

## **KİRA SÖZLEŞMESİNİN KURULMASINDAN SONRA KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ: “SATIM KİRAYI BOZMAZ” İLKESİNİN SONUÇLARI**

**Pınar ALTINOK ORMANCI<sup>1</sup>**

### **ÖZET**

*Yeni Borçlar Kanunu ile, “Satım kirayı bozar” ilkesi yerini “Satım kirayı bozmaz” ilkesine bırakmıştır. Bu değişiklik, TBK md. 310 hükmünde kendisini göstermektedir. Bu maddeye göre, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Ancak mehz İsviçre Borçlar Kanunu’ndakinden farklı olarak, sadece konut ve çatılı işyeri kiralalarını konu edinen sözleşmelerde yeni malike gereksinim sebebiyle sözleşmeyi olağanüstü şekilde feshetme imkanı tanınmış, bunlar dışında kalan diğer sözleşmelerde yeni malike herhangi bir olağanüstü fesih imkanı tanınmamıştır. Bu çalışmada, TBK’deki bu eksikliğin sonuçları değerlendirilmiştir. Diğer taraftan, TBK md. 310 hükmünün varlığına rağmen, taşınmaz kiralalarında kiracılık hakkının şerhi imkanı TBK md. 312’de korunmuştur. Bu çerçevede şerhin ne gibi sonuçlar doğurduğu, konut ve çatılı işyeri kiralaları ile bunlar dışında kalan taşınmaz kiralaları ayrı ayrı ele alınarak incelenmiştir.*

**Anahtar kelimeler:** *kira sözleşmesi, kiralananın el değiştirmesi, “satım kirayı bozmaz” ilkesi, yasal sözleşme devri, kira sözleşmesinin şerhi.*

## **CHANGE OF OWNERSHIP RIGHT AFTER THE CONCLUSION OF THE RENTAL CONTRACT: THE CONSEQUENCES OF THE PRINCIPLE OF “SALE DOES NOT VOID RENT”**

### **ABSTRACT**

*With the entry into force of the new Turkish Code of Obligations (TCO), the principle of “Sale voids rent” is replaced by “Sale does not void rent” rule. In accordance with Art. 310 of TCO, which brought this important modification, in case of a change of ownership taking place after the conclusion of the rental contract for any reason, the new owner becomes a party to the rental contract. However, contrary to the original provision in the Swiss Code of Obligations, this article only enables the new owner to extraordinarily terminate the contract with regard to rental contracts on housing and workplaces covered with a roof and the new owner is not entitled to terminate the rental contract for other types of immovable property. This paper analyses the consequences of this deficiency in TCO Art. 310. On the other hand, despite the existence of TCO Art. 310, annotation of the right of the tenant being recorded in the land registry is still possible and guaranteed under Art. 312.*

**Keywords:** *rental contract, change of ownership, “sale does not void rent” rule, legal transfer of contract, annotation of the right of the tenant.*

<sup>1</sup> *Dr., Bilkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Görevlisi.*

## GİRİŞ

1 Temmuz 2012’de yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanunu’nun 310. maddesi ile, eski Borçlar Kanunu (eBK)’daki “Satım kirayı bozar” ilkesi önemli ölçüde değişikliğe uğramış, hatta esas itibarıyla yerini “Satım kirayı bozmaz” ilkesine bırakmıştır. Mevzuat İsviçre Borçlar Kanunu (İBK) md. 261’deki düzenlemeden önemli ölçüde ayrılan TBK md. 310 düzenlemesi, Türk hukuku açısından önemli sonuçlar doğurmaktadır. Bu çalışmada öncelikle bu sonuçlar ele alınarak, bu kapsamda sözleşme özgürlüğüne getirilen yasal sınırlandırmanın değerlendirilmesi yapılmaya çalışılacak; ardından TBK md. 312’de muhafaza edilen kira sözleşmesinin şerhi imkanının, TBK md. 310 hükmü karşısında ne gibi sonuçlar doğurduğu ele alınacaktır.

### **D) KİRA SÖZLEŞMESİNİN KURULMASINDAN SONRA KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ HALİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN AKİBETİ**

TBK md. 310 hükmünün yürürlüğe girmesinden önce, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra şeyi devralan yeni malik, mülkiyet hakkına dayalı olarak kiralananın iadesini talep edebilmekteydi. Alacak hakkının nisbiligi ilkesi gereği, kiracı, kira sözleşmesinden doğan hakkını yeni malike karşı ileri süremiyordu. Bunun tek istisnası olarak, kira sözleşmesinin bir taşınmazı konu edinmesi ve bu sözleşmeden doğan hakkın tapu kütüğüne şerh ettirilmesi gündeme gelebilmekteydi. Aslında eBK md. 254, bu konuyu, taşınır ve taşınmaz kiralaları için ayrı ayrı düzenlemişti. TBK md. 310 hükmünün, eBK md. 254 düzenlemesine nazaran ne gibi farklılıklar getirdiğini ortaya koymak açısından, öncelikle kısaca eBK md. 254 düzenlemesini ele alıp, daha sonra TBK md. 310 hükmünü inceleyeceğiz.

#### **A. TBK m. 310’un Yürürlüğe Girmesinden Önce Türk Hukukundaki Durum**

eBK md. 254, kiralananın sonradan temlikine ilişkin olarak, şu şekilde bir düzenleme içermekteydi: Kira sözleşmesi kurulduktan sonra, kiralanan üçüncü kişiye devredilir veya cebri icra veya iflas prosedürü ile kiracının elinden alınırsa, kiracı, devralan üçüncü kişiden “kabul ettiği takdirde” kira sözleşmesinin devamını; kiralayandan da sözleşmenin ifasını veya zararının tazminini talep edebilir. Kira konusu bir taşınmaz ise, üçüncü kişi, sözleşme daha erken feshine müsait olmadıkça, yasal olarak feshin caiz olacağı vadeye kadar kira sözleşmesine uymakla yükümlüdür ve feshi ihbar etmediği takdirde, sözleşmeyi kabul etmiş sayılır.

Görüldüğü üzere eBK md. 254'e göre, taşınırлар açısından, ancak mülkiyeti devralan kabul ettiği takdirde, kira sözleşmesinin devamı mümkün olmaktadır<sup>2</sup>. Devralan kira sözleşmesinin devamını kabul etmek istemezse; bu durumda kiracıdan, kiralananın iadesini talep edebilmekteydi. Oysa taşınmazlar açısından, devralan kira sözleşmesine uymakla yükümlüydü: Devralan ancak yasal fesih sürelerine uyararak, en yakın yasal fesih dönemi için sözleşmeyi feshedebiliyordu<sup>3</sup>. Benzer şekilde 6570 sa. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun da yeni malikin, mevcut kira sözleşmesiyle prensip itibarıyla bağlı olduğu düşüncesini esas almakta idi. 6570 sa. Kanuna göre yeni malik, taşınmazı devraldığı anda kira sözleşmesinin tarafı haline gelmekte (bir başka ifadeyle yasal sözleşme devri söz konusu olmakta), ve ancak söz konusu kanunun md. 7 f. 1 bent d hükmüne göre tahliye davası açarak sözleşmeyi sona erdirebilmekteydi<sup>4</sup>. Sözleşmenin tarafı haline gelen yeni malik, elbette 6570 sa. Kanununun 7. maddesinde yer alan tahliye imkanı dışında, eski malik hangi hallerde sözleşmeyi sona erdirebilecekse, aynı hallerde sözleşmeyi sonlandırma imkanına da sahipti. Görüldüğü üzere taşınmaz kiraları açısından, BK'ya veya GKHK'a tâbi olmasına göre mevcut olan ikili yapı, bu noktada da kendini göstermekteydi.

TBK md. 310'un yürürlüğe girmesinden sonra ise, kiralananın devri halinde kira sözleşmesinin akıbetiyle ilgili önemli değişiklikler gündeme gelmiştir.

### **B. Tbk M. 310'un Yürürlüğe Girmesinden Sonraki Durum**

Kiralananın el değiştirmesi başlığını taşıyan TBK md. 310 maddesi, şu hükümü içermektedir:

<sup>2</sup> Halûk TANDOĞAN, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, c. I/2, İstanbul 2008, s. 131. Devralanın kabulünün hukuken nasıl sonuç doğurduğuna ilişkin çeşitli görüşler için bkz. Mustafa Alper GÜMÜŞ, "Yeni" 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre kira sözleşmesi, İstanbul 2011, s. 136 vd.

<sup>3</sup> TANDOĞAN, s. 130: Devralan, feshi ihbar etmediği takdirde sözleşme ile bağlıdır ve sözleşmeyi kabul etmiş sayılır. Aynı yönde bkz. Burak ÖZEN, "Kira konusunun devri", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, c. 16, sa. 1-2, y. 2010, s. 167 vd.: eBK döneminde feshi ihbar açısından söz konusu kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olması, herhangi bir farklılık yaratmamakta idi. Kira sözleşmesi belirli süreli olsa dahi, eBK md. 262'de belirtilen yasal fesih dönem ve sürelerine uyularak, kiracıdan taşınmazı terk etmesi istenebilmekteydi.

<sup>4</sup> eBK döneminde kira konusunun devri ve sonuçları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZEN, s. 137 vd. 6570 sa. GKHK'un getirdiği sistem hakkında bkz. aynı yazar, s. 142 vd.

*“Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.*

*Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.”*

Söz konusu düzenleme, aşağıda inceleyeceğimiz üzere, eBK hükmüne nazaran önemli sonuçlar doğurmaktadır.

### 1) Hükümün Uygulanma Alanı

TBK md. 310 hükmü, oldukça geniş bir uygulanma alanına sahiptir, zira söz konusu düzenlemede, “kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi”nden bahsedilmektedir. Mülkiyetin devri borcunu doğuran tüm hukuki işlemler bu çerçevede söz konusu olabilir. Örneğin satım, bağışlama, trampa vs... Mevaz İBK md. 261/1 düzenlemesinde ise “eşyanın başkasına devri veya icra-iflas takibi ile eşyaya el konulması”ndan bahsedilmektedir. TBK md. 310’da, eBK md. 254’ün aksine icra-iflas takibi ile eşyaya el konulmasından söz edilmemekte ise de, kiralananın icra-iflas takibi neticesinde cebri icra yolu ile satılması halinde de bu hükmün uygulanacağı ifade edilmektedir<sup>5</sup>.

Bununla birlikte, miras yoluyla mülkiyet hakkının el değiştirmesi, TBK md. 310 hükmünün uygulama alanının dışında kalmaktadır. Külli halefiyet ilkesinin geçerli olduğu bu halde mirasçılar, kiralananın mülkiyeti ile beraber, kanun gereği, kiraya verenin hak ve borçlarını da üzerlerine almaktadırlar. Aynı şekilde işletmelerin birleşmesi veya malvarlığının veya işletmenin devralınması halinde de, TBK md. 310 hükmü uygulanmayacaktır<sup>6</sup>.

Ayrıca TBK md. 310/2, kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin saklı olduğunu belirtmektedir. Bu nedenle kamulaştırma halinde de söz konusu düzenleme uygulanmayacaktır<sup>7</sup>.

Son olarak belirtmek gerekir ki, hükmün uygulama alanı bulabilmesi için, mülkiyetin devri, kiralananın kullanımı kiracıya bırakıldıktan sonra gerçek-

<sup>5</sup> GÜMÜŞ, Kira sözleşmesi, s. 143; Cevdet YAVUZ / Faruk ACAR/ Burak ÖZEN, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2012, s. 213.

<sup>6</sup> GÜMÜŞ, Kira sözleşmesi, s. 143; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 213; İsviçre hukuku açısından aynı yönde bkz.: **Le droit suisse du bail à loyer - Commentaire** (Commentaire SVIT), Genève-Zürich-Bâle 2011, Art. 261, n. 3; Peter HIGI, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Bd. V/2b, Die Miete, Zürich 1994, Art. 261, n. 8; David LACHAT, Commentaire Romand Code des Obligations I, Genève-Bâle-Munich 2003, art. 261, n. 2; Pierre TERCIER/ Pascal G. FAVRE, Les contrats spéciaux, Genève-Zürich-Bâle 2009, s. 358, n. 2472; Christoph MÜLLER, Contrats de droit suisse, Berne 2012, s. 177 vd., n. 873.

<sup>7</sup> İBK md. 261/4 de aynı şekilde kamulaştırmayı, hükmün uygulama alanı dışında bırakmıştır.

leşmiş olmalıdır<sup>8</sup>. Mülkiyetin devri kira sözleşmesi kurulduktan sonra, ancak henüz şeyin kullanımı kiracıya bırakılmadan önce gerçekleşmişse, subjektif bir imkansızlık meydana gelecek ve eski malikin, TBK md. 112 çerçevesinde tazminat borcu gündeme gelecektir.

## 2) Yasal Sözleşme Devri ve Sonuçları

TBK md. 310/1 düzenlemesi, kiracıyı korumak amacıyla getirilmiş olup, eski malikle kiracı arasındaki anlaşmanın bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Yeni kurula göre, kiralananın iktisabıyla, kira ilişkisi kiracı ve yeni malik arasında varlığını devam ettirecektir.

Böylece kira sözleşmesinin taraflarında kanun gereği bir değişiklik meydana gelmekte ve kira sözleşmesinin yasal olarak devri söz konusu olmaktadır<sup>9</sup>. TBK md. 310 taşınır ve taşınmazlar arasında bir ayrım yapmadığından, bu sonuç tüm eşyalar açısından geçerlidir<sup>10</sup>.

Sözleşmedeki taraf değişikliği, mülkiyetin devri anında gerçekleşir. Bu andan itibaren kira ilişkisi, mülkiyeti devralanla kiracı arasında devam edecek; kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülükler, bundan böyle, kiraya veren olarak yeni malikle kiracı arasında varlığını sürdürecektir<sup>11</sup>. Dolayısıyla mülkiyetin devri anından itibaren, kiracının ileride doğacak tüm hak ve yükümlülükleri, kanun gereği, yeni malike karşı devam eder<sup>12</sup>. Bu çerçevede yeni malik de, kiralanan şeyin kullanımını, kiracıya, aynı şartlar altında, özellikle aynı kira bedeli üzerinden bırakmakla yükümlüdür<sup>13</sup>. Bununla bir-

<sup>8</sup> **LACHAT**, CR CO I, Art. 261, n. 1; **HIGI**, Art. 261, n. 13; **GÜMÜŞ**, Kira sözleşmesi, s. 144. **YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN**, s. 214.

<sup>9</sup> İsviçre hukukunda aynı yönde düzenleme içeren İBK md. 261 çerçevesinde yasal sözleşme devrinin söz konusu olduğu yönünde bkz. **HIGI**, Art. 261, n. 22; **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261, n. 8 vd.; **LACHAT**, CR CO I, art. 261, n. 1 vd.; **TERCIER/ FAVRE**, s. 358, n. 2469; **MÜLLER**, s. 177, n. 872; Pierre **ENGEL**, Contrats de droit suisse, Berne 2000, s. 174; **GÜMÜŞ**, Kira sözleşmesi, s. 143; **Aynı yazar**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, c. I, İstanbul 2012, s. 332.

<sup>10</sup> **GÜMÜŞ**, Kira sözleşmesi, s. 142; **Aynı yazar**, Borçlar Özel, s. 332. İBK md. 261 düzenlemesi de taşınır-taşınmaz eşya ayrımını yapmamakta, kira sözleşmesinin yasal olarak devrini tüm eşyalar açısından kabul etmektedir.

<sup>11</sup> **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261, n. 8 vd.; **HIGI**, Art. 261, n. 22; **LACHAT**, CR CO I, art. 261, n. 3; **MÜLLER**, s. 178, n. 874 ve 875; **TERCIER/ FAVRE**, s. 359, n. 2480; **GÜMÜŞ**, Kira sözleşmesi, s. 144 vd.

<sup>12</sup> **HIGI**, Art. 261, n. 22.

<sup>13</sup> **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261, n. 9.

likte, sözleşme devri geçmişe etkili olmayacağından, eski malik lehine daha önce doğmuş alacaklar yeni malike ait olmaz<sup>14</sup>.

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi halinde kira ilişkisinin devredenele devralan arasında devam edeceğine ilişkin TBK md. 310/1 hükmü, kiracıyı korumak amacıyla getirildiğinden, emredici nitelikte olduğu kabul edilmelidir<sup>15</sup>. Bu nedenle aksine yapılan anlaşmalar geçersiz olacaktır.

### 3) Yeni Malikin Tarafı Olduğu Kira Sözleşmesinden Kurtulabilme İmkani

İBK md. 261/2’de, TBK md. 310 hükmünden farklı olarak, kira ilişkisinin tarafı haline gelen yeni malike, sözleşmeyi feshe yönelik özel imkanlar getirilmiştir. Bu çerçevede İBK md. 261/2’nin a bendi gereği, konut ve işyeri kiralaları açısından, yeni malik, kendisinin veya yakın kan ya da sıhri hısımlarının acil ihtiyacı nedeniyle, kira sözleşmesini yasal fesih süresine uyararak, en yakın yasal fesih dönemi için sona erdirebilir. Aynı maddenin b bendi ise, diğer eşyalar açısından yeni malikin, kira sözleşmesini, sözleşme daha önce sona ermeye imkan tanımadıkça, en yakın yasal fesih dönemi için sona erdirebileceğini düzenlemektedir.

Kira sözleşmesinin feshine ilişkin olarak İBK’da tanınmış bu imkan, yeni malike olağanüstü bir fesih hakkı tanımıştır<sup>16</sup>. Yeni malik, yasal fesih sürele-

---

<sup>14</sup> **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261, n. 9; **MÜLLER**, s. 178, n. 875; **GÜMÜŞ**, Kira sözleşmesi, s. 145. Aynı yöndeki 21.03.2001 tarihli İsviçre Federal Mahkemesi kararı için bkz. ATF 127 III 273, s.277, 4c/aa.

<sup>15</sup> Aynı yöndeki düzenlemeyi içeren İBK md. 261/1 hükmünün mutlak emredici olduğuna ilişkin olarak bkz. **HIGI**, Art. 261, n.3; **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261, n.1. Lachat ise hükmün sadece emredici olduğunu ifade etmekte, bu emrediciliğin mutlak veya nispi nitelikte olup olmadığına ilişkin herhangi bir görüş beyan etmemektedir: bkz. **LACHAT**, CR CO I, art. 261, n.1. Buna karşılık **Permann**, İBK md. 261/1 hükmünün, kiracı lehine nisbi emredici nitelikte olduğunu ifade etmektedir: bkz. **Richard PERMANN**, Mietrecht Kommentar, Zürich 2007, Art. 261 OR, n. 1. Bunun anlamı, hükmün kiracı lehine aksinin kararlaştırılabileceği, ancak kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğidir. Oysa söz konusu hüküm kiracıya getirilebilecek en yüksek korumayı sağladığından, kiracı lehine değiştirilebilmesi kanaatimizce söz konusu olamayacaktır. Zira, hüküm, yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağını düzenlendiğinden, bunun kiracı aleyhine değiştirilmesi (yani yeni malikin kira sözleşmesi ile bağlı olmayacağı) imkanı dışında, kiracı lehine değiştirilebilme imkanı yoktur. Bu nedenle hükmün mutlak emredici veya kiracı lehine nisbi emredici olduğunu kabul etmek arasında, pratikte herhangi bir fark olmayacaktır.

<sup>16</sup> **HIGI**, Art. 261, n.28 ve n.30; **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261, n. 18 vd.; **TERCIER/ FAVRE**, s. 360, n. 2481.

rine ve dönemlerine uyararak, tarafı olduğu kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Bu kapsamda, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından “acil ihtiyaç” gerekçesine dayanılması gerektiği halde, diğer eşyalar açısından, herhangi bir gerekçeye dayanmaya da gerek yoktur.

Yeni malikin İBK md. 261/2’ye dayanarak kira sözleşmesini feshi, (feshi bildirim sürelerine uyulması şartıyla) en geç, mülkiyetin devrini takip eden en yakın yasal fesih dönemi için yapılmalıdır. Bu çerçevede, fesih süre ve döneminin kaçırılması halinde, fesih beyanının bir sonraki fesih döneminde sonuç doğuracağına ilişkin İBK md. 266a/2 maddesi de uygulama alanı bulamayacak ve yeni malikin kira süresinin sonuna kadar sözleşmeyle bağlı olması sonucu ortaya çıkacaktır<sup>17</sup>. Kanun koyucunun böyle sıkı bir kural öngörmesi, özellikle kiracının, kira ilişkisinin akıbetini açıkça öngörebilmesi menfaatine, ancak aynı zamanda devreden tazminat yükümlülüğünün (İBK md. 261/3) açıklığa kavuşturulmasındaki menfaatine hizmet eder<sup>18</sup>. Bu tazminat yükümlülüğüne aşağıda değinilecektir.

İBK md. 261’in 2. fıkrasında yeni malike tanınan bu imkan, TBK md. 310 düzenlemesine alınmamıştır. İBK’da yeni malike getirilen bu olağanüstü fesih imkanı ile, aslında “Satım kirayı bozar” ilkesinin varlığını büyük ölçüde devam ettirdiği ileri sürülmekte<sup>19</sup>, ve bu kuralın yerini “kira satımı bozar” ilkesine bıraktığı şeklindeki görüşün, sadece sınırlı bir çerçevede doğru olarak değerlendirilebileceği belirtilmektedir<sup>20</sup>. Gerçekten de İsviçre hukuku açısından, yeni malik, konut ve işyeri kiralari hariç, herhangi bir gerekçeye dayanmaksızın, sadece yasal sürelerle uyararak sözleşmeyi feshedebilmekte; konut ve işyeri kiralari açınsındansa “acil ihtiyaç” gerekçesine dayanarak aynı fesih hakkını kullanabilmektedir.

Türk hukuku açısından bakıldığında, İBK md. 261/2 düzenlemesinin TBK md. 310 hükmüne alınmaması, oldukça önemli bir eksiklik oluşturmaktadır. Aslında, konut ve çatılı işyeri kiralari açısından, TBK md. 351, kiralanani sonradan edinene, ihtiyaç sebebiyle sona erdirme imkanı tanımaktadır. Söz konusu hükme göre, “*Kiralanani sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa,*

<sup>17</sup> **HIGI**, Art. 261, n. 32; **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261, n.22; **LCHAT**, CR CO I, art. 261, n. 6; **PERMANN**, Art. 261, n. 5.; **TERCIER/ FAVRE**, s. 360, n. 2483.

<sup>18</sup> **HIGI**, Art. 261, n. 32.

<sup>19</sup> **HIGI**, Art. 261, n.21; **PERMANN**, Art. 261, n. 1.

<sup>20</sup> **HIGI**, Art. 261, n. 21 ve n. 30. Kira satımı bozar ilkesi, ancak yeni malikin İBK md. 261/2’de kendisine tanınan olağanüstü fesih hakkını kullanmaması halinde geçerli olacaktır.

*edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.*

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”

Söz konusu düzenleme, yeni malike ihtiyaç sebebine dayanarak kullanabileceği olağanüstü bir fesih imkanı getirmekle birlikte, sadece konut ve çatılı işyeri kiralarını kapsamına almaktadır. Bunlar dışında kalan diğer eşyaları, örneğin araziyi veya bir taşınır eşyayı konu edinen kira sözleşmeleri açısından, böyle bir olağanüstü fesih imkanı mevcut değildir. Dolayısıyla, bu tür eşyaları konu edinen belirli süreli bir kira sözleşmesinde, kiraya veren, sözleşme süresi boyunca sözleşme ile bağlı olacaktır; zira kendisine İBK’da olduğu gibi olağanüstü bir fesih imkanı tanınmamıştır. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin tarafı olarak, yasadan kaynaklanan diğer fesih haklarına (örneğin haklı sebeple fesih imkanına) sahip olacağı konusunda herhangi bir tereddüt yoktur<sup>21</sup>.

Bu noktadan hareketle, Türk hukuku açısından, “satım kirayı bozar” ilkesinin, İBK’da bulunmayan aksine, yerini büyük ölçüde “kira satımı bozar” ilkesine bıraktığını söylemek kanaatimizce yanlış olmayacaktır. Bundan kasıt, yeni malikin, kira sözleşmesinin ifasına (konut ve çatılı işyeri kiraları hariç) katlanmakla yükümlü olduğudur.

#### **4) Kiraya Veren Eski Malikin Sorumluluğu**

TBK’ya alınmayan İBK md. 261/3 hükmüne göre, yeni malik, kira sözleşmesini, sözleşmenin izin verdiği kadar önceki bir tarihte feshederse, eski kiraya veren, kiracının uğradığı tüm zararları tazminle yükümlüdür. Bu hükümle eski malik, yeni malikin, sözleşmeyi zamanından önce feshetmesi nedeniyle kiracının uğrayacağı zararlardan sorumlu tutulmuştur<sup>22</sup>.

İBK’da 1990 yılında yapılan değişiklikten önce, eİBK md. 259a, mülkiyeti devreden, devralanla birlikte, kira sözleşmesinin ifasından müteselsil olarak sorumlu olacağını öngörmekteydi. Zira devralanın, devreden yanında yer almak üzere borca katıldığı kabul edilmekteydi. Oysa İBK md. 261 hükmü ile devreden sorumluluğu hafifletilmiş, sadece yeni malikin söz-

---

<sup>21</sup> İsviçre hukuku açısından, İBK md. 261/2 ile yeni malike tanınan olağanüstü fesih hakkının, kanunda yer alan diğer olağanüstü fesih imkanlarının yanında ve onlardan bağımsız olarak var olduğu hususunda bkz. **HIGI**, Art. 261, n. 35.

<sup>22</sup> **LACHAT**, CR CO I, art. 261, n. 10; **HIGI**, Art. 261, n. 55; **PERMANN**, Art. 261, n. 9; **TERCIER/FAVRE**, s. 359, n. 2478; **MÜLLER**, s. 178, n.875.



leşmeyi, sözleşmenin izin verdiğiinden daha önce feshetmesi nedeniyle kiracının uğrayacağı zararlardan sorumlu olacağı öngörülmüştür<sup>23</sup>.

Bu çerçevede, sözleşmenin süresi dolmadan önce yeni malik, İBK md. 261/2'deki olağanüstü fesih imkanından yararlanır ve sözleşmeyi sona erdirirse, eski malikin kiracının zararlarını tazmin etmesi gündeme gelecektir<sup>24</sup>. Bu düzenleme, aslında, pacta sunt servanda ilkesinin bir sonucu olarak öngörülmektedir.

Yeni malike olağanüstü fesih imkanını tanıyan İBK md. 261/2 düzenlemesi TBK'ya alınmadığından, bu halde eski malikin tazminat yükümlülüğünü düzenleyen İBK md. 261/3 düzenlemesi de TBK'ya alınmamıştır. Bu nedenle Türk hukuku açısından eski malikin böyle bir yükümlülüğü söz konusu değildir.

### C) Değerlendirme

Borçlar hukukuna hakim olan ilkelerin en önemlilerinden biri, irade özgürlüğüdür. Taraflar arasında kurulan hukuki ilişkinin bir sözleşme olduğu halde, bireyin iradesinin hür ifadesi olarak görülen irade özgürlüğü ilkesi, "sözleşme özgürlüğü" şeklinde karşımıza çıkar. Anayasa md. 48 ve TBK md. 26'da koruma altına alınan sözleşme özgürlüğü, birden çok yetkiyi içerir. Sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kişi, öncelikle bir sözleşmeyi yapıp yapmamak hususunda bir serbestiye sahiptir. Diğer yandan bir sözleşme yapmaya karar veren kişi, sözleşmenin karşı tarafını dilediği şekilde seçebileceği gibi, sözleşmenin içeriğini karşı tarafla özgürce belirleyebilecek ve sözleşmeyi karşı tarafla anlaşarak sona erdirebilecektir<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261, n. 12 vd. ; **TERCIER/ FAVRE**, s. 359, n. 2478.

<sup>24</sup> **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261, n. 25. Bu durumda eski malikin, kiracının daha yüksek bir bedel üzerinden kira sözleşmesini kurmak zorunda kalması nedeniyle uğradığı zararı (en yakın yasal ya da akdi vadeye kadar olan kira bedelleri arasındaki farkı), taşınma giderlerini, işyeri kiralari açısından taşınma nedeniyle cirosundaki azalmayı tazmin etmekle yükümlü olduğu ifade edilmektedir: bkz. **LACHAT**, CR CO I; art. 261, n. 10; **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261, n. 25; **MÜLLER**, s. 178, n. 875.

<sup>25</sup> Kemal **OĞUZMAN/ Turgut ÖZ**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2010, s. 19 vd.; Osman Berat **GÜRZUMAR**, Sözleşme Yapma Yükümlülüğü, Ankara 2006, s. 42 vd.; Derya **ATEŞ**, "Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı 72, 2007, s. 76 vd.; Necip **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, c. I, İstanbul 2008, s. 503; Ahmet **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2012, s. 73 vd.

Sözleşme özgürlüğü ilkesinin temelinde, iki eşit durumda bulunan kişinin, sözleşmeyi yapıp yapmama konusunda en iyi kararı kendilerinin vereceği ve yapmaya karar verdikleri takdirde, kendi menfaatlerine en uygun şekilde yapabilecekleri düşüncesi yatmaktadır. Oysa bu tamamen varsayımsal bir eşitlik; gerçek hayat ise daha farklıdır: Sözleşenlerin bilgileri, yetenekleri, sosyo-ekonomik durumları arasında büyük farklılıklar olabilmekte ve gerçek hayatta güç sahibi olan kişi, bunu karşı tarafın aleyhine kullanabilmektedir. Bu nedenle sözleşme serbestisine hukuken bazı sınırlandırmalar getirilmektedir<sup>26</sup>.

TBK md. 310 hükmüyle sözleşme özgürlüğüne getirilen sınırlandırma, kiralananı sonradan edinenin kira sözleşmesinin tarafı olması sonucunu doğurmakta ve böylece onun, belki de hiç bilmediği veya istemediği bir sözleşme ilişkisiyle bağlı olmasına yol açmaktadır. Elbette bu sınırlandırma, kiracıyı korumak amacıyla getirilmiş ve kira sözleşmesinin yeni malikle kiracı arasında devam etmesinde bir kamu yararı görülmüştür. Ancak yukarıda açıklandığı üzere, mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu'nda her tür eşyayı konu edinen kira sözleşmeleri bakımından yeni malike olağanüstü fesih yoluyla belirli sürelerin sonunda bu sözleşme ile bağlılıktan kurtulabilme imkanı getirilmişken, bu imkan TBK'da sadece konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından öngörülmüştür. Konut ve çatılı işyeri kiralaları dışında kalan kira sözleşmeleri bakımından, örneğin bir araziyi konu edinen kira sözleşmesinde, yeni malik, belirli süreli bir sözleşme mevcutsa, sözleşme süresinin sonuna kadar bu sözleşme ile bağlı olacaktır. Elbette söz konusu belirsiz süreli bir kira sözleşmesi ise, yeni malik, olağan fesih yolu ile, yasal fesih süre ve dönemlerine uyarak sözleşmeyle bağlılıktan kurtulabilecektir.

Yeni malike olağanüstü fesih imkanının öngörülmediği söz konusu sözleşmeler açısından, kiracının bu şekilde korunmasında, kanaatimizce bir kamu yararı yoktur. Kaldı ki, kiracının daha fazla korunmaya muhtaç görüldüğü konut ve çatılı işyeri kiralalarında bile, yeni malike gereksinim nedeniyle sözleşmeden kurtulma imkanı tanınmışken, bu imkanın diğer kira sözleşmeleri açısından mevcut olmaması, diğer eşyaları edinen yeni malik açısından bir eşitsizlik yaratmaktadır. Bu nedenle TBK md. 310 hükmüne, İBK'da mevcut olan olağanüstü fesih imkanının ilave edilmesinin son derece yerinde olacağı kanaatindeyiz.

---

<sup>26</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 504.

## II) TBK MD. 310 HÜKMÜ KARŞISINDA KİRA HAKKININ ŞERHİNİN ANLAMLI

TBK md. 310 düzenlemesinin mevcudiyetine, bir başka deyişle kiralananın mülkiyetinin devri ile yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olmasına rağmen, Türk Borçlar Kanunu'nda taşınmaz kiralalarının tapu siciline şerhi imkanı korunmuştur. TBK md. 312'ye göre, *“Taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir”*.

TBK ile ortaya çıkan yeni durumu incelemeye geçmeden önce, eBK döneminde taşınmaz kirasından doğan hakkın tapu kütüğüne şerhinin etkisini kısaca ele alalım.

### A. EBK Döneminde Kira Hakkının Şerhinin Sonuçları

eBK md. 254'e göre, taşınmazlar bakımından, sözleşme daha erken feshe müsait olmadıkça, devralanın en yakın yasal fesih dönemi için sözleşmeyi fesih imkanı bulunmaktaydı. Yukarıda açıklandığı üzere, yalnızca taşınmazlar açısından yeni malikin kira sözleşmesine uyma yükümlülüğü mevcuttu ve yeni malik yasada belirlenen sürelerle uyarak sözleşmeyi feshedebiliyordu. Bu çerçevede, taşınmazı konu edinen kira sözleşmesinin tapu siciline şerhinin oldukça önemli sonuçları mevcuttu. Burada şerh konusu olan, kira sözleşmesinden doğan bir alacak hakkı, yani bir kişisel hak olduğu için, kişisel hakların şerhinin etkileri burada da geçerli olmaktaydı.

Doktrindeki hakim görüş uyarınca, kişisel hakların şerhinin iki türlü etkisi mevcuttur. Bunlardan ilki, şerh verilen hakla ilgili borç ilişkisinin eşyaya bağlı borç haline gelmesidir: Bu kapsamda şerhten sonra taşınmazın her malikinin, kendi mülkiyeti esnasında doğacak borçla yükümlü olduğu ifade edilmektedir<sup>27</sup>. Böylece eBK döneminde şerh edilmiş kira sözleşmesinin kiracısı, yeni malike kira sözleşmesinden doğan “kira konusu şeyi kullanma”

<sup>27</sup> Kemal OĞUZMAN/ Özer SELİÇİ / Saibe OKTAY ÖZDEMİR, Eşya Hukuku, İstanbul 2012, s. 253; Şeref ERTAŞ, Eşya hukuku, Ankara 2006, s. 200. Tandoğan da şerh ile kira sözleşmesinden doğan borç ilişkisinin eşyaya bağlı borç haline geldiğini kabul etmektedir: bkz. TANDOĞAN, s. 133 vd. Buna karşılık doktrinde bir başka görüş, her kişisel hak şerhinin etkisinin, ayrı ayrı ele alınarak değerlendirilmesi gerektiğini belirtmekte; bu kapsamda (eBK'ya göre) adi kira ve hasılat kirası sözleşmelerinin şerhi halinde, şerh sonrasında kira sözleşmesinin konusu olan taşınmazın bir üçüncü kişiye devri halinde, kira sözleşmesinin yasa gereği yeni malike devrolunduğunu kabul etmekte ve şerhin kira sözleşmesini eşyaya bağlı borç ilişkisine dönüştürdüğü görüşünü reddetmektedir: bkz. Mustafa Alper GÜMÜŞ, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul 2007, s. 104 vd., özellikle s. 108.

hakkını ileri sürebilmekte ve kiralananı devralan yeni malikin, bu kullanıma katlanma yükümlülüğü doğmakta idi.

Kişisel hakların şerhinin ikinci etkisi ise, şerhin munzam etkisi olarak ifade edilmektedir. Buna göre, şerh ile, şerhten sonra taşınmazda hak kazanmış olanlardan, doğmuş borcun ifasında alacaklıya zarar verenlerin haklarının bertaraf edilmesi sağlanmaktadır<sup>28</sup>. Böylece de kiralananı devralan yeni malikin, kiralananı kullanması engellenmiş olmakta ve kiracının hakkına zarar verecek bu hakkın yeni malik tarafından kullanımı bertaraf edilmekte idi.

6570 sa. GKHK'a tâbi taşınmazlar açısından, şerhin kira sözleşmesinden kaynaklanan borç ilişkisini eşyaya bağlı hale getirici etkisi, yasa gereği mevcut idi<sup>29</sup>. Ancak şerhin bu noktadaki etkisi, yeni maliki GKHK md. 7 f. 1 bent d'deki tahliye imkanından yoksun bırakmak şeklinde ortaya çıkıyordu.

## **B) TBK'nın Yürürlüğe Girmesinden Sonra Kira Hakkının Şerhinin Sonuçları**

TBK'nın yürürlüğe girmesinden sonra kira hakkının şerhinin hukuki sonuçlarını, kiraya konu olan taşınmazın niteliğine göre ikili bir ayırım yaparak değerlendirmek gerekir. Aslında tüm kira sözleşmeleri açısından, TBK md. 310 gereği kiralananı devralan yeni malik, yasa gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelmekte; ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni malike belirli şartlar altında tarafı olduğu bu sözleşmeden kurtulma imkanı getirildiği halde, diğer taşınmazlar açısından yeni malikin böyle bir imkanı bulunmamaktadır<sup>30</sup>. Bu durum, şerhin etkisi açısından da farklı sonuçlara yol açmaktadır:

### **1. Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Şerhin Etkisi**

TBK md. 312'de taşınmaz kiralarının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği hükmü yer almakta ve hükmün gerekçesinde, şerh imkanının muhafaza edilmesinin nedenleri açıklanmaktadır. Buna göre, "*Tasarıda, kiralananın el değiştirmesinden ya da sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişinin, kiralanın üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olmasından, kira sözleşmesinin etkilenmeyeceği ve varlığını sürdüreceği benimsenmesine karşın, 818 sayılı Borçlar Kanununda olduğu gibi, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi olana-*

---

<sup>28</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, s. 253 vd; ERTAŞ, s. 200; GÜMÜŞ, Şerhler, s. 103 vd: Yazara göre şerhin munzam etkisi, tüm kişisel hakların şerhi bakımından özdeş olan bir sonuçtur; şerhten sonra taşınmaz üzerinde üçüncü kişiler tarafından kazanılan sınırlı aynı hak veya şerh konusu kişisel haklar, şerh edilen kişisel hakla uyumadıkları ölçüde, "otomatikman" etkisizleşir.

<sup>29</sup> ÖZEN, s. 175 vd.

<sup>30</sup> Bkz. yukarıda I, B), 3.

ğının korunmasında bir sakınca görülmemiştir. Çünkü bu şerhe dayanan kiracı, yeni malikin, Tasarının 350. maddesi (TBK'nın 351. maddesi) uyarınca, gereksinimini ileri sürerek kira sözleşmesini sona erdirme hakkını kullanmasına engel olabilecektir. Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349. maddesinde (TBK'nın 350. maddesinde) öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir.”

Gerçekten de konut ve çatılı işyeri kiralalarında, (diğer tüm kira sözleşmelerinde olduğu gibi) TBK md. 310 hükmü gereği, yeni malik, mülkiyetin devri anından itibaren yasa gereği kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir. Ancak yine de şerhin, kirayı eşyaya bağlı borç haline dönüştürme şeklinde bir etkisi mevcuttur<sup>31</sup>. Eşyaya bağlı borç ile, bir kimseyi, bir malın maliki olduğu için yükümlülük altına sokan borçlar kastedilmektedir. Başka bir ifadeyle, bir kimse, sırf bir malın maliki olduğu için bir borçla mükellef olmakta; yani borç, o mal üzerindeki mülkiyet hakkına bağlı olarak ortaya çıkmaktadır<sup>32</sup>. TBK yürürlüğe girdikten sonra, yeni malik yasa gereği kira sözleşmesinin tarafı olsa da, kendisine TBK md. 351 ile getirilen olağanüstü fesih imkanından yararlanabilmekte ve kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir. Oysa şerhin varlığı halinde, yeni malik, kendi mülkiyeti döneminde şerh süresi dolana kadar kiracının kullanımına katlanmakla yükümlü olacak ve TBK md. 351 ile kendisine sunulan, gereksinim nedeniyle sözleşmeyi olağanüstü şekilde feshetme imkanından yararlanamayacaktır<sup>33</sup>. Şerhin eşyaya bağlı borç etkisi, bu şekilde ortaya çıkmaktadır.

<sup>31</sup> İsviçre doktrininde de, taşınmaz kiralalarının şerhi ile kiracının kullanım hakkının eşyaya bağlı borca dönüştüğü ifade edilmektedir: bkz. David **LACHAT**, Commentaire Romand Code des Obligations I, art. 261b, n. 4: Taşınmazın yeni maliki, geri dönülemez bir biçimde kira ilişkisinin içine girmekte ve ihtiyaç sebebine dayanarak sözleşmeyi feshetme imkanından yararlanamamaktadır. Böylece eski malik de, İBK md. 261/3'de öngörülen tazminat ödeme yükümlülüğünden kurtulmaktadır.; Şerhin kiracının kullanım hakkını eşyaya bağlı borç ilişkisine dönüştürdüğü yönünde ayrıca bkz. **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261b, n. 3; Peter **HIGI**, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Bd. V/2b, Die Miete, Zürich 1994, art. 261b, n. 13; Richard **PERMANN**, Mietrecht Kommentar, art. 261b OR, n. 1; **TERCIER/FAVRE**, s. 361, n. 2490.

<sup>32</sup> Kemal **OĞUZMAN**, “Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, y.1965, c. XXXI, sa. 1-4, s. 214; Paul-Henri **STEINAUER**, Les droits réels, tome I, Berne 2007, s. 48 vd., n. 53.

<sup>33</sup> İBK açısından da, konut ve işyeri kiralaları açısından kira sözleşmesinin şerhinin, İBK md. 261/2'nin a bendinde düzenlenen ve yeni malike ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesinden kurtulabilme olanağı sağlayan olağanüstü fesih hakkına karşı kiracı-

Konut ve çatılı işyeri kiralari açısından, kira sözleşmesinin şerhinin ikinci etkisi olan munzam etkisi de elbette mevcuttur. Bunun anlamı, kira sözleşmesi şerh edildikten sonra üçüncü kişiler tarafından kazanılan sınırlı aynı haklar veya şerh edilmiş şahsi haklardan, kiracının şerh edilmiş hakkının kullanılmasını olanaksızlaştıran veya zorlaştıranların, şerh sayesinde etkisiz kılınabilmesidir<sup>34</sup>.

## 2. Diğer Taşınmazları Konu Edinen Kira Sözleşmelerinde Şerhin Etkisi

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan diğer taşınmazlar açısından da, TBK md. 310 hükmü gereği, taşınmazın kiralanmasından sonra bir başkasına devri halinde, yeni malik yasa gereği kira sözleşmesinin tarafı olmaktadır. Ancak TBK, konut ve çatılı işyeri kiralardan farklı olarak, bu taşınmazlar açısından, İBK'nın aksine<sup>35</sup>, yeni malike kira sözleşmesini olağanüstü bir şekilde sona erdirmeye imkanı tanımamıştır. Yani yeni malik gereksinim veya başka herhangi bir sebebe dayanarak sözleşmeyi feshedemeyecek; belirli süreli bir kira sözleşmesi ise sürenin sonuna kadar sözleşme ile bağlı olacak; belirsiz süreli bir sözleşme söz konusuysa olağan fesih süre ve dönemlerine uyarak sözleşmeyi feshedebilecektir.

Bu çerçevede şerhin etkisini incelerken, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerini ayrı değerlendirmek gerekecektir. Konut ve çatılı işyeri dışında kalan diğer taşınmazları (örneğin arazi, çatısız işyeri vs.) konu edinen “belirli süreli” kira sözleşmelerinde, konut ve çatılı işyeri kiralalarının aksine, şerhin, kira ilişkisini eşyaya bağlı borç haline getirme etkisi kanaatimizce mevcut değildir<sup>36</sup>. Zira yeni malik yasa gereği kira sözleşmesinin tarafı haline

---

yı korumak amacına hizmet ettiği belirtilmektedir: **Bail à loyer – Commentaire**, art. 261b, s. 315; **TERCIER/ FAVRE**, s. 361, n. 2490; **MÜLLER**, s. 179, n. 879. İsviçre hukukunda kira sözleşmesinin şerhinin, yeni maliki İBK md. 261/2'de kendisine sunulan fesih imkanlarından mahrum bıraktığı konusunda ayrıca bkz. **STEINAUER**, s. 285, n. 817a.

<sup>34</sup> Kişisel hakların şerhinin munzam etkisi hakkında bkz. **GÜMÜŞ**, Şerhler, s. 102 vd.; **OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR**, s. 253 vd.

<sup>35</sup> İBK'da ise, md. 261/2'nin b bendi çerçevesinde, konut ve işyeri dışında kalan taşınmazlar açısından, yeni malikin, herhangi bir gerekçeye dayanmaksızın, en yakın yasal fesih dönemi için sözleşmeyi sona erdirebileceği düzenlenmiştir: bkz. yukarıda I, B), 3).

<sup>36</sup> İsviçre doktrininde, şerhin etkisi açısından taşınmazlar arasında böyle bir ayırım yapılmamaktadır, zira İBK'da yeni malike hem konut ve işyeri kiralari açısından (gereksinim sebebiyle), hem de bunun dışında kalan diğer tüm kira sözleşmeleri açısından (herhangi bir sebep göstermeden, sadece yasal sürelerle uyularak) olağanüstü fesih ile sözleşmeden kurtulma imkanı tanınmıştır. Dolayısıyla İsviçre hukukunda, örneğin bir araziyi konu edinen belirli süreli bir kira sözleşmesi de, yeni malik tarafından belirli sürelerle uyularak feshedilebilmekte ve bu nedenle şerhin,

gelmekte ve sözleşmeyi olağanüstü fesih imkanına sahip olmamaktadır. Dolayısıyla sözleşme süresinin sonuna kadar kiracının kullanımına katlanmakla yükümlüdür ve bu açıdan, şerhin herhangi bir etkisi yoktur. Bu sonuç doğrudan TBK md. 310 hükmü gereği gerçekleşen (yasal) sözleşme devrine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. O halde burada sözü edilen belirli süreli kira sözleşmelerinde, şerhin sadece munzam etkisi gündeme gelecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kalan diğer taşınmazları konu edinen “belirsiz süreli” kira sözleşmelerinde ise, aynen konut ve çatılı işyeri kiralalarında olduğu gibi, şerhin eşyaya bağlı borç ilişkisi yaratma etkisi mevcuttur. Nitekim şerh olmadığı takdirde, yeni malik olağan fesih imkanından yararlanarak sözleşmeyi feshedebilecek iken; şerhin mevcudiyeti halinde olağan fesih imkanından yararlanması söz konusu olamayacak ve şerh süresinin sonuna kadar kiracının kullanımına katlanmakla yükümlü olacaktır. Elbette şerhin munzam etkisi, burada da söz konusudur.

Görüldüğü üzere, TBK’nın yürürlüğe girmesinden sonra, kira sözleşmesinden doğan hakkın tapu siciline şerhi, belirli süreli kira sözleşmeleri açısından eBK’ya oranla daha sınırlı bir etki yaratmaktadır.

## SONUÇ

TBK md. 310 ile Türk hukuk sistemine getirilen “Satım kirayı bozmaz” ilkesi, mehz İBK düzenlemesi eksik olarak benimsendiği için, yeni malikin konut ve çatılı işyeri kiralari hariç, kira sözleşmesi ile bağlı kalmasını sonucunu doğurmakta ve bu bağlamda kiracının aşırı ölçüde korunmasına yol açmaktadır. Oysa borçlar hukukunda sözleşme özgürlüğü ilkesi esas olduğundan, bu ilkeye getirilen yasal sınırlandırmaların, ulaşılmak istenen amaca uygun bir nitelikte olması gerekir. Taraf menfaatleri değerlendirildiğinde, zayıf taraf olan kiracının korunması, sözleşme özgürlüğünün kısıtlanması için yeterli bir amaç olmakla birlikte, bu kısıtlama yapılırken karşı taraf olan yeni malikin menfaatleri de göz önünde bulundurulmalı; ona da belirli şartlar altında veya belirli sürelerle uyararak bu sözleşmeden kurtulma imkanı tanınmalıdır. Oysa bu çalışmada da açıklandığı gibi, TBK yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralari açısından yeni malike “gereksinim” sebebiyle sözleşmeden kurtulma imkanı sunmakta; diğer kira sözleşmeleri açınsansa yeni malike herhangi bir fesih imkanı tanınmamaktadır. Buna karşılık mehz İBK, men-

---

konut ve işyeri kiralari dışında kalan bu taşınmaz kiralalarında da kiracıyı yeni malike karşı koruyucu bir etkisi gündeme gelmektedir. Oysa Türk hukukuna göre konut ve çatılı işyeri dışında kalan taşınmaz kiralari açınsandan, yeni malik zaten böyle bir olağanüstü fesih imkanına sahip olmadığından, bir başka ifadeyle kiracı mutlak anlamda korunduğundan, şerhin eşyaya bağlı borç etkisi gündeme gelmemektedir.

faatler dengesine uygun olarak, diğer kira sözleşmeleri açısından da yeni malike (üstelik herhangi bir sebebe dayanmasına gerek olmaksızın) sözleşmeden kurtulma imkanı tanımaktadır. Kiracının daha fazla korunmaya muhtaç görüldüğü konut ve çatılı işyeri kiralalarında bile yeni malik sözleşmeden kurtulabiliyor iken, diğer kira sözleşmelerinde böyle bir imkanın olmaması, sözleşme özgürlüğünün aşırı derecede kısıtlanması anlamına gelmektedir ve kanaatimizce TBK'nın bu yöndeki eksikliği giderilerek mehz İBK'ya uygun şekilde bir çözüm benimsenmesi gerekir. Diğer taraftan, taşınmazı konu edinen kira sözleşmelerinin şerhinin etkisi de, TBK md. 310'un yürürlüğe girmesiyle, eBK dönemine nazaran daha farklı şekilde ortaya çıkmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kiralalarının şerhi, yine eşyaya bağlı borç etkisini yarattığı ve şerh süresince kiracının kullanımına katlanma sonucunu doğurduğu halde; diğer taşınmazları konu edinen ve belirli süreli olarak akdedilen kira sözleşmelerinde bu etki mevcut değildir: Bu sözleşmelerde, eşyaya bağlı borç ilişkisi doğrudan yasadan kaynaklanmakta ve yeni malikin herhangi bir sözleşmeden kurtulma imkanı da bulunmadığından, şerhin munzam etkisinden başka bir etkisi söz konusu olmamaktadır.

## BİBLİOGRAFYA

- ATEŞ, Derya**, “Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı 72, 2007, s. 75-93.
- ENGEL, Pierre**, Contrats de droit suisse, Berne 2000.
- ERTAŞ, Şeref**, Eşya hukuku, Ankara 2006.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper**, “Yeni” 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre kira sözleşmesi, İstanbul 2011. (GÜMÜŞ, Kira sözleşmesi)
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, c. I, İstanbul 2012. (GÜMÜŞ, Borçlar Özel)
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper**, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul 2007. (GÜMÜŞ, Şerhler)
- GÜRZUMAR, Osman Berat**, Sözleşme Yapma Yükümlülüğü, Ankara 2006.
- HIGI, Peter**, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Bd. V/2b, Die Miete, Zürich 1994, Art. 261.
- HIGI, Peter**, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), Bd. V/2b, Die Miete, Zürich 1994, Art. 261b.
- KILIÇOĞLU, Ahmet**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2012.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, c. I, İstanbul 2008.



- 
- LACHAT, David**, Commentaire Romand CO I, Genève-Bâle-Munich 2003, art. 261. (LACHAT, CR CO I, art. 261 )
- LACHAT, David**, Commentaire Romand Code des Obligations I, art. 261b. (LACHAT, CR CO I, art. 261b)
- Le droit suisse du bail à loyer – Commentaire**, (Commentaire SVIT) Genève-Zürich-Bâle 2011, Art. 261 (Bail à loyer – Commentaire)
- Le droit suisse du bail à loyer – Commentaire**, (Commentaire SVIT) Genève-Zürich-Bâle 2011, Art. 261b. (Bail à loyer – Commentaire)
- MÜLLER, Cristoph**, Contrats de droit suisse, Berne 2012.
- OĞUZMAN, Kemal**, “Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, y.1965, c. XXXI, sa. 1-4, s. 209-219.
- OĞUZMAN, Kemal / SELİÇİ, Özer/ OKTAY ÖZDEMİR, Saibe**, Eşya Hukuku, İstanbul 2012.
- OĞUZMAN, Kemal/ ÖZ, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2010.
- ÖZEN, Burak**, “Kira konusunun devri”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, c. 16, sa. 1-2, y. 2010, s. 137-179.
- PERMANN, Richard**, Mietrecht Kommentar, Zürich 2007, Art. 261 OR.
- PERMANN, Richard**, Mietrecht Kommentar, art. 261b OR.
- STEINAUER, Paul-Henri**, Les droits réels, tome I, Berne 2007.
- TANDOĞAN, Halûk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, c. I/2, İstanbul 2008.
- TERCIER, Pierre/ FAVRE, Pascal G.**, Les contrats spéciaux, Genève-Zurich-Bâle 2009.
- YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak**, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2012.