

**Yrd. Doç. Dr. Seda ÖKTEM ÇEVİK**  
Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi  
Öğretim Görevlisi

**Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından**  
**Kiralananın Devri ve**  
**Sınırlı Ayni Hakka**  
**Konu Olması**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	XI
KISALTMALAR.....	XXI
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### GENEL OLARAK KİRALANANIN DEVRİ VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU OLMASI

I. KİRALANANIN DEVRİ VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU OLMASININ GELİŞİMİ.....	7
A. 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU DÖNEMİ.....	8
1. Taşınır Kiralarında .....	9
2. Taşınmaz Kiralarında.....	12
3. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Kapsamına Giren Taşınmaz Kiralarında.....	14
B. 6098 SAYILI BORÇLAR KANUNU DÖNEMİ.....	15
II. KİRALANANIN DEVRİ VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU OLMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI.....	21
A. KİRA SÖZLEŞMESİNİN NİTELİĞİ BAKIMINDAN UYGULANMASI.....	21

1. Adi Kiralarda .....	21
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında .....	22
3. Ürün Kiralarında .....	23
B. ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI .....	26
C. KİŞİ BAKIMINDAN UYGULANMASI .....	31
III. KİRALANANIN DEVRİ VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU OLMASININ HUKUKİ NİTELİĞİ .....	33
A. SÖZLEŞMENİN DEVRİ KAVRAMI VE GÖRÜNÜM ŞEKİLLERİ .....	33
1. Kavram .....	33
2. Görünüm Şekilleri .....	35
a. İradi Devir .....	35
aa. Genel Olarak .....	35
bb. Sözleşmenin Devrini Açıklayan Teoriler .....	39
b. Kanuni Devir .....	40
B. KİRALANANIN DEVRİ VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU OLMASI BAKIMINDAN DEĞERLENDİRME .....	43
IV. KİRALANANIN DEVRİNE VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU OLMASINA UYGULANAN HÜKÜMLERİN HUKUKİ NİTELİĞİ .....	44
V. KİRALANANIN DEVRİ VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU OLMASININ BENZER KAVRAM VE MÜESSESELERLE KARŞILAŞTIRILMASI .....	45
A. KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVRİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI .....	46
1. Kira Sözleşmesinin Devri Kavramı .....	46
2. Karşılaştırılması .....	51
B. ALT KİRA İLE KARŞILAŞTIRILMASI .....	53
1. Alt Kira Kavramı .....	53
2. Karşılaştırılması .....	55
C. KULLANIM HAKKININ DEVRİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI .....	56

1. Kullanım Hakkının Devri Kavramı .....	56
2. Karşılaştırılması .....	57
D. ZAPTA KARŞI TEKEFFÜL İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	57
1. Zapta Karşı Tekeffül Kavramı.....	57
2. Karşılaştırılması .....	62
E. KİRALANANIN SÖZLEŞMENİN BİTİMİNDEN ÖNCE İADESİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	64
1. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce İadesi Kavramı	64
2. Karşılaştırılması .....	68
F. KÜLLİ HALEFİYETİN ÖNGÖRÜLDÜĞÜ ÖZELLİK ARZ EDEN BAZI HALLERLE KARŞILAŞTIRILMASI .....	69
1. Külli Halefiyet Kavramı ve Başlıca Külli Halefiyet Halleri...	69
2. Karşılaştırılması .....	71
a. Ticari İşletmenin Devri ile Karşılaştırılması.....	71
aa. Ticari İşletmenin Devri Kavramı .....	71
bb. Karşılaştırılması.....	79
b. Ticari Şirketlerin Bölünmesi ve Birleşmesi ile Karşılaştırılması .....	80
aa. Ticari Şirketlerin Bölünmesi ve Birleşmesi Kavramı	80
bb. Karşılaştırılması.....	83

## İKİNCİ BÖLÜM

### KİRALANANIN DEVRİ VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU OLMASININ ŞARTLARI

I. GEÇERLİ BİR KİRA SÖZLEŞMESİNİN BULUNMASI.....	86
II. KİRAYA VERENİN MALİK OLMASI.....	89
A. GENEL OLARAK .....	89
B. İSTİSNALARI .....	92
1. Alt Kira İlişkisi.....	92
2. Kiralananın İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Kiraya Verilmesi .....	93

3. Kiralananın Üçüncü Kişi Tarafından Kiraya Verilmesi .....	99
III. MÜLKİYETİN DEVREDİLMESİ VE SINIRLI AYNİ HAKKIN KAZANILMASI .....	100
A. MÜLKİYETİN DEVREDİLMESİ .....	101
1. Mülkiyetin Devri Kapsamında Değerlendirilen Haller.....	103
a. Hukuki İşlem ile Mülkiyetin Devri (İradi Devir).....	103
aa. Satım Sözleşmesi .....	103
bb. Mal Değişim Sözleşmesi.....	103
cc. Bağışlama Sözleşmesi .....	104
dd. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi .....	104
ee. Miras Paylaşma Sözleşmesi.....	105
ff. Ortaklığa Sermaye Koyulması .....	106
gg. Belirli Mal Vasiyeti .....	106
hh. Kooperatif Payının Devri .....	107
ii. Malvarlığı veya İşletmenin Devri .....	107
b. İrade Dışı Devir.....	108
aa. Haciz, İflas veya Cebri İcra Yolu ile Yapılan Diğer Devirler .....	109
aaa. Genel Olarak.....	109
bbb. Rehinli Kiralananın Cebri İcra Yoluyla Satışının TBK m. 310 Bakımından Değerlendirilmesi... ..	112
i. Genel Olarak Rehin Hakkı ile Diğer İrtifak Hakları Arasındaki İlişki.....	112
ii. Rehinli Kiralananın Cebri İcra Yoluyla Satışı Bakımından Değerlendirme .....	114
a. Kira Sözleşmesinin Rehin Hakkından Önce Kurulmuş Olması Bakımından ..	114
b. Kira Sözleşmesinin Rehin Hakkından Sonra Kurulmuş Olması Bakımından. .	115
bb. Yenilik Doğuran Mahkeme Kararına Dayalı Olarak Mülkiyetin Devri.....	119
cc. Diğer Devir Sebepleri .....	123
2. Devrin Gerçekleştiği An.....	126
a. Taşınırlarda .....	126
b. Taşınmazlarda.....	128

3.	Devre İlişkin Eşya Hukukuna Özel Bazı Durumların Değerlendirilmesi.....	135
a.	Mülkiyetin İyiniyetle İktisabı.....	135
b.	Paylı Mülkiyete İlişkin Özel Hallerin Değerlendirilmesi.....	138
4.	TBK m. 310'un Uygulanmayacağı İstisnai Devir Halleri ....	143
a.	Kamulaştırma.....	143
b.	Külli Halefiyet.....	147
c.	Kiralananın Devrinden Önce Malik Lehine İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi.....	148
B.	SINIRLI AYNİ HAKKIN KAZANILMASI.....	149
1.	Genel Olarak.....	150
2.	Sınırlı Ayni Hakkın Niteliğine Göre Değerlendirme .....	153
a.	Mülkiyete Eş Değer Sınırlı Ayni Haklar Bakımından ..	154
aa.	İntifa Hakkı.....	154
bb.	Oturma Hakkı.....	155
cc.	Üst Hakkı .....	158
dd.	Değerlendirme ve Görüşümüz .....	160
b.	Diğer Sınırlı Ayni Haklar Bakımından .....	161
aa.	Rehin Hakkı ve Taşınmaz Yükü .....	161
bb.	Geçit Hakkı, Kaynak Hakkı ve Diğer İrtifak Hakları .....	162
cc.	Değerlendirme ve Görüşümüz .....	165
3.	Şerh Edilmiş Şahsi Haklara İlişkin Değerlendirme.....	167

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

## KİRALANANIN DEVRİ VE SINIRLI AYNİ HAKKA KONU OLMASININ SONUÇLARI

I.	GENEL SONUÇLARI.....	169
A.	TARAF DEĞİŞİKLİĞİ.....	173
1.	Genel Olarak.....	173

2. Devrin Gerçekleştiği An.....	174
3. Devrin İleriye Etkili Olması .....	175
4. Eski Malikin Müteselsil Sorumluluğunun Olup Olmadığının Değerlendirilmesi .....	176
5. Eski Malikin Devirden Önceki Dönemde Alacak Hakları Üzerinde Yaptığı Tasarruf İşlemleri Bakımından Devrin Etkisi .....	179
6. Karma ve Bileşik Sözleşmelerde Devrin Etkisi .....	181
B. EDİNENİN ESKİ MALİKTEN TAZMİNAT TALEBİ .....	185
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÇEŞİTLİ HÜKÜMLERİ BAKIMINDAN ETKİSİ VE SONUÇLARI.....	189
A. KİRAYA VERENİN BORÇLARI BAKIMINDAN SONUÇLARI .....	190
1. Kiralananı Teslim Borcu.....	190
2. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Borcu .....	193
3. Yan Giderlere Katlanma Borcu.....	194
4. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu .....	197
5. Zapta Karşı Tekeffül Borcu .....	200
B. KİRACININ BORÇLARI BAKIMINDAN SONUÇLARI ...	202
1. Kira Bedelini Ödeme Borcu.....	202
a. Kira Bedelinin Ödenmesi.....	202
b. İyiniyetle Eski Malike Ödeme Yapan Kiracının Durumu .....	203
c. Peşin Ödenmiş Kira Bedellerinin Durumu .....	205
d. Kira Bedelinin Ödenmemesinin Sonuçları.....	206
e. Hapis Hakkı.....	208
f. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması .....	209
2. Temizlik ve Bakım Giderlerine Katlanma Borcu.....	213
3. Yan Giderlere Katlanma Borcu.....	215
4. Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu.....	217
5. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu.....	220

---

6. Katlanma Borçları .....	221
a. Ayıbın Giderilmesine Katlanma Borcu.....	222
b. Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu.....	223
7. Kiralananın İadesi Borcu.....	224
C. KİRA SÖZLEŞMESİNDE ÖZEL DURUMLAR BAKIMINDAN SONUÇLARI.....	226
1. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması .....	226
a. Kiraya Veren Yenilik ve Değişiklik Yapması .....	226
b. Kiracının Yenilik ve Değişiklik Yapması .....	228
2. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri.....	231
3. Kira Sözleşmenin Devri.....	233
4. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi.....	233
D. TEMİNATLARIN GEÇİŞİ BAKIMINDAN SONUÇLARI.	234
1. Kiracı İçin Verilmiş Teminatların Durumu.....	234
a. Genel Olarak.....	234
b. Depozitonun Durumu.....	236
2. Kiraya Veren İçin Verilmiş Teminatların Durumu .....	238
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ BAKIMINDAN SONUÇLARI.....	239
A. EDİNENİN SÖZLEŞMEYİ FESİH HAKKI .....	239
1. Adi Kira Sözleşmesinde Edinenin Sözleşmeyi Feshi.....	244
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Edinenin Sözleşmeyi Feshi.....	245
a. İhtiyaç Sebebiyle Tahliye Davasının Şartları.....	245
aa. Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Taşınmazın Mülkiyetinin İktisabı veya Taşınmaz Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanılması.....	246
aaa. Taşınmazın Mülkiyetinin İktisabı .....	246
bbb. Taşınmaz Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanılması .....	249



ccc. TBK m. 351 Kapsamına Girmeyen İstisnai Haller.....	250
bb. İktisap Edenin Kendisinin veya Yakınlarının Konut veya İşyeri İhtiyacı Bulunması .....	252
aaa. Konut veya İşyeri İhtiyacının Bulunması.....	252
i. Konut İhtiyacı .....	253
ii. İşyeri İhtiyacı.....	254
bbb. Konut veya İşyeri İhtiyacının Gerçek ve Samimi Olması.....	254
cc. İktisap Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Bildirimde Bulunulması.....	256
dd. Tahliye Davasının İktisap Tarihinden Altı Ay Sonra Açılmış Olması.....	258
ee. Kira Sözleşmesinden Doğan Şahsi Hakkın Kiracı Adına Şerh Edilmemiş Olması.....	259
b. İhtiyaç Sebebiyle Tahliye Davasının Tarafları .....	259
aa. Davacı.....	259
bb. Davalı.....	260
c. İhtiyaç Sebebiyle Tahliye Davasının Hukuki Niteliği...260	
3. Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi.....	261
a. Genel Olarak.....	261
b. Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebinin Şartları ..265	
c. Eski Malikten Tazmini Talep Edilecek Olan Zarar Kalemleri .....	267
aa. Kira Bedeli Farkı.....	268
bb. Kazanç Kaybı.....	269
cc. Diğer Zararlar.....	270
<b>B. DİĞER SONA ERME HALLERİ BAKIMINDAN SONUÇLARI .....</b>	<b>272</b>
1. Adi Kira Sözleşmeleri Bakımından Sözleşmenin Feshi.....	272
a. Olağan Sona Erme Sebepleri Bakımından Sözleşmenin Feshi.....	272
aa. Sürenin Dolması .....	272
bb. Fesih Bildirimi .....	273

b.	Olağanüstü Sona Erme Sebepleri Bakımından	
	Sözleşmenin Feshi.....	274
aa.	Önemli Sebeple Fesih.....	274
bb.	Kiracının İflası.....	275
cc.	Kiracının Ölümü .....	276
c.	Borca Aykırılık Kaynaklı Sözleşmenin Feshi .....	276
aa.	Kiracının Borca Aykırı Davranışı.....	276
bb.	Kiraya Verenin Borca Aykırı Davranışı.....	277
2.	Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri Bakımından	
	Sözleşmenin Feshi.....	278
a.	Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Fesih Bildirimi.....	278
aa.	Kiracının Fesih Bildirimi .....	278
bb.	Kiraya Verenin Fesih Bildirimi .....	278
b.	Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebepler.....	279
aa.	Kiraya Verenin ve Edinenin İhtiyacı.....	279
bb.	Yeniden İnşa ve İmar.....	281
c.	Kiracıdan Kaynaklanan Sebepler .....	282
aa.	Yazılı Tahliye Taahhüdü .....	282
bb.	İki Haklı İhtar.....	283
cc.	Kiracının Oturabileceği Konutunun Olması .....	285
IV.	ŞERH EDİLMİŞ KİRA SÖZLEŞMESİ BAKIMINDAN	
	SONUÇLARI .....	286
A.	KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞERHİNİN ŞARTLARI .....	289
1.	Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması.....	289
2.	Şerh Anlaşması ve Şerh Talebinin Yapılması.....	289
3.	Şerh Süresinin Bulunması .....	293
B.	KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞERHİNİN SONUÇLARI.....	296
1.	Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından .....	298
2.	Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Dışında Kalan Taşınmaz	
	Kiraları Bakımından .....	302
C.	KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞERHİNİN ETKİSİNİN	
	SONA ERMESİ.....	304
D.	ALT KİRANIN ŞERHİ.....	305

SONUÇ .....	307
KAYNAKÇA .....	319