

HAYREDDİN FIRAT MEHMETOĞLU

**KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ VE
YENİ MALİKİN GEREKSİNİM NEDENİYLE
FESİH HAKKI**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	VII
İÇİNDEKİLER	IX
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XIX
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

818 SAYILI BORÇLAR KANUNU DÖNEMİNDE VE MEHAZ İSVİÇRE BORÇLAR KANUNU'NDA KONUNUN DÜZENLENME BİÇİMİ

I. GENEL OLARAK	5
II. 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU DÖNEMİNDE.....	5
A. Kiralananın El Değiştirmesi.....	6
1. Taşınır Kiralarında	6
2. Taşınmaz Kiralarında.....	9
a. GKHK Kapsamına Girmeyen Taşınmazlar.....	9
b. GKHK Kapsamına Giren Taşınmazlar.....	11
B. Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanılması.....	13
C. Kiracılık Hakkının Şerhi.....	14
D. Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı.....	15

(2) İkinci Görüş: Kira Sözleşmesinin Kurulması Yeterlidir Kiralananın Kullanımının Ayrıca Kiracıya Bırakılmış Olması Gerekli Değildir	41
(3) Değerlendirme ve Kanaatimiz.....	42
2. Kiraya Verenin Malik Sıfatını Taşması.....	43
a. Kural.....	43
b. İstisnaları.....	45
(1) İyiniyetle Kazanma	45
(2) Alt Kira.....	46
(3) Kiraya Verenin İntifa veya Üst Hakkı Sahibi Olması	46
(4) Dolaylı Temsil	47
3. Kiralananın El Değiştirmiş Olması.....	48
a. Kavram	48
b. Hükmün Kapsamına Giren El Değiştirmeler.....	48
(1) El Değiştirmenin İradi Olduğu Durumlar	49
(2) El Değiştirmenin İrade Dışı Olduğu Durumlar	58
i. Cebri İcra Yoluyla Satış Sonucu El Değiştirme	59
aa. Haciz Yoluyla Takip Sonucu Satış.....	60
bb. İflas Yoluyla Takip Sonucu Satış	62
cc. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip Sonucu Satış	64
ii. Mahkeme Kararı Sonucu El Değiştirme.....	67
iii. Mülkiyetin İyiniyetle Kazanımı Sonucu El Değiştirme.....	71
(3) El Değiştirmenin Doğrudan Kanundan Kaynaklandığı Durumlar	72
c. Mülkiyet Değişikliğinin Gerçekleşmesi.....	73
(1) Mülkiyet Değişikliğinin Gerçekleştiği An.....	74
(2) Hukuki Sebepde Sakatlık Bulunması.....	78
i. Hukuki Sebepin Geçersiz Olması.....	78
ii. Kiralananın Muvazaalı Olarak El Değiştirmesi...81	
aa. Genel Olarak.....	81
bb. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde	82
aaa. Genel Olarak	82

bbb. Kiracının Tapu Kaydının Düzeltilmesi Davası Açma İmkânının Olup Olmadığı Sorunu.....	83
ccc. Tahliye Davasında Muvazaa İddiasının Dinlenme İmkânının Olup Olmadığı Sorunu.....	83
iii. Hukuki Sebebin Ortadan Kalkması (Sözleşmeden Dönme).....	84
d. Hükmün Kapsamına Girmeyen El Değiştirmeler.....	87
(1) Kamulaştırma	87
(2) Külli Halefiyet Halleri.....	89
(3) Kiralananın El Değiştirmesinden Önce Malik Lehine İrtifak Hakkı Kurulması.....	92
4. Yeni Malikin İyiniyetinin Önemli Olmaması.....	93
B. Kiralananın El Değiştirmesine Bağlanan Sonuçlar	94
1. Yasal Sözleşme Devri Sonucu.....	94
a. Genel Olarak.....	94
b. Uygulanacak Kuralların Tespiti.....	97
c. Devrin Gerçekleşme Zamanı.....	97
d. Kiraya Verenin Gelecekteki Alacakları Üzerinde Yapmış Olduğu Tasarrufların Durumu	98
e. Devrin İleriye Etkisi.....	99
f. Eski Malikin Müteselsil Sorumluluğunun Bulunmaması	100
g. Yeni Malikin (Alıcının) Kira Sözleşmesini Tüm Hak ve Borçlarıyla Birlikte Üstleneceğini Taahhüt Etmesi	100
2. Kira Sözleşmesinin Taraflara Yüklediği Borçlar Bakımından Sonuçları.....	101
a. Kiraya Verenin Borçları	101
(1) Teslim Borcu.....	101
(2) Vergi ve Yan Giderlere Katlanma Borcu.....	102
(3) Ayıptan Doğan Sorumluluk Borcu.....	103
(4) Zapttan Doğan Sorumluluk Borcu.....	105

b. Kiracının Borçları	106
(1) Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu.....	106
(2) Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu.....	111
(3) Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu.....	112
(4) Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu.....	113
(5) Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu	114
(6) Kiralananın Geri Verilmesi Borcu.....	114
3. Kira Sözleşmesinde Özel Durumlar Bakımından Sonuçları.....	115
a. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması	115
b. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri	116
c. Kira İlişkisinin Devri	117
d. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi.....	118
4. Kira Sözleşmesi İçin Verilen Teminatların Geçiş Bakımından Sonuçları.....	118
5. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Bakımından Sonuçları....	121
a. Genel Olarak.....	121
b. Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümlerinden Kaynaklanan Sona Erme Halleri	121
c. Borçlar Kanunu'nun Adi Kira Sözleşmeleri İçin Öngördüğü Sona Erme Halleri	122
(1) Olağan Sona Erme Halleri.....	122
(2) Olağanüstü Sona Erme Halleri.....	123
d. Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri İçin Öngördüğü Sona Erme Halleri	125
(1) Genel Hükümlere Göre Sona Erme Halleri	125
(2) Fesih Bildirimi Yoluyla Sona Erme	125
i. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .	125
ii. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	126
(3) Tahliye Davası Yoluyla Sona Erme	127

i. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle.....	127
aa. Kiraya Verenin Gereksinimi	127
bb. Yeni Malikin Gereksinimi.....	128
cc. Yeniden İnşa ve İmar.....	128
ii. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle	129
aa. Yazılı Tahliye Taahhüdü	129
bb. İki Haklı İhtar.....	130
III. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN SINIRLI AYNI HAK SAHİBİ OLMASI	
(TBK M. 311).....	132
A. Genel Olarak.....	132
B. Hükmün Uygulanma Şartları	133
1. Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması.....	133
2. Kiraya Verenin Malik Sifatını Taşımaması.....	133
3. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak	
Sahibi Olması	134
a. Lehine Sınırlı Aynı Hak Tesis Edilen Kişi.....	134
b. Sınırlı Aynı Hakkın Tesis Edilme Biçimi	135
c. Sınırlı Aynı Hakkın Sona Ermesi Halinde	
Uygulanması.....	136
(1) İntifa Hakkının Sona Ermesi Halinde.....	136
i. Doktrindeki Görüşler	137
aa. İntifa hakkının Sona Ermesiyle Malikin	
Kiracıdan Tahliye İsteyebileceğini Savunan	
Görüş	137
bb. İntifa Hakkının Süreli Olup Olmamasına	
ve Sona Erme Nedenine Göre Ayrım Yapan	
Görüş	138
cc. İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda	
Malikin Kira Sözleşmesiyle Bağlı Olacağını	
Savunan Görüş.....	139
ii. Yargıtay'ın Verdiği Kararlar.....	141
iii. Kanaatimiz.....	143
(2) Üst Hakkının Sona Ermesi Halinde	143
d. Hükmün Kamulaştırma Halinde Uygulanmaması	144

4. Sınırlı Ayni Hakkın Kiracının Hakkını Etkilemesi	145
a. Genel Olarak.....	145
b. Doktrindeki Görüşler.....	145
c. Kanaatimiz.....	147
C. Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kurulmasının Sonuçları	148
1. İntifa Hakkı.....	148
2. Oturma Hakkı.....	149
3. Üst Hakkı	151
4. Geçit Hakkı, Kaynak Hakkı ve Manzara Hakkı Gibi Diğer İrtifak Hakları.....	152
5. İpotek Hakkı ve Taşınmaz Yüğü.....	153
IV. KİRACILIK HAKKININ ŞERHİ (TBK M. 312)	154
A. Genel Olarak.....	154
B. Hükmün Uygulanma Şartları	154
1. Asli Şartlar.....	154
a. Tapuya Kayıtlı Bir Taşınmazın Bulunması	154
b. Hukuki Sebebin Bulunması	155
(1) Kira Sözleşmesi	155
(2) Şerh Anlaşması.....	155
i. Belgeleme ve Talep	155
ii. Şekli	156
iii. Taraflar.....	157
c. Yazılı Şerh Talebi	158
2. Şekli Şart: Şerh Süresinin Belirlenmesi.....	159
C. Kira Sözleşmesinin Şerh Edilmesinin Sonuçları	161
1. Genel Olarak.....	161
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Şerhin Etkisi.....	162
a. Yeni Malikin Gereksinimi.....	163
b. Kiraya Verenin Gereksinimi, Yeniden İnşa ve İmar.....	164
c. Önemli Sebep	166
d. Kiracının Temerrüdü ve Borca Aykırı Davranışları	166

e. Kiracının Yazılı Tahliye Taahhüdü Vermesi.....	167
f. İki Haklı İhtar	167
g. Kiracının Konutunun Bulunması.....	167
3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Dışındaki Taşınmaz Kiralarında Şerhin Etkisi.....	168
D. Kira Sözleşmesi Şerhinin Sona Ermesi	168

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
YENİ MALİKİN GEREKSİNİM NEDENİYLE
FESİH HAKKI

I. GENEL OLARAK	171
II. HÜKMÜN UYGULANMA ŞARTLARI	173
A. Bir Konut veya Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bulunması	173
B. Kiralanan Taşınmazın Sonradan Edinilmesi	173
1. Taşınmaz Mülkiyetinin Edinilmesi.....	174
a. Genel Olarak.....	174
b. Kooperatiften Pay Edinilmesi	175
c. Kat İrtifakı Edinilmesi	175
d. Kiralanan Taşınmazın Paylı Mülkiyete Tabi Olması.....	176
e. Çıplak Mülkiyetin Tam Mülkiyete Dönmesi Durumu	177
2. Taşınmaz Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Edinilmesi	178
3. Hükmün Uygulama Alanına Girmeyen Durumlar	179
a. Külli Halefiyet ile Edinme	179
b. Çıplak Mülkiyetin Edinilmesi.....	180
c. Malik Olmayan Kiraya Veren Malik Olması	181
d. Muvazaalı Edinme	181
C. Edinen veya Yakınlarının Konut veya İşyeri Gerekisini Bulunması	183
1. Gerekisim Sahibi Kişiler	183
a. Kiralananı Edinen	183

b. Kiralananı Edinenin Yakınları.....	184
2. Konut veya İşyeri Gereksinimi.....	185
a. Konut Gereksinimi	185
b. İşyeri Gereksinimi.....	190
3. Konut ve İşyeri Gereksiniminin Gerçek ve Samimi Olması.....	194
a. Genel Olarak.....	194
b. Gerçek ve Samimi Gereksinim Olarak Kabul Edilmeyen Durumlar	196
D. Edinenin Dava Açması	202
1. TBK m. 351, f. 1 Hükmüne Göre Dava Açılması.....	202
a. Edinme Tarihinden İtibaren Bir Ay İçinde Yazılı Bildirimde Bulunulması.....	202
(1) Yazılı Olarak Yapılması	203
(2) Edinen Tarafından Yapılması	204
(3) Bir Aylık Süre İçinde Yapılması.....	204
b. Edinme Tarihinden İtibaren Altı Ay Sonra Dava Açılması	206
2. TBK m. 351, f. 2 Hükmüne Göre Dava Açılması	208
E. Kira Sözleşmesinden Doğan Kiracılık Hakkının Şerh Edilmemiş Olması	210
III. TAHLİYE DAVASININ TARAFLARI.....	210
A. Davacı	210
B. Davalı	211
IV. TAHLİYE DAVASININ SONUÇLARI.....	211
A. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	211
B. Yeniden Kiralama Yasağı.....	212
C. Kiracının Eski Malikten Tazminat Talep Etme Hakkı.....	217
1. Genel Olarak.....	217
2. Tazminat Talebinin Şartları.....	219
a. Eski Malikin Borca Aykırı Davranışı.....	220
b. Eski Malikin Kusurlu Olması.....	220

XVIII

c. Kiracının Zarara Uğramış Olması	221
(1) Kira Bedeli Farkı.....	221
(2) Kazanç Kaybı	222
(3) Diğer Zararlar.....	222
d. İlliyet Bağının Bulunması.....	223
SONUÇ.....	225
KAYNAKÇA.....	231