YAVUZ / ACAR / ÖZEN, Borçlar, s. 432.

¹¹⁴İNCEOĞLU, Kira, s. 578-579.

¹¹⁵MEHMETOĞLU, s. 48.

¹¹⁶ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.171.

konulabilir¹¹⁷. Şu durumda şirkete bu niteliği haiz mal sermaye olarak getirilirse bunun yeni maliki şirket olur ve TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme söz konusu olur. Buna karşılık TBK m. 202'deki malvarlığı veya işletmenin devralınması halinin TBK m. 310 anlamında kiralananın el değiştirmesi sonucunu doğurup doğurmayacağı hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre TBK m. 202'deki devirde hem aktifler hem de pasifler külli halefiyet yoluyla devralana geçtiği için burada TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme söz konusu olmaz¹¹⁸. Bizim de katıldığımız görüşe göre hüküm, sadece malvarlığı veya işletmenin devri durumunda pasiflerin külli halefiyet ilkesine dayalı olarak devralana geçeceğini düzenlemiştir¹¹⁹. Bu nedenle aktiflerin geçişinde cüz'i halefiyet ilkesi geçerli olur. Bir başka deyişle aktifler devralan kişiyle toplu halde değil de ayrı ayrı tasarruf işlemleri yapılması suretiyle geçer¹²⁰. Şu hâlde bir malvarlığı veya işletme içerisindeki aktiflerden biri kiraya verilmişse, sonrasında malvarlığı veya işletmenin üçüncü kişiye devri halinde TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme söz konusu olur. Dolayısıyla devralan üçüncü kişi daha önce yapılan kira sözleşmesine TBK m. 310 gereği taraf olur.

Paylı mülkiyete tabi olan bir malda da TBK m. 310 uygulama alanı bulabilir. Ancak burada çeşitli ihtimallerin değerlendirilmesi gerekir. İlk ihtimal paylı mülkiyete konu olan malın tamamının yetkili paydaşça kiraya verilmesi halidir¹²¹. Yetkili paydaş, paylı malın tamamını kiraya vermesinden sonra paydaşlardan biri payını üçüncü kişiye devrederse o, yeni paydaş olarak kira sözleşmesine TBK m. 310 gereği taraf olur. Aynı şekilde paydaşlardan birinin dolaylı temsilci sıfatıyla yaptığı kira sözleşmelerinde de TBK m. 310 uygulama alanı bulur¹²². Bu durumda payı devralan yeni paydaş dolaylı

¹¹⁷ TTK m. 6: “Kanunda aksine hüküm olmadıkça ticaret şirketlerine sermaye olarak; para, alacak, kıymetli evrak ve sermaye şirketlerine ait paylar, fikrî mülkiyet hakları, taşınurlar ve her çeşit taşınmaz, taşınır ve taşınmazların faydalanma ve kullanma hakları, kişisel emek, ticari itibar, ticari işletmeler, haklı olarak kullanılan devredilebilir elektronik ortamlar, alanlar, adlar ve işaretler gibi değerler, maden ruhsatnameleri ve bunun gibi ekonomik değeri olan diğer haklar, devrolunabilen ve nakden değerlendirilebilen her türlü değer, konabilir.”

¹¹⁸ TANDOĞAN, C-I/2, s. 127; ÇABRİ, Sınırlı Ayni Hak s. 177.

¹¹⁹ OĞUZMAN, Kemal / ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-II, 14. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, s. 629; ARICI, Fatih, Ticari İşletmenin Aktifi ve Pasifi ile Devri, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 30.

¹²⁰ MEHMETOĞLU, s. 49.

¹²¹ EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 105.

¹²² MEHMETOĞLU, s. 51.

temsilci paydaşın yaptığı kira sözleşmesine taraf olur. İkinci ihtimal, paydaşlardan birinin yönetim ve yararlanma anlaşması neticesinde kullanmaya yetkili olduğu kısmı kiraya vermesi halidir¹²³. Paydaş yetkili kılındığı kısmı kiraya verir, daha sonra payını üçüncü bir kişiye devrederse yeni paydaş kira sözleşmesinin tarafı olur. Burada dikkat edilmesi gereken husus devralanın paydaş olmayan bir üçüncü kişi olmasıdır. Zira devir paydaşlardan birine gerçekleştirilirse TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme söz konusu olmaz. Doktrinde bu durumda hem el değiştirmenin gerçekleşmeyeceği hem de yönetim ve yararlanma anlaşmasıyla kiralananın kiracının elinden alınabileceği ifade edilmektedir¹²⁴. Biz bu görüşe katılmıyoruz. Çünkü yararlanma ve tasarruf anlaşmasının geçerliliği paydaşların oybirliğiyle alacakları bir karara bağlıdır. Paydaşlardan birinin paylı malın bir yerinden yararlanmasına yarayan bu anlaşma, aynı zamanda paydaşın o yeri kiraya verebileceğine ilişkin bir rızayı da bünyesinde barındırır¹²⁵. Bundan dolayı kanaatimizce TBK m. 310 kıyasen uygulanarak kiralanan yeri devralan paydaş kira sözleşmesinin tarafı olur ve kiracının kullanımına katlanmak zorunda kalır.

Buraya kadar olan açıklamalarımız el değiştirmenin iradeye dayandığı durumlara ilişkindi. Şimdi el değiştirmenin irade dışı olduğu durumlarda TBK m. 310 hükmünün ne şekilde uygulandığını inceleyeceğiz.

El değiştirmenin irade dışı olduğu ilk hal cebri icra yoluyla satış neticesinde kiralananın el değiştirmesidir. TBK m. 310'un lafzı göz önüne alındığında el değiştirmeye yönelik herhangi bir özellik bulunmamaktadır. Bu nedenle cebri icra yoluyla yapılan satışların da kiralananın el değiştirmesini sağlayacağı genel kabuldür¹²⁶. Fakat doktrindeki bir görüşe göre TBK m. 310 hükmü yalnızca kiraya veren sıfatını haiz olan malikin hukuki işlemle kiralananı devrettiği durumu esas almaktadır¹²⁷. Bundan ötürü cebri icra yoluyla satış durumunda kiralananın el değiştirmesi durumunda TBK m. 310 uygulanmaz.

¹²³ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 141.

¹²⁴ **ACAR**, s. 230.

¹²⁵ **MEHMETOĞLU**, s. 52.

¹²⁶ **ÖZDEMİR**, s. 160-161.

¹²⁷ **KOÇ, Nevzat**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi, DEÜHFD, Y. 2017, C. 19, S. Özel, s. 78.

İkinci hal mahkeme kararı sonucu kiralananın el değiştirmesidir. Taşınırların mahkeme kararı sonucunda el değiştirmesi durumunda, şayet zilyetliğin devri gerçekleşmeden de mülkiyetin kazanılacağı görüşü benimsenirse TBK m. 310 anlamında bir el değiştirmenin varlığı kabul edilir¹²⁸. Buna karşılık mahkeme kararının mülkiyeti devretmediği görüşü benimsenirse durum tam tersidir¹²⁹. Taşınmazlar açısından TMK 705/2'ye göre mülkiyetin tescilden önce mahkeme kararıyla kazanılacağı açıkça düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı hallerde TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme mevcuttur¹³⁰. Bundan dolayı da yeni malik tescilden önce kira sözleşmesine taraf olur. İfade edelim ki her mahkeme kararı tescilsiz kazanma hali yaratmamaktadır. Bu nedenle mülkiyete ilişkin verilen mahkeme kararlarına değinmekte fayda görüyoruz. İlk olarak tapu sicilinin düzeltilmesi davasına değinelim. Doktrindeki bir görüşe göre¹³¹, bu dava bir tespit davasıdır. Bizim de katıldığımız görüşe göre¹³², bu dava gerçek malikin tapu sicilinde yolsuz olarak malik görünelene karşı açtığı bir tespit davasıdır. Bu dava neticesinde verilen karar da yenilik doğurucu nitelikte değil, sadece malikin kim olduğunun tespiti niteliğinde bir karardır. Dolayısıyla bu dava neticesinde mülkiyet değişikliği gerçekleşmediği için TBK m. 310 kapsamında bir el değiştirme gündeme gelmez ve hüküm bu davada uygulama alanı bulmaz¹³³.

İkinci olarak alacaklının taşınmazın mülkiyetini devir borcundan kaçınan borçluya karşı açtığı davayı ele alalım. Burada açılan dava neticesinde mahkeme taşınmaz mülkiyetinin alacaklıya hükmen geçirilmesine karar verirse o, tescilden önce mülkiyeti kazanır¹³⁴. İşte bu şekilde mülkiyeti devir borcundan kaçınan borçlunun kira sözleşmesi yapması durumunda alacaklı, mahkeme kararıyla kiralananın mülkiyetini hükmen kazanırsa TBK m. 310 gereği bir el değiştirme gündeme gelir ve yeni malik kira

¹²⁸ **ERGÜNE, Mehmet Serkan**, Taşınır Mülkiyeti, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 90.

¹²⁹ **MEHMETOğLU**, s. 62 dn 132'deki yazarlar.

¹³⁰ **ÖZDEMİR**, s. 161; **ÇABRİ**, Sınırlı Ayni Hak s. 174.

¹³¹ **AKİPEK, Jale / AKINTÖRK, Turgut / ATEş, Derya**, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2018, s. 448-449.

¹³² **OğUZMAN / SELİÇİ / ÖZDEMİR**, s. 278; **GÖRSOY / EREN / CANSEL**, s. 357.

¹³³ **ZEVKLİLER**, Özel Borç ilişkileri, s.171.

¹³⁴ **AKİPEK / AKINTÖRK / ATEş**, s. 476; **ESENER / GÜVEN**, s. 232.

sözleşmesinin tarafı olur¹³⁵. Aynı şekilde taşınmaz mülkiyetinin konu olduğu davalarda mahkeme önünde yapılan sulh veya kabul neticesinde de taşınmazın mülkiyeti tescilden önce kazandırır. Bu sebeple sulh veya kabul sonrası mahkemece mülkiyetin değişikliğine karar verilirse bu karar da TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme hali yaratır¹³⁶.

Üçüncü ve son hal paylı mülkiyet ya da elbirliği mülkiyetinin sona ermesini sağlayan paylaşma davasında TBK madde 310 hükmünün uygulanıp uygulanmayacağıdır. Doktrinde bir görüşe göre¹³⁷, paylaşma davasında verilen karar mülkiyeti geçiren yenilik doğurucu bir karardır. Dolayısıyla mahkemenin verdiği paylaşma kararı mülkiyetin tescilden önce kazanılmasına sebep olur ve TBK m 310 hükmü uygulama alanı bulur. Bir başka görüşe göre¹³⁸, paylaşma davası sonucunda verilen karar yenilik doğurucu bir karar değildir ve bu nedenle mülkiyet devri gerçekleşmez, diğer bir deyişle TBK m. 310 burada uygulanmaz¹³⁹.

El değiştirmenin irade dışı olduğu bir diğer durum ise iyiniyetle kazanım halidir. Buna göre gerçek malikin yaptığı kira sözleşmesinin konusu oluşturan malın, emin sıfatıyla zilyet ya da yolsuz olarak tapuda malik gözüken kişi tarafından bir üçüncü kişiye devredildiği ve onun da iyiniyetle mülkiyeti kazandığı durumlarda TBK m. 310 uygulanır ve yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur¹⁴⁰.

b. TBK madde 310 Hükmünün Kapsamına Girmeyen El Değiştirmeler

TBK m. 310 hükmünün uygulanabilmesi için el değiştirmenin bir hukuki işleme dayanması ve bu değişimin cüz'i halefiyet yoluyla gerçekleşmesi gerekir. Bazı durumlarda mülkiyet değişikliği gerçekleşse bile TBK m. 310 uygulanmaz ve yeni malik kira sözleşmesine taraf olmaz. Şimdi bunları yakından inceleyelim.

¹³⁵ ACAR, s. 228.

¹³⁶ GÜRSOY / EREN / CANSEL, s. 503.

¹³⁷ EREN, Mülkiyet, s. 124 vd.

¹³⁸ OĞUZMAN / SELİÇİ / ÖZDEMİR, s. 341; ARPACI, s.33.

¹³⁹ ARAL, Borçlar Hukuku, s.218; ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.180.

¹⁴⁰ ÖZEN, Kira s. 101. Aksi görüş için bkz. ÖZDEMİR, s. 151.

TBK m. 310 kapsamına girmeyen ilk el değiştirme kiralananın kamulařtırılmasıdır¹⁴¹. Çünkü TBK m. 310/2 hükmü açıkça kamulaştırmaya ilişkin hükümleri saklı tutmuştur. Bu çerçevede idare kiralananı kamulaştırdığı zaman TBK m. 310 uygulanmaz ve idare kira sözleşmesine taraf olmaz¹⁴².

Kamulaştırmada idare kamu hizmetinin görülmesi amacıyla şahışların özel mülkiyetine konu bir taşınmazın mülkiyetini veya o taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni hakları edinir. Kamulaştırma sonucunda kiralanan taşınmaz mülkiyeti her türlü kişisel ve ayni haktan soyut bir şekilde idareye gezer. Kamulaştırma ile devlet taşınmaz üzerindeki kazandığı anda taşınmaz üzerindeki ayni ve şahsi haklar da sona erer¹⁴³.

Kanun koyucu böylece kamulaştırma işlemine kiracılık hakkının üzerinde tutmuş ve kamulaştırma neticesinde kira sözleşmesinin sona ereceğini kabul etmiřtir¹⁴⁴. İfade edelim ki kiracılık hakkının tapuya şerh edilmesi durumunda da kamulaştırma işlemine üstünlük tanınır ve idare yine kira sözleşmesinin tarafı olmaz¹⁴⁵.

İkinci hal ise külli halefiyet halleridir¹⁴⁶. TBK m. 310 düzenlemesi el değiştirmelerde cüz'i halefiyet ilkesinin gezerli olduğu durumlar temel alınarak düzenlenmiştir. Bu nedenle kiralananın külli halefiyet yoluyla el değiştirdiği hallerde TBK m. 310 uygulanmaz. Buna göre; mirasçılarının tereke mallarını kazanması¹⁴⁷, ticari işletmenin devri¹⁴⁸, bir ticari şirketin başka bir ticari şirketle birleřmesi¹⁴⁹, ticari işletmenin

¹⁴¹ **ÖKTEM ÇEVİK**, s.143.

¹⁴² **GÜMÜŞ**, s. 64.

¹⁴³ **BİLGEN, Pertev**, İdare Hukuku Dersleri Kamulaştırma-İstimval, İstanbul 1996, s.66; **ÖKTEM ÇEVİK**, s.144; **GÜNEL**, s.193.

¹⁴⁴ **MEHMETOĞLU**, s. 81.

¹⁴⁵ **ÖKTEM ÇEVİK**, s.145.

¹⁴⁶ **ALTINOK ORMANCI**, s.128; **ÖKTEM ÇEVİK**, s.147.

¹⁴⁷ Buna karşılık tereke üzerinde vasiyetname yoluyla kendisine mal bırakılan kişi; yani vasiyet alacaklıları bu kapsamda sayılmazlar. **OĞUZMAN / SELİÇİ / ÖZDEMİR**, s. 406; taşınır mülkiyeti ağıısından ayrıca bkz. **ERGÜNE**, s. 154.

¹⁴⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. **ÇELİKBOYA, Kerem**, Ticari İşletmenin Devri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017, s. 185 vd.; **AKÇAAL, Mehmet**, İşletmenin Devri, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 105. Taşınır mülkiyeti ağıısından bkz. **ERGÜNE**, s. 154-155.

¹⁴⁹ **İNCEOĞLU**, Kira, s. 617.

bölünmesi¹⁵⁰ ve tür deęiřtirmesi¹⁵¹ gibi hallerde her ne kadar mülkiyet geçse de TBK m. 310 uygulanmaz.

Üçüncü ve son hal ise el değiştirmeden önce malikin kiralanan üzerinde kendi lehine intifa ya da üst hakkı kurmasıdır¹⁵². Malik kendi lehine bu şekilde bir irtifak hakkı tesis edip te kiralananı üçüncü kişiye devrederse TBK m. 310 uygulanmaz. Çünkü burada malik kiralananı kullandırma borcunu bir irtifak hakkıyla kendi lehine koruma yoluna gitmiştir. Dolayısıyla bu durumda kiralananın el değiştirmesinden bahsetmek mümkün olmaz.

3.3.3.3. Mülkiyetin Geçirilmesi

TBK m. 310'un uygulanabilmesi için kiralananın mülkiyetinin bir kişiden bir başkasına geçmesi şarttır. Bu geçiş anı ise eşya hukukundaki ilkelere göre belirlenir ve kiralananın taşınır ya da taşınmaz olmasına göre özellik gösterir. Şimdi bunları yakından inceleyelim.

Kiralanan bir taşınırsa, bunun mülkiyetinin üçüncü kişiye devredilmesi için TMK m. 763'e göre zilyetliğinin devredilmiş olması gerekir. Zilyetliğin devri teslimle olabileceği gibi zilyetliğin havalesi ile de gerçekleştirilebilir¹⁵³. Havale yoluyla zilyetliğin devri durumunda mülkiyet yeni malike kiraya veren ile anlaştıkları an geçer. Teslimde ise taşınırın kendisinin yeni malike teslim edilmesiyle birlikte mülkiyet ona geçer.

Taşınır mülkiyetinin devir gerçekleştirilmeksizin de kazanılması mümkündür. Bu çerçevede açık arttırma yoluyla yapılan taşınır satışlarında mülkiyet TBK m. 279 gereği ihale anında yeni malike geer¹⁵⁴. Buna karşılık isteğe bağlı ve cebri arttırma yoluyla satılan taşınırın mülkiyeti zilyetliğin devriyle geerleşir¹⁵⁵. Teslim olmaksızın zilyetliğin devrinin kazanıldığı bir diğer hale TTK m. 128'de yer verilmiştir. Hükme

¹⁵⁰ ÖTKEM ÇEVİK, s. 81.

¹⁵¹ Bu durumda TBK m. 310'un uygulanmayacağı yönünde bkz. ACAR, s. 234; ÖZEN, Kira, s. 100.

¹⁵² ESENER / GÜVEN, s. 382; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 623.

¹⁵³ OĞUZMAN / SELİÇİ / ÖZDEMİR, s. 742.

¹⁵⁴ ERGÜNE, s. 152-154.

¹⁵⁵ MEHMETOĞLU, s. 69-70; ARPACI, s.43.

göre “... bir taşınırın sermaye olarak konulmasının borçlanması halinde şirket, tüzel kişilik kazandığı andan itibaren bunlar üzerinde malik sıfatıyla doğrudan tasarruf edebilir.” Bu çerçevede şirket sermaye olarak getirilen taşınırın mülkiyetini tüzel kişiliği kazanılmasıyla elde eder. Üçüncü bir durum ise TMK m. 105’de düzenlenmiştir. Hükme göre özgülünen malların mülkiyeti ile haklar tüzel kişiliğin kazanılmasıyla vakfa geçer. Bu çerçevede vakfa özgülünen malların mülkiyeti tüzel kişiliğin kazanılmasıyla; yani vakfın yerleşim yeri mahkemesi nezdinde tutulan sicile tescil edilmesiyle kazanılır¹⁵⁶. İfade ettiğimiz tüm bu durumlarda taşınırın mülkiyeti devredilmiş olur ve devir anından itibaren TBK m. 310 gereği taşınırı edinen kira sözleşmesinin tarafı olur.

Kiralanan taşınmazın mülkiyeti TMK m. 705 gereği kural olarak tescille kazanılır. TMK m. 1022’de bu durumu tekrar etmiş ve ikinci fıkrada tescilin etkisinin yevmiye defterine yapılacak kayıttan itibaren doğacağını ifade etmiştir. Bu çerçevede mülkiyet hakkı, tecilin yevmiye defterine kaydedildiği andan itibaren geçmişe etkili olarak hüküm ve sonuç doğurur. Dolayısıyla TBK m. 310 hükmü de yevmiye defterine kayıt yapıldığı andan itibaren uygulama alanı bulur¹⁵⁷. TMK m. 705/2’ye göre miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleriyle kanunda öngörülen diğer hallerde ise mülkiyet tescilden önce kazanılır. Buna göre kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerde tescilden önce mülkiyetin kazanıldığı an hüküm doğurur¹⁵⁸. Yenilik doğurucu nitelikteki mahkeme kararı aracılığıyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması ise kararın verilmesiyle değil, bu kararın kesinleşmesiyle kazanılır¹⁵⁹. Dolayısıyla TBK m. 310 hükmü kararın kesinleşmesiyle uygulama alanı bulur. Taşınmazın cebri arttırma yoluyla satışa çıkartılmasında ise mülkiyet ihalenin gerçekleştirilmesiyle kazanılır¹⁶⁰. Bu minvalde kiralanan taşınmazı cebri arttırma yoluyla satımdan satın alan kişi ihalenin yapılmasıyla mülkiyetin devri gerçekleştiği için o andan itibaren TBK m. 310 gereği kira sözleşmesinin tarafı olur.

¹⁵⁶ ESENER / GÜVEN, s. 234.

¹⁵⁷ ÇABRİ, Sınırlı Ayni Hak s. 174; SUÇİÇMEZ, s.1623.

¹⁵⁸ ÖKTEM ÇEVİK, S. 130-131.

¹⁵⁹ OĞUZMAN / SELİÇİ / ÖZDEMİR, S. 408.

¹⁶⁰ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, S. 322; ARPACI, s.44.

Kiralananın el değiştirmesine ilişkin olarak mülkiyetin geçiş anını buraya kadar olan açıklamalarımızla tespit ettik. Şimdi ise mülkiyetin devredilmesini sağlayan hukuki sebepte bulunan sakatlığın devre etkisini inceleyeceğiz. Zira hukuki sebep şu veya bu şekilde sakatsa mülkiyetin geçip geçmediğinin tespiti TBK m. 310'un uygulanması açısından önem arz etmektedir.

Mülkiyet geçişinin sağlanabilmesi için geçişin sebebini oluşturan hukuki işlemin geçerli olması şarttır. Taşınrlar açısından duruma bakıldığında, tasarruf işleminin geçerli olduğu ancak borçlandırıcı işlemin sakat olduğu devirlerde mülkiyetin geçip geçmediği hususu tasarruf işleminin sebebe bağlı olup olmadığının tespitiyle çözülr. Bu konuda bir görüşe göre¹⁶¹, taşınır mülkiyetinin devrinde tasarruf işlemi sebebe bağlıdır. Bundan ötürü kiralanan taşınırın geçersiz bir borçlandırıcı işlemlle üçüncü kişiye devredildiği durumlarda tasarruf işlemi de geçersiz olur ve mülkiyet karşı tarafa geçmez. Dolayısıyla burada TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme de söz konusu olmaz. Bizim de katıldığımız görüşe göre¹⁶², taşınır mülkiyetinin devrinde tasarruf işlemi sebepten soyuttur. Bu nedenle borçlandırıcı işlemin geçersiz olması tasarruf işlemini etkilemez ve mülkiyet geçişi buna rağmen gerçekleşir. TBK m. 310 hükmü burada uygulanır ve yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Taşınmazlar açısından duruma bakıldığında ise TMK m. 1024'e göre bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun olan tescil yolsuz bir tescildir. Kanun burada taşınmaz mülkiyetinin devrinde tescilin sebebe bağlı olduğunu açıkça ifade etmiştir. Buna göre yolsuz tescil mülkiyetin değişmesini sağlamaz ve yolsuz olarak malik gözükken üçüncü kişi mülkiyeti kazanmadığı için TBK m. 310 anlamında bir el değiştirme de gerçekleşmiş olmaz¹⁶³.

3.3.4. Yeni Malikin İyiniyetinin Rolü

TBK m. 310'un uygulanabilmesi için yeni malikin iyiniyetinin bir önemi yoktur. Yeni malik devraldığı kiralananın bir kira sözleşmesine konu edildiğini bilmesee hatta bilmesi gerekmesee bile bu bilinçsizlik TBK m. 310'un uygulanmasını engellemez¹⁶⁴. Çünkü

¹⁶¹ GÜRSOY / EREN / CANSEL, s. 674.

¹⁶² ÖKTEM ÇEVİK, s. 131; ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.187.

¹⁶³ ÇABRİ, Sınırlı Ayni Hak s. 175.

¹⁶⁴ ÖZDEMİR, S. 150; ARAL, Borçlar Hukuku, s.222.

iyiniyetin korunabilmesi için TMK m. 3'e göre kanunun iyiniyete bir sonuç bağlamış olması gerekir¹⁶⁵. TBK m. 310'da ise bunu belirten bir ifade bulunmamaktadır.

Yeni malik bu durumda konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü olmak üzere TBK m. 351 uyarınca ihtiyaç sebebiyle tahliye hakkını kullanarak kiracıyı tahliye ettirebilir. Bunun dışındaki kira ilişkilerinde ise yeni malik uğradığı zararları eski malikten talep edebilir¹⁶⁶. Ayrıca o, kiralananı satış sözleşmesiyle iktisap etmişse zapta ilişkin hükümlere de başvurabilir.

4. EL DEĞİŞTİRMENİN 818 SAYILI BK DÖNEMİ İLE 6098 SAYILI TBK DÖNEMİNDEKİ KARŞILAŞTIRILMASI

818 sayılı eski Borçlar Kanunu m. 254 hükmünde satım kirayı bozar ilkesi benimsenmişti. Buna göre kiracının kiralananın devredilmesine karşı korunması yerine, sözleşmelerin nispiyeti gereği kiralananı devralan yeni malikin kira sözleşmesi ile bağlı olmayacağı kabul edilmişti¹⁶⁷. Aynı hüküm gereği kiralananın kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişiye devredilmesi ise malikin rızasıyla olabileceği gibi malikin rıza dışında icra yahut iflas hükümleri gereğince de gerçekleştirilebilirdi. Kiralananın malikin rızası ile devri satım sözleşmesi, bağışlama, trampa gibi mülkiyet devri sonucu doğuran hukuki işlemler ile gerçekleştirilebilir. Hükmün mülkiyet hakkının yanı sıra oturma hakkı, intifa hakkı gibi kiracının kullanım amacı ile örtüşmeyen sınırlı aynı haklar için de uygulanacağı doktrinde kabul edilmekteydi¹⁶⁸.

Mülga 6570 sayılı GKHK' unda ise bu ilkenin tam karşıtı satış kirayı bozmaz ilkesi kabul görmüş idi. Bu durum 6570 sayılı Kanun' un m. 7/d' de düzenlenmişti. Mülga 6570 S. GKHK hükümlerine giren kira sözleşmelerinde kiralanan şeyin mülkiyetini edinen mülkiyet hakkı sahibi kiralananı kendi, eşi ya da çocuklarının ihtiyacı amacıyla tamamen veya kısmen işyeri yahut konut ihtiyacı amacıyla kullanacak idiyse kiracıyı kiralananı çıkarabiliyordu¹⁶⁹. İlgili hükmün uygulanabilmesi için onun kiralananı

¹⁶⁵ MEHMETOĞLU, S. 87.

¹⁶⁶ ÖZEN, Kira, S. 102; ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.189.

¹⁶⁷ ÖKTEM ÇEVİK, S. 8.

¹⁶⁸ GÜNEL, S.171.

¹⁶⁹ ÖKTEM ÇEVİK, s. 15.

edinmesinden itibaren bir aylık zaman zarfında kiracıya yazılı bildirim yapması koşuluyla altı ay sonra tahliye davası açması gerekirdi. Buna karşılık kira sözleşmesinin süresi, yazılı ihtarın gönderilmesinden sonra fakat altı aylık sürenin bitişinden daha önce sona ermekte idiyse taşınmazın yeni maliki bir aylık zaman zarfında yazılı ihtar göndermek koşuluyla (altı ay beklemek zorunda kalmadan) kira sözleşmesinin bitiş tarihinde tahliye davası açabilmekteydi¹⁷⁰. Malikin bir aylık zaman zarfında yazılı ihtarında bulunmaması halinde ise sözleşmeyi aynı şartlarla kabul ettiği varsayılmaktaydı ve yeni malik eski malikin yerini almaktaydı¹⁷¹.

6098 sayılı TBK'nın 310 hükmüyle birlikte eski kanun dönemindeki uygulamalar son bulmuş, kiralananın mülkiyetinin üçüncü kişiye devrinin kira sözleşmesine etkisi bütün kira sözleşmeleri açısından paralel şekilde düzenlemiş ve kiralananı devralan yeni malikin mevcut olan kira sözleşmesinin tarafı olacağı hükme bağlanmıştır¹⁷². Hüküm gereğince kiralananın kira sözleşmesinin yapılmasından sonra el değiştirmesinin hukuki sonucu kira sözleşmesinin kanunen yeni malike devretmesidir. Kanun koyucu böylece eski kanun dönemindeki satım kirayı bozar ilkesinden ayrılarak satım kirayı bozmaz ilkesini benimsemiştir¹⁷³. Kiracıyı koruma düşüncesiyle bu değişikliğin tercih edildiği aşikârdır. Zira hükmün gerekçesinden de anlaşılacağı üzere; “... *Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı BK 245. maddesinin birinci ve ikinci fıkrasından farklı olarak, kiracıyı yeni malik karşısında korumak amacıyla kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı da ileri sürebileceği ve yeni malikin kiralananı edindiği anda kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı olacağı kabul edilmiştir. Bununla beraber bu fıkra ile İİK m. 135’de öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde belirtilen maddenin uygulanma olanağı ortadan kaldırılmamaktadır.*” Kanun koyucu böylelikle TBK m. 310 düzenlemesiyle eBK m. 254’de yer alan satımın kirayı bozacağı yönündeki düzenleme ile 6570 sayılı Kanun’un 7/d hükmünde yer alan satımın kirayı bozmayacağı şeklindeki

¹⁷⁰ ARPACI, s. 33; GÜNEL, s. 186.

¹⁷¹ TANDOĞAN, CİLT-I/2, s. 137.

¹⁷² ÖKTEM ÇEVİK, s.16; ARPACI, s.33

¹⁷³ MEHMETOĞLU, s.18; ZEVLİLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.115.

düzenlemenin arasındaki çelişkiyi ortadan kaldırmış, tüm kira sözleşmeleri bakımından devralan yeni malikin kira sözleşmesi ile bağlı olacağı ilkesini kabul etmiştir¹⁷⁴.

EBK ve mülga 6570 sayılı Kanun'a kıyasla 6098 sayılı TBK çok önemli ve kapsamlı yenilik ve değişiklikler içermektedir. Gerçekten de 6098 sayılı TBK "*Genel Hükümler*", "*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*" ve "*Ürün Kiraları*" olarak üç bölüm olarak düzenlenmiştir. Kanun bu üç ayırmadan yola çıkarak genel hükümler bakımından içerdiği yenilik ve değişiklikler; kira sözleşmesinin tanımından, süresinden, kiraya verenin kiralananı teslim borcuna, kiralananı ayıplarından sorumluluğuna, kiralanan üzerindeki değişiklik ve yenilik yapma koşullarına ve kiralananın vergi gibi yükümlülüklerine, giderlerine; kiracının kiralanan üzerindeki haklarına ve sorumluluklarına bir takım yenilik ve değişiklikler içermekte olup kullanım hakkı ve alt kira ile kira sözleşmesinin devrine, takastan feragat yasağına, belirsiz süreli taşınır kira sözleşmesi fesih bildirim koşullarına; kiralananın geri verilmesi, gözden geçirilmesi, ayıpların kiracıya bildirilmesi gibi hususları hüküm altına almıştır¹⁷⁵.

TBK m. 310 hükmünün gerekçesinde ifade edildiği üzere hükümde İsviçre Borçlar Kanunu m. 261 esas alınmıştır. İBK m. 261'de kiralananın devri ve bu devrin sözleşmeye olan etkisi düzenlenmektedir. İBK m. 261/1 hükmü kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın temlik veya kanun tarafından bir icra iflas işlemi sonucu kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi durumunda kira ilişkisinin yeni malike sirayet edeceği düzenlenmektedir. İBK m. 261/2'de yeni malike olağanüstü fesih imkânı da tanınmıştır. Gerçekten de konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni malik, yasal bildirim sürelerine riayet ederek en yakın dönem için kendisi veya yakın akraba ve hısımlarının ihtiyacı halinde kira sözleşmesini feshedebilmektedir¹⁷⁶. Diğer kira sözleşmelerinde ise eğer mevcut kira sözleşmesi için daha önceki bir tarihte sona erme durumu düzenlenmemişse yeni malik kanuni sürelerle uyarak en yakın dönemde kira sözleşmesini feshedebilmektedir¹⁷⁷. İBK m 261/3 hükmü uyarınca ise yeni malik olağanüstü

¹⁷⁴ ÖKTEM ÇEVİK, S.16.

¹⁷⁵ KOÇ, s. 69 vd.; ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.118.

¹⁷⁶ ARAL, Borçlar Hukuku, s.230; GÜMÜŞ, s. 38.

¹⁷⁷ ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.200.

sözleşmeyi sona erdirme hakkını kullanırsa eski malikin kiracının kira sözleşmesinin erken sona ermesi sebebiyle uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olacağı düzenlenmiştir. İBK m. 261/4 hükmü kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin saklı olduğu düzenlenmiştir. TBK m. 310'da kiralanın devrine ilişkin hükümler İBK m. 261 hükmünden farklı şekilde ele alınmıştır. Nitekim kira sözleşmesini devralan yeni malikin yapılmış olan kira sözleşmesinde taraf olarak yer alacağı hükmü uyarınca TBK m. 310 ile mehz İBK m. 216 arasında bir farklılık yoktur. Fakat yeni malikin sözleşmeyi feshedebilmesi açısından farklılık söz konusudur. Şöyle ki; İBK m. 261 yeni maliki sözleşmesiyle bağlı kılarken, yeni malike olağanüstü fesih hakkı da tanımakta böylece kiralananı devralan ve belki de istemediği bir sözleşmesinin tarafı haline gelen yeni malike sözleşmeyi sona erdirme fırsatı bahşetmektedir. TBK'de ise böyle bir fırsat malike tanınmamıştır.

5. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

TBK madde 310 “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.” hükmü uyarınca kira sözleşmesi yapılmasından sonra kiralanan taşınmazın el değiştirmesi, şartları ve sonuçlarını kanun hükmünün lafzı ve doktrindeki görüşler ışığında incelenmiştir.

5.1. Genel Olarak

Üçüncü kişinin kiralananın mülkiyetini kazanması halinde, bunun yasal bir sözleşme devri olması nedeniyle kiralananı bütün hak ve borçlarıyla iktisap eder. Ayrıca o, kanunun açık hükmü gereğince kira sözleşmesinin tarafı durumuna gelerek kiraya veren sıfatını kazanır¹⁷⁸.

Kiralananın devri ile birlikte ayrıca kira sözleşmesi ortadan kalkmaz. Bu bakımdan kira sözleşmesinin içeriği ve süresi devirden etkilenmez, devirde yalnızca taraf değişikliği meydana gelir ve kira sözleşmesi kiracı ile yeni malik arasında devam eder¹⁷⁹. Bu çerçevede yeni malik kira sözleşmesinde eski malikin yerini aldığı için onun sahip olduğu kira sözleşmesinden doğan tüm borçlar ve alacaklara, yenilik doğuran haklara, ferî haklara, defî ve itirazlara sahip olur¹⁸⁰.

Hemen belirtelim ki yeni malik devir anından itibaren doğmuş ve doğacak tüm alacaklardan sorumludur. Dolayısıyla ayrıca taahhüt etmedikçe devirden önceki borçlardan sorumluğu yoktur¹⁸¹.

¹⁷⁸ GÜMÜŞ, s. 42.

¹⁷⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 285.

¹⁸⁰ AYRANCI, s. 115.

¹⁸¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. KAHRAMAN, Zafer, Karşılaştırmalı Hukukta Borcun Dış Üstlenilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013; DEVELİOĞLU, Hüseyin, Hasılat Kirası Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklarda Uygulanacak Hükümler, Erdoğan Teziç’e Armağan, İstanbul 2007.

5.2. Yasal Sözleşme Devri Olmasının Sonuçları

TBK m. 310 gereği kiralananın el değiştirmesiyle birlikte eski malik kira sözleşmeden çıkar ve onun yerine yeni malik kiraya veren sıfatı ile kira sözleşmesine taraf olur¹⁸². Bu çerçevede yeni malik eski malikin yerini aldığı için kira sözleşmesinde onun sahip olduğu tüm alacakların ve borçların, fer'i ve inşai doğuran hakların, def'i ve itirazların sahibi olur¹⁸³.

Kira sözleşmesi devir sonrasında, kiraya veren tarafta oluşan değişiklik dışında tüm hüküm ve sonuçları ile aynen devam eder. Böylece kiralanan şeyi kullanıma uygun olarak bulundurma, ayıptan ve zapttan sorumluluk, koruma yükümleri, kira bedelini talep hakkı, kiracı sıfatına haiz olanın diğer borçları bakımından talep hakkı, yan yükümler ve diğer bütün hak ve yükümlülük yeni malike geçer¹⁸⁴.

Kiralananın el değiştirmesine ilişkin hüküm ve sonuçlar devir anından itibaren hüküm doğurduğu için kira sözleşmesinin devredildiği anın tespit edilmesi önemlidir¹⁸⁵. Örneğin devir anından itibaren kiracı kira bedelini ifadan, aynı şekilde yeni malikte kiralananın ayıplı hale gelmesinden devir anından itibaren sorumludur¹⁸⁶. Devrin gerçekleştiği anın tespiti taşınır ve taşınmazlarda ayrı değerlendirilir¹⁸⁷.

Taşınırlar bakımından devrin gerçekleştiği an tespit edilirken TMK m. 763 göz önüne alınır. Buna göre taşınırlarda mülkiyetin nakli zilyetliğin devri yoluyla gerçekleştiğinden zilyetliğin devredildiği an TBK m. 310 gereğince kira sözleşmesinin de devri gerçekleşir. Taşınmazlar bakımından devrin gerçekleştiği anın tespitinde ise taşınmazın mülkiyetinin devir anı tapu sicilinde yevmiye defterine kaydın yapıldığı tarihtir. TMK m. 1022 uyarınca geçerli bir tescilin yapılması şartı ile tescilin hüküm ve sonuçları geçmişe etkili olarak yevmiye defterine kaydın yapıldığı tarihten itibaren doğar. Bu nedenle kanun çerçevesinde incelendiği zaman taşınmazlarda yeni malik

¹⁸² AYRANCI/ARAL, s. 241; ALTINOK ORMANCI, s. 588.

¹⁸³ ÖKTEM ÇEVİK, S.17.

¹⁸⁴ ALTINOK ORMANCI, S.133-134; ARAL, Borçlar Hukuku, s.235.

¹⁸⁵ ÖKTEM ÇEVİK, S.174.

¹⁸⁶ ACAR, S.237.

¹⁸⁷ Bkz. 3.3.3.3.

kaydının yevmiye defterine geçirilmesiyle TBK m. 310 gereği kayıt tarihinden itibaren yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur¹⁸⁸.

Kiralananın el değiştirmesinin yasal bir sözleşme devri olması nedeniyle hüküm ve sonuçlarını ileriye etkili olarak doğurur. Gerçekten de doktrinde genel kabul kiralananın el değiştirmesinin mülkiyetin geçiş anından itibaren ileriye etkili olarak hüküm ve sonuçlarını doğuracağı yönündedir¹⁸⁹. Bu çerçevede, yeni malik devirden önce gerçekleşen borca aykırılık hallerinden ne kendi başına ne de eski malikle beraber sorumlu değildir. Nitekim kanun koyucu kiralananın el değiştirmesi halinde, eski malikin yeni malikle beraber belirli bir süre sorumlu olacağına dair bir hüküm ortaya koymamıştır. Dolayısıyla devirden önce gerçekleşmiş sözleşmeye aykırı eylemlerinden ve bunların sonuçlarından eski malik sorumlu olur¹⁹⁰.

Mülkiyetin geçiş anından başlamak üzere, kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm haklar ve borçlar yeni malike geçer. Eski malikin sözleşmeden doğan hakları ve borçları ise devir anından itibaren son bulur. Ancak ifade edelim ki devirden önce muaccel olup henüz ifa edilmemiş kira bedellerinin eski malike ifa edilmesi gerekli olup yeni malikin bu kira bedelleri üzerinde herhangi bir alacak hakkı bulunmamaktadır¹⁹¹. Aynı şekilde devirden önce var olan tazminat alacaklarını da eski malik talep edebilir¹⁹².

Eski malikin tasarruf işlemine konu ettiği alacaklar kiralananın devrinden önce gerçekleştirilmişse yapılan tasarruf işlemi geçerlidir. Fakat eski malik henüz doğmamış alacak hakları üzerinde bir tasarruf işlemi yapmışsa, kiralananın devri halinde yapılan tasarruf işleminin geçerli olup olmaması hususu doktrinde tartışmalıdır.

Bir görüşe göre¹⁹³; henüz doğmamış alacaklar üzerinde alacak hakkı sahibinin; yani eski malikin tasarruf işlemi yapması ve akabinde sözleşmesi ilişkisi içerisindeki taraf

¹⁸⁸ **ÖKTEM ÇEVİK**, S. 175.

¹⁸⁹ **GÜMÜŞ**, S. 149; **ORMANCI ALTINOK**, S. 129; **EREN**, Mülkiyet, S. 37.

¹⁹⁰ **AYRANCI/ARAL**, S. 241-242.

¹⁹¹ **İNCEOĞLU**, Kira, S. 591; **ZEVKLİLER**, Özel Borç ilişkileri, s.202.

¹⁹² **ACAR**, S. 238.

¹⁹³ **ARAL, Fahrettin**, Topyekün Temlik, Atatürk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 1991-1992, C. 42, s. 105; **NOMER, Haluk Nami**, Beklenen Haklar Üzerindeki Tasarrufların Hukuki Sonuçları, Beta Yayınevi, İstanbul 2002, s. 108.

durumunu devretmesi halinde yapılan tasarruf işlemi geçerlidir. Bu görüşü savunan yazarlar gerekçe olarak her iki işlemin de tasarruf işlemi niteliğinde olduğunu, aynı konu üzerinde yapılmış birden çok tasarruf işleminden ise süre bakımından önce yapılan işlemin geçerli olduğunu göstermektedirler.

Başka bir görüşe göre¹⁹⁴; ileride doğacak alacakların önceden devri tasarruf işlemi olarak meydana gelmeyip, devir vaadi olarak hüküm ifade eder. Bu nedenle mevcut halde geçersiz hale gelecek bir alacağın temliki bulunmamaktadır. Alacağın temliki vaadi, sadece devri vaat edene karşı ileri sürülebilecek ve sözleşmeyi devralanı bağlamayacak devri talep hakkı vermektedir. Bu durumda devreden artık söz konusu alacaklar üzerinde tasarruf yetkisi bulunmadığından yaptığı alacak devir vaadinden doğan borcunu ifa edemez ve borca aykırı davranmış olur.

Bizim de katıldığımız görüşe göre¹⁹⁵; eski malikin devirden önce alacak hakları üzerinde tasarruf işlemi yapmasından sonra farklı bir kişinin şahsında meydana gelen bir alacak hakkı bulunur. Bu durumda hiç kimsenin sahip olduğundan fazlasını devredemeyeceği ilkesi geçerlidir. Dolayısıyla gelecekte doğacak alacak hakkını kendisine geçiren kimsenin devrin yapıldığı anda tasarruf yetkisinin bulunması yeterli değildir. Zira henüz doğmamış alacaklar için yapılan tasarruf işlemlerinde bu hakların doğduğu anda da tasarruf yetkisinin bulunması gerekir¹⁹⁶. Gerçekten de alacağın temliki bir tasarruf işlemi olduğundan temlikin kanunen geçerli sayılması, alacaklının devrettiği alacak üzerinde tasarruf yetkisini haiz olması ile ilişkilidir¹⁹⁷. Alacaklı tarafın tasarruf yetkisi prensip olarak devir işleminin yapıldığı anda bulunmalı; ancak, henüz doğmamış alacakların temlikinde alacaklının tasarruf yetkisi hem işlemin yapıldığı anda hem de alacağın doğduğu anda bulunmalıdır¹⁹⁸. Ayrıca eski malikin henüz doğmamış alacak hakları üzerinde bir tasarruf işlemi yapması halinde, bu işleme konu alacakların tamamı veya bir kısmı kiralananın devrinden önce henüz doğmamışsa, gelecekte doğacak alacak hakkının bu hakkın asıl sahibi üzerinde doğması ve hiç kimsenin sahip olduğundan

¹⁹⁴ **ÖKTEM ÇEVİK**, S. 180.

¹⁹⁵ **AYRANCI**, s. 123.

¹⁹⁶ **MAKARACI, Başak Aşlı**, Taşınır Rehin Sözleşmesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 54 vd.

¹⁹⁷ **HATEMİ \GÖKYAYLA**, s. 387; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 180.

¹⁹⁸ **HATEMİ \GÖKYAYLA**, S. 388.

fazlasını devredememesi nedeniyle geçersizdir¹⁹⁹. Bu nedenlerle devir anından sonra muaccel hale gelen kira alacakları ile ilgili temlik kendiliğinden geçersiz hale gelir²⁰⁰.

5.3. Taraflar Açısından Sonuçları

Kiralanan taşınmazın el değiştirmesi ile kiralanan taşınmaz için yapılan kira sözleşmesinin tarafları olan kiraya veren ve kiracı açısından hukuki belli bir takım sonuçlar doğmaktadır. Her iki taraf içinde sonuçlar ayrı ayrı incelenmiştir.

5.3.1. Kiraya Veren Açısından Sonuçları

Taşınmazın el değiştirmesi sonucunda eski malik kiraya veren açısından bir takım borçlar ve haklar doğmakta olup ilgili hususlar detaylı olarak açıklanmıştır.

5.3.1.1. Teslim Borcu

TBK m. 301'e göre kiraya veren, kiralananı kira sözleşmesindeki kullanıma uygun bir durumda teslim etme ve sözleşme süresince uygun durumda bulundurmaya yükümlüdür²⁰¹. Ayrıca hükme göre kiraya verenin kiralananı teslim yükümlülüğü konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez. Diğer kira sözleşmeleri açısından ise yine kiracı aleyhine genel işlem şartları şeklinde söz konusu hükme aykırı düzenlemeler yapılamaz²⁰². Buna göre, kiralananın kullanıma uygun olmayan bir durumda teslim edilmesi veya sözleşme devam ederken uygunluğun ortadan kalkması durumunda aksi kararlaştırılmış olsa bile kiracı sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir²⁰³.

Kiraya verenin teslim borcunu ifada temerrüde düşmesi halinde borçlu temerrüdü hükümleri uygulama alanı bulur. Ayrıca kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleme özelliğinin olması sebebiyle kiracı, TBK m. 125 çerçevesinde kendisine tanınan seçimlik imkânları kullanabilir²⁰⁴. Hükme göre kiracı uygun bir süre vermesi şartıyla

¹⁹⁹ ÖKTEM ÇEVİK, S. 181; ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.212.

²⁰⁰ İNCEOĞLU, Kira, s. 590.

²⁰¹ ÖKTEM ÇEVİK, S. 190.

²⁰² KOÇ, S. 70 VD.

²⁰³ AKÇAAL, Mehmet\UYUMAZ, Alper, Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2013, C. 1, S. 1, s. 301.

²⁰⁴ TANDOĞAN, S. 110.

aynen ifa ve gecikme tazminatı, aynen ifa yerine müspet zararının tazminini veya sözleşmeden dönme ve menfi zararının tazminini talep edebilir. Hemen belirtelim ki TBK m. 124 kapsamına giren hallerde kiracının kiraya verene uygun süre vermesine gerek yoktur²⁰⁵. Ayrıca temerrüt halinde kiracının kiraya verene tanıdığı süre devirden sonra da geçerliliğinin korur ve aynı değerlendirme temerrüt ihtarı bakımından da geçerli olur²⁰⁶.

Eski malik devirden önce kiralanan taşınmazı teslimde temerrüde düşmüşse, kiracının temerrütten kaynaklanan taleplerinden kimin sorumlu olacağına değinmek gerekir. Eski malik kiracının taleplerini cevaplamadan kiralananı devretmişse kiralananın devrinin aynı hakkın geçiş anından itibaren ileriye etkili olması niteliği ile kiracının borçlu temerrüdü nedeni ile hakkı olan tazminat istemlerini eski malikten talep edebilir²⁰⁷. Kira sözleşmesinin devrinden sonraki dönemde yeni malikin kiralananı teslimde temerrüde düşmesi halinde ise kiralananın devrinin ileriye etkili olması sebebiyle teslimden yeni malik sorumlu olur. Bu durumda kiracı temerrütten kaynaklı seçimlik haklarını yeni malike karşı ileri sürebilir²⁰⁸.

Kiracının sahip olduğu bir diğer seçimlik hakkı olan sözleşmeden dönme hakkını devirden önce kullanması halinde kira sözleşmesi sona ereceğinden TBK m. 310 burada uygulanmaz. Buna karşılık kiracının sözleşmeden dönme hakkını devirden sonra kullanması halinde tasfiye ilişkisi yeni kiraya veren ile kiracı arasında tahakkuk eder ve kiracının menfi zararından eski malik sorumlu olur²⁰⁹.

5.3.1.2. Vergi ve Yan Giderlere Katlanma Borcu

TBK m. 302 hükmü uyarınca kiralananla ilgili vergi, zorunlu sigorta ve diğer yükümlülükler kural olarak kiraya veren katlanır²¹⁰. Bunun aksi; yani yükümlülükler kiracının katlanacağı hususu sözleşmede kararlaştırılabileceği gibi söz konusu

²⁰⁵ YAVUZ \ ACAR \ ÖZEN, s. 395.

²⁰⁶ AYRANCI, S. 123; ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.213.

²⁰⁷ İNCEOĞLU, Kira, s. 592.

²⁰⁸ ACAR, S. 226-227.

²⁰⁹ AYRANCI, S. 117-134.

²¹⁰ GÜMÜŞ, s. 154-155; ÖKTEM ÇEVİK, s. 193.

yükümlülüklerin mülkiyet hakkıyla doğrudan bağlantılı olması sebebi ile kanunda aksine bir düzenleme de mevcut olabilir²¹¹. Fakat bu durumlarda bile vergi yükümlüsü değişmez, olsa olsa kiraya verene yalnızca ödediği vergi nedeniyle kiracısına rücu imkânı tanır²¹². Kira sözleşmesinin devrinden önce ifa edilmemiş vergi ve benzeri yükümlülüklerden TBK m. 302 kapsamında prensip olarak eski malik sorumludur. Zira yeni malikin devirden önceki dönemde doğmuş vergi ve benzeri giderlerden dolayı kiralanan devrinin mülkiyetin devri anından itibaren ileriye etkili olması sebebiyle sorumlu tutulamaz²¹³.

TBK m. 303'e göre kiraya veren kiralananın kullanımıyla ilgili olarak kendisi ve üçüncü kişiler tarafından yapılan yan giderle katlanmak zorundadır²¹⁴. Yan giderler hususunda konut ve çatılı iş yeri kiralalarına özgü olarak kanunda ayrı bir düzenlemeye yer verilmiştir. TBK m.341'e göre; "*Kiracı, konut ve çatılı iş yeri kiralalarında, akitte aksi öngörülmemişse veya aksine yerel adet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Giderlere katlanan taraf, bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır*". Hükümden de anlaşıldığı üzere kiracı hükümde sayılan kullanma giderlerinden sorumludur. Ancak bunun dışında kalan yan giderlerden; örneğin bahçenin bakımına ilişkin giderler, ortak anten giderleri, asansörün bakım ve servis gideri, kablosuz ağ bağlantısının kurulumu ve tesisatı için yapılan giderler, merkezi ısınma ve merkezi sıcak su, aydınlatma ve güvenlik hizmetleri giderleri, klima vb. soğutma giderleri, su ve çöp arıtmasına ilişkin yapılan giderlerden ise TBK m. 303'e göre kiraya veren sorumludur. Dolayısıyla konut ve çatılı iş yeri kiralalarında yan giderlerin hangi tarafa ait olduğu değerlendirilirken TBK m. 303 ve TBK m. 304 hükümleri beraber değerlendirilmelidir²¹⁵.

TBK m. 303 uyarınca adi kira sözleşmelerinde yan giderlerden kiracı sorumlu olurken

²¹¹ **ÖKTEM ÇEVİK, Seda**, 6098 Sayılı TBK Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi, Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi, Y. 2012, C.18, s. 207-208.

²¹² **İNCEOĞLU**, Kira, s. 85.

²¹³ **ÖKTEM ÇEVİK**, S. 194.

²¹⁴ **GÜMÜŞ**, S. 91.

²¹⁵ **ÖKTEM ÇEVİK**, S.218-219.

tarafarca bu hususun aksi kararlaştırılabilir. Bu çerçevede adi kira sözleşmesi niteliğinde bir kira sözleşmesinin TBK m. 310 uyarınca devri halinde, devirden önce doğmuş ancak henüz ifa edilmemiş yan gider borçlarından doğal olarak eski malik sorumludur. Ancak sözleşmede yan giderlerin kiracı tarafından ödeneceği hükme bağlanmışsa ifa edilmesi gereken bir yan gider alacağının bulunması halinde kiracı bundan sorumlu olur²¹⁶. Şayet kiralanan bir konut ve çatılı işyeri ise bu durumda TBK m. 303 ile TBK m. 341 beraber değerlendirilir. Şu durumda kiraya veren tarafından ödenmesi gereken ve devirden önce doğmuş ancak ödenmemiş bir yan gider varsa bunlardan eski malik; kiracı tarafından ödenmesi gereken bir yan gider var ise devirden önce doğmuş ve hala ifa edilmemiş bu giderlerden kiracı sorumlu olur²¹⁷.

5.3.1.3. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu

Malikin ayıba karşı tekeffül borcu kiralananın sözleşmede öngörülen kullanıma elverişli bir halde teslim etme ve kira sözleşmesi süresi boyunca kullanıma uygun bulundurma borcunun bir sonucudur²¹⁸.

Kiracı, kiralananın önemli ayıplarla teslim edilmesi durumunda borçlu temerrüdüne yahut malikin kiralananın daha sonra ayıplı hale gelmesinden doğan sorumluluğuna yönelik kanun hükümlerine başvurabilir. Kiralananın önemli sayılmayan ayıplarla teslim edilmesi durumunda ise o, kiralanda daha sonra meydana gelen ayıplardan ötürü malikin sorumluluğuna yönelik hükümlere başvurabilir²¹⁹. Bu çerçevede kanun koyucu önemli ayıp önemli olmayan ayıp farkını esas alarak her iki ayıp türüne uygun şekilde kiracının başvurabileceği imkânları düzenlemiştir. Buna göre önemli ayıplar nedeniyle kiralanda daha sonra meydana gelen ayıplar nedeniyle kiracı, kiraya verenin sorumluluğuna ilişkin hükümlerin yanında borçlu tarafın temerrüdüne yönelik hükümler perspektifinde de kiraya veren tarafı sorumlu tutabileceği kabul edilmiştir. Diğer bir deyişle kanun kiracıya, dilerse kiraya veren tarafın ayıptan sorumluluğuna dair

²¹⁶ÖKTEM ÇEVİK, S.196; ZEVLİLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.214.

²¹⁷ACAR, s.238.

²¹⁸İNCEOĞLU Murat, Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y. 2013, C.9, s.. 52-53; ÇABRİ, Sezer, Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 3 vd.

²¹⁹ÖKTEM ÇEVİK, S.198.

hükümlere dayanıp sözleşmesinin sona erdirilmesini talep edebilmesi, dilerse borçlunun temerrüdüne ilişkin hükümlere başvurarak sözleşmeden dönme hakkını kullanabilmesi imkânlarını sunmuştur²²⁰.

TBK önemli ayıplar bakımından kiracıya ayıpların giderilmesini talep hakkı, kira bedelinden ayıpla orantılı olacak şekilde bir indirim yapılmasını talep etme hakkı ve zararın giderilmesini talep hakkı olarak verilen 3 seçimlik hak tanımıştır. Buna ek olarak sözleşmeyi fesih hakkı da seçimlik bir hak olarak kabul edilmiştir. İfade edelim ki bahsedilen hakların kullanılabilmesi için ayıbın kiracının kusuruna dayanmaması gerekir²²¹. Ayrıca kiracının kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı sadece kiralananın kullanımını etkileyecek ayıpların varlığı ve ilgili ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre zarfında kullanılabilir. Böylece ayıp önemli olsa bile eğer kiralananın kullanımını etkilemiyorsa kiracı indirim talep edemez²²². Zararın tazmini hususunda, kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi halinde bundan kaynaklanan zararı malik kusuru olmadığını ispat edemiyor ise kiracıya ödemekle yükümlüdür²²³.

Kiralananın devrinde kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun devirden nasıl etkileneceğinin incelenmesi için ayıba karşı tekeffül sorumluluğunun ne zaman doğduğuna ve söz konusu sorumluluğun doğmasının akabinde kiralananın devredilmesi ihtimalinde kiracının seçimlik imkânlarını eski malik ve yeni malik taraflarından hangisine karşı yöneltilebilir olduğunun incelenmesi gereklidir.

Seçimlik hakların devirden önceki dönemde kullanması halinde ayıp, eğer eski malik tarafından giderilmiş ise kiracının tazminat talebini ve TBK m. 307 kapsamında yer alan bedel indirimi talebini de doğal olarak eski malike karşı ileri sürmesi gerekir²²⁴. Nitekim tazminat alacağına meydana geldiği andan sonra kiralananın devri, sözleşmesinin devrinin ileriye dönük hüküm ve sonuçlar doğurması sebebi ile tazminat borcunun yeni

²²⁰ HATEMİ / GÖKYAYLA, s. 252 vd.

²²¹ ZEVKLİLER/AYDIN, s. 490.

²²² DOĞAN, Murat / BAYGIN, Cem, TBK Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler, Hukuki Perspektifler Dergisi, Y. 2005, S. 4, s. 120.

²²³ AKÇAAL / UYUMAZ, s. 305.

²²⁴ İNCEOĞLU, Ayıp, s. 592.

kiraya verene geçmesine sebep olmaz²²⁵. Şayet kiracı seçimlik haklarından TBK m. 305\1 kapsamındaki kira bedelinden indirim hakkını kullanmış ise sözleşme ilişkisi yeni malikle devam edeceğinden indirime yeni malik katlanmalıdır²²⁶.

5.3.1.4. Zapta Karşı Tekeffül Borcu

TBK m. 309'da düzenlenen zapta karşı tekeffül borcu, kira sözleşmesinin kurulmasından önce üçüncü kişinin üstün bir hakka sahip olması ve daha sonra üçüncü kişinin bu üstün hakkını öne sürerek kiracının kiralananı kullanılmasının engellemesi durumunda kiraya verenin, kiracının bilgi vermesi sonucunda üstlenmesi gereken bir dava ve kiracının tüm zararını gidermekle yükümlü olduğunu belirten bir hüküm olarak karşımıza çıkmaktadır²²⁷.

Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkıyla örtüşmeyen bir hak iddia etmesi halinde kiraya verenin kiracının bilgi vermesi üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı tüm zararı gidermekle yükümlüdür. Tabi bunun için üçüncü kişinin hakkını behemehâl dava yoluyla ileri sürmesi gerekir²²⁸. Ek olarak söz konusu ilgili kanun hükmünde kiracının tüm zararının giderilmesini talep edebileceği de açıkça düzenlenmiştir²²⁹.

Kiraya verenin zapta karşı tekeffül sorumluluğunun oluşabilmesi için kanunun aradığı şartların bulunması gereklidir. Bu şartlar; kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması, kira sözleşmesi kurulmadan önce üçüncü kişinin kiracının kullanım hakkı ile bağdaşmayacak özellikte bir üstün hakkın sahibi olması, kiracının üçüncü kişinin üstün hakkını bilmemesi, üçüncü kişinin üstün hakkını ileri sürmüş olması, kiracı tarafından bu durumun, yani üçüncü kişinin kendisine yönelik ileri sürdüğü üstün hak iddiasını kiraya verene bildirmesidir²³⁰.

²²⁵ ÇABRİ, Ayıp, s. 312-313; DOĞAN/BAYGIN, s. 121.

²²⁶ ÖKTEM ÇEVİK, s. 199-200.

²²⁷ ÖKTEM ÇEVİK, S. 199-200; ÇABRİ, Ayıp, s. 314.

²²⁸ KUNTALP vd., Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, Beta Yayınları, İstanbul 2005, s. 166.

²²⁹ DOĞAN/ BAYGIN, s. 121.

²³⁰ ÇABRİ, Ayıp, s. 315.

Zapta karşı tekeffül sorumluluğunun doğurduğu sonuçlar TBK m. 309'da düzenlenmiştir. Hükme göre kiraya veren, kiracının bilgi vermesi üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı tüm zararı gidermekle yükümlüdür. Buna karşılık kiracıya zapt sebebiyle sözleşmeyi fesih imkânı tanımamıştır. Ancak doktrinde kiracının zapt sebebi ile sözleşmeyi fesih hakkının olduğu ifade edilmektedir²³¹. Bu görüşe göre²³²; kira sözleşmesinde kiraya verenin ayıba karşı tekeffül sorumluluğu konusunda kiracıya fesih imkânı tanıyan TBK m. 306'nın zapt halinde de kıyasen uygulanması neticesinde kiracının sözleşmeyi feshedebilir²³³.

Zapta karşı tekeffül sorumluluğu kiralananın devri konusu içerisinde incelenecek olursa sözleşmenin devrinden sonra yeni malik döneminde üstün hak sahibi üçüncü kişinin ortaya çıkması ihtimalinde zapta karşı tekeffül sorumluluğun eski malik ve yeni malik taraflarından hangisi bakımından üstlenileceği hususu değerlendirilmelidir. Zapta karşı tekeffül sorumluluğunun temeli *“kira sözleşmesi kurulmadan önce üçüncü kişinin kiracının kullanım hakkına aykırı olacak nitelikte bir üstün hak”* tır. Bundan ötürü üstün hak sahibi, yeni malik döneminde ortaya çıkmış olsa bile onun bu hakkını kira sözleşmesinin kurulmasından önce elde etmiş olması gereklidir. Şu hâlde kiralananın devri ileriye etkili olduğu için devirden önce gerçekleşen zapt durumlarında prensip olarak eski malikin, devirden sonra gerçekleşen zapt durumlarında olarak yeni malikin sorumlu olacağı akla gelebilir. Ancak kiracının zararlarının devirden sonraki dönemde talep edilse dahi zarar devirden önce çıkmış sayıldığı için bunların tazmini eski malik tarafından üstlenilmelidir²³⁴.

5.3.2. Kiracı Açısından Sonuçları

Kiralananın taşınmazın el değiştirmesi ile kiralanananda bulunan kiracı açısından belirli sonuçlar doğmasına yol açmaktadır. Doğacak hak ve borçlar detaylı olarak incelenmiştir.

5.3.2.1. Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu

²³¹ GÜMÜŞ, s.136-139.

²³² GÜMÜŞ, s. 139; ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.214

²³³ DOĞAN/ BAYGIN, s. 125.

²³⁴ ACAR, S. 242; ARAL, Borçlar Hukuku, s.238.

Kiracının kira bedelini ödeme borcu TBK m. 299 hükmünde yer alan kira sözleşmesinin açıklamasında açıkça ifade edilmiştir. Kira sözleşmesinde kiracının asıl borcu olan kira bedelini ödeme borcu, kiraya verenin kiralananı kiracıya kullandırma borcunun karşılığı olarak tanımlanmaktadır²³⁵. TBK m. 314'e göre kiracının mefhumuna yerel âdet ve akit olmadığı müddetçe kira bedelini ve gerekliyse yan giderleri her ayın sonunda ve en geç kira sözleşmesinden belirlenen sürenin sonunda ödemelidir²³⁶.

Kiralananın devri durumunda kira sözleşmesi devam ettiği için kira bedelinde bir değişiklik olmayıp, kira bedeli eski malik ile yapılan sözleşmede yer aldığı miktarı ile devamlılığını sürdürür²³⁷. Kiralananın devrinin ileriye etkili hüküm ve sonuçlar meydana getirmesi nedeniyle devirden önce doğup ifa edilmemiş kira bedellerinin eski malike ödenmesi; devir sonrası doğan kira bedellerinin ise yeni malike ifa edilmesi gerekir²³⁸. Kiralananın devredilmesinden önce meydana gelen kira bedeli alacaklarının ise kiralanan taşınmaz üzerinde aynı hak iktisap eden kişiye alacağın temlik hükümleri çerçevesinde devretmek mümkün olup, devir gerçekleşmedikçe kiralanan taşınmaz üzerinde aynı hak iktisap eden kişinin eski malike ait kira bedeli alacaklarını talep etme yetkisi yoktur²³⁹.

Kural olarak devirden sonra muaccel olan kira borcunu yeni malike ifa eden kiracı borcundan kurtulur. Fakat o, eski malike ödeme yaparsa kira borcundan kurtulabilmesi için yeni malike ikinci kez borcunu ifa etmesi gerekir²⁴⁰. Buna karşılık TBK m. 310 gereğince kiralananın devri halinde iradi devirden farklı olarak devir işlemine kiracının herhangi bir katılımı aranmamaktadır. Ayrıca kiracının bu devirden habersiz olması hayatın olağan akışına uygun sayılmaktadır. Bu nedenlerle kiralananın devrinde, devirden haberdar olmayan kiracının eski malike yapmış olduğu kira bedeline ilişkin ödemelerde alacağın temlikini öngören TBK m. 186 kıyasen uygulanır²⁴¹. Hükme göre

²³⁵ GÜMÜŞ, S. 182.

²³⁶ ÖKTEM ÇEVİK, S. 202.

²³⁷ URAL Çınar, Nihal, TBK'da Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 180.

²³⁸ ALTINOK ORMANCI, s.129-130; URAL ÇINAR, s. 180.

²³⁹ GÜMÜŞ, s. 149; ŞENER, s. 14-15.

²⁴⁰ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 285; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, Borçlar, s.435.

²⁴¹ ARAL, Borçlar Hukuku, s.242.

borçlu alacağın devredildiği bildirilmemişse önceki alacaklıya; alacak birden fazla defa devredilmiş ise en son devralan yerine önceki edinenlerden birine iyi niyetle ifada bulunması yolu ile borcundan kurtulur²⁴². Dolayısıyla TBK m. 186 gereğince kiracı iyiniyetle eski malike ödeme yaptığında borcundan kurtulur²⁴³. Bu durumda yeni malik aralarındaki anlaşmaya göre eski malike müracaat ederek uğradığı zararın tazminini talep edebilir²⁴⁴.

Peşin ödenmiş kira bedelleri hususunda doktrinde çeşitli görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre²⁴⁵, kiracı, kiralananın yeni malikine karşı ayrıca bir ödeme yapmak mecburiyetinde kalmayıp kiralanan taşınmazı edinen bu ödemeleri eski malikten talep edebilir. Diğer bir görüşe göre²⁴⁶; eğer sözleşmede 1 yıllık veya 6 aylık kira bedellerinin peşin ödemesi kararlaştırılmış ise yeni malik kiracıya başvuramaz sebepsiz zenginleşme hükmü ile eski malike müracaat edebilir. Eğer kira sözleşmesinde kira bedellerinin peşin ödenmesine dair bir hüküm bulunmuyor ise henüz doğmamış kira bedellerinin ödeme ile sona ermesi mümkün olamayacağından yeni malik devirden sonra doğacak kira bedellerini kiracıdan isteyebilir. Bunun karşılığında ikinci kez ödeme yapmak mecburiyetinde kalan kiracı, eski malikten sebepsiz zenginleşme hükümleri gereğince ödediği kira bedellerinin iadesini talep edebilir²⁴⁷.

Kira sözleşmesinin genel hükümleri içerisinde yer alan ve tüm kira sözleşmeleri açısından uygulama alanı bulan TBK madde 303 hükmü uyarınca, kiraya veren kiralananın kullanımı ile alakalı olmak üzere kendi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmak ile yükümlüdür. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise sözleşmede mefhumu öngörülmemişse ya da aksine bir yerel adet bulunmuyorsa TBK m. 341 uyarınca kiracı, kiralanan taşınmazı kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür.

²⁴² MEHMETOĞLU, s. 100.

²⁴³ URAL ÇINAR, s. 106; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 285.

²⁴⁴ MEHMETOĞLU, s. 101.

²⁴⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 206.

²⁴⁶ ÖZEN, Kira, s. 106.

²⁴⁷ ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.216.

TBK m. 315'e göre kiracı, kiralanan taşınmazı teslim aldığı tarihten sonra geçerli hale gelecek kira bedelini veya yan giderleri ödeme borcunu yerine getirmezse kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir zaman verip verilen zaman içinde ifa etmeme durumunda kira sözleşmesini feshedeceğini bildirebilir²⁴⁸. Şu durumda kiracıya verilen süre dolmadan kiralananın devredilmesi halinde verilen sürenin sonuna kadar kiracının kira bedelini veya yan giderleri ödememesi durumunda kira sözleşmesi sona erer; yani feshedilir. Eski malik tarafından fesih süresinin verilmesinin ardından ancak fesih hakkının kullanılmasından hemen önce kiralananın devri halinde yeni bir ihtarname gönderilmesi gerekmeksizin yeni malik fesih hakkını kullanabilir²⁴⁹.

5.3.2.2. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Kiralananın kira sözleşmesine uygun olarak özenle kullanılması ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara karşı yeterli düzeyde saygı gösterilmesi gerekir. Bu borca aykırılık halinde kiraya veren kiracıya karşı konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az 30 gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi halde kira sözleşmesini feshedeceğini yazılı bir ihtarla bildirebilir. Diğer kira ilişkilerinde ise, daha önce bir iharda bulunma gerekliliği olmadan, kiracıya yapacağı yazılı bir bildirimle sözleşmeyi feshedebilir.

Kiracının sözleşmeye uygun olarak kullanıma aykırı davranması sonuçlarından sözleşmenin feshi ve fesih şartları TBK m. 316'da özel olarak düzenlenmiştir. Bunun yanı sıra kiraya verenin genel hükümler uyarınca aykırılık sonucu oluşan durumun eski hale getirilmesini isteme hakkı da mevcuttur²⁵⁰. Kiracının eski hale getirilmesini isteme talebini yerine getirmemesi sonucunda kiraya veren TBK m. 113 gereğince mahkemeye başvurarak kendisinin bu konuda yetkilendirilmesini isteyebilir ve kiracının sözleşmeye aykırı kullanımını sebebiyle zarara uğramış ise bu zararın tazminini isteyebilir²⁵¹.

Kiralananın devrinden önceki dönemde eski malikin bu borca aykırılığın giderilmesi amacıyla kiracıya tanımış olduğu süre dolmadan kiralananın devredilmesi halinde, eski

²⁴⁸ AYDOĞDU / KAHVECİ, s.639.

²⁴⁹ İNCEOĞLU, Ayıp, s. 598; ÖKTEM ÇEVİK, s. 207.

²⁵⁰ ACAR, s. 242; ZEVLİLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.218.

²⁵¹ GÜMÜŞ, s. 161.

malik döneminde verilen süre, yeni malik dönemi içinde geçerli kabul edilmelidir. Böylece kiracı tarafından borca aykırılığın giderilmemesi durumunda yeni malik eski malikin halefi olarak sözleşmesi ilişkisine katılmış olduğu ve fesih hakkı da sözleşmeyle birlikte ona devredildiği için TBK m. 316 uyarınca kira sözleşmesini feshedebilir²⁵². Ayrıca kiralananın devri halinde kira sözleşmesinin feshedilmesi yeni malik açısından erken fesih hali olup onu zarara uğratıp sözleşmesinin ifa edileceğine dair haklı menfaatini zedeler. Dolayısıyla tıpkı devrin söz konusu olmadığı durumlarda kiraya verenin fesih sebebiyle uğradığı zararın tazminini TBK m. 126' ya kıyasen kiracıdan isteyebilir olması gibi devirden sonra da yeni malik, uğradığı zararın tazminini kiracıdan isteyebilir²⁵³.

5.3.2.3. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu

Kiralananın olağan bakımı için gereklilik arz eden örneğin kiralananın musluğunun tamiri, kırılan pencere camının değiştirilmesi gibi bakım ve temizlik giderlerini ödemekle sorumlu taraf TBK madde 317 uyarınca kiracıdır. Ancak yerel adet gereği bakım ve temizlik giderlerinin kiraya veren tarafça karşılanması söz konusu ise giderlerden kiraya veren taraf sorumludur²⁵⁴.

Bakım ve temizlik masraflarının kiraya veren tarafından yapılması halinde kiraya veren bu giderleri kiracıdan talep edebilmektedir. Fakat kiracı tarafından bu giderlerin ödenmemesi halinde TBK m. 315 uyarınca sözleşmesinin feshi söz konusu olmaz²⁵⁵. Kiralananın devri halinde önceki dönemde eski malik tarafından yapılan bu özellikte bir giderin var olması durumunda yapılan bakım ve temizlik giderlerinin alacaklısı da yine eski maliktir. Ayrıca devirle birlikte eski malikin gider kaynaklı alacak hakkı devralana temlik edilmezse bu hak yine eski malike ait olmaktadır²⁵⁶. Temizlik ve bakımın kiracı tarafından hiç yapılmamış olması hali özen borcuna aykırılık teşkil eder. Bu halde kiraya veren kira sözleşmesini TBK m. 316 hükmüne göre feshedebilir²⁵⁷. TBK m.

²⁵² İNCEOĞLU, Kira, s.397; ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri, s.218.

²⁵³ GÜMÜŞ, s.161.

²⁵⁴ ÖKTEM ÇEVİK, Değerlendirme, s.209; ARAL, Borçlar Hukuku, s.245.

²⁵⁵ ACAR, s. 243.

²⁵⁶ ÖKTEM ÇEVİK, Değerlendirme, s. 214.

²⁵⁷ İNCEOĞLU, Ayıp, s. 338.

316\2 hükmü gereğince konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracının bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde kiraya veren taraf kiracıya, en az 30 gün süre verilerek bu giderlerin karşılanması aksi halde sözleşmesinin feshedileceğini duyuran bir ihtar çekebilir. Diğer kira ilişkilerinde ise kiraya veren tarafça herhangi bir ihtar çekmek zorunluluğu bulunmaksızın, yazılı bir bildirim ile sözleşmeyi feshedebilir²⁵⁸.

Kira sözleşmesinin devri halinde, TBK m. 316\2 uyarınca kiralananın devrinden önceki dönemde eski malikin borca aykırılık konulu çektiği ihtarında verdiği mehil müddeti henüz dolmadan devrin gerçekleşmesi durumunda verilen mehil yeni malik için de geçerliliğini sürdürür. Böylelikle kiracı tarafından mehil müddeti içerisinde borca aykırılığın giderilmemesi halinde, yeni malik TBK m. 316 hükmü çerçevesinde sözleşmeyi fesih yoluna gidebilir²⁵⁹.

5.3.2.4. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme ve Giderilmesine Katlanma Borcu

Kiracıya kiralananın ayıplarını bildirme yükümlülüğü getiren TBK m. 318 hükmü uyarınca kiracı kendinin gidermekle sorumlu olmadığı ayıpları kiraya verene beklemezsizin bildirmekle yükümlü olup, bu ayıpların bildirilmemesi halinde doğan zarardan sorumludur²⁶⁰. İfade edelim ki TBK m. 318 hükmü başlığında da belirgin olarak ifade edildiği gibi kiracının, kiralanan taşınmazda tespit edilen ve kendisinin gidermek zorunda olmadığı ayıpları kiraya verene bildirmesi durumu bir külfet olmayıp bir borç niteliğindedir²⁶¹. TBK m. 318’ de ayıpların bildirilmesi yükümlülüğünün yerine getirilmemesinin sonucu tazminat olarak düzenlemiştir. Ancak doktrinde bu durumun aynı zamanda özen borcuna aykırılık teşkil ediyor olması halinde, malikin kira sözleşmesini TBK madde 316 hükmü uyarınca feshedebileceği kabul edilmiştir²⁶². Kiralananın devri söz konusu olduğunda da kiracının eski malik döneminde ortaya çıkan bir ayıbı eski malike bildirmemesi halinde kiralananı devralan bu bildirmemeden kaynaklanan zararın tazminini kiracıdan talep edebilir. Ayrıca kiracının eski malik döneminde bildirim borcuna aykırı davranmasının TBK m. 316 gereğince özen borcuna

²⁵⁸ ÖKTEM ÇEVİK, s. 214.

²⁵⁹ ACAR, s. 241-242

²⁶⁰ İNCEOĞLU, Ayıp, s. 418; ÖKTEM ÇEVİK, s. 220.

²⁶¹ KUNTALP vd., s. 171.

²⁶² GÜMÜŞ, s. 298.

aykırılık teşkil ettiği durumlarda devirden sonraki dönemde yeni malik tarafından sözleşme feshedilebilir²⁶³.

Kiracının katlanma borçlarının düzenlendiği TBK m. 319' da yer alan hükümde açıkça belirtildiği üzere kiracının katlanma borcu, aybın giderilmesine katlanma ve kiralananın gösterilmesine katlanma olarak iki şekilde ortaya çıkar²⁶⁴. TBK madde 319 hükmünde kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine katlanmakla, kiraya veren ise çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini münasip bir zaman önce kiracıya haber vermek ve bunların yapıldığı zamanda kiracının menfaatlerini göz önüne almak ile yükümlü tutulmuştur. Ancak hükme göre kiralanda yapılacak çalışmalar esnasında kiracının menfaati göz ediliyor olsa bile kiracının kiralananı kullanım imkanının azalması veya kiracının zarar görmesi hali meydana gelebilmektedir. TBK m. 319' un son fıkrasında da bu durum, kiracının kiraya verenden kira bedelinin indirilmesi ve zararının tazminin isteme hakkı olarak hüküm altına alınmıştır²⁶⁵.Kiralananın devri açısından bu konu ele alındığında durum şu şekilde sirayet eder. Eğer devirden önceki bir dönemde eski malikin ayıpların giderilmesi, değişiklik, yenileme veya onarım yapması durumunda, tadilatın bitiminden önce ya da bitiminin akabinde kiralanan, kiracı bedel indirimini ve tazminat talebine, bu durum devralan dönemde de devam ediyorsa yeni malik, eski malik döneminde meydana gelen bir tadilat sebebi ile doğan bir zararın bulunması halinde eski malik katlanmak zorundadır²⁶⁶.

5.3.2.5. Kiralananı Geri Verme Borcu

Kira sözleşmesinin kullandırma borcu doğuran bir sözleşme olması nedeniyle sözleşmenin sonlanması ile birlikte kiracı için kiralanan taşınmazı iade borcu doğurmakta ve kiralananın iadesi kiracı açısından sonlanmış kira sözleşmesinin

²⁶³ ÖKTEM ÇEVİK, s. 221.

²⁶⁴ TBK m. 319: “Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır. Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.”

²⁶⁵ İNCEOĞLU, Ayıp, s. 439.

²⁶⁶ ÖKTEM ÇEVİK, s. 222.

tasfiyesine yönelik bir borç olarak nitelendirilmektedir²⁶⁷. TBK m. 334 göz önünde bulundurulduğunda kiracı, kiralananı hangi halde teslim aldıysa kira sözleşmesinin bitişinde de aynı halde iade etmek ile yükümlüdür²⁶⁸.

Kiralananın devri söz konusu olduğunda eğer kira sözleşmesi devirden sonraki bir dönemde sona ererse, kiracının kiralananı iade yükümlülüğünü yeni malike yerine getirmesi gerekir. Eski malik ile kiracı arasında akdedilmiş olan sözleşmenin sona ermesi durumunda, kiracının kira sözleşmeye aykırı kullanımından doğacak zararları giderme sihariç olmak üzere herhangi bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine yönelik anlaşmalar, TBK madde 334\2 hükmü gereğince yeni malik döneminde geçersiz sayılır. Kiracının kira sözleşmesinin bitiminde kiralanan taşınmaz gerektiği gibi iade etmemesi durumunda bundan doğan zararın tazmini ise yine yeni malike yapılır²⁶⁹.

6. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ VE SONUÇLARI

Kira sözleşmesi, kiraya veren ile kiracının anlaşması sonucu kurulan, kullandırma amacı güden ve sözleşmenin kurulması için kiralananın teslim edilmiş olması şart olmadığı bir sözleşme türüdür²⁷⁰. Kira sözleşmesi, sürekli bir borç ilişkisi doğuran sözleşmelerdendir.

Sözleşme devam ederken taraflar arasında meydana gelen anlaşmazlıklar sonucu taraflardan biri yahut ikisi de sözleşmeyi sonlandırmak isteyebilir. Buna ise “fesih” denir. Fesih, sözleşmeyi sona erdiren taraf işlemidir. Ancak geçerli bir fesih için kanunda sayılan fesih sebeplerinden birinin gerçekleşmiş olması gereklidir. 6098 sayılı TBK’nda belirtilen genel fesih sebepleri kısaca; “Temerrüt, özensiz kullanım,

²⁶⁷ **BURCUOĞLU, Haluk**, Yüksek Mahkeme Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1993, s. 27; **AYANOĞLU MORALI, Ahu**, Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Y. 2013, C.9, s.103-104.

²⁶⁸ TBK m. 334: *Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralanda meydana gelen eksilmelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracının sözleşmesinin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir”.*

²⁶⁹ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 225.

²⁷⁰ **ZEVKLİLER**, Özel Borç ilişkileri, s.214.

komşulara saygısızlık, kiralananın ayıplı olması, çekilmez durum, iflas, ölüm ve önel vermek” dir.

6.1. Yeni Malikin Sözleşmeyi Fesih Hakkı

TBK'nun madde 351 hükmü ile sadece çatılı işyeri ve konut kiracılarında, kiralananın devri sonucunda hüküm gereği sözleşmesinin tarafı haline gelen yeni malikin sözleşmeyi fesih imkânı düzenlenmiştir²⁷¹.

6.2. Adi Kira Sözleşmesinde Yeni Malikin Sözleşmeyi Feshi

Kiralananın mülkiyetinin devredilmesi ile birlikte hak sahibi, “yeni kiraya veren” sıfatını elde ederek, kira sözleşmesinde fesih konusunda eski kiraya verenin haklarına sahip olarak, kanuni sözleşmesi devri sonrasında kira sözleşmesi ile bağlanır ve edinen, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK madde 328 hükmüne²⁷² dayalı olarak sözleşmeyi feshedebilir²⁷³.

6.3. Çatılı İşyeri ve Konut Kira Sözleşmesinde Yeni Malikin Sözleşmeyi Feshi

Hukuk sistemimiz açısından kiralananın devrinde, yeni malike kira sözleşmesini fesih yönünde olağanüstü herhangi bir fesih imkânı sağlanmamış, istisnai olarak çatılı işyeri ve konut kira sözleşmelerinde, yeni malike gereksinim sebebiyle sona erdirmeye imkânı tanınmıştır. TBK madde 351\1 hükmünde, kiralanan taşınmaz sonradan edinen kişinin kendisi, alt soyu, üst soyu, eşi veya bakmakla yükümlü olduğu kişiler tarafından ihtiyaç sebebi ile, söz konusu maddede yer alan şartlar sağlanarak sözleşmeyi fesih imkânı sağlanmıştır.

²⁷¹TBK. 351 hükmü: “Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu 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. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşmesi süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir”.

²⁷² TBK m. 328 hükmü: “Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur”.

²⁷³ ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesi, s. 245.

TBK madde 351 hükmü uyarınca ihtiyaç sebebi ile tahliye davası açılmasının şartları şöyle sıralanabilir²⁷⁴: kira sözleşmesinin kurulmasından sonra taşınmaz mülkiyetinin iktisabı, iktisap edenin kendisinin, üst soyunun, alt soyunun, eşinin veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişinin işyeri veya konut ihtiyacı bulunması, edinme tarihinden 1 ay içinde bildirimde bulunulması, edinme tarihinden 6 ay sonra tahliye davası açılması, kira sözleşmesinden doğan kişisel hakkın kiracı adına tapuya şerh edilmemiş olmasıdır.

TBK m. 351'in uygulanabilmesi için kiralananın mülkiyetinin, kiracı ve kiralayan arasında akdedilen kira sözleşmesinin kurulmasından sonra TBK m. 310 uyarınca kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklı tutularak, üçüncü bir kişi tarafından iktisap edilmiş olması gerekliliği söz konusudur. Külli halefiyet hali göz önünde bulundurulduğunda, TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulamayacağından²⁷⁵, sözleşme sonrası edinenin ihtiyaç sebebine dayalı olarak tahliye davası açması da söz konusu olmaz²⁷⁶. Bu doğrultuda miras sebebi ile intikal gerçekleştiğinde TBK'nun madde 351 hükmüne dayanılarak tahliye davası açılmaz²⁷⁷.

Tapusuz taşınmazlarda mülkiyetin haricen kazanılması halinde, edinen TBK m. 351 hükmüne dayanarak tahliye davası açabiliyorken²⁷⁸ sicil dışı kazanımlarda TBK m. 351 çerçevesinde tahliye davası açılabilmesi için açıklayıcı bir tescilin söz konusu olması gerekli olup²⁷⁹ yolsuz tescil halinde, yolsuz tescile dayanılarak tahliye talebi söz konusu olmayacaktır²⁸⁰.

Kooperatiflerde, pay tahsis edilmiş kişilerin ihtiyaç sebebi ile tahliye davası açabileceği

²⁷⁴ **DOĞAN**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 150; **ÖKTEM ÇEVİK**, Kira Sözleşmesi, s. 245.

²⁷⁵ **YAVUZ\ACAR\ÖZEN**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler 10. Bası, s. 433; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s.458.

²⁷⁶ **ÖKTEM ÇEVİK**, Kira Sözleşmesi, s. 246.

²⁷⁷ **BURCUOĞLU**, Yüksek Mahkeme Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa' ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, s. 441-442; **İNCEOĞLU**, Kira, s. 372.

²⁷⁸ **HATEMİ\SEROZAN\ARPACI** Borçlar Hukuku Özel Bölüm, s. 220.

²⁷⁹ **İNCEOĞLU**, Kira, s. 37.

²⁸⁰ **İNCEOĞLU**, Kira, s. 373; **AYAN, Ruşen**, 'Kira Konusunun Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi', Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2007, c. 15, S. 2, s. 23; **DOĞAN**, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 15.

hem doktrinde²⁸¹ hem de Yüksek Mahkeme uygulamalarında²⁸² kabul görmekte, üzerinde kat irtifakı bulunan herhangi bir taşınmazda pay iktisap eden kişinin de şahsi olarak bu davayı açabileceği mümkün olmaktadır²⁸³.

İştirak halinde mülkiyet hakkına sahip olan pay sahiplerinden birinin, diğer payları edinmesi halinde, bu kişi kira sözleşmesi ile paydaşlardan birisi olarak pay iktisabından önce bağlı bulunduğu, kiralananın devri hükümleri kapsamında ‘yeni malik’ sıfatında olmayacağından TBK m. 351 çerçevesinde tahliye davası açamamaktadır²⁸⁴.

Kira sözleşmelerinin devrinde, devralanın (yeni malikin) dava açabilmesi için devraldığı taşınmazı; edinenin kirada oturuyor olması²⁸⁵, edinenin başkalarının yanında oturuyor olması²⁸⁶, edinenin veya hükümde sayılan yakınlarından birisinin söz konusu taşınmaza taşınmasının sağlık açısından gereklilik arz etmesi²⁸⁷, edinenin ve yine hükümde sayılan yakınlarından birisinin konutun bulunduğu yere taşınmış olması²⁸⁸, devraldığı taşınmazın hali hazırda oturduğu yerden daha elverişli fiziksel şartlara sahip olması²⁸⁹, devralınan taşınmazın ekonomik olarak daha uygun şartlara sahip olması²⁹⁰, devralınanın konum olarak daha elverişli olması²⁹¹, devralanın yeni ihtiyaçlarının

²⁸¹ DOĞAN, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 154; İNCEOĞLU, Kira, s. 373; Yavuz\ Acar\ Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler 10. Bası, s. 686; ZEVLİLER\GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Özel İlişkiler 15. Bası, s. 375; İPEK Eyüp, ‘6098 Sayılı TBK ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler’, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2012, S. 102, s. 69.

²⁸² YHGK, E. 1984\6-474, K. 1985\1172, T. 25.12.1985, YKD, 1987, C.13, S.1, 24-25.

²⁸³ HATEMİ\SEROZAN\ARPAÇI, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, s. 221.

²⁸⁴ ZEVLİLER\GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Özel İlişkiler 15. Bası, s. 375.

²⁸⁵ ZEVLİLER\GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Özel İlişkiler 15. Bası, s. 366; Çınar Ömer, ‘6570 Sayılı Konut Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye’, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y.7, S. 14, 2008, s. 126.

²⁸⁶ AYRANCI\ARAL, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 281; DOĞAN, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 85-86; ÇINAR, ‘6570 Sayılı Konut Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye’, s. 119.

²⁸⁷ TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 1\2, s. 246; ÇINAR, ‘6570 Sayılı Konut Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye’, s. 126-127.

²⁸⁸ DOĞAN, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 87-88; İNCEOĞLU, Kira, s. 345.

²⁸⁹ AYAN, ‘Kira Konusunun Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi’, s. 15; AYRANCI\ARAL, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, s. 281; YAVUZ\ ACAR\ ÖZEN, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler 10. Bası, s. 677-678.

²⁹⁰ DOĞAN, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 88.

²⁹¹ İNCEOĞLU, Kira, s. 347.

meydana gelmesi²⁹², devralanın yazlık gibi geçici ihtiyacı²⁹³ gibi sebeplerle konut olarak kullanma ihtiyacının bulunmuş olması gerekli görülmektedir²⁹⁴.

Sözleşmenin devrinde, taşınmaz mülkiyetini devralan yeni malikin (edinen) TBK madde 351 hükmüne dayalı olarak tahliye davası açabilmesinin başkaca bir şartı; edinenin işsiz olması veya mevcut işinden ayrılacak olması²⁹⁵, edinenin işlerinin büyümesi halinde mevcut işyerinin kapasitesinin yetersiz olması ve kapasite olarak daha elverişli olan taşınmazda işlerini devam ettirmek istemesi²⁹⁶ gibi nedenlerin sebep olduğu işyeri ihtiyacının doğmasıdır²⁹⁷.

TBK m 351\1 hükmü uyarınca, sözleşme devri sonrasında yeni malikin tahliye davası açabilmesi için göz önünde bulundurulacak diğer bir koşul, devir tarihinden sonra bir aylık süre içerisinde eğer iktisap eden tek kişi ise kendisinin, eğer birden fazla iktisap eden kişi bulunuyor ise hem doktrinde²⁹⁸ hem de Yüksek Mahkeme kararlarında²⁹⁹ belirtildiği üzere iktisap eden kişilerce, kiracıya kira sözleşmesinin sona ereceğini bilmesi ve bu konuda tedbir alması amacıyla³⁰⁰ içeriğinde taşınmazın edinildiği, iktisap edenin ihtiyacı olduğu ve bu sebeple tahliye istendiği³⁰¹ bilgilerini içeren yazılı bir durum bildirimini yapılmasıdır³⁰².

TBK madde 351\1 hükmünde edinenin tahliye davası açması için gerekli olan koşullardan bir diğeri, kiracıyı korumak ve kiracının kendisine yeni bir taşınmaz

²⁹² ZEVKLİLER\GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Özel İlişkiler 15. Bası, s. 367.

²⁹³ TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 1\2, s. 241-242.

²⁹⁴ DOĞAN, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 89; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesi, s. 25.

²⁹⁵ İNCEOĞLU, Kira, s. 350-351.

²⁹⁶ ZEVKLİLER\GÖKYAYLA, Borçlar Hukuku Özel İlişkiler 15. Bası, s. 372; TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 1\2, s. 252.

²⁹⁷ İNCEOĞLU, Kira, s. 350; DOĞAN, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 111; GÜMÜŞ, Kira, s. 248.

²⁹⁸ DOĞAN, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 161.

²⁹⁹ YHGK., 20.03.1996 T., 6-84\202.

³⁰⁰ İNCEOĞLU, Kira, s. 395-396.

³⁰¹ BURCUOĞLU, Yüksek Mahkeme Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa' ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, s. 448; GÜMÜŞ, Kira, s. 359; AYAN, 'Kira Konusunun Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi', s. 22.

³⁰² ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesi, s. 256.

bulması için imkân sağlamak amacıyla öne sürülen, edinme tarihinden itibaren 1 ay içinde yazılı bildirimde bulunmak koşulu ile edinme tarihinden itibaren 6 ayın geçmesidir³⁰³.

Sözleşme devri sonrasında yeni malike tahliye davası açma yolunda TBK madde 351\2 hükmü bir imkân daha getirmiştir³⁰⁴. Bu hüküm ile iktisap edenin iktisap tarihi sonrasındaki bir aylık süreyi kaçırmaması durumunda ya da belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşme süresinin bitimine altı aydan kısa bir süre kaldığı durumlarda, yeni malikin, altı aylık süreyi beklemeksizin tahliye yoluna başvurabilmesi yolu açılmıştır³⁰⁵.

TBK m. 312' de düzenlenen kiracının kiracılık hakkının şerh edilmesi ile kiracının hakkı taşınmaz üzerinde sonradan iktisap edilen hakların sahiplerine karşı da ileri sürülebilir ve böylece taşınmazı iktisap edenler şerh süresinin bitimine kadar kiracının kiralanan taşınmazı kullanmasına katlanmak ile yükümlü olmakta ve ihtiyaç sebebine dayalı tahliye davasını açabilmesi için taşınmazın şerh süresinin geçmesini beklemektedir³⁰⁶.

7.İHALE YOLUYLA SATILAN TAŞINMAZLARIN TESCİL VE TAHLİYESİ BAKIMINDAN KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ KARŞISINDA İİK M. 135'İN DEĞERLENDİRİLMESİ (SATIM KİRAYI BOZMAZ İLKESİ)

7.1. İhale Yoluyla Satılan Taşınmazların Tescil, Tahliyesi Ve Teslimi

³⁰³ İNCEOĞLU, Kira, s. 396; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesi, s. 258.

³⁰⁴ TBK m. 351\2: '*Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşmesi süresi bitiminden başlayarak bir ay içerisinde açacağı dava yoluyla kullanabilir.*'

³⁰⁵ İNCEOĞLU, Kira, s. 398; DOĞAN, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 165; TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 1\2, s. 139; HATEMİ\SEROZAN\ARPACI, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, s. 222.

³⁰⁶ FEYZİOĞLU Necmettin Feyzi, Borçlar Hukuku İkinci Kısım, Sözleşmesin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt 1, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul 1980, s. 420; HATEMİ\SEROZAN\ARPACI, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, s. 222; BURCUOĞLU, Yüksek Mahkeme Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa' ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, s. 452; DOĞAN, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, s. 159; İNCEOĞLU, Kira, s. 366.

Hacizli bir taşınmazın İİK madde 123³⁰⁷ hükmü gereğince cebri icra yoluyla satışının gerçekleştirilmesi sonucunda, satışı yapılan taşınmazın ihale alıcısına boş olarak teslim edilmesi gereklidir. İİK madde 135/2³⁰⁸ hükmü uyarınca satışa karar veren icra müdürlüğünce taşınmazda bulunan üçüncü kişi yahut borçluya bir tahliye emri gönderilir. Tahliye emri ile taşınmazda bulunan üçüncü kişiye on beş gün içinde taşınmazı boşaltması aksi halde zorla tahliye edileceği ihtar edilmelidir. Ayrıca taşınmazda bulunan üçüncü kişi, hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge³⁰⁹ ile belgelenmiş bir akde dayanarak taşınmazda bulunuyor ise 7 gün içinde bu durumu şikâyet yoluyla ileri sürebilmektedir. Çalışmamızın bu bölümde bahsedilen hususlar Yargı kararları ve doktrin ışığında irdelenmiştir.

7.2. Taşınmazın Tescili

İİK madde 135 hükmü; *“taşınmaz alıcıya ihale edilip ihale bedeli ödendikten sonra alıcı adına tescil edilmesi için 134. maddede yazılı sürelerle uyularak tapu kütüğüne müzekkere yazılır. İhalesi yapılan taşınmaz, borçlu tarafından veya hacizden önce ki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir sözleşmeye dayanmayarak üçüncü kişiler tarafından işgal edilmekte ise 15 gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal eden üçüncü kişilere bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmez ise zorla çıkartılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.”* hükmü ile cebri ihalenin kesinleşmesinin iki sonucu düzenlenmiştir. Bunlar; *“ihalede satılmış olan taşınmazın ihale alıcısı adına tapuya tescili ve ihaleyle satılan taşınmazda bulunan borçlunun veya üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesidir”*³¹⁰.

307 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu madde 123; “Taşınmazlar, satış talebinden nihayet üç ay içinde icra dairesi tarafından açık artırma ile satılır.”

308 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu madde 135/2; *“Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur.”*

309 Resmî Belgenin kelime anlamı; “kamu kurum ve kuruluşlarının kendi aralarında veya gerçek ve tüzel kişilerle iletişimlerini sağlamak amacıyla oluşturdukları, gönderdikleri veya sakladıkları belirli bir standart ve içeriği olan belgedir.” dır. Çalışmamızda bahsedilen resmî belge ile; tarafların resmî kurumlar önünde örneğin noter huzurunda yaptıkları yahut noterden onaylattıkları sözleşmeler anlatılmak istenilmektedir. Zira sözleşme, iki taraf arasında her zaman ve adi yazılı şekilde yapılabildiğinden iyiniyetli üçüncü kişilerin haklarının korunması için resmî belge olması şartı aranmaktadır.

310 UYAR, Talih/UYAR, Alper/UYAR, Cüneyt, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, El Kitabı, Cilt 2, 1. Baskı, Ankara, 2010, s. 1852.

İhale bedeli İİK madde 130 hükmü gereğince müdürlükçe verilen süresi içinde tamamen ödenip ihale kesinleştikten sonra³¹¹ ihalede satılan taşınmazın ihale alıcısı adına tapuya tescil edilebilmesi amacıyla, iflas ve icra müdürlüğü ve ortaklığın giderilmesi suretiyle satış konusunda Sulh Hukuk Mahkemeleri tarafından verilen kararlar uyarınca yapılan satışlarda satış memuru tapu siciline bir müzekkere gönderir³¹². İhale kesinleşmeden icra müdürlüğü veya satış memurluğu tarafından tapuya tescil yazısı yazılamaz³¹³. Ancak genel mahkeme tarafından ihale alıcısı adına tescil edilen tapunun iptaline karar verilmiş olması ihale bedelinin dosyaya iadesi sonucunu doğurmaz³¹⁴ ve ihalenin feshini gerektirmez³¹⁵. İcra müdürlüğü, tapu müdürlüğüne gönderdiği tescil müzekkeresinde ihale alıcısına geçmiş olan mükellefiyetlerin ihale alıcısı üzerine nakledilmesini talep ederken, ihale alıcısına geçmemiş olan ihalede satılan taşınmaz üzerindeki irtifak haklarına, taşınmaz mükellefiyetlerine, rehin haklarına ilişkin kayıtların tapu sicilinden terkinini de İİK madde 144/4 hükmü gereğince resen yaptırır³¹⁶.

İİK m. 134 ve TBK m. 279/3 gereğince cebri açık artırmalarda mülkiyet ihale anında ihale alıcısına geçtiğinden, yapılan tescil kurucu değil açıklayıcı niteliktedir³¹⁷.

7.3. Taşınmazın Teslimi

³¹¹ Yargıtay 12 HD., 06/10/2003 T., 15604/19240, 27/12/1988 T. 3763/6145, 05/02/1987 T. 6455/1313; **KARSLI**, Abdurrahim, İcra ve İflas Hukuku, 3. Baskı, İstanbul 2014, s. 364; **ARSLAN, Ramazan/YILMAZ**, Ejder/**AYVAZ Taşpınar**, Sema, İcra ve İflas Hukuku, 1. Baskı, Ankara 2016, s. 327.

³¹² **ŞENGÜL, Emre**, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı, Ankara 2017, s.109; **UYAR/UYAR/UYAR**, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1852; **MUŞUL**, Timuçin, İcra ve İflas Kanunu ve İlgili Mevzuat, 3. Baskı, İstanbul 2004, s. 459; **ULUKAPI, Ömer**, İcra ve İflas Hukuku, Konya 2014, 6. Baskı, s.104.

³¹³ Yargıtay 12 HD 25/04/2013, 7984/15697 "... İhale kesinleşmeden icra müdürlüğü tarafından tapuya tescil işlemi yapılamaz. Buna rağmen yazılı ve tapu tescil işlemini yapmış ise ihale alıcısına karşı genel mahkemelerde tapu iptal ve tescil davası açılarak tescil işleminin iptali sağlanır." (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

³¹⁴ Yargıtay 12 HD 28/03/2013 2236/11791 (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

³¹⁵ Yargıtay 12 HD 19/12/2011 11646/29341 (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>),**ŞENGÜL**, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi, s.109.

³¹⁶ **UYAR/UYAR/UYAR**, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1852.

³¹⁷ **MUŞUL, Timuçin**, İcra ve İflas Hukuku, C. 1, B. 6, Ankara 2013, s.843; **KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder**, İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2014, 28. Baskı, s. 340

İİK madde 135/1 uyarınca ihalesi kesinleşen taşınmazın tescili için icra müdürlüğü tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bir tescil yazısı yazılır ve taşınmazın alıcıya boş teslimini gerçekleştirir³¹⁸.

7.3.1. Taşınmazın Mülkiyetinin Tam Olması Halinde

Taşınmazın alıcıya boş olarak teslimi görevi icra müdürlüğüne aittir. Yetkili icra müdürlüğü ise asıl icra takibinin yapıldığı icra dairesidir³¹⁹. Satış istinabe yolu ile yapılmış olsa dahi m.135'teki tescil ve tahliye işlemlerinde yetkili icra dairesi istinabe eden (asıl icra takibinin yapıldığı) icra dairesidir³²⁰.

İhalenin kesinleşmesi üzerine icra müdürlüğü veya satış memurluğu tarafından ilgili tapu sicil müdürlüğüne yazı yazılarak alıcı adına tescil sağlanır ve taşınmaz alıcıya teslim edilir³²¹. Bu durumda taşınmazı işgal eden³²² borçlunun ve üçüncü kişinin tahliye edilmesi işlemlerini irdelemek gerekir.

³¹⁸ KURU, El Kitabı, s.679.

³¹⁹ ŞENGÜL, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi, s.109; KURU, El Kitabı, s.679.

³²⁰ KURU, El Kitabı, s.679; DÖNMEZ, Tahliye, s.365; Yargıtay 12 HD 06/12/2016 Tarihli 2016/6661 Esas 2016/24974 Karar sayılı ilamında; "İİK'nun 135/2. maddesi; "Taşınmaz, borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise, on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmez ise zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur" hükmünü içermektedir. Satış, istinabe yolu ile yapılsa dahi üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılması için tahliye emri göndermeye görevli ve yetkili icra dairesi, satışı yapılan asıl takibin yapıldığı icra dairesidir (Baki Kuru İcra ve İflas Hukuku El Kitabı- 2013-2. Baskı, sh 679 vd ..).Taşınmazda bulunan üçüncü kişiye İİK'nun 135/2. fıkrası uyarınca gönderilecek tahliye emrinde "onbeş gün içinde taşınmazı boşaltmasını, eğer taşınmaz hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş akde dayanılarak işgal etmekte ise, yedi gün içinde icra mahkemesince ortaklığın giderilmesi satışlarında sulh hukuk hakimliğine şikayette bulunması, bu süre içinde şikayette bulunulmazsa ya da şikayette bulunulup da İİK'nun 22. maddesine göre tahliyenin durdurulması için icra mahkemesinden bir karar getirilmez ve onbeş gün içinde tahliye edilmez ise zorla çıkarılıp alıcıya teslim olunacağı" ihtar edilmelidir. Üçüncü kişi bu tahliye emrine karşı asıl takibin yapıldığı yer icra mahkemesine şikâyette bulunabilir. Somut olayda ise, İİK'nun 135/2. maddesine uygun olarak bir tahliye emri çıkarılmadan talimat icra müdürlüğünce tahliyesi istenilen taşınmaza gidilerek tahliye ihtarında bulunulduğundan, talimat icra dairesinin bu işlemine yönelik şikâyeti, talimat icra dairesinin bağlı olduğu Yozgat İcra Mahkemesi incelemeye yetkilidir. İİK'nun 135/2. maddesi uyarınca tahliye emri çıkarılmadan usul ve yasaya aykırı olarak yapılan talimat icra müdürlüğü işleminin iptali gerekirken, yazılı gerekçe ile şikâyetin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir" (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

³²¹ POSTACIOĞLU, İlhan, İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1982, s. 517; KURU, El Kitabı, s.678; MUŞUL, İcra, s.844.

³²² Fuzuli işgal hali "bir kimsenin, taşınmazın malikinin izni/rızası olmadan bu taşınmazı işgal etmesi ya da henüz boşaltılmamış yahut sair suretle boşalmış damlı bir yapıya yine kendiliğinden girmesi durumu" olarak ifade edilmektedir. Bahsedilen işgalde kiralanan taşınmazı cebri icra satışı yoluyla devralan alıcıya taşınmazın boş olarak teslim edilmesi kanun gereği olup, taşınmazda bulunan üçüncü kişi elinde

İhale alıcısı adına tapuda tescil yapılan taşınmaz; borçlu tarafından işgal edilmekte ise icra müdürlüğü tarafından kendiliğinden³²³ veya alıcının talebi üzerine borçlunun taşınmazı on beş gün içinde tahliye etmesi için bir tahliye emri gönderir (İİK madde 135/2).

Tahliye emrinin çıkarılması için taşınmazın alıcı adına tescil edilmesi şart değildir³²⁴. İhalenin kesinleşmesi ve ihale alıcısı adına tescil işlemlerine başlanması tahliye emrinin tebliği için yeterlidir. Tahliye emrini tebliğ alan taşınmazda bulunan borçlu taşınmazı on beş gün içinde tahliye etmez ise icra müdürlüğü tarafından borçlu taşınmazdan zorla çıkartılır ve taşınmaz boş olarak alıcıya teslim edilir. Taşınmazın boş olarak teslimi icra müdürünün veya satışı yapan satış memurunun görevidir. İcra müdürlüğü ile alıcıya teslim edilen taşınmaza haklı bir sebep olmaksızın tekrar giren borçlu 5237 sayılı TCK m. 290 gereğince “Resmen teslim olunan mala el konulması ve bozulması” hükmü gereğince hapis cezası ile cezalandırılır³²⁵.

Alıcıya ihale edilen taşınmaz, ihalenin kesinleşmesi rağmen üçüncü bir kişi tarafından işgal ediliyor ise icra müdürlüğü veya satışı yapan memur tarafından tahliye emri hazırlanarak gönderilir. Tahliye emrinde taşınmazı işgal eden üçüncü kişiye “taşınmazı on beş gün içinde boşaltması, eğer taşınmazı haciz tarihinden önceki bir tarihte yapıldığı resmi belge ile belgelenmiş sözleşmeye dayanarak işgal etmekte ise yedi gün içinde icra müdürlüğüne şikâyette bulunması³²⁶, yedi gün içinde şikâyette bulunulmaz veya

taşınmazda bulunduğunu haklı gösterecek resmi bir belge sunamaz ise füzuli işgalci sıfatını almakta ve taşınmazdan zorla tahliye ettirilmektedir. Örnek vermek gerekir ise; taşınmazda bulunan üçüncü kişi tarafından yalnızca taşınmazın önceki maliki ile aralarında yapılmış olduğu görünen adi yazılı bir kira sözleşmesinin sunulması kiralanananda bulunan üçüncü kişinin füzuli işgalci olması engellemez zira adi yazılı sözleşmeler, taraflar arasında her zaman yapılması mümkün olan sözleşmelerdir.

323 KURU, El Kitabı, s.679; ŞENGÜL, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi s.109.

324 Yargıtay 12 HD 05/10/1992 3981/11217 (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

325 Yargıtay 12 HD 24/12/2019 tarihli 2019/13614 Esas 2019/18361 Karar ve IC - 2019/107832 Tebliğname nolu kararında; “İİK'nın 342. maddesi delaletiyle 5237 sayılı TCK'nun 290. maddesindeki suçun oluşabilmesi için taşınmazın borçlu tarafından veya hacizden evvel yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmiş olmasının gerekliliği karşısında, İİK'nın 26 ve İİK'nın 135/2 maddelerine uygun bir teslim bulunmaması sebebiyle atılı suçun yasal unsurları itibarıyla oluşmayacağı gözetilmeden beraat yerine yazılı biçimde mahkumiyet hükmü verilmesi” (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

326 “İİK madde 135/2 hükmü ilk olarak icra dairesine hitap ettiği için ve kendisine tahliye emri gönderilen üçüncü kişinin tahliye emrine karşı iddiası icra dairesinin m 135/2 hükmünü yanlış uyguladığı nedenine dayandığından üçüncü kişinin tahliye emrine karşı başvuracağı yol şikâyet yoludur ve bu şikâyet icra

şikayette bulunulup İİK m 22 uyarınca tahliyenin durdurulması için İcra Mahkemesinden bir karar getirmez ve on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ise taşınmazdan zorla çıkartılıp taşınmazın alıcıya teslimi edileceği" ihtar edilmelidir³²⁷. Verilen süre içinde ihalesi yapılmış olan taşınmaz tahliye edilmez ise işgal eden üçüncü kişi zorla çıkarılıp, taşınmaz cebri ihale alıcısına boş alarak teslim edilir³²⁸. Buna karşılık elinde resmi olarak yapılmış bir kira sözleşmesi³²⁹ bulunuyor ise ve bu sözleşme hacizden önce yapılmış ise üçüncü kişinin taşınmazdan tahliye edilmesi mümkün değildir ancak bu kişiler hakkında genel hükümler çerçevesinde tahliye talebinde bulunulabilir³³⁰.

mahkemesine yapılır." KURU, El Kitabı, s.340; Yargıtay 12 HD 07/04/2015 Tarihli 2014/33795 Esas 2015/8852 Karar sayılı ilamında; "İİK'nun 135/2. maddesi uyarınca tahliye emrinin iptali talebi, Medeni Usul Hukuku anlamında dava olmayıp İİK'nun 16. maddesi kapsamında "şikâyet" niteliğindedir. Bu nedenle inceleme yapılırken aynı Kanun'un 18. maddesi hükümlerinin gözönüne alınması gerekir. Hasım yanlış gösterilse veya hiç gösterilmese bile şikâyet reddedilmeyip doğru hasma şikâyet dilekçesi tebliğ edilmek suretiyle yargılamaya devam edilmesi gerekir. Buna göre tahliye emrinin iptali talebiyle yapılan şikâyette yasal hasım tahliye emri gönderilmesini talep eden ihale alıcısı olduğundan karşı taraf olarak ihale alıcısının gösterilmesi zorunludur." (https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları- yüksek mahkeme kararı arama)

³²⁷ **KURU**, El Kitabı, s.680; Yargıtay 12 HD 25/03/2014 Tarihli 2014/5725 Esas 2014/8585 Karar sayılı ilamında; "İİK'nun 135/2. maddesine göre, ihale konusu taşınmaz borçlu tarafından işgal edilmekte ise, onbeş gün içinde tahliye edilmesi için borçluya bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur. Somut olayda, ihale konusu taşınmazın 26/08/2011 tarihinde üçüncü kişi Murat Bahçeci'ye ihale edildiği, borçlunun ihalenin feshi talebinin, Karşıyaka 1. İcra Mahkemesi'nin 07/03/2012 tarih ve 2011/447 E.-2012/112 K. sayılı kararı ile reddedildiği, temyiz incelemesi sonunda Dairemizce fesih isteminin reddi kararına yönelik itirazların reddedildiği, para cezası yönünden bozma yapıldığı ve borçlunun karar düzeltme isteminin 24/01/2013 tarihinde reddedildiği, ihalenin kesinleştiği, borçluya 25/02/2013 tarihli tahliye emri gönderildiği, tahliye emrinde, tahliye için yedi günlük süre verildiği görülmektedir. Yukarıda açıklandığı üzere İİK'nun 135/2. maddesi gereğince çıkarılan tahliye emrinde taşınmazı işgal etmekte olan borçluya tahliye için 15 günlük süre verilmesi zorunludur. Şikâyet tarihinden sonra ihale alıcısının talebi ile taşınmazın tahliyesinin yapılarak boş olarak ihale alıcısına teslimine ilişkin 17/04/2013 tarihinde Karşıyaka 1. İcra Müdürlüğü'nün 2010/1945 Tal. Sayılı dosyasına talimat yazılmıştır. Burada borçluya yeniden çıkarılan bir tahliye emri bulunmamaktadır. Daha önce İİK'nun 135/2. maddesine aykırı şekilde gönderilen tahliye emrine dayalı tahliye ve teslim ilişkisi bir işlemdir. Bu nedenle, mahkemenin 25/02/2013 tarihli tahliye emrinin hükmünün kalmadığı yönündeki kabulü doğru değildir. Kaldı ki, 25/02/2013 tarihli tahliye emrinin İİK'nun 135/2. Maddesine aykırı olduğu mahkemenin de kabulündedir." (https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları- yüksek mahkeme kararı arama)

³²⁸ **DÖNMEZ**, Murat, İcra ve İflas Kanunu'na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi, TBB Dergisi, S. 71, Y. 2007, s. 355; **POSTACIOĞLU, İlhan E./ALTAY, Sümer**, İcra Hukuku Esasları, 5. Baskı, İstanbul 2010, s. 609.

³²⁹ Örneğin; kiracı olduğunu, hacizden önce tapuya şerh verilmiş ya da hacizden önce noterde düzenlenmiş veya onaylanmış bir kira sözleşmesi ile ispat etmelidir.

³³⁰ **DÖNMEZ**, Tahliye, s.359; **PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, Oğuz/ SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ ÖZEKES, Muhammet**, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s.264

Bununla birlikte 3222 Sayılı Kanun'un 17. maddesi ile İİK 135. maddesinin 2. fıkrası değişikliğe uğramıştır. Değişikliğin gerekçesine göre; “İcra yoluyla satılan taşınmazların alıcısına teslim edilmesinde sıkıntılarla karşılaşılması ve borçlu ile taşınmazı işgal eden arasında olası kötü niyetli sözleşmeleri engellemek amacıyla madde 135/2 hükmü değiştirilmekte ve 27 ve 276 maddelere paralel olarak sözleşmesinin usulüne uygun halde hazırlanmış resmi bir belgeye dayanması koşulu getirilmektedir”³³¹.

Kanuni düzenleme gereği borçlu yahut üçüncü kişinin tahliyeyi engellemek için sunması gereken resmi belgenin mahiyetini örnekleyerek açıklamak gerekir ise; üçüncü kişi, kiracı olduğunu hacizden önce tapuya şerh verilmiş bir kira sözleşmesi ile ispat edebilir, üçüncü kişi, kiracı olduğunu hacizden önce noterde düzenlenmiş veya onaylanmış bir kira sözleşmesi ile ispat edebilir³³², üçüncü kişi, kiracı olduğunu (hacizden önceki tarihli) resmî bir kira sözleşmesi ile ispat edememekle birlikte, üçüncü kişinin kiracı olduğu hacizden önceki bir mahkeme ilamı (kararı) ile tespit edilmişse,

³³¹ ÜSTÜNDAĞ, Saim, İcra Hukukunun Esasları, 7. Baskı, İstanbul 2000, s. 333.

³³² HGK 23/05/2007 T. 12/297-287([https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları- yüksek mahkeme kararı arama](https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama)), KURU, El Kitabı, s.682; Yargıtay 12 HD 27/12/2016 Tarihli 2016/4617 Esas 2016/22491 Karar sayılı ilamında; “İİK'nun 135/2. maddesi; “Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmez ise zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur” hükmünü içermektedir. Anılan hükme göre, alıcıya ihale edilen taşınmaz, bir üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte ise, “ihalenin kesinleşmesi üzerine” alıcı, icra dairesine başvurarak üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılmasını isteyebilir. Üçüncü kişi, icra mahkemesinde, taşınmazı, hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanarak işgal etmekte olduğunu ispat etmekle yükümlüdür (m. 135/II). Üçüncü kişi, taşınmazı işgal etmekte haklı bulunduğunu, hacizden önce yapılmış resmi bir belge ile ispat ederse, (örneğin; kiracı olduğunu, hacizden önce tapuya şerh verilmiş ya da hacizden önce noterde düzenlenmiş veya onaylanmış bir kira sözleşmesi ile ispat ederse) icra mahkemesi, tahliye emrinin iptaline karar verir (Prof. Dr. Baki Kuru İcra ve İflas Hukuku, El Kitabı. Kasım 2004 baskı s. 40), (Hukuk Genel Kurulu'nun 23.05.2007 tarih ve 2007/12-297 esas, 2007/287 karar sayılı kararı). Somut olayda şikayetçi tarafından sunulan kira sözleşmesinin adi nitelikte olduğu, bu suretle de İİK'nun 135/2. maddesinde belirtilen nitelikte olmadığı görülmüş ise de; şikayetçinin şikayet dilekçesi ekinde sunduğu İstanbul 29. Noterliği'nin 30.10.2009 tarih ve 10178 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile; takip borçlusu (kiralayan) Alev Ofluoğlu tarafından, şikayetçi kiracı Burçin İlky Bakioğlu'na, şikayet konusu taşınmazın Ekim 2009 dönemi kira bedeli olan 1.250,00 TL'nin ödenmemiş olduğunun ve Kasım 2009 tarihinde yenilenecek olan kira sözleşmesi gereğince yeni dönem kira bedelinin 1.500,00 TL olacağını bildirdiği anlaşılmıştır. Bu durumda söz konusu ihtarnamenin, hacizden ve hatta takipten önceki tarihli olması nedeniyle İİK'nun 135/2. maddesinde düzenlenen resmi belgelerden olduğunun kabulü gerekir.” Yargıtay 12 HD 08/12/2015 Tarihli 2015/20052 Esas 2015/30863 Karar sayılı ilamı; “Somut olayda şikayetçi tarafından sunulan sözleşme ve diğer belgelerin adi nitelikte olduğu, İİK'nun 135/2. maddesinde belirtilen nitelikte olmadığı görülmüştür. Ayrıca sözleşmeler eski malik ile düzenlenmesine karşılık borçlu yeni malikle kira ilişkisi sürdürülmüştür. Bu haliyle şikayetçinin borçlunun kiracısı olduğundan, borçlu gibi tahliye edilmesi gerekir. Borçlunun görevinin noter olması anılan yasa hükmünün uygulanmasına engel değildir.” ([https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları- yüksek mahkeme kararı arama](https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama))

taşınmazı işgal eden üçüncü kişinin o taşınmazda kiracı olduğu, satış ilanında veya artırma şartnamesinde gösterilmiş ise, üçüncü kişi, bununla kiracılık sıfatını ispat etmiş sayılır.

Üçüncü kişinin taşınmazdan tahliye edilmemesi için ispat külfeti kendi üzerinde olup yukarıda verilen örneklerdeki resmi belge ile kiracılık sıfatının ispat edilmesi şarttır. Sayılan resmi belgelerden birine sahip üçüncü kişiye gönderilen tahliye emrinin icra mahkemesi tarafından iptali gerekmektedir. Ne yazık ki kanun hükmü karşısında adi nitelikli bir belgeye dayalı olarak tahliye emrinin iptali talep edilemez³³³. Zira adi nitelikli bir belgenin her zaman geriye dönük olarak dahi düzenlenmesi mümkündür. Bu nedenle kanun koyucu olası kötü niyetli anlaşmaların önüne geçmek istemiştir.

Taşınmazda bulunan üçüncü kişilerin tahliyesini kısa sürede sağlayarak ihale alıcısına taşınmazın teslimini sağlamak için İİK 135/2 maddesi ile özel bir düzenleme getirilmiş olup TBK m. 310 hükmünün uygulaması bu durumda sınırlandırılmıştır. Başka bir deyişle kiralanın taşınmazın haciz yoluyla satışa çıkarılması durumunda; özel bir hüküm niteliği taşıyan İİK 135. maddesi göz önünde bulundurulacak ve TBK m. 310 hükmü ancak İİK m. 135 hükmündeki şartlar sağlandığı takdirde uygulama alanı bulacaktır³³⁴.

TBK m 310 hükmü ile kiralanın taşınmazı devralan üçüncü kişi kiralananda bulunan ve önceki malik ile yaptığı kira sözleşmesi devam eden kiracıya karşı yeni malik durumunda olmaktadır ve satış sözleşmesinin yapılması ile kiralananda bulunan üçüncü kişi ile (eski malik arasında) yapılan kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir³³⁵.

İİK m 135/2 hükmünde ise; cebri icra yoluyla yapılan satış sonrası taşınmazın alıcıya boş olarak teslim edilmesi kanunen şarttır. Ancak kiracılık hakkının korunabilmesi için üçüncü kişinin kanunen hacizden evvelki bir tarihte kira sözleşmesinin yapıldığını resmî belgeler ile ispat etmesi gerekmektedir.

³³³ KURU, El Kitabı, s.680.

³³⁴ İNCEOĞLU, Kira, s. 584.

³³⁵ KURU, El Kitabı, s.681.

Üçüncü kişi, kiracı olduğunu hacizden önce yapılmış olmak kaydı ile; tapuya şerh verilmiş yahut noterde düzenlenmiş veya onaylanmış bir kira sözleşmesi ile ispat edebilir. Ancak üçüncü kişi, kiracı olduğunu hacizden önceki tarihli resmî bir kira sözleşmesi ile ispat edemez ve fakat kiracı olduğunu hacizden önceki tarihli bir mahkeme kararıyla veya taşınmazı işgal eden üçüncü kişinin o taşınmazda kiracı olduğu, satış ilanında veya artırma şartnamesinde gösterilmiş ise, bununla kiracılık sıfatını ispat etmiş sayılır.

Kiracılık sıfatının İİK m 135/2 kapsamında yukarıda açıklanan ve kanunen aranan belgeler ile ispat edilmesi durumunda ancak TBK m 310 hükmü uygulama alanı bulur ve kanun hükmü gereği taşınmazı cebri icra satışı ile devralmış olsa dahi ihale alıcısı yeni malik de TBK m 310 gereği kira sözleşmesinin tarafı olur ve artık yeni malik İİK m 135/2 aksine üçüncü kişiyi taşınmazdan tahliye ettiremez ve satım kirayı bozmaz ilkesi sübut bulmuş olur. Ancak kiracılık sıfatı aranan belgeler ile ispat edilemez ise TBK m 310 hükmü uygulanamaz zira TBK m 310 hükmü genel bir düzenleme olduğundan ve aynı konuya ilişkin özel düzenleme bulunduğundan, İİK m 135/2 hükmü gereği üçüncü kişi taşınmazdan tahliye edilir ve cebri icra satışı ile kira sözleşmesi feshedilmiş olur.

7.3.2. Taşınmazın Mülkiyetinin Paylı Olması Halinde

TMK 'nun 688. maddesine göre; *“Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir”* hükmü yer almaktadır. Bahse konu madde hükmüne göre paylı mülkiyete konu gayrimenkul payı satışa konu edilebilir ise de paylı mülkiyette, payın, gayrimenkulün hangi bölümüne isabet ettiği belli olmayıp, yalnızca gayrimenkuldeki hissenin miktarına işaret ettiği tartışmasızdır.

Taşınmazda paylı mülkiyete sahip diğer hissedarlar, üçüncü kişi sayılmayacaklarından İİK'nun 135. maddesine dayalı olarak icra yoluyla tahliyeleri istenemez. Ancak TBK hükümlerine göre mahkemeden tahliye talebinde bulunulabilir³³⁶.

7.4. Taşınmazın Tahliye Edilmesi İçin Tahliye Talebi Düzenlenmesi ve Tahliye Emri Gönderilmesi

Taşınmaz borçlu tarafından yahut üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte ise alacaklının talebi ile asıl icra takibinin yapıldığı yerdeki icra dairesinden yahut yetkili icra dairesi tarafından resen borçlu veya işgal eden üçüncü kişiye 15 gün içinde taşınmazı tahliye etmesi için ihtaratlı tahliye emri düzenleyerek gönderir³³⁷. Tahliye emrinin tebliğinden itibaren borçlu yahut üçüncü kişi tarafından 7 gün içinde İcra Mahkemesi'ne şikâyet yolu ile müracaat edip tahliyenin durdurulması yönünde bir karar getirilmez ise veya şikâyet yoluna müracaat etmediği takdirde 15 gün içinde taşınmazı tahliye edilmez ise taşınmazdan zorla çıkartılır ve taşınmaz boş olarak alıcısına teslim edilir³³⁸.

İhale alıcısının taşınmazda bulunan üçüncü kişinin m 135/2 gereğince tahliye edilmesi için ayrıca bir takip yapmasına ve harç ödemesine gerek yoktur. Taşınmaz satışının gerçekleştiği dosyadan tahliye işleminin gerçekleştirilmesi sağlanabilir³³⁹.

Taşınmazda bulunan kişiye gönderilecek tahliye emrinin şekli İcra İflas Kanunu Yönetmeliği'nde³⁴⁰ ayrıca gösterilmemiş olduğundan uygulamada bu konuda sıkıntılar

³³⁶ Yargıtay 12 HD 20/09/2018 tarihli 2018/3475 Esas 2018/8414 Karar sayılı ilamı (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

³³⁷ **RUHİ**, Ahmet Cemal, İcra ve İflas Kanununa Göre İhale ve İhalenin Feshi, Ankara, 2009, s.76; Yargıtay 12 HD 01/07/2020 Tarihli 2019/13860 Esas 2020/6147 Karar Sayılı kararında; “Somut olayda, 3/40 hissesi borçluya ait kargir ev ve arsa vasıflı taşınmazın 25.04.2018 tarihli ihalede şikayetçi ihale alıcısına satıldığı, ihalenin kesinleştiği görülmektedir. Şikâyete konu taşınmaz tapuda kargir ev ve arsa vasıflı olarak kayıtlı ise de icra dosyasında mevcut kıymet takdiri raporundan da anlaşıldığı üzere, arsa üzerinde borçlunun kullandığı bina ve eklentilerinin bulunduğu tespit edilmiştir. İİK'nun 135/2. maddesi hükmüne göre, bir ayırma gidilmeksizin taşınmazın borçlu veya üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte olması tahliye emrinin gönderilmesi için yeterlidir. Kaldı ki, ihalenin kesinleşmesi ve taşınmazın borçlu ya da üçüncü kişi tarafından işgal ediliyor olması durumunda ihale alıcısının tahliye emri gönderilmesini talep etmesi halinde icra müdürlüğünün bu hususta bir takdir hakkı bulunmayıp tahliye emrinin gönderilmesi zorunludur.” Hükmü gereğince ihalesi yapılan taşınmazda bulunan üçüncü kişinin tahliyesi için icra müdürlüğü tarafından tahliye emri gönderilmesi ayırım yapılmaksızın zorunludur. (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

³³⁸ **RUHİ**, İhale, s. 760.

³³⁹ **DÖNMEZ**, Tahliye, s.365

³⁴⁰ 11.04.2005 Tarih 25783 Sayılı İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği.

yaşanmaktadır. Yargıtay³⁴¹ dahi belli kararlarında taşınmazdaki işgalci kişiye İİK m 135/2 uyarınca örnek 14 tahliye emri gönderilmesinin bir kanunsuzluk olduğunu göstermemiş iken başkaca kararlarında³⁴² ise İİK madde 135/2 uyarınca örnek 14 tahliye emri gönderilmesinin uygun olmayacağı yönünde kararlar vermiştir³⁴³.

İhalesi yapılan taşınmazın boşaltılması konusunda, taşınmazda bulunan üçüncü kişiye İİK madde 135/2 uyarınca gönderilecek tahliye emrini icra müdürlüğüne resen veya talep üzerine düzenlenip “15 gün içinde taşınmazın boşaltılmasını, eğer taşınmaz hacizden daha önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanılarak borçlu dışındaki üçüncü kişiler tarafından işgal edilmekte ise bu kişilerin 7 gün içinde İcra Mahkemesi’ne ortaklığın giderilmesi şartlarında ise Sulh Hukuk Mahkemesine³⁴⁴ şikâyette bulunulması bu süre içinde şikâyette bulunulmaz yahut şikâyette bulunulur da İİK madde 22 hükmü gereğince tahliyenin durdurulması İcra Mahkemesi’nden bir karar getirilmez ve 15 gün içinde tahliye edilmez ise işgal edenler zorla çıkartılarak, taşınmazın alıcıya teslim edileceği” ihtar edilir³⁴⁵.

İhalesi yapılan taşınmazda bulunan borçluya gönderilecek ve icra müdürlüğü tarafından düzenlenecek tahliye emrinde sadece 15 günlük zamanda taşınmazın boşaltılması eğer

³⁴¹ Yargıtay, 12 HD., 25.11.1986 T., 1698/12913. (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

³⁴² Yargıtay HGK 12/12/2012 T. 2012/12-515 Esas 2012/1190 Karar sayılı ilamı (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

³⁴³ Yargıtay, 2 HD., 06.12.1995 T., 17374/17038. (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

³⁴⁴ Yargıtay 12 HD 18/06/2015 Tarihli 2015/12751 Esas 2015/16968 Karar sayılı ilamında “Tahliyeye ilişkin bu maddenin satış memurluğunca yapılan ihalelerde uygulanamayacağına yönelik bir yasal düzenleme mevcut değildir. Anılan bu madde hükmünün icra dairesince yapılan satışlarda olduğu gibi ortaklığın giderilmesi satışlarında da uygulanması mümkündür. Dairemizin yerleşik uygulaması da bu yöndedir. İhalesi yapılan taşınmazı haksız olarak işgal eden şahısların bulunması halinde alıcı, üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılması için satış memuruna başvurur ve tahliye emrini satış memuru düzenleyip 3. kişiye gönderir. Bu nedenle, mahkemenin satış memurunun görevinin satış ve paraların paylaşılması ile son bulduğuna ve İİK’nun 135/2. maddesinin satış memurluğunca yapılan satışlarda uygulama alanı bulunmadığına yönelik gerekçesi yerinde değildir. Ne var ki, alıcının 3. kişilerin İİK’nun 135/2. maddesi uyarınca tahliyesi için satış memurluğu yerine mahkemeye başvurması füzuli olup hukuki sonuç doğurmaz. Bu hususta satış memurluğuna başvurmadan doğrudan doğruya Sulh Hukuk Mahkemesi’nden resen tahliye kararı verilmesine yönelik isteminin dinlenilmesi mümkün olmadığı gibi alıcının bunda hukuki yararı da bulunmamaktadır. Alıcının taşınmazı işgal eden 3. kişinin tahliyesini sağlamaya yönelik satış memurluğuna yaptığı başvurusu reddedilirse, bu kez bu ret kararına karşı İİK’nun 16. maddesi kapsamında Sulh Hukuk Mahkemesinde şikâyette bulunabileceği kuşkusuzdur”. (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

³⁴⁵ DÖNMEZ, Tahliye, s.366; ŞENGÜL, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi, s.110; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1855.

taşınmaz verilen zaman zarfında boşaltılmaz ise zorla çıkartılacağı belirtilmesi gereklidir³⁴⁶.

İhale ile satış işleminin istinabe yoluyla yapılması hallerinde ise; satılan taşınmazın tahliye edilmesi konusunda tahliye emri tebliğ etme görev ve yetkisi satışı yapan istinabe olunan icra müdürlüğüne ait değildir³⁴⁷. Bu görev yine satışı yaptıran istinabe eden, asıl takibin yapıldığı icra müdürlüğüne aittir. Şöyle ki; taşınmazda bulunan işgalciye İİK m 135/2 hükmü uyarınca düzenlenen tahliye emri yerine İİK m 135/2 hükmünün içeriğine uygun olmayacak şekilde muhtıra gönderilmesi kanunun açık hükmüne aykırılık sonucunu doğurur. Ancak yapılan hatalı işlemin iptali için alıcı aleyhine yargılama giderine ve avukatlık ücretine hükmedilmemesi gereklidir.

İİK madde 135/2 gereği *Örnek 14 tahliye emri* gönderilmesi halinin yaratacağı problem ise bu tahliye emirlerinde kiracının itirazlarını 7 gün içinde İcra Müdürlüğüne bildirmesi ihbarının yer almasından doğmaktadır. İİK madde 135/2 hükmü uyarınca gönderilen tahliye emrine karşı 7 gün içinde İcra Mahkemesine şikâyet edilmesi gerektiği halde “*örnek:14*” tahliye emrinde itirazların icra müdürlüğüne yapılması ihtarata vardır. Bu sebeple, taşınmazda bulunan işgalciye hatalı olarak “*örnek:14 tahliye emri*” gönderilmiş olması halinde ilgili kişi tahliye emrindeki ihtarata gereğince hacizden çok önceki tarihte yapılmış sözleşmeye dayanarak taşınmazda bulunduğu, bu sebeple tahliye edilememesi gerektiği yönündeki itirazını 7 gün içinde İcra Mahkemesi yerini İcra Müdürlüğüne bildirir ise bu itirazı tahliye işleminin yapılmasına kesin olarak engel olmaz ise de bu kişiye İİK madde 135/2 hükmüne uygun bir şekilde tahliye emri gönderilip kendisine 7 gün içinde şikâyette bulunulması olanağı tanınmadıkça tahliye işlemi gerçekleştirilemez³⁴⁸.

7.5. Tahliye ve Teslim İşleminin Gerçekleştirilmesi

Taşınmaz tahliye emrinde belirtilen 15 günlük süre içinde boşaltılmaz ve İcra Mahkemesi'nden ortaklığın giderilmesi şartlarında ise Sulh Hukuk Mahkemesi'nden İİK madde 16 ve 22 hükümleri uyarınca tahliye işleminin durdurulması hususunda bir karar

³⁴⁶ ŞENGÜL, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi, s.110; DÖNMEZ, Tahliye, s.366.

³⁴⁷ KURU, El Kitabı, s.680

³⁴⁸ KURU, El Kitabı, s.680; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1856.

getirilmez³⁴⁹ ise cebri icra yoluna başvurulur. Aksi takdirde ayrıca bir taşınmazın tahliyesine yönelik icra takibi yapılmaz, tahliye işlemi aynı dosya üzerinden gerçekleştirilir³⁵⁰. Birinci halde; tahliye emrini alan taşınmazı boşaltmayan borçluyu zorla çıkartılarak taşınmaz alıcıya tebliğ edilir. İkinci halde ise; tahliye emri alan ancak taşınmazı tahliye etmeyen üçüncü kişi eğer ki borçludan başka bir kimse ise; bu kişi taşınmazı, hacizden çok önceki tarihte yapılan bir sözleşmeye dayanarak işgal ettiğini resmi bir belge ile belgelendirir ise taşınmazdan tahliye edilmez ve alıcının mahkemeye başvurması gerektiğine karar verilir. Eğer taşınmazda bulunan üçüncü kişi böyle bir belge gösteremez ise zorla tahliye olunur³⁵¹.

Taşınmazda bulunan üçüncü kişinin dayandığı sözleşmesinin mesela kira sözleşmesinin hacizden çok evvelki bir tarihte yapılmış olduğunu resmi bir belge ile ispat etmek zorundadır. Bu ispat yöntemi 3222 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonucunda kanunda yer almıştır. 3222 Sayılı kanun ile İİK madde 135/2 hükmünde bir değişiklik yapılmadan yani İİK madde 135/2 hükmü birinci cümleye “*resmi belge ile*” sözcükleri eklenmeden önce taşınmazı kullanan üçüncü kişinin dayandığı sözleşmesinin hacizden çok evvel ki bir tarihte yapılmış olduğu ancak HMK hükümlerine göre üçüncü kişi olan işgalciler bakımından kesinleşmiş bir belge ile örneğin noterlikçe onaylanmış bir kira sözleşmesi ile veya tapuya şerh verilmiş bir sözleşmesi ile ispatlaması gerekir ki bu konu gerek doktrinde³⁵² gerekse Yargıtay’ca kabul edilmiştir³⁵³. Üçüncü kişi taşınmazın hacizden önce ki bir tarihten beri kiracı olduğunu resmi belge ile belgelemiş olmayan adi yazılı kira sözleşmesi ile veya sözlü bir kira sözleşmesi, tanık ile ispat edemez. Bu durumda İcra Mahkemesi üçüncü kişinin tahliye emrinin iptali için yaptığı şikâyetin

³⁴⁹ Yargıtay 12 HD 22/11/2016 tarihli 2016/24903 Esas 2016/24010 Karar sayılı ilamında; “*Somut olayda, şikâyetçinin, sulh hukuk mahkemesinin ortaklığın giderilmesine ilişkin kararı nedeniyle satışı yapılan taşınmazın ihale alıcısı olduğu, mahkemeye yaptığı başvurusunun da bu satış nedeniyle İİK'nun 135/2.maddesinden kaynaklanan uyumsuzluğa ilişkin olduğu anlaşılmış olup, başvuruyu incelemeye sulh hukuk mahkemesi görevlidir*”. (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

³⁵⁰ **KURU**, İstinafa Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, s. 312; **KURU**, El Kitabı, s.680.

³⁵¹ **DÖNMEZ**, Tahliye, s.366; **ŞENGÜL**, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi, s.110; **UYAR/UYAR/UYAR**, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1856.

³⁵² **KURU**, El Kitabı, s.680.

³⁵³ Yargıtay HGK 16.3.2012 T. 2012/12-46 Esas 2012/171 K. (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>) **UYAR/UYAR/UYAR**, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1857; **KURU**, El Kitabı, s.680.

reddine karar verir³⁵⁴. Şikâyetin reddi kararının kesinleşmesi üzerine icra müdürlüğü tarafından üçüncü kişi taşınmazdan zorla çıkartılır ve taşınmaz alıcıya teslim edilir³⁵⁵.

Yargıtay kararları ile örneklendirmek gerekir ise;

“İİK m 135/2 gereğince ihale ile satılan taşınmazdaki 3. Kişinin tahliyesinin önlenmesi için adı geçenini hacizden önceki bir tarihi taşıyan resmi bir belge ile düzenlenen kira akdine dayanması zorunludur. Vergi kaydı, sigorta belgesi, elektrik makbuzu gibi kayıt ve belgeler İİK m 135/2 maddesinde öngörülen anlamda kiracılık sıfatını kanıtlayan resmî belge sayılmaz. Somut olayda davacının-üçüncü kişinin sunduğu kira sözleşmesi adi yazılı nitelikte olduğu gibi ekli muhtasar beyanname ve tahakkuk fişleri de yukarıda anılan kurala uygun resmî belge niteliğinde değildir”³⁵⁶.

“Adi yazılı kira sözleşmesi, vergi kaydı, SSK belgesi, elektrik faturası, su faturası, telefon tesis belgesi, vergi dairesi yoklama fişleri, sanayi sicil belgesi, marka tescil belgesi, kira ödeme makbuzları İİK m 135/2 de öngörülen ve kiracılık sıfatını belgeleyen resmî belgelerden sayılmaz”³⁵⁷.

“Şikâyetçi tarafından delil olarak ileri sürdüğü kira sözleşmesi adi yazılı nitelikte olup bu nitelikteki belgeler geçmişe dönük olarak her zaman düzenlenebileceğinden yasanın (m. 135/2) aradığı nitelikte belge olarak kabul edilemez”³⁵⁸.

“İcra Mahkemesince kiracı olduğu kabul edilen S.’in noterden vermiş olduğu, tahliye taahhünamesinin tek taraflı irade beyanı içerdiğinden ve kiralayan Ö.’nin irade beyanı bulunmadığından bu belge KK m 135/2 de belirtilen nitelikte değildir. Tahliye

354 KURU, El Kitabı, s.682; ŞENGÜL, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi, s.110;

355 KURU, İstinafa Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, s. 314.

356Yargıtay 12 HD 27.04.2009 T. 1670/9054 (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

357Yargıtay 12 HD 03.07.2007 T. 1133/14206 (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

358 HGK 16.03.2012 T. 12/46-171 (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

*taahhütnamesine atıf yapan kira sözleşmesi resmi nitelikte olmayıp adiyen düzenlendiğinden sözü edilen bu belgede kiracılığın kanıtı olamaz*³⁵⁹.

*“K. A.Ş. nin iflasına karar verilmiştir. Şikâyetçi tarafından sunulan sözleşme ve belgelerin adi nitelikte olup, İİK m 135/2 de belirtilen nitelikte olmadığı görülmüştür. Bu durumda şikâyetçi iflas tarihinden evvel taşınmazı işgal etmekte haklı bulunduğunu iflas tarihinden önce tapuya şerh verilmiş bir kira sözleşmesi ile ya da İİK 135/2 de yazılan nitelikte iflas tarihinden önce yapılmış resmi bir belgeyle ispatlayamadığına göre mahkemeye şikâyetin reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesi isabetsizdir*³⁶⁰.

İİK m 135/2 hükmünün konuluş nedeni ele alındığında; kanun koyucu böyle bir hüküm ile cebri icra satışlarında (icra satışlarına, iflas dairesince yapılan satışlara ve ortaklığın giderilmesi satışlarında) ilgiyi artırmak, bu satışlarda mümkün olduğu kadar yüksek satış bedeli elde edilmesini sağlamak amacı gütmüş olabilir³⁶¹. Bununla birlikte İİK m 135/2 hükmünün ifade ediliş biçimi, bu hükmün, sadece cebri artırımlara ilgiyi arttırmak gayesi ile kabul edildiğini ortaya koymamaktadır. Zira kanun koyucunun asıl gayesi bu olsaydı, hüküm “*Taşınmaz borçlu veya başkaları tarafından veya işgal edilmekte ise, 15 gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edenlere bir tahliye emri tebliğ edilir. Verilen süre içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur*” şeklinde çok açık ve kesin olarak düzenlenebilirdi. Bu sebeple kanun yapıcının asıl amacının cebri arttırmalara ilgiyi sağlamak yerine; İİK m 91 hükmüne paralel bir hüküm kabul etmek, yani borçlunun hacizden sonraki kötü niyetli işlemlerini örneğin haciz konulan taşınmazın başkasına kiralamasını önleme niyetinde olduğunu söylemek daha doğru olacaktır. Nitekim 3222 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce İİK m 135/2 hükmünün sebebinin, borçlunun hacizden sonraki işlemlerinin alacaklının

359 Yargıtay 12 HD 07.03.2000 T. 3039/3881 (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

360 Yargıtay 12 HD 25.10.2011 T. 4439/20144 (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

³⁶¹ **KURU**, El Kitabı, s.682; **UYAR/UYAR/UYAR**, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1857.

haklarını ihlâl ettiği oranda hükümsüz bulunması olduğu doktrinde³⁶² kabul edilmiştir³⁶³.

İİK m 135/2 hükmünün bahsedilen gaye ile ve kabul ediliş nedeni ile yorumlanıp, uygulanması gerekir. Yani, ihale edilen taşınmazda bulunan üçüncü kişinin, haciz tarihinden önce yapılan bir sözleşme gereğince mi taşınmazda bulunduğu araştırılması gerekmektedir. Üçüncü kişi; taşınmazda haciz tarihinden önceden beri bulunduğunu resmî bir belge ile ispat eder ise üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılmaması, aksi halde yani taşınmazı haciz tarihinden sonra girdiğinin kanıtlanması veya taşınmazda haciz tarihinden evvelden beri bulunduğunu resmî bir belge ile ispatlayamaması durumunda taşınmazdan çıkarılması gerekir³⁶⁴.

İİK m135/2 hükmünün öngördüğü resmî bir belge kavramı hususunda ise tapuya işlenmiş ya da noterde düzenlenmiş kira sözleşmesinin resmi bir belge sayılacağına duraksama³⁶⁵ yoktur. Bahsedilenler haricinde haciz tarihinden evvelki tarihi içeren üçüncü kişinin evvelden beri ihale edilen taşınmazda bulunduğunu belgeleyen vergi kayıtları, ticari defter kayıtları, telefon abonman sözleşmeleri, elektrik ve su makbuzlarının resmî belge sayılıp sayılmayacağı konusunda ise Yüksek Mahkeme bahsedilen belgeleri resmî belge niteliğinde kabul etmemektedir. Gerçekten de Yüksek Mahkeme çeşitli içtihatlarında;³⁶⁶ İhale edilen taşınmazda âdi kira sözleşmesi ile oturan kiracının, İİK madde 135/2 hükmü uyarınca taşınmazdan tahliye edilmesi gerekeceğini³⁶⁷ ‘Vergi kaydı’, ‘sigorta belgesi’, ‘elektrik makbuzu’, ‘açılma ruhsatı’, ‘alındı makbuzu’, ‘vergi karnesi’, ‘elektrik, su, telefon abonelikleri’ ‘su depozitosu makbuzu’, ‘stopaj fişi’, ‘vergi fişi’, ‘yoklama fişi’ ‘telefon tesis belgesi’, ‘ikametgah ilmühaberi’, ‘telefon faturası’, ‘vergi beyannamesi’, ‘stopaj beyannamesi’, ‘vergi levhası’, ‘SSK prim bordrosu’, ‘SSK. Müdürlüğü yazıları’, ‘Vergi Dairesi Müdürlüğü

³⁶² KURU, El Kitabı, s.683

³⁶³ KURU, El Kitabı, s.683; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1858.

³⁶⁴ DÖNMEZ, Tahliye, s.366; ŞENGÜL, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi, s.110.

³⁶⁵ KURU, El Kitabı, s.684.

³⁶⁶ DÖNMEZ, Tahliye, s.360-368; KURU, El Kitabı, s.683; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1858.

³⁶⁷ Yargıtay 12. HD., 18.4.2005 T., 4476/8282; 25.3.2004 T., 1890/7080; 19.2.2002 T., 2497/3593. (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

yazıları', 'sanayi sicil belgesi', 'Marka Tescil Belgesi'nin, İİK madde 135/2 hükmünde öngörülen ve 'kiracı sıfatını belgeleyen resmi belgelerden sayılmadığını'³⁶⁸ Tahliye emrinin tebliğ edilip kesinleşmesinden sonra, taşınmazı satın alan kişinin taşınmazda bulunan kişiye haricen ihtarname göndererek kira parasını talep etmesinin şikâyetçiye, kesinleşen tahliye emrine karşı yeniden başvuru hakkı vermeyeceğini³⁶⁹ belirtmiştir³⁷⁰.

7.6. Tahliye Emrine Karşı Başvuru Yolları

Taşınmazın İİK m 135/2 gereğince boş olarak teslim edilmesinde görevli icra müdürlüğü tarafından taşınmazda bulunan üçüncü kişiye icra müdürlüğü tarafından bir tahliye emri düzenlenerek gönderilir³⁷¹. Tahliye emrini alan üçüncü kişi varsa tahliye emrine karşı şikayetini 7 gün içinde İcra Mahkemesine (izaleyi şüyu kararından doğan satımlarda ise Sulh Hukuk Mahkemesine) bildirmelidir.

7.6.1. Şikâyet

Tahliye emrini tebliğ alan üçüncü kişi tarafından tahliyenin geri bırakılması için icra takipleri sonucu yapılan satışlardan kaynaklı tahliye işlemine karşı İcra Mahkemesine, ortaklığın giderilmesi yoluyla yapılan satışlardan kaynaklı tahliye işlemleri için Sulh Hukuk Mahkemesine yapılacak kanuni başvuru hakkı olup detaylı olarak incelenmiştir.

7.6.1.1. Genel Olarak

İcra müdürünün satışı yapılan taşınmazda oturan üçüncü kişiye³⁷² m 135 gereğince tebliğ edilecek tahliye emrine karşı üçüncü kişinin taşınmazda haciz tarihinden önce

³⁶⁸ Yargıtay, 12. HD., 28.6.2004 T., 13468/16987; 31.1.2002 T., 869/1808; 7.3.1994 T., 2573/3178. (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

³⁶⁹ Yargıtay, 12. HD., 18.4.2002 T., 6882/8018. (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

³⁷⁰ KURU, El Kitabı, s.683; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1859.

³⁷¹ Bkz. s.65

³⁷² Yargıtay 12 HD 25/12/2014 Tarihli 2014/25930 Esas 2014/31598 Karar sayılı ilamında; "İİK'nun 135/2. maddesi; "Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmez ise zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur" hükmünü içermektedir. Anılan hükme göre, alıcıya ihale edilen taşınmaz bir üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte ise "ihalenin kesinleşmesi üzerine" alıcı, satış memurluğundan, üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılmasını isteyebilir. Tahliye emrine karşı yalnız (taşınmazı işgal eden ve bu sıfatla kendisine tahliye emri gönderilmiş olan) 3. kişi şikâyet yoluna

resmi bir belgeye dayalı olarak kiracı sıfatı ile oturduğu ya da ihale alıcısı tarafından kiracılık sıfatının tanınması nedeniyle şikâyet İcra Mahkemesine, ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlarda ise Sulh Hukuk Mahkemesine yapılmalıdır³⁷³.

Doktrinde bir görüşe göre; taşınmazda bulunan üçüncü kişi, hacizden önceki kira sözleşmesine dayanan iddiasını boşaltma sırasında değil, daha evvel şartnamenin ilânı üzerine “15 günlük” süre içinde, diğer objektif hak sahipleri ile birlikte ileri sürmeli ve bu iddia istihkak yöntemi kapsamında çözümlenmelidir. Böylece, tapu kütüğüne şerh verilmemiş bir kira sözleşmesi, hacizden önceki tarihte, noter senedine bağlı olsa dahi, artırma şartnamesinde alıcıya geçeceği bildirilmemişse, alıcı buna katlanmakla yükümlü olmayacaktır³⁷⁴. Bu görüş maddenin çok açık olan metnine uymamaktadır. Bu sebeple

başvurabilir (Prof. Baki Kuru, İİH el kitabı, shf. 681). Somut olayda şikâyet tarihi itibarıyla 3. kişiye gönderilmiş tahliye emri bulunmamaktadır. Taşınmazı 3. kişiye kiraladığını iddia eden eski malik borçlunun ise şikâyette bulunmasında hukuki yararı ve sıfatı yoktur. Bu nedenle istemin reddi gerekirken işin esası incelenerek yazılı şekilde şikâyetin kabulü yönünde hüküm tesisi isabetsizdir.” (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

373 **DÖNMEZ**, Tahliye, s. 386; Yargıtay 12 HD 07/12/2017 Tarihli 2016/24063 Esas 2017/15323 Karar sayılı ilamı; “Tire Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2014/720 E-2015/408 K. sayılı ortaklığın giderilmesi davasında davacıların hissedarlar Benal Hoşgör, Kamile Betül İşlek ve Ahmet Bülent Yalgın, davalısının hissedar Aptullatif Savranoğlu olduğu, davanın 02/10/2014 tarihinde açıldığı, 06/05/2015 tarihinde karara çıktığı ve kesinleştiği, İzmir İli Tire İlçesi İpekçiler Mahallesi 1057 ada 1 parsel sayılı taşınmazın açık artırma sureti ile satılarak ortaklığın giderilmesine karar verildiği, 28/12/2015 tarihinde yapılan ihale ile taşınmazın 98/108 hissesine sahip hissedarlar Benal Hoşgör, Kamile Betül İşlek ve Ahmet Bülent Yalgın'ın diğer 10/108 hisseyi satın aldığı, satış konusu taşınmazdaki kiracının tahliyesi için satış memurluğunca tahliye emri gönderildiği, şikâyetçinin İİK.nun 135. maddesi uyarınca gönderilen tahliye emrine karşı sulh hukuk mahkemesinde şikâyette bulunduğu görülmüştür. Şikâyetçi İİK.nun 135. maddesine göre yapmış olduğu şikâyetine dayanak olarak; müteveffa babasının kiracılığı devam eder iken davalı hissedarların Tire 2. Noterliği'nin 26.11.2008 tarih 7599 yevmiye sayılı ve Tire 2. Noterliği'nin 21/01/2010 tarih ve 842 yevmiye sayılı kira artırımı ve tahliye konulu ihtarlarını babası Ahmet Karıcı'ya gönderdiklerini ve tahliye davası açıldığını, kiracının ölümü halinde kira ilişkisinin mirasçılarca devam ettirileceğini, mirasçıların kiracı sıfatı kazanacaklarını ileri sürdüğü, ayrıca delil olarak davalı hissedar ihale alıcıları ile kendi aralarında yapmış oldukları 30/12/2011 tarihli ve 30/12/2013 tarihli adi kira sözleşmelerini gösterdiği görülmekte olup, kiralayan sıfatında bulunan davalı hissedar ihale alıcıları bu kira sözleşmelerini kabul etmişler, inkar etmemişler, ancak kira sözleşmelerinin adi yazılı olduğunu, ihale öncesi taşınmazın tamamı üzerinde tasarruf hakkına sahip olmadıklarından hisselerini kiraya verdiklerini ve şikâyetçi ile birlikte sözleşmeyi imzalayan diğer kiracının zorunlu dava arkadaşı olduğu olduğundan birlikte dava açması gerektiği nedenleriyle şikâyetçinin bu belgeye dayanmasının yersiz olduğunu bildirmişlerdir. Ortaklığın giderilmesi ilamına dayanılarak alıcıları üzerine ihalesi yapılan taşınmazın, hissedarlarından bir veya birkaçının doğruladığı kira sözleşmesine dayanılarak işgal edildiği anlaşıldığı takdirde ibraz edilen bu belgenin tarihine bakılmaksızın İİK.nun 135. maddesinde bahsedilen 3. kişiler hakkındaki hükmün uygulanması gerekir. Bu durumda ihale alıcısı hissedarların şikâyetçi ile adi yazılı kira sözleşmeleri yaptıkları kabullerinde olduğundan şikâyetçinin resmi bir belge ile belgelenmiş akde dayanarak kiracılığını ispatlamasına gerek yoktur. Başka deyimle anılan durumun gerçekleşmesi halinde alıcı bu maddeye dayalı olarak icra yoluyla tahliye isteyemez. Ancak TBK hükümlerine göre mahkemeden tahliye talebinde bulunabilir. (İBK. 13.4.1955 tarih, 5/8 sayılı kararı bu doğrultudadır.). (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

³⁷⁴ **ACAR**, s. 232.

pratikte benimsenmemiştir. Gerçekten de Yüksek Mahkeme, üçüncü kişinin, hacizden evvelki tarihten beri taşınmazda bulunduğuna ilişkin iddiasını tahliye sırasında ve şikâyet yolu ile ileri sürmesi gerektiğini belirtmiştir³⁷⁵.

Yargıtay bu konudaki kararlarında başlarda İİK m 135 hükmü uyarınca kendisine tahliye emri gönderilen kimsenin bu tahliye emrine karşı icra memuruna ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlarda, satış memuruna ve iflas yolu ile takiplerde; iflas idare memurlarına, alıcının ise icra ve iflas takiplerinde İcra Mahkemesi'ne ve ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlarda Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak itiraz ve şikâyetlerini 7 gün içinde bildirmesi gerektiğini belirtmişken, sonraki kararlarında bu içtihadından vazgeçerek, kendisine İİK m 135 hükmüne göre tahliye emri ya da bu içerikte muhtıra gönderilen üçüncü kişinin, icra ve iflas takiplerinde İcra Mahkemesi'ne, ortaklığın giderilmesi satışlarında Sulh Hukuk Mahkemesi'ne "7 günlük" şikâyet süresi içinde şikâyette bulunması gerektiğini, doğrudan doğruya icra dairesine veya ortaklığın giderilmesi satışlarında; satış memurluğuna yapılacak başvurunun geçersiz olacağını açıkça vurgulamıştır³⁷⁶.

7.6.1.2. Şikâyet Süresi ve Şikâyetin İncelenmesi

İcra Mahkemesi'ne ortaklığın satış suretiyle giderilmesi hallerinde Sulh Hukuk Mahkemesi'ne şikâyet için "7 günlük" süre içinde başvuru yapılması şarttır³⁷⁷. Aksi halde, taşınmazdaki işgalciye gönderilen tahliye emri kesinleşir. Bu halde ise taşınmazdaki işgalcinin, genel hükümlere göre genel mahkemelerde kiracılık sıfatının tespiti için bir tespit davası açması ve tahliye işleminin son safhası olan taşınmazın

³⁷⁵ KURU, El Kitabı, s.683; DÖNMEZ, Tahliye, s. 386; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1863.

³⁷⁶ DÖNMEZ, Tahliye, s. 386; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1863.

³⁷⁷ Yargıtay 12 HD 12/11/2018 tarihli 2017/7611 Esas 2018/1121 karar sayılı ilamında; "Somut olayda, başvuru; İİK'nun 135/2. maddesine dayalı şikâyet olup, bu şikâyetin İİK'nun 16/1. maddesi uyarınca tahliye emrinin tebliğ tarihi olan 29/07/2016 tarihinden itibaren yedi günlük süre içinde yapılması gerekirken, borçlu tarafından bu süre geçirildikten sonra 08/08/2016 tarihinde icra mahkemesine başvurulduğu görülmektedir. Bu durumda, mahkemece borçlunun şikâyetinin süre aşımı nedeniyle reddi gerekirken, işin esası incelenerek istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsiz olup Bölge Adliye Mahkemesince; HMK'nun 353/1-b-2 ve 356. maddeleri gereğince, ilk derece mahkemesi kararı bu yönden düzeltilerek yeniden esas hakkında bir karar verilmesi gerekirken, bu hususta karar verilmediği anlaşılmış olmakla, anılan yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını zorunlu kılmadığından sonuçta da şikâyet reddedildiğinden sonucu itibarıyla doğru ilk derece mahkemesi kararının onanması gerekmiştir." Şikâyetin 7 günlük hak düşürücü süreye tabi olduğu görülmektedir. (<https://portal.uyp.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

alıcıya teslim edilmesinin dava sonuna kadar durdurulması hususunda Mahkemeden ihtiyati tedbir kararı verilmesini istemesi gereklidir³⁷⁸.

İİK madde135/2 hükmüne göre tebliğ edilen tahliye emrine yönelik şikâyet duruşma açılarak yapılması gerekir³⁷⁹. İcra Mahkemesi'nin tahliye emrine yönelik olarak yapılan şikâyet kendiliğinden tahliye işlemi durdurmaz³⁸⁰. Mahkemenin şikâyet üzerine, şikâyeti haklı bulması halinde tahliyenin, şikâyetin esası konusunda vereceği karara kadar durdurulması yönünde ihtiyati tedbir kararı da vermesi gerekir³⁸¹.

İİK madde 135 hükmüne dayanan şikâyetlerin, istinabe eden (asıl) icra müdürlüğünün bağlı olduğu İcra Mahkemesi'nce incelenmesi gereklidir. İcra Mahkemesi'nin yapılan şikâyetteki yetkisi, kamu düzeninden olduğundan, Mahkemece yetki durumu resen incelenmelidir³⁸².

İcra Mahkemesi'nin takip hukukuna ilişkin kararları maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmediğinden, İİK madde 135/2 hükmü uyarınca tebliğ edilen tahliye emri hakkında İcra Mahkemesi'nce verilen menfi yahut müspet karara karşı HMK hükümleri gereğince yargılamanın yenilenmesi yoluna gidilemez³⁸³.

Taşınmaz ihalede satın alan alıcı taşınmazı üçüncü kişiye satarsa, yeni malik devir edenin haklarına halef olarak İİK madde 135/2 hükmüne göre, taşınmazdaki kişinin taşınmazı boşaltmasını icra müdürlüğünden veya satış memurluğundan talep edebilir. İhale alıcısının ölümü durumunda ise alıcının mirasçıları da ilgili hükümden yararlanabilirler³⁸⁴.

³⁷⁸ DÖNMEZ, Tahliye, s. 387; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1864.

³⁷⁹ KURU, El Kitabı, s.681; DÖNMEZ, Tahliye, s. 390; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1864.

³⁸⁰ DÖNMEZ, Tahliye, s. 390.

³⁸¹ UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1864; DÖNMEZ, Tahliye, s. 390; KURU, El Kitabı, s.681.

³⁸² ÖKTEM ÇEVİK, s. 111.

³⁸³ DÖNMEZ, Tahliye, s. 391; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1864.

³⁸⁴ UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1865.

İİK m 135/2 gereğince tebliğ edilecek tahliye emrine karşı sadece ihale konusu taşınmazı işgal eden üçüncü kişi şikâyet yoluna başvurma hakkına sahiptir³⁸⁵.

İİK madde 135/2 hükmü uyarınca yapılan başvurulardan satılan taşınmazın boşaltılması satış işleminin son safhasını teşkil ettiğinden ve bu işlem için ayrı bir icra takibi başlatılmasına gerek olmadığından icra dairesince başvurma harcı ve diğer harçlar alınmaz³⁸⁶. Taşınmazda bulunan üçüncü kişi tahliye aşamasında şahsi hak ileri sürmeyip, nesnel hak ileri sürerse üçüncü kişinin nesnel hak iddiası taşınmazın boşaltılmasını ertelemeyiz. Zira bunun İİK madde 126/4 hükmü uyarınca artırma şartnamesinin ilanı ile “15 günlük” süre içinde bildirilmesi ve yükümlülükler listesine geçirilmesinin sağlanması gerekir. Anılan şekilde, yükümlülükler listesine eklenmemiş olan aynı hak iddiası dinlenemez ve üçüncü kişi icra müdürlüğü tarafından taşınmazdan çıkarılır. İlgili durumun aksine yükümlülükler listesine eklenmiş aynı hak sahipleri örneğin oturma hakkı, yararlanma hakkı sahipleri İİK madde 135/2 hükmüne göre taşınmazdan cebren çıkartılamazlar³⁸⁷.

Taşınmaz üzerinde bir üçüncü kişinin yararlanma hakkı var ve taşınmazı bu yararlanma hakkı ile beraber ihale alıcısına satılmış ise taşınmaz da bulunan borçlunun ya da üçüncü kişinin taşınmazı tahliye etmesi fakat yararlanma hakkı sahibinin onayıyla olur. Meğer ki; bu hususta yararlanma hakkını haiz üçüncü kişi ile yeni mülkiyet hakkı sahibi arasında anlaşmazlık mevcut olursa ilgili uyuşmazlığın Mahkemede çözümlenmesi gereklidir. Zira yararlanma hakkı ile yükümlü olarak taşınmazı ihalede satın almış olan ihale alıcısı, taşınmazda bulunan yararlanma hakkı sahibini İİK madde 135 hükmü uyarınca taşınmazdan çıkartılamaz³⁸⁸.

7.6.2. Menfi Tespit Davası

385 DÖNMEZ, Tahliye, s. 389.

386 DÖNMEZ, Tahliye, s.365; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1865.

387 UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1866.

388 MUŞUL, s. 1537; ŞENGÜL, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi s.111.

Taşınmazda bulunan üçüncü kişi; evvelden beri yani haciz ya da ortaklığın giderilmesi davası açılmasından önce³⁸⁹ taşınmazda bulunduğunu ancak İİK madde 135/2 hükmü gereğince resmî belge ile ispat edebileceği detaylı olarak önceki bölümlerde anlatılmıştır³⁹⁰. Elinde yukarıda detaylı bahsedilen halde resmî bir belge bulunmayan ve Yüksek Mahkemenin içtihatlarında vurguladığı gibi yeni malik tarafından kiracılık sıfatı tanınmış olmayan üçüncü kişi ilgili konudaki iddiasını İcra Mahkemesi'nde ve ortaklığın giderilmesi yoluyla yapılan satışlarında Sulh Hukuk Mahkemesi'nde tanık dinleterek ispatlayamaz³⁹¹. Bahsedilen halde kişinin yapacağı tek şey kiracı olduğunun veya kiracılık sıfatının alıcı tarafından tanınmış olduğunun tespiti amacıyla genel mahkemede bir tespit davası açmaktır.

Üçüncü kişinin böyle bir durumda menfi tespit davası açmakta hukuki yararı vardır³⁹². İİK madde 72 hükmü kapsamında bir menfi tespit davası olan bu davada üçüncü kişi tahliye borcunun bulunmadığının tespitini ister³⁹³. Üçüncü kişi tespit davasını, alıcının tahliye talebinde bulunmasından önce açarsa, mahkeme tahliye takibinin durdurulması için ihtiyati tedbir kararı verebilecek (İİK m 72/2) ancak menfi tespit davası ihale

³⁸⁹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 04/12/2015 Tarihli 2014/12-436 Esas 2015/2801 Karar sayılı ilamında; "... Davacının dava konusu taşınmazdaki kiracılık sıfatını somut olayda mahkemece hükme esas alınan deliller dikkate alındığında 2004 sayılı İcra İflas Kanunu'nun (İİK) 135/2. maddesi hükmü anlamında düzenlenmiş resmi bir belgeyle belgelenmiş bir akde dayalı olarak işgal etmekte olduğunu ispatlayıp ispatlayamadığı, buradan varılacak sonuca göre tahliye emrinin iptal edilip edilmeyeceği noktasında toplanmaktadır. Bilindiği üzere; İİK'nın 135/2.maddesi; "Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmez ise zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur" hükmünü içermektedir. Öyle ise davacı dava konusu taşınmazı, ortaklığın giderilmesi davasının açıldığı tarihten önce yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanarak işgal etmekte olduğunu ispat etmesi halinde tahliye emrinin iptaline karar verilecektir. Somut olayda, davacının, dava konusu taşınmazda kiracı olduğunu ortaklığın giderilmesi davasının dava tarihi olan 06.08.2004 tarihinden önce düzenlenmiş olan ve dosya içerisinde bulunan Beşiktaş 13.Noterliğinin 23.10.2003 tarih 15051 yevmiye numaralı "Muvafakatname" başlıklı belge ve Ankara 6.Noterliğinin 13.07.2004 tarih 15492 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile ispatladığı anlaşıldığından tahliye emrinin bu gerekçe ile iptali gerekir..." (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yuksekmahkemekararıarama>)

³⁹⁰ Bkz. 7.5.-7.6.

³⁹¹ **KURU**, El Kitabı, s.684; **DÖNMEZ**, Tahliye, s. 392; **UYAR/UYAR/UYAR**, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1863.

³⁹² **KURU**, **Baki**, İcra İflas Hukukunda Menfi Tespit Davası ve İstirdat Davası, B.1, Ankara 2003, s.214.

³⁹³ **KURU**, El Kitabı, s.684; **DÖNMEZ**, Tahliye s. 392.

alıcısının tahliye talebinden sonra açılmış ise bu durumda mahkeme tahliye işleminin durdurulması için ihtiyati tedbir kararı veremez. (İİK m 72/3, c.1)³⁹⁴.

İlgili durumun aksine, üçüncü kişi tespit davasını alıcının tahliye talebinde bulunmasından sonra açarsa, mahkeme ihtiyati tedbir yolu ile tahliye işleminin durdurulmasına değil, tahliye işleminin son safhası olan taşınmazın alıcıya teslim edilmesinin durdurulmasına karar verebilir³⁹⁵. Tespit davasında davacı üçüncü kişi hacizden önceki bir tarihten beri kiracı olduğunu iddia ediyorsa, bu iddiasını ancak İİK madde 135/2 hükmünde belirtildiği şekilde resmî belgelerle ispat edebilir³⁹⁶. Davacı üçüncü kişi ihale alıcısının kiracılık sıfatını bildiğini ve kabul etmiş olduğunu iddia etmekte ise bu iddiasını HMK uyarınca caiz olan her türlü delil ile ispat edebilir. Bu deliller ise senet, ikrar ve yemindir³⁹⁷. Davacı üçüncü kişi taşınmazda kiracı olup olmadığı hakkında davalı ihale alıcısına yemin teklif edebilir (HMK m 225 vd) veya kiracı olduğu iddiasını tanık ile de ispat edebilir (HMK m 200/2, 202, 203)³⁹⁸.

7.7. İİK madde 135/2 Hükmünün Uygulanabileceği Haller

İİK m 135 sadece haciz yoluyla takipteki taşınmaz ihalelerinde değil aynı zamanda iflas yoluyla takiplerde (m 244)³⁹⁹, sulh hukuk mahkemelerinin verdiği izale-i şüyu davalarına ait ilamların infazı gereğince yapılan satışlarda⁴⁰⁰ ve ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip neticesi paraya çevrilen taşınmazlar hakkında (m 150/g) da uygulanır⁴⁰¹.

394 **DÖNMEZ**, Tahliye, s. 393; **ŞENGÜL**, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi s. 113.

395 **ŞENGÜL**, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi s.113; **KURU**, Menfi Tespit Davası ve İstirdat Davası, s.214.

396 **SÜPHANDAĞ, Yavuz**, İcra El Kitabı, B.5, Ankara 2014, s.474

397 **KURU**, Menfi Tespit Davası ve İstirdat Davası, s.216; **DÖNMEZ, Murat**, İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 342

398 **ŞENGÜL**, Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi s.113

399 **KURU**, El Kitabı, s.686; **DÖNMEZ**, Taşınmaz, s. 358; **AKYAZAN, Sıtkı**, Cebri İcrada ihale ve İhaleinin Feshi, s. 67.

400 **KURU**, El Kitabı, s.1371; **DÖNMEZ**, Taşınmaz, s. 358; **AKYAZAN**, İhaleinin Feshi, s. 67.

401 **DÖNMEZ**, Taşınmaz, s. 358; **KURU**, El Kitabı, s.686.

Yargıtay⁴⁰² önceleri m 135 hükmünün ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde uygulanamayacağı kanaatinde ise de sonradan uygulanabileceği yönünde kararlar vermiştir. Yargıtay kararlarında İİK m 135/2'deki “hacizden evvelki” deyimini “ipoteğin tesis edildiği tarihten önceki” şeklinde uygulanmaktadır⁴⁰³. Bu haliyle; taşınmazı işgal eden üçüncü kişi ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte yapılan satıştan (Yargıtay’a göre ipoteğin tesis edildiği tarihten) önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş akde dayanarak taşınmazı işgal etmekte olduğunu ispat eder ise icra mahkemesince şikâyetin kabulüne ve tahliye emrinin iptaline karar verebilir⁴⁰⁴. Bu karşılık; taşınmazı işgal eden üçüncü kişi ipoteğin paraya verilmesi yoluyla takipte yapılan satıştan (Yargıtay’a göre ipoteğin tesis edildiği tarihten) önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanarak taşınmazı işgal etmekte olduğunu ispat edemez ise icra mahkemesince şikâyetin reddine karar verilmelidir⁴⁰⁵. Bu ret kararının kesinleşmesi ile icra müdürü tarafından üçüncü kişi taşınmazdan zorla çıkartılır ve taşınmaz alıcıya teslim olunur (m 135/2)⁴⁰⁶.

İİK m 135/2 hükmü ortaklığın giderilmesi satışlarında da uygulanır. Şöyle ki; bu halde alıcı satış memuruna üçüncü kişinin taşınmazdan çıkartılması için başvurur ve tahliye emri satış memuru tarafından düzenlenip üçüncü kişiye gönderilir. Üçüncü kişi bu kez tahliye emrine karşı 7 gün içinde ortaklığın giderilmesine karar vermiş olan sulh hukuk mahkemesine şikâyet yoluna başvurabilir⁴⁰⁷. Maddede geçen “hacizden önce” ifadesi Yargıtay tarafından önceleri “satıştan önceki” şeklinde uygulanır iken daha sonraki yeni kararlarında “hacizden önceki” hükmü “ortaklığın giderilmesi davası açılmasından önceki” şeklinde uygulanmaktadır⁴⁰⁸.

⁴⁰² Yargıtay 12 HD 06.07.1987 T. 11292/8334 (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>), **DÖNMEZ**, s. 358

⁴⁰³ **KURU**, El Kitabı, s.686.

⁴⁰⁴ **KURU**, El Kitabı, s.686.

⁴⁰⁵ Yargıtay 12 HD 03.07.2008 T. 11134/14205; 18.09.2012 T. 11125/26965 (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

⁴⁰⁶ **KURU**, El Kitabı, s.686.

⁴⁰⁷ **KURU**, El Kitabı, s.685; **DÖNMEZ**, Taşınmaz, s. 362.

⁴⁰⁸ Yargıtay HGK 16.3.2012 T. 2012/12-46 Esas 2012/171 K.; Yargıtay 12 HD 18.6.2015 T. 2015/12751 E. 2015/16968 K. (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

“...İİK'nun 135. Maddesi 2. Fıkrasına göre ‘izale-i şüyu davasının açıldığı tarihten önce’ hissedarlar tarafından yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise borçlunun tahliye edileceği öngörülmüş bulunmasına göre ibraz edilen kira akdi bu madde de sayılan nitelikte bir belge olmayıp adi nitelikte yapılmış olduğundan şikâyetin reddi gerekirken yazılı şekilde kabulünde isabet görülmemiştir.”⁴⁰⁹

İİK m135/2 hükmünün iflas yoluyla yapılan satışlar sonrasında da uygulanması mümkündür⁴¹⁰.

Bu konu hakkındaki HGK 23.05.2007 tarihli 2007/12-297 Esas 2007/287 karar sayılı ilamında;

“...Dava, İflas Müdürlüğünün tahliye kararının şikâyet yoluyla kaldırılması isteğine ilişkindir. İflas kararına dayanılarak yapılan takip sonucunda davaya konu taşınmaz ihale yoluyla satılmıştır. İflas Müdürlüğünce 17.4.2006 günü İcra İflas Kanunu'nun 135.maddesi gereğince şikayetçi 3.kişiye tahliye kararı çıkarılmış, bu karar şikayetçiye 21.4.2006 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davacı yasal süresi içerisinde, 1.5.1997 tarihli ve 9.10.1997 tarihli kira sözleşmeleriyle kiracı olduğunu ileri sürerek tahliye kararının kaldırılmasını talep etmiştir. İcra İflas Kanunu'nun 135 maddesi “...Taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için (134) üncü maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır. (Değişik 6.6.1985 –

⁴⁰⁹ DÖNMEZ, Taşınmaz, s. 362.

⁴¹⁰ KURU, El Kitabı, s.686-1355; Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 17/04/2013 Tarihli 2013/12-334 Esas 2013/554 Karar sayılı ilamında; “... Şikayetçi-kiracının, delil olarak ileri sürdüğü 03.09.2009 tarihli adi yazılı sözleşme, temelde iflas tarihinden (04.03.2003) öncesine ait 11.01.2000 tarihinde yine noterden onaylı bir sözleşmeye dayanmaktadır. Bu durumda, şikayetçinin tahliye emrine konu edilen yeri iflas tarihinden (04.03.2003) öncesine ait ve 2004 sayılı İİK'nun 135/II. maddesi hükmü anlamında düzenlenmiş resmi bir belgeyle belgelenmiş bir akde dayalı olarak işgal etmekte olduğunun kabulü gerekir. Yukarıda belirtildiği üzere, üçüncü kişi taşınmazda hacizden (somut olayda iflastan) önceki tarihli bir sözleşmeye dayalı olarak bulunduğunu resmi nitelikte bir belge ile ispat etmesi durumunda tahliye emrinin iptali gerekir. Hal böyle olunca; yerel mahkemece, şikâyetçinin eldeki şikâyete konu yapılan 115 ada 20 parselde bulunan 54 CE nolu olarak kayıtlı bağımsız bölümde İİK'nun 135/II. maddesi hükmü anlamında düzenlenmiş resmi bir belgeyle belgelenmiş bir akde dayalı olarak işgal etmekte olduğunu ispat ettiği gerekçesiyle tahliye emrinin iptali ile Özel Daire bozmasına karşı direnilmesi usul ve yasaya uygun olup, onanması gerekir...” (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

3222/17md.) Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur...” hükmünü öngörmektedir. Anılan hükme göre alıcıya ihale edilen taşınmaz bir üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte ise (ihalenin kesinleşmesi üzerine) alıcı, İcra dairesinden, üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılmasını isteyebilir. Üçüncü kişi icra Mahkemesinde taşınmazı hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanarak işgal etmekte olduğunu ispat etmekle yükümlüdür. (m.135,II c.1)) Üçüncü kişi, taşınmazı işgal etmekte haklı bulunduğunu, hacizden önce yapılmış resmi bir belge ile ispat ederse, icra mahkemesi, tahliye emrinin iptaline karar verir. (Üçüncü kişi taşınmazdan zorla çıkarılamaz) Üçüncü kişi, kiracı olduğunu hacizden önce tapuya şerh verilmiş bir kira sözleşmesi ile ispat ederse, icra mahkemesi, tahliye emrinin iptaline karar verir. Üçüncü kişi, kiracı olduğunu hacizden önce noterde düzenlenmiş veya onaylanmış bir kira sözleşmesi ile ispat ederse, icra mahkemesi, tahliye emrinin iptaline karar verir. (Prof. Dr.Baki Kuru İcra ve İflas Hukuku, El Kitabı. Kasım 2004 baskı s. 40) Somut olayda şikayetçi davacı, tapu siciline şerh verilen 1.5.1997 tarihli, 9 yıllık kira sözleşmesi ile birlikte noterde onaylanmış 9.10.1997 tarihli, 30 yıl süreli kira sözleşmesine de dayanmıştır. Bu sözleşmeler, İİK'nun 135/2 maddesi anlamında, şikayetçi davacının kiracılık sıfatını tevsik eden resmî belge niteliğini taşımaktadırlar. O halde, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi”

8. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ (TBK MADDE 310) KAPSAMINDA İİK MADDE 135'İN DEĞERLENDİRİLMESİ (SATIM KİRAYI BOZMAZ İLKESİNE KARŞILIK SATIMIN KİRAYI BOZDUĞU HAL)

Kiralanan taşınmazın haciz yoluyla satışa çıkarılması durumunda; özel bir hüküm niteliği taşıyan İİK 135. maddesi göz önünde bulundurulacak ve TBK m. 310 hükmü ancak İİK m. 135 hükmündeki şartlar sağlandığı takdirde uygulama alanı bulabilecektir.

8.1. Genel Olarak

TBK m 310 hükmü ile “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.” Hükmünün düzenlendiği, bu haliyle taşınmazın herhangi bir nedenle el değiştirmesi halinde taşınmazda bulunan kiracının durumu düzenlenmiş olup; eBK döneminde m 254 gereği kiralanan taşınmazın herhangi bir sebeple el değiştirmesi durumunda kiralanda bulunan kiracıdan yeni malik mülkiyet hakkına dayalı olarak taşınmazın boşaltılmasını talep edebilmekte iken 1 Temmuz 2012 de yürürlüğe giren TBK m 310 hükmü ile kiralanda bulunan kiracı korunmak istenmiş ve “satımın kirayı bozar” ilkesi “satım kirayı bozamaz ilkesi” olacak şekilde kural tersine çevrilmiştir⁴¹¹.

TBK m 310 ile kira konusu taşınmaz, kiralayan malik tarafından kiracıyla aralarındaki kira sözleşmesinin devamı sırasında mülkiyet hakkının bir üçüncü kişiye devredilmesi halinde yeni malik ile kiracı arasında kendiliğinden kanun gereği kira sözleşmesi kurulmuş olur⁴¹².

TBK m 310 hükmünün uygulanması için öncelikle kira sözleşmesinin kurulmuş olması ve sonrasında kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi gerekmektedir⁴¹³. TBK m 310 hükmü oldukça geniş bir uygulama alanına sahiptir. Mülkiyet devri sonucunu doğuran

⁴¹¹ **ERTUĞRUL, Meltem**, Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralanda Üstün Hak Sahibi olması, Ankara Barosu Dergisi, S. 4 Y.2014, S. 543-578, s.549; Yargıtay 8. HD 29/06/2020 tarihli 2019/945 Esas 2020/4139 Karar sayılı ilamında; “... Bilindiği üzere, kira sözleşmesinin geçerliliği herhangi bir şekil koşuluna bağlı tutulmamış, sözlü olarak da yapılabileceği kanun koyucu tarafından kabul edilmiştir. Öte yandan kira ilişkisi, kişisel borç doğuran bir sözleşme türü olup, taşınmazın mülkiyetinin el değiştirmesi ile ilgili değildir. TBK'nın 310. maddesi hükmüne göre kiralananın mülkiyetinin kiralayan malik tarafından üçüncü kişiye devri ile birlikte, kiralayan ve kiracı arasındaki kira sözleşmesi tüm hak ve borçları ile birlikte yasa gereği kendiliğinden yeni malike geçer. Taşınmazın başkasına satılması, kiracının kişisel hakkını ortadan kaldırmaz. Davacının mülkiyet hakkına dayalı olarak elatmanın önlenmesi ve ecrimisil davası değil, 6570 sayılı Yasa hükümleri uyarınca kiralananın tahliyesi ve kira alacağı davası açması gerekmektedir.” (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

⁴¹² **AKKURT, Sinan Sami**, El Değiştirilen Taşınmaz Kiraları Bakımından TBK m 310 ile Kiranın Şerhine İlişkin TBK m 312 Hükümlerinin Tahlili, Ankara Üniv Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 68, S. 1 Y 2019, 39-56, s.42,43

⁴¹³ **ÖZDEMİR**, s. 149

tüm hukuki işlemler ilgili kanun maddesinin kapsamına girmektedir⁴¹⁴. Örnek olarak mülkiyet devri borcu doğuran satım, bağışlama, trampa sözleşmeleri verilebilir.

Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi kiralanan üzerinde kiracının hakkın etkileyen bir aynı hak mesela intifa veya üst hakkı gibi bir aynı hak sahibi olur ise kiralananın el değiştirmesi ilgili hükümler kıyas yoluyla bu durumda da uygulanır⁴¹⁵.

TBK m 310'da EBK m 254'ün aksine icra ve iflas takibi ile taşınmaza haciz konulması ve sonrasında bahsedilmemiş olsa dahi taşınmazın icra takibi sonucunda satılması durumunda bu hükmün uygulanacağı ifade edilmiştir⁴¹⁶.

Ancak her ne kadar mülkiyet hakkının devri söz konusu olsa da miras yoluyla mülkiyet hakkının el değiştirmesi TBK m 310 hükmünün uygulama alanı dışında kalmaktadır. Şöyle ki külli halefiyet ilkesinin geçerli olduğu ilgili durumda mirasçılar kiralananın mülkiyeti ile beraber kanun gereği kiraya verenin hak ve borçlarını da üzerine aldıklarından ilgili hükmün uygulanması mümkün değildir⁴¹⁷.

Kanunun lafzı gereği kamulaştıramaya ilişkin hükümler saklı olduğu anlaşılmalı kamulaştırma halinde de ilgili maddenin uygulanması mümkün değildir.

TBK m 310 hükmünün uygulanması için ilk şart kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi gerekmektedir, kiralanan kiracının kullanımına bırakılmadan kiralananın el değiştirmesi durumunda ise

⁴¹⁴ **İKİZLER, Metin**, Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları, Gazi Üniv Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XX, Y. 2016, Sa. 2, S. 25-59, s. 30; **ALTINOK ORMANCI**, s. 128.

⁴¹⁵ **KOÇ**, s. 78; Yargıtay 3 HD 10/12/2019 Tarihli 2019/5482 Esas 2019/9859 Karar sayılı ilamında; "TBK'nın 310. maddesinde ise; "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur." şeklinde düzenleme yapılmıştır. Davaya dayanak yapılan 15/04/2008 başlangıç tarihli, 3 yıl kira sözleşmesi davacı ile davalılardan GGM Ltd Şti. arasında düzenlemiştir. Kiralananın el değiştirmesi ile birlikte davalı Master Turizm Yatırım ve İşletmecilik Ltd. Şti. kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiş olup yeni malik olarak kira sözleşmesi ile bağlıdır. Bu nedenle Mahkemenin, davalının kira sözleşmesinin tarafı olmadığı gerekçesiyle davacının kâr kaybı zararından sorumlu olmayacağı yönündeki gerekçesi yerinde değildir" (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamalari-yuksek-mahkeme-karari-arama>)

⁴¹⁶ **GÜMÜŞ**, s. 143; **YAVUZ / ACAR / ÖZEN**, s. 213.

⁴¹⁷ **ALTINOK ORMANCI**, s. 128; **GÜMÜŞ**, s. 143; **YAVUZ / ACAR / ÖZEN**, s. 213.

sübjektif imkânsızlık söz konusu olup eski malikin TBK m 112 gereğince tazminat sorumluluğu meydana gelir⁴¹⁸.

İİK m 135/2 hükmü, cebri ihale ile yapılan taşınmaz satışları ile ilgili olup şu şekilde düzenlenmiştir; *"Taşınmaz, borçlu tarafından veya hacizden çok daha evvelki bir zamanda yapıldığı tevsik edilmiş bir akde müstenit olmayarak üçüncü kişiler tarafından işgal edilmekte ise 15 gün içinde taşınmazın boşaltılması için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Verilen müddet içinde taşınmaz boşaltılmaz ise zorla çıkarılıp taşınmaz ihale alıcısına teslim olunur"*⁴¹⁹.

Yukarıda belirtilen kanun hükmü, TBK ve Mülga 6570 Sayılı Kanun hükümleri karşısında ele alınacak olursa birtakım aksaklıklarla karşılaşmak mümkündür. Özellikle eski malik olan borçlu tarafından önceden kiraya verilmiş taşınmazın icra yolu ile satılması halinde, yeni mâlik olan ihale alıcısı ile kiracı arasındaki hukuki ilişkinin ne olacağı, inceleme konumuz olan her üç kanunun hükümleri karşısında çelişkili bir durum yaratmakta, TBK ve GKHK'da düzenlenmemiş bir tahliye sebebi olarak hukuki bakımdan bir ahenksizliğe yol açmaktadır. Bahsedilen nedenlerle; İcra ve İflas Hukuku açısından oldukça geniş bir uygulaması bulunan İİK madde 135/2'nin özel hukuk açısından incelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir⁴²⁰.

İİK hükümleri uyarınca yapılan ihaleler sonucu edinilen taşınmazlarda, üçüncü kişilerin olması ve haciz yolu ile takiplerde haciz tarihinden önce resmi bir belge ile kira sözleşmesinin yazılı belgeye dayanmaması halinde, taşınmazda bulunan üçüncü kişilerin tahliyesini kısa sürede sağlayarak ihale alıcısına taşınmazın teslimini sağlamak için İİK'nun 135/2 maddesi ile özel bir düzenleme getirilmiştir. Bununla birlikte TBK m. 310 hükmü sınırlı bir uygulama haline gelmektedir. Zira kiralanmış taşınmazın haciz yoluyla satışa çıkarılması durumunda özel bir hüküm niteliği taşıyan İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesi göz önünde bulundurulmalı ve TBK m. 310 hükmü ancak

⁴¹⁸ İKİZLER, s.38,49; ALTINOK ORMANCI, s. 129.

⁴¹⁹ Kaynak İsviçre Kanunu'nda bu yönde bir hüküm bulunmamaktadır. Kaynak Kanuna göre, satılan taşınmazda kirada ise, icra memuru, *"mülkiyetin ihale alıcısına geçtiğini ve hangi tarihten itibaren kira parasının yeni malike ödenmesi gerektiğini kiracıya bildirir"*, bundan ayrı olarak taşınmazın fiilen alıcısına teslimi ile uğraşmaz.

⁴²⁰ ERMAN, Hasan, Borlar Kanun ve 6570 S. Taşınmaz Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra-İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s.363.

İİK m. 135 hükmündeki şartlar sağlandığı takdirde uygulama alanı bulmalıdır⁴²¹. Öyle ki kanun koyucu TBK madde 310 gerekçesinde de “...bu fıkra ile, İcra ve İflas Kanununun 135. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde, belirtilen maddenin uygulanması olanağı ortadan kaldırılmamaktadır...” ifadeleri ile konunun özünü ortaya koymuştur⁴²².

⁴²¹ İNCEOĞLU, Kira, s.584; ERTUĞRUL, s.551; Yargıtay 3 HD 12/12/2018 Tarihli 2017/4907 Esas 2018/12721 Karar sayılı kararında; “Davacı ile dava dışı Hasan Keskin arasında 10.05.1999 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi olduğu hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Taşınmaz tapuda davalı banka adına kayıtlıdır. Taşınmaz, önceki malik ve kiraya verenin borcu nedeniyle başlatılan takip sonrası alacağı mahsuben davalı bankaya satılmıştır. Cebri icra kanalıyla taşınmazı iktisap eden davalı bankanın talebi ile İİK 135/2 maddesine göre davacı kiracıya füzuli şağil olduğundan bahisle tahliye emri gönderilmesi üzerine süresinde davacı tarafından kiracılığın tespiti için işbu dava açılmıştır. Davacı taşınmazın hacizden önceki bir tarihten beri kiracı olduğunu iddia etmiş ve buna ilişkin kira sözleşmesi ile kiralananana ait resmî kurumlardan abonman sözleşmelerini ve vergi levhasını ibraz etmiştir. Davalı tüm savunmalarında davacının kiracı olduğuna açıkça karşı çıkmamış, davacı ile aralarında herhangi bir kira sözleşmesi bulunmadığını belirtmiştir. TBK’nun 310. maddesi hükmüne göre kiralananın mülkiyetinin kiraya veren malik tarafından üçüncü kişiye devri ile birlikte, kiraya veren ve kiracı arasındaki kira sözleşmesi tüm hak ve borçları ile birlikte yasa gereği kendiliğinden yeni malike geçer. Davalı dava konusu taşınmazı ihale yolu ile devralmış olup, TBK’nun 310. maddesi gereğince yeni malik önceki malikle yapılan kira sözleşmesinin tarafı olacağından, kiralananın el değiştirmesi akdi sona erdirmez. O halde Mahkemece; TBK’nun 310. maddesi gözetilerek ve buna göre dava dosyasına getirilen belge ve kayıtlar değerlendirilmek suretiyle bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bozulması gerekmiştir.” (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yuksekkarararama>)

⁴²² Yargıtay HGK 25/09/2013 T. 2013/6-61 E. 2013/1409 K. Sayılı ilamı “818 sayılı Borçlar Kanunu (BK)’nun 254 maddesinde, “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. Bununla beraber icar edilen şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akid 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. Ammenin menfaati için istimlake dair olan hususi hükümler mahfuzdur.” Denilmiştir. Benzer bir düzenlemeye 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)’nun 310.maddesinde de yer verilmiştir. Madde metninden de açıkça anlaşılacağı üzere, taşınmazı yeni iktisap eden malik, sözleşmenin tarafı olmakta ve kiralayan sıfatını kazanmaktadır. Eldeki davada, davacıların taşınmazı önceki kiralayandan iktisap ettikleri ve bu hususu ihbarname ile davalı kiracıya bildirdikleri hususlarında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Davalı kiracı da önceki malik ile yapılmış kira sözleşmesine karşı çıkmadığına göre, davacılar kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir ve önceki malik ile yapılmış olan kira sözleşmesine dayanarak dava açmalarında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Bu durumda, uyumsuzluğun da el atmanın önlenmesi ve haksız işgal tazminatı kurallarına göre değil, kira sözleşmesine göre çözümlenmesi gerekmektedir. Kural olarak, davalı kiracı, davacıların talep ettiği kira miktarına karşı çıktığına göre taşınmazı iktisap eden davacılar, kiralayan sıfatı ile talep ettikleri aylık kira miktarını kanıtlamak zorundadırlar. Mahkemece, ilk bozmadan sonra vergi dairelerinden getirilen muhtasar beyannameler ile kira miktarının kanıtlanması doğru olmadığı gibi, davalının füzuli şağil kabul edilerek, haksız işgal tazminatı belirlenmesi de doğru olmamıştır. Dosyadaki bilgi ve belgelere göre, davacılar, dava dilekçesinde talep ettikleri kira miktarını kanıtlayamamışlardır. Ancak, davalı vekili 06.10.2008 tarihli dilekçede ve ilk bozmadan sonra 11.03.2010 tarihli duruşmada, 2004 yılı kirasının 6.500.TL olduğunu kabul etmiştir. Davacılar vekili de ilk bozmadan sonra 19.01.2010 tarihli duruşmada, davalı tarafın kabul ettiği 2004 yılı kira bedelinin 6.500.TL olduğuna dair beyana dayandıklarını söylemiştir. Bu durumda, taraflar arasında 2004 yılı kira bedelinin 6.500.TL olduğu konusunda ihtilaf bulunmamaktadır. Açıklanan maddi ve hukuki olgulara göre; Mahkemece yapılacak iş, davacılar, 25.3.2004-13.11.2006 tarihleri arası kira parasının tahsilini istediklerine göre, 2004 yılı kira bedelinin

Dolayısıyla taşınmazı konu alan kira sözleşmesi, haciz işleminden sonra fakat satış işlemi sonucu üçüncü kişiye devirden önce yapılmışsa TBK m. 310'un uygulanması mümkün olmayıp yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olmaz ve İİK m. 135/2 gereği yeni malik kiracının tahliyesini sağlayabilir. Ancak kira sözleşmesi haciz işleminden önce yapılmış ve bu kira sözleşmesi resmi bir belgeyle de ispatlanmışsa ki resmi belgeyi yukarıda detaylı olarak incelenmiş olan resmi belgeyi noterde düzenlenmiş kira sözleşmesi olarak anlamak gerekir yeni malik TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulur ve yeni malik kira sözleşmesine taraf olur⁴²³.

Kira sözleşmesinin resmi belgeyle ispat şartı, takip alacaklısının hileli işlemlerle zarara uğratılmasını önleme amacı taşımaktadır⁴²⁴. Bu bakımdan haciz tarihinden önce noterde onaylama ya da düzenleme şeklinde yapılan kira sözleşmesi hükmün aradığı resmi belge şartını sağlar⁴²⁵. Kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin resmi belge şartını sağlayıp sağlamadığı ise doktrinde tartışmalıdır. Doktrindeki bir görüşe göre⁴²⁶, kiracılık hakkının şerhi hükmün aradığı resmi belge şartını sağlamaktadır⁴²⁷. Zira kiralanan taşınmazların tahliyesine ilişkin olarak İİK m 276 hükmü uyarınca tahliyesi istenilen yerde kiracıdan başka bir şahsın bulunması ve işgalde haklı olduğuna dair resmi bir vesika göstermemesi halinde bu kişi derhal tahliye edilir. Şerh ise işgalde haklı olduğuna ilişkin resmi belge konumundadır⁴²⁸. Ancak m 135/2 de borçlu malik dışında taşınmazda bulunan kişilerin tahliyesine ilişkin bir durum söz konusu olduğundan 276'ıncı madde hükmü taşınmazın ihale yoluyla satılmasından sonra taşınmazda bulunan kiracının tahliyesi halinde uygulama alanı bulamaz⁴²⁹.

6.500.TL olduğunun kabulü ile uyuşmazlığın çözümlenmesi gerekirken bu hususlar gözetilmeksizin karar verilmesi hatalı olmuştur. Yukarıda açıklanan bu değişik nedenlerle direnme kararı bozulmalıdır.” ([https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek mahkeme kararı arama](https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama))

⁴²³ **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 109-11; **ERTUĞRUL**, s.551.

⁴²⁴ **ACAR**, Kira, s. 232.

⁴²⁵ **MUŞUL**, Cilt I, s. 846; **DÖNMEZ**, Tahliye, s.360-368; **KURU**, El Kitabı, s.683; **UYAR/UYAR/UYAR**, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1858.

⁴²⁶ **AYDOĞDU VE KAHVECİ**, s. 438.

⁴²⁷ **ERTUĞRUL**, s.551

⁴²⁸ **PEKCANITEZ /ATALAY /SUNGURTEKİN ÖZKAN /ÖZEKES**, s. 438; **ERTUĞRUL**, s.552; **ALTINOK ORMANCI**, s. 137.

⁴²⁹ **ERTUĞRUL**, s.552.

Buna karşı doktrindeki diğer görüşe göre⁴³⁰ kira sözleşmesinin şerh edilmiş olması hükmün aradığı resmî belge şartını sağlamamaktadır. Zira bu görüşe göre kiracılık hakkı tapuya şerh edilmiş olsa dahi bu hakkın İİK m. 126/3 ve İİK m. 128 hükümleri uyarınca satıştan belli bir süre öncesine kadar icra dairesine bildirilmiş ve hazırlanan mükellefiyetler listesi içerisine girmiş olması gerekir. Mükellefiyetler listesi içerisinde yer almayan bir hakkın alıcıya karşı ileri sürülebilmesi ise mümkün değildir. Bu sebeple mükellefiyetler listesinde yer almayan bir kiracılık hakkı tapuya şerh edilmiş olsa dahi alıcıya karşı ileri sürülemez ve kiracı taşınmazdan zor kullanılarak tahliye edilebilir. Doktrinde⁴³¹ kira sözleşmesinin resmî belgeye dayanması şartının hafifletilmesi gerektiği ve kira sözleşmesinin mahkemece tespit edildiği hallerin de resmi belgeyle ispat şartını sağladığı kabul edilmektedir. Buna göre kira sözleşmesinin haciz tarihinden önce yapıldığını ispatlayan resmi bir belge bulunmaması halinde kiracı bir tespit davası açıp kira sözleşmesinin haciz tarihinden önce yapıldığını ispatlayarak yine bu hükümden yararlanabilir⁴³².

Kira sözleşmesinin hacizden önce yapılmış resmi bir belgeye dayanmadığı durumlarda TBK m. 310 hükmü uygulanmaz ve yeni malik İİK m. 135/2 uyarınca kiracının tahliyesini sağlayabilir. Zira yukarıda da izah edildiği üzere İİK m. 135/2 hükmü TBK m. 310 hükmüne göre daha özel nitelikte bir hükümdür. Diğer taraftan sonraki tarihli genel hüküm niteliğindeki TBK m. 310 hükmünün önceki özel hüküm niteliğindeki İİK m. 135/2 hükmünü ortadan kaldırma amacı bulunduğu da söylenemez. Zira böyle bir amacın bulunmadığı TBK m. 310 hükmünün gerekçesinde de açıkça belirtilmiştir⁴³³.

8.2. Uygulamadaki Durum

⁴³⁰ MUŞUL, Cilt I, s. 847.

⁴³¹ KURU, El Kitabı, s.683.

⁴³² ÖKTEM ÇEVİK, s. 111.

⁴³³ AYDEMİR, s. 50.

Uygulamada icra yolu ile yapılan taşınmaz satımlarında, alıcının başvurusu üzerine, taşınmaz da bulunan borçluya ya da üçüncü kişiye 15 günlük süre verilen bir tahliye emri gönderilmektedir⁴³⁴. Taşınmazı işgal eden üçüncü kişi, hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı tevsik edilmiş bir akde dayanarak taşınmazı işgal etmekteyse eğer taşınmazın boşaltılması yoluna gidilemez. Ancak bahsedilen halde; ihale alıcısının tahliye için mahkemeye başvurması gerekir.

Uygulamada taşınmazı işgal eden üçüncü kişinin dayandığı kira sözleşmesinin hacizden evvel yapılmış ve resmî ya da noterlikçe onaylanmış bir kira sözleşmesi olması aranmaktadır. Buna gerekçe olarak da, böyle bir sözleşmesin HMK uyarınca “*tarihi üçüncü kişiler bakımından kesinleşmiş bir belge*” olması gerektiği belirtilmektedir⁴³⁵.

İİK madde 135/2 hükmü yalnızca haciz yoluyla yapılan icra takiplerinde değil izale-i şüyu, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde ve iflâs yoluyla yapılan takipler sonucu satılan taşınmazlar için de geçerlidir⁴³⁶.

Yüksek Mahkeme⁴³⁷ ilgili hükmü yumuşatma yoluna gitmiştir. Şöyle ki; eğer yeni malik, taşınmazda bulunan kiracının kiracılık sıfatını tanımış ise örneğin; kira parasının

⁴³⁴ **KURU**, El Kitabı, s.680; **ERCAN, İsmail**, İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2015, 11. Bası, s.155; Yargıtay 12 HD 12/02/2014 tarihli 2014/754 Esas 2014/3602 Karar sayılı ilamında; “... *Borçlu adına icra müdürlüğü tarafından İİK'nun 135. maddesine dayalı olarak tahliye için 15 günlük süre verildiği, şikayetçi 3. kişinin icra mahkemesine başvurusunda ise, Kumluca noterliğine ait 27.07.2010 tarihli kira sözleşmesi ile taşınmazın 7 yıl süre ile kendisine kiralandığını belirtip tahliye emri işlemin iptalini talep ettiği görülmektedir. İİK'nun 135/2. maddesi; "Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akde dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmez ise zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur"* hükmünü içermektedir. Anılan hükme göre, alıcıya ihale edilen taşınmaz bir üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte ise "ihalenin kesinleşmesi üzerine" alıcı, satış memurluğundan, üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılmasını isteyebilir. Tahliye emrine karşı yalnız (taşınmazı işgal eden ve bu sıfatla kendisine tahliye emri gönderilmiş olan) 3. kişi şikâyet yoluna başvurabilir. Somut olayda şikâyet tarihi itibarıyla şikayetçi 3. kişiye gönderilmiş tahliye emri olmadığından şikâyette bulunmasında hukuki yararı yoktur...” (<https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama>)

⁴³⁵ **ERMAN**, Değerlendirme, s. 364; **KURU**, El Kitabı, s.680.

⁴³⁶ **ERMAN**, Değerlendirme, s. 365; **DÖNMEZ**, Tahliye, s. 358; **KURU**, El Kitabı, s.686.

⁴³⁷ Yargıtay 12. HD 22.01.1985 T.1984/11280 E. 376 K. “*Kira sözleşmesinin yazılı olması zorunlu değildir. Taraflar arasında sözlü akde dayanılarak da kira ilişkisi kurulmuş olabilir. İhale alıcısı S. Marketçilik AŞ'nin 05.04.2004 tarihinde mecurda oturan müştekiye noterden çekilen ihtarnamelerde, yer verilen 'Tedaş Giresun Müessese Müdürlüğü olarak kiracı sıfatıyla kullanmaktasınız' ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun ilgili hükümleri' 7/d 'gereğince kiracı olarak oturmakta olduğunuz söz konusu taşınmazı...' biçimindeki ifadelerden de anlaşılacağı üzere, müştekinin kiracılık sıfatı açıkça kabul edilmiş olduğundan, alacaklının İİK'nun 135. maddesinden yararlanma olanağı yoktur.*” ; Yargıtay 12. HD 30.01.1979 T. 11046 E. 583 K. “*T. A. gayrimenkulü cebri ihale yolu ile*

kendisine ödenmesine yahut taşınmazı bulunduğunu belirterek ihtiyaç sebebi ile taşınmazın boşatılmasına kiracıya gönderdiği ihtarname ile talep etmiş ise artık İİK madde 135/2 de düzenlenmiş olan haktan yararlanamaz. Zira bu halde alıcı kiracının kiracılık sıfatını kabul etmiş sayılır. Diğer yandan ise ihale alıcısı tarafından kiracılık sıfatı kabul edilmemiş olsa dahi kiracının dayandığı eski malik olan borçlu ile yapılmış kira sözleşmesi tarihinin ve akit üzerindeki imzanın eski malike aidiyetinin hacizden evvel olduğu mahkemece veya resmi bir merci tarafından tespit edilmiş ise İİK madde 135/2 hükmü uygulanmaz. Bu halde ise alıcı yeni malik İİK m 135/2 hükmüne dayanarak kiracının tahliyesi yoluna gidemez. Çünkü kiracının ibraz ettiği kira sözleşmesinin hacizden evvel yapılmış olduğu resmi bir makam yahut mahkemece tespit edilmiş bulunmaktadır. Buna karşılık, imzası alıcı tarafından kabul edilmeyen adi yazılı kira sözleşmesindeki imzanın borçluya aidiyetinin incelenmesi yoluna gidilememekte ve bunun ispatı için şahit dinlenmemektedir⁴³⁸.

Ayrıca, kiracı adına olan telefon abonman sözleşmeleri, vergi kayıtları, ticari defterler kiracılık sıfatının ispatı için yeterli değildir. Yüksek Mahkeme önceki kararlarında İİK madde 135 hükmüne dayanılarak tebliğ edilen tahliye emrine karşı şikâyetin süre ile sınırlı olmaksızın ileri sürebileceğini kabul etmekte⁴³⁹ idi ancak daha sonra verilen kararlarda tahliye emrine karşı şikâyet süresinin 7 günlük hak düşürücü süreye tabi olduğunu kabul etmiştir⁴⁴⁰.

8.3. Doktrindeki Görüşler

28.04.1977 tarihinde satın aldıktan sonra şikâyetçiye gönderdiği 24.05.1977 tarihli ihtarname ile bu gayrimenkulü satın aldığını ve kanuni süresi zarfında tahliye edilmesini, bu süre zarfındaki kiranın kendisine ödenmesini bildirmiştir. Bu durumda evvelki malik ile yapılmış kira sözleşmesinin geçerli olup olmadığının tartışılmasına mahal bulunmamaktadır. Zira yeni malik, evvelki kira aktinin varlığına dayanarak bu aktin süresi sonunda tahliyeyi sağlayacağını ve kira bedellerinin kendisine ödenmesini bildirmek sureti ile kira aktinin varlığını kabul etmiş durumdadır. Bu cihet gözetilmeksizin evvelki kira aktinin geçersiz olduğundan bahisle itirazın reddi isabetsizdir.” ([https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek mahkeme kararı arama](https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama))

⁴³⁸ ERMAN, Değerlendirme, s. 366.

⁴³⁹Yargıtay İİD. 19.03.1943 T., ve Esas 1090, Karar 865 sayılı içtihadı ([https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek mahkeme kararı arama](https://portal.uyap.gov.tr/uyap-uygulamaları-yüksek-mahkeme-kararı-arama))

⁴⁴⁰ DÖNMEZ, Tahliye, s. 386; UYAR/UYAR/UYAR, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, s. 1863.

Genellikle doktrin de kanun gereği yapılan bu uygulamayı benimsemiş ve İİK madde 135/2 ile borçlunun haciz tarihinden sonraki tasarrufları ile alacaklının haklarının zedelenmesinin önlendiği kabul edilmiştir⁴⁴¹.

İİK madde 135/2 hükmünün getiriliş sebebinin borçlunun hacizden sonraki tasarruflarının alacaklıya karşı geçerli olmaması, bundan dolayı alıcıya karşı da geçerli olmaması gereğinden doğduğu belirtilmekte ve kira sözleşmesinin hacizden evvelki bir zamanda olması halinin resmi senetle tevsikinin HMK'nun getirdiği sisteme uygun olduğu görülmektedir⁴⁴².

Aynı konuda başkaca bir görüş ise; İlgili hüküm ile amacın hacizden sonra yapılan bir sözleşmesi ile taşınmazı işgal eden üçüncü kişinin taşınmazdan zorla çıkartılmasını sağlamak olduğunu, eğer kira sözleşmesi hacizden evvel yapılmış ise ilgili sözleşmesinin HMK gereğince tevsik edilebilir halde olması gerektiğini aksi durumda bunun ihale alıcısına karşı ileri sürülemeyeceğini, fakat bu halde taşınmazı boşaltmak zorunda kalan eski kiracının genel hükümler çerçevesinde kiracılık halinin tespit ettirebileceği ve bu yolla TBK'dan yararlanabileceğini belirtmektedir⁴⁴³.

818 sayılı eBK madde 254 hükmü ele alındığında ise; satış ile kira sözleşmesinin münfesihi olduğu kabul edilmekteydi. Ancak TBK madde 310 hükmü ile taşınmaz satışlarında kiracı açısından koruyucu hükümler getirilmiştir. Şöyle ki, TBK hükümleri gereğince satış kira sözleşmesini bozmaz, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. İİK madde 135/2 hükmünde cebri ihale sonucu taşınmazı satın alan alıcı taşınmazda bulunan kiracının tahliyesini isteyebilmektedir. Bu da 818 sayılı eBK'da "*satım ile kira münfesihi olur*" kuralına uygundur. Ancak, TBK hükümleri gereğince yeni getirilen satış kirayı bozmaz ilkesine ve mevcut hukuk sistemi ile çelişkili bir durum bulunmaktadır. Ancak çalışmamızda izah edildiği üzere⁴⁴⁴ İİK madde 135/2 hükmünün şartlarının sağlanması halinde TBK madde 310 hükmünün uygulama alanı bulunmakta olup, özel düzenleme kapsamındaki İİK madde 135/2 hükümlerinin uygulanması kanaatimizce maddenin getiriliş amacına uygundur.

⁴⁴¹ **ERMAN**, Değerlendirme, s. 368; **KURU**, El Kitabı, s.680.

⁴⁴² **ERTUĞRUL**, s.556; **ERMAN**, Değerlendirme, s. 369.

⁴⁴³ **ERMAN** Değerlendirme, s. 369.

⁴⁴⁴ Bkz. 8.

9.SONUÇ

6098 s. TBK m. 310 düzenlemesi, kira sözleşmesinde kiralananın el değiştirmesiyle birlikte, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olması düzenlemektedir. TBK m. 310 hükmü, 818 s. BK'nun düzenlemesinden tamamen farklı olarak, yeni malike kira sözleşmesini sonlandırma imkânı tanımamıştır. Bu durum, kanun gereği meydana geldiği için kiracının da yeni malikin, kira sözleşmesine taraf olmasını kabul etmemesi mümkün olmayacaktır.

TBK madde 310 hükmünün uygulanması için, ilke olarak hukukî işlem yoluyla meydana gelen ve cüz'î halefiyetle gerçekleşen el değiştirme hallerinin gerçekleşmesi gerekmektedir⁴⁴⁵. Hükümün hedeflediği asıl el değiştirme, iradî el değiştirmelerdir. Bununla birlikte, bazı mahkeme kararları ve hukukî işlemlerin geçersizliği halinde meydana gelen el değiştirmelerde de hükümün uygulanması mümkün olabilir.

Kiraya verenin malik olması zorunluluğu ise bir diğer şart olarak sayılmalıdır⁴⁴⁶. Malik olmayan kişinin yaptığı kira sözleşmesi, kiralanan devredildiği takdirde yeni maliki kanun gereği bağlamayacaktır. Ayrıca, kiraya verenin malik olmadığı, sonradan mülkiyeti elde ettiği hallerde hükümün uygulama alanına girmemektedir.

Kiralananın, el değiştirmeden önce kiracıya teslim edilmesi gerekir⁴⁴⁷. Bu şart, yeni malikin iyiniyetinin önemli olmamasıyla birlikte incelenmelidir⁴⁴⁸. Yeni malik, kira sözleşmesinin olmadığına inansa ve devreden bunu taahhüt etmiş olsa dahi, kira sözleşmesiyle bağlıdır. Buna karşın, yeni malik, bu konuyu incelediği, bunun üzerine kira sözleşmesi yaptığı takdirde, korunması yerinde olacaktır. Bundan dolayı, kiralananın kiracıya teslimi hükümün uygulanması için bir şart olarak aranmalıdır.

Kiralananın devredilmesi halinde, yeni malikin kira sözleşmesine taraf olması, yasal sözleşme devri olarak nitelendirilmiştir⁴⁴⁹. Bu noktada, kira sözleşmesinin eşyaya bağlı borç ilişkisi oluşturmasına yönelik fikir, doğrudan reddedilmemiştir. Buna karşın, yasal

⁴⁴⁵ Bkz. 3.3.3.2.-a.

⁴⁴⁶ Bkz. 3.3.2.

⁴⁴⁷ Bkz. 3.3.1.3.

⁴⁴⁸ Bkz. 3.3.4.

⁴⁴⁹ Bkz. 5.2.

sözleşme devri kavramı, ortaya çıkan hukukî durumu yeterli bir şekilde ifade ettiği ve yeni malikin sözleşmeye halef olmasını iyi bir şekilde ortaya koyduğu için, bu kavram kullanılmıştır. Belirtmek gerekir ki, yasal sözleşme devri, TBK m. 310'un emredici bir kural olması sebebiyle, sonuçlarını taraf iradelerine bağlı olmaksızın doğuracaktır. Bu doğrultuda, kira sözleşmesine, kiralananın devri halinde kira sözleşmesini sonlandıracak nitelikte bozucu şart konulması kabul edilmemiştir.

Yasal sözleşme devriyle birlikte, kira ilişkisi, ileriye etkili olarak, kanun gereği, tüm hak ve borçlarıyla yeni malike geçer. El değiştirmeden önce doğan hak ve borçlar⁴⁵⁰, devirden sonra da devam etmek kaydıyla, eski malikle kiracı arasında kalır. Bu hükümden dolayı, el değiştirme sebebiyle eski malikin sorumluluğu kalmadığı gibi, ondan herhangi bir tazminat istenmesine de ihtiyaç yoktur. Yasal sözleşme devrinin bir sonucu olarak, eski malikin şahsına bağlı olanlar dışındaki hak ve borçları, yeni malike intikal edecektir.

Kiralayanın, kira sözleşmesi kurulduktan sonra üçüncü kişiye kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkını devretmesi ile uygulamada oldukça çok karşılaşılmaktadır. Bu durumdan ise en çok kiracılar etkilenmektedir. Nitekim 818 sayılı eBK'nın 254. maddesinde "*satımın kirayı bozacağı*" kuralı kabul edilmişti. Bu kuralın kötüye kullanılması sonucunun bertaraf edilmesi için uygulamada da değişik görüşler ortaya atılmıştır. 6098 sayılı TBK'da düzenlenen 310. madde hükmüyle de "*satımın kirayı bozmayacağı*" kural olarak kabul edilmiştir. Ancak TBK'da yapılan düzenleme İsviçre Borçlar Kanun'unda yer alan değişiklikleri tam anlamıyla karşılamamaktadır. Zira İsviçre Borçlar Kanunu m. 261, "*yeni malik önceki kiralayanın sözleşmeye göre sahip olduğu şekilde önceden kira sözleşmesini feshederse, kiracıya karşı bundan doğan zararlardan dolayı sorumludur*" hükmüne yer vermektedir. Bu hüküm Türk Borçlar Kanunu'na alınmamıştır. Ancak genel itibariyle kiralayan tarafından gerçekleştirilen kiralananın mülkiyetinin her türlü devrinde kiracı en azından yeni malikin TBK m. 351'e dayanarak feshine kadar belli bir süre daha kiralanda ikamet etme imkanına sahip olacaktır.

⁴⁵⁰ Bkz. 5.3.1.3.

Öte yandan kiralananın kamulaştırılması hükümleri Kanun'da saklı tutulmuştur. Kamulaştırma halinde idare sözleşmenin tarafı haline gelmez ve kira sözleşmesi kusursuz imkânsızlık nedeniyle sona erer. Ancak kiralananın kamulaştırılacağını bilmesine rağmen bunu gizleyen kiraya verenden tazminat istenebilir. Ayrıca taşınmaz kiralalarında, sözleşmenin şerh edilmesi de mümkündür. Şerh, yeni malikin gereksinim veya yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle sözleşmeyi sona erdirmeye imkânını önleyici işlemdir.

Bununla birlikte İİK hükümleri uyarınca yapılan ihaleler sonucu edinilen taşınmazlarda, üçüncü kişilerin olması ve haciz yolu ile takiplerde haciz tarihinden önce resmi bir belge ile kira sözleşmesinin yazılı belgeye dayanmaması halinde, taşınmazda bulunan üçüncü kişilerin tahliyesini kısa sürede sağlayarak ihale alıcısına taşınmazın teslimini sağlamak için İİK'nın 135/2 maddesi ile özel bir düzenleme getirilmiştir.

Gerçekten de kira sözleşmesi, haciz işleminden sonra fakat satış işlemi sonucu üçüncü kişiye devirden önce yapılmışsa TBK m. 310'un uygulanması mümkün olmayıp yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olmaz ve İİK m. 135/2 gereği yeni malik kiracının tahliyesini sağlayabilir. Ancak kira sözleşmesi haciz işleminden önce yapılmış ve bu kira sözleşmesi resmi bir belgeyle de ispatlanmışsa yeni malik TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulur ve yeni malik kira sözleşmesine taraf olur.

Haciz yoluyla yapılan takipler sonucu icra yolu ile satılan taşınmazları hacizden önce yapılmış bir kira sözleşmesine dayanarak işgal etmekte olan kiracıların kiracılık sıfatlarını hacizden önce yapılmış resmî veya noterlikçe onaylanmış bir kira sözleşmesi ile kanıtlayamamaları durumunda İİK m.135/2 uyarınca tahliyeleri, Yargıtay uygulamasında da kabul edilmektedir. Öte yandan İİK m.135/2 hükmü doktrinde birçok yazar tarafından eleştirilmiş ise de taşınmazın cebri icra yoluyla satışının yapılmasından sonra taşınmazı icra yoluyla satın almış olan üçüncü kişiden bu duruma katlanılmasının beklenmesi bizce uygun değildir.

Şöyle ki genel hüküm niteliğindeki Türk Borçlar Kanuna göre İcra ve İflas Kanunu özel nitelikteki bir düzenlemedir. Genel hükümler ile düzenlenen durumların özel hükümler ile detaylandırılması günümüzün ve kanunun gerekliliğidir. Türk Borçlar Kanunu ile kira sözleşmesi genel hatları ile düzenlenmiş ve taşınmazın el değiştirmesinin şartları ve sonuçları belirlenmiştir. İcra ve İflas Kanunu ile ise cebri icra prosedürü ve prosedür

gereği yapılması gereken cebri icra satışları ayrıca ve özel olarak düzenlenmiştir. Özel düzenlemeye karşın genel düzenlemeye itibar edilmesi bizce de yerinde görülmemektedir. Cebri icra yoluyla gerçekteşen satışların sonucunda taşınmazda bulunan üçüncü kişilerin her birinin kiracılık hakkını ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılmasına ve işgalcilerin korunmasına sebebiyet verir ki bu durum hukuken mümkün değildir.

Ancak bahsedilen şartların gerçekteşmesi durumunda taşınmazda bulunan üçüncü kişinin haciz tarihinden evvelki bir tarihte yapıldığı resmî belge ile ispat edilen kira sözleşmesine dayanarak taşınmazda bulunması halinde ise genel düzenleme kapsamındaki TBK m 310 hükümleri kanun gereği uygulanacaktır.

Cebri icra satışları için özel bir düzenleme getirilmesinin sebebi kanaatimizce; icra dairelerince yapılan satışların güvenilirliğinin ve yapılacak satışlara katılımın artırılmasıdır. Zira cebri icra satışlarının yüksek masraflı olduğu ve cebri icra satışlarına ilginin yüksek olmaması İİK madde 135/2 hükmünün önemini ve gerekliliğini açıkça ortaya koymaktadır.

KAYNAKLAR

- ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi, Beta Yayınevi, İstanbul, 2015.
- AKAY, Mustafa Hasanali, Kiralananın El Değiştirmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, GÜSBE, İstanbul, 2015.
- AKÇAAL, Mehmet, İşletmenin Devri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.
- AKÇAAL, Mehmet\UYUMAZ, Alper, Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, S. 1, 2013.
- AKKURT, Sinan Sami, El Değiştirilen Taşınmaz Kiraları Bakımından TBK m 310 ile Kiranın Şerhine İlişkin TBK m 312 Hükümlerinin Tahlili, Ankara Üniv Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 68, S. 1 Y 2019, 39-56,
- AKİPEK, Jale /AKINTÜRK, Turgut / ATEŞ, Derya, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2018.
- AKYAZAN, Sıtkı, Cebri İcrada ihale ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959.
- AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul, 2012.
- ALTINOK Ormancı, Pınar, Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: Satım Kirayı Bozmaz İlkesinin Sonuçları, İTÜSBD, C. 12, S. 24, 2013.
- ANTALYA, Gökhan / TOPUZ, Murat, Medeni Hukuk Giriş Temel Kavramlar Başlangıç Hükümleri, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.
- ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007 (ARAL, Borçlar Hukuku).
- ARAL, Fahrettin, Topyekün Temlik, Atatürk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 42. 1991.
- ARICI, Fatih, Ticari İşletmenin Aktifi ve Pasifi ile Devri, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.
- ARIDEMİR, Arzu Genç, Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu, BÜHFKHHD, C.8, 2012.
- ARPACI, Abdülkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002.
- ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/AYVAZ TAŞPINAR, Sema, İcra ve İflas Hukuku, 1. Baskı, Ankara, 2016.
- ASLAN, Elif Kısmet, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi, İzmir, 2004.
- AYAN, Nurşen, 'Kira Konusunun Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi', Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S.2, 2007.
- AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku – I Zilyetlik ve Tapu Sicili, 13. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- AYANOĞLU Moralı, Ahu, Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, 2013.

- AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, İzmir, 2019.
- AYRANCI, Hasan, Sözleşmelerin Yüklenilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- AYRANCI, Hasan / ARAL, Fahrettin, 6098, Sayılı Türk Borçlar Kanuna Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.
- BİLGİN, Pertev, İdare Hukuku Dersleri Kamulaştırma-İstimval, İstanbul 1996
- BURCUOĞLU, Haluk, Yüksek Mahkeme Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- CEYHAN, Ebru, İsviçre, Borçlar Kanununun Kira Sözleşmeleri ile İlgili Çevirileri, C. 87, S. 4.
- ÇABRİ, Sezer, Kira Sözleşmesinde Kiralananın El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması, MÜHFAD, C. 18, S. 2, 2012. (ÇABRİ, Sınırlı Ayni Hak)
- ÇABRİ, Sezer, Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013. (ÇABRİ, Ayıp)
- ÇELİKBOYA, Kerem, Ticari İşletmenin Devri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017.
- ÇINAR Ömer, '6570 Sayılı Konut Kiraları Hakkında Kanuna Göre Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliye', İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C.7, S. 14, 2008.
- DEVELİOĞLU, Hüseyin, Hasılat Kirası Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlıklarda Uygulanacak Hükümler, Erdoğan Teziç'e Armağan, İstanbul, 2007.
- DOĞAN, Murat, Çatılı İşyeri ve Konut Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011.
- DOĞAN, Murat / Baygın, Cem, TBK Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler, Hukuki Perspektifler Dergisi, Y. 2005, S.4.
- DÖNMEZ, Murat, İcra ve İflas Kanunu'na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi, TBB Dergisi, S. 71, 2007. (DÖNMEZ, Tahliye)
- DÖNMEZ, Murat, İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010 (Dönmez, Taşınmaz)
- ERCAN, İsmail, İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2015, 11. Bası
- ERGÜNE, Mehmet Serkan, Taşınır Mülkiyeti, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017.
- EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.
- ERMAN, Hasan, Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Taşınmaz Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra İflâs Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi (İÜHFİM, S. 1984/1-4, s. 363 vd.). (ERMAN, Değerlendirme)
- ESENER, Turhan / GÜVEN, Kudret, EŞYA Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- ERTUĞRUL, Meltem, Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralanda Üstün Hak Sahibi olması, Ankara Barosu Dergisi, S. 4 Y.2014, S. 543-578
- FEYZİOĞLU Necmettin Feyzi, Borçlar Hukuku İkinci Kısım, Sözleşmenin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri) Cilt 1, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul, 1980.

- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitabevi, İstanbul, 2012.
- GÜNEL, Mustafa Cahit, Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010.
- GÜRSOY, Kemal Tahir / EREN, Fikret / CANSEL, Erol, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1984.
- İKİZLER, Metin, Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları, Gazi Üniv Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XX, Y. 2016, Sa. 2, S. 25-59
- İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku Cilt-I, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.
(İNCEOĞLU, Kira)
- İNCEOĞLU Murat, Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C.9, Y. 2013.(İNCEOĞLU, Ayıp)
- İPEK Eyüp, '6098 Sayılı TBK ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler', Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.102, 2012.
- HAMAMCIOĞLU Vardar, Gülşah, Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Sonradan Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlanan Sonuçlar, ABD, Y. 2016, C. 74, S. 1.
- HATEMİ, Hüseyin / Gökyayla, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.
- KAHRAMAN, Zafer, Karşılaştırmalı Hukukta Borcun Dış Üstlenilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.
- KARSLI, Abdurrahim, İcra ve İflas Hukuku, üçüncü Baskı, İstanbul, 2014.
- KILIÇOĞLU, Ahmet, Türk Borçlar Hukukunda Kanuni Halefiyet, AÜHFY, Ankara 1979.
- KOÇ, Nevzat, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi, DEÜHFD, C. 19, S. Özel, 2017.
- KUNTALP vd., Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, Beta Yayınları, İstanbul, 2005.
- KURU, Baki, İcra ve İflas Hukuk El Kitabı, İstanbul, 2013.(KURU, El Kitabı)
- KURU, Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuk, Ankara 2016. (KURU, İstinaf)
- KURU, Baki, İcra İflas Hukukunda Menfi Tespit Davası ve İstirdat Davası, B.1, Ankara 2003, (KURU, Menfi Tespit)
- KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder, İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2014, 28. Baskı
- KURŞAT, Zekeriya, İnşaat Sözleşmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.
- MAKARACI Başak Aslı, Taşınır Rehin Sözleşmesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- MEHMETOĞLU, Hayreddin Fırat, Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İÜSBE, İstanbul, 2019.
- MUŞUL, Timuçin, İcra ve İflas Kanunu ve İlgili Mevzuat, üçüncü Baskı, İstanbul, 2004.

- MUŞUL, Timuçin, İcra ve İflas Hukuku, C. 1, B. 6, Ankara 2013 (Muşul, İcra)
- NOMER, Haluk Nami, Beklenen Haklar Üzerindeki Tasarrufların Hukuki Sonuçları, Beta Yayınevi, İstanbul 2002.
- OĞUZMAN Kemal / BARLAS, Nami, Medeni Hukuk, İstanbul, 2012.
- OĞUZMAN, Kemal / ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-I, 16. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- OĞUZMAN, Kemal / SELİÇİ, Özer / ÖZDEMİR Oktay, Saibe, Eşya Hukuku, 21. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018.
- OKTAY Özdemir, Saibe İsimli Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması, İÜHFM, C. 55, S. 1-2, 1995.
- ÖKTEM Çevik, Seda, 6098 Sayılı TBK Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi, Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi, C.18, 2012. (ÖKTEM ÇEVİK, Değerlendirme)
- ÖKTEM Çevik, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016. (ÖKTEM ÇEVİK, Devir)
- ÖZDEMİR, Hayrunnissa, Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu, AÜHFD, Y. 2013, C. 62, S. 1, S. 147-174
- ÖZEN, Burak, Kira Konusunun Devri, Kazancı Hukuk Araştırmaları Dergisi, Y. 2013.
- PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, Oğuz/ SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ ÖZEKES, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2014
- POSTACIOĞLU, İlhan E./ALTAY, Sümer, İcra Hukuku Esasları, 5. Baskı, İstanbul, 2010.
- POSTACIOĞLU İlhan, İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1982.
- REMZİ, Mehmet / AYDIN, Sezer, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul, 2014.
- RUHİ, Cemal Ahmet, Kira Hukuku C-I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011. (RUHİ, Kira)
- RUHİ, Ahmet Cemal, İcra ve İflas Kanununa Göre İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 2009. (RUHİ, İhale)
- RUHİ, Canan/RUHİ, Ahmet Cemal, İcra ve İflas Kanunu'na Göre Kira ve Tahliye, Ankara, 2016.
- SUÇİÇMEZ, Nevran, 6098 Sayılı Borçlar Kanun'da Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 1597-1622 (SUÇİÇMEZ, Yükümlülükler).
- SÜPHANDAĞ, Yavuz, İcra El Kitabı, B.5, Ankara 2014
- ŞENER, Oruç Hami, İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı, Seçkin Yayıncılık, İzmir, 2010.
- ŞENGÜL, Emre, Haczedilen Taşınmazların paraya Çevrilmesi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı, Ankara 2017,
- ŞENYÜZ, Doğan, Borçlar Hukuku Özel ve Genel Hükümler, Bursa, 2016.

- TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Kendine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri, Trampa, Bağışlama, Cilt-I/1, 6. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri C.I-2, 6. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi vd., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- ULUKAPI, Ömer, İcra ve İflas Hukuku, Konya 2014, 6. Baskı
- URAL Çınar, Nihal, TBK'da Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- UYAR, Talih/UYAR, Alper/UYAR, Cüneyt, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, El Kitabı, Cilt 2, 1. Baskı, Ankara 2010.
- ÜSTÜNDAĞ, Saim, İcra Hukukunun Esasları, 7. Baskı, İstanbul, 2000.
- YAVUZ, Nihat, Türk Kira Hukuku Cilt-I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2003.
- YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 13. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2014.
- YILDIRIM, Kâmil, İcra Hukuku (Ders Notları), İstanbul 2002.YILDIRIM, Mustafa Fadıl, Kiralananın Temliki Halinde Kiracının Korunması Gereksiz Mi? GÜHFD, Y. 2013, C. XVII, S.4.
- ZEVKLİLER, Aydın, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 7. Baskı, Ankara 2002 (ZEVKLİLER, Özel Borç ilişkileri).
- ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Emre, Borçlar, Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2017.

MEVZUAT

- 23.6.1965 Tarih 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu R.G. 2.7.1965- 12038
- 11.1.2011 Tarih 27836 Sayılı Türk Borçlar Kanunu. R.G. 4.2.2011 – 27836
- 09.06.1932 Tarih 2004 Sayılı İcra İflas Kanunu R.G. 19.06.1932- 2128
- 13.1.2011 tarih 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu R.G. 14.2.2011- 27846
- 11.04.2005 tarihli 25783 Sayılı İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Ayşe Nur ESER
Doğum Yeri – Tarihi : 01/01/1993-Konya

EĞİTİM DURUMU

Lisans Öğrenimi : 2015 Yılı KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi,
Hukuk Bölümü
Yüksek Lisans Öğrenimi : 2020 KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim
Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Tezli Yüksek
Lisans Programı

İŞ DENEYİMİ

Stajlar : 2015-2016, Stj. Avukat, Konya Barosu,
2017-2018, Hâkim Savcı Adaylığı, Konya Adliyesi
Çalıştığı Kurumlar : 2018-vd, Hâkim, İstanbul Anadolu Adliyesi
Tarih : 24 Kasım 2020