

## KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAF DEĞİŞİKLİĞİNİN MEVCUT TEMİNATLARA ETKİSİ

Özlem SARI FİDAN\*

### ÖZET

*Kiraya verenin, kiralananın sözleşme süresince kiracının kullanımına elverişli bir şekilde bulundurulmasına ilişkin asli yükümlülüğü, kira sözleşmesinin taraflar arasında sürekli borç ilişkisi oluşturmaya sebep olmaktadır. Ancak kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi niteliğinde olmasından, sözleşme sona erinceye kadar, hiçbir değişikliğe uğramadan ve kurulduğu hâliyle devam etmesi gerektiği anlamı çıkarılmamalıdır. Elbette sözleşme devam ederken kira sözleşmesinde bazı değişiklikler meydana gelebilir. Bu değişikliklerden biri de sözleşmenin taraflarında yaşanan değişikliktir. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra, çeşitli sebeplerle, sözleşmeyi akdeden tarafların değişmesi ve yerine üçüncü kişilerin sözleşme ilişkisine dahil olması mümkündür. Kira sözleşmesinin taraflarında yaşanan değişiklikler ise çeşitli hukuki sonuçları beraberinde getirmektedir. Bu sonuçlardan biri de mevcut teminatlara ilişkindir. Fakat kira sözleşmesinde görülebilecek tüm taraf değişikliği hâllerinde ve mevcut tüm teminatlar hakkında uygulanabilir tek bir hüküm mevcut değildir. Taraf değişikliğinin hangi tarafta gerçekleştiğine ve teminatın türüne göre değişikliğe bağlanan sonuçlar da değişmektedir.*

**Anahtar Kelimeler:** Kira sözleşmesi, taraf değişikliği, teminat, sözleşmenin devri, kanuni halefiyet

---

\* Arş. Gör. Dr., Kütahya Dumlupınar Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü /KÜTAHYA, e-posta: ozlem.sari@dpu.edu.tr,

ORCID: 0000-0002-9101-6096

DOI: 10.34246/ahbvuhfd.1078470

Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 24/02/2022

Yayımlanmasının Uygun Görüldüğü Tarih: 15/04/2022

## THE EFFECT OF CHANGE OF PARTY IN THE LEASE AGREEMENT ON CURRENT GUARANTEES

### ABSTRACT

*The principal obligation of the lessor to keep the leased object available to the lessee for the duration of the contract causes the lease agreement to create a permanent debt relationship between the parties. However, the fact that the lease agreement is a permanent debt relationship does not mean that it should not undergo any changes until the agreement is terminated and should remain as it was established. Of course, some changes may occur in the lease agreement while the contract is in progress. One of them is the change in the parties to the contract. After the lease agreement is established, the contracting parties can change for various reasons and for third parties to be included in the contractual relationship. Changes in the parties to the lease agreement bring along various legal consequences. One of these results is related to existing guarantees. However, there is no single applicable provision on the party changes in the lease agreement and on all existing guarantees. The results also vary depending on which party the party change takes place and the type of guarantee.*

**Keywords:** Lease agreement, change of party, guarantee, transfer of contract, statutory subrogation

### GİRİŞ

Kira sözleşmelerinde, kiraya veren tarafından da teminat sağlanması mümkün olmakla birlikte, teminat sağlamakla yükümlü olan tarafın çoğu zaman kiracı olduğu görülmektedir. Zira kiralananın teslimiyle birlikte daha fazla risk altına giren taraf kiraya verendir. Hatta kiraya verenlerin daha sözleşmesinin başında, kira sözleşmesinin akdedilmesinin bir şartı olarak kiracılardan teminat istemelerine sıklıkla rastlanılmaktadır. Kiracı ise söz konusu teminat yükümlülüğünü, bazen kendi mal varlığında yer alan değerlerle bizzat kendisi ifa etmekte; bazen de üçüncü kişiler, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının ödenmesi konusunda kiraya verene teminat sağlamaktadır. Kiracı ya da üçüncü kişilerce sağlanan teminatların, kira sözleşmesinin taraflarından birinin değişmesi hâlinde sona mı ereceği, yoksa devam mı edeceğinin tespiti, uygulama açısından da önemli bir mesele oluşturmaktadır. Zira özellikle üçüncü kişilerce teminat sağlanmasının söz konusu olduğu hâllerde, bir yanda kiralananın devri sebebiyle risk altında bulunan ve teminat ihtiyacı bulunan kiraya veren; diğer yanda ise kiracıya güvenerek ve çoğu zaman da herhangi bir karşılık almadan, hatır sebebiyle teminat sağlamış olan bir kişi ya da kişiler bulunmaktadır. Bu anlamda menfaatler arasında makul bir dengenin sağlanması önem arz etmektedir. Nitekim Kanunkoyucunun da bu dengeyi sağlamak adına, hem kira sözleşmesine özgü olarak hem de tüm sözleşmeler

uygulanabilecek şekilde genel nitelikte, sözleşmede taraf değişikliğini ve mevcut teminatların durumunu düzenlediği hükümler mevcuttur. Fakat bu konuda bir belirleme yapabilmek için hem taraf değişikliğinin sözleşmenin hangi tarafında gerçekleştiğinin belirlenmesi hem de sağlanan teminatın türüne göre bir değerlendirilme yapılması gerekir. Dolayısıyla daha anlaşılır olması adına çalışmamızda, öncelikle kiracının daha sonra ise kiraya verenin değişmesi ve bu değişikliklerin mevcut teminatlar üzerindeki etkileri ele alınmıştır.

## I. KIRACININ DEĞİŞMESİNİN TEMİNATLARA ETKİSİ

Kira sözleşmesinde taraf değişikliği bazen tarafların iradesi sebebiyle bazen de kanun hükmü gereği gerçekleşebilmektedir. Kira sözleşmesinin iradi ve kanuni devrinin gerçekleşebilmesi farklı şartlara tabi tutulduğu ve iki değişiklik hâlinde farklı hukuki sonuçlar öngörüldüğü için kiracının iradi işlemle değişmesi ve kanun gereği değişmesi olarak ikili bir ayırım yapmak gerekir.

### A. Kiracının İradi İşlemle Değişmesi

Türk Borçlar Kanunu m. 323'te kira sözleşmelerinde kiracının değişmesi durumu, özel olarak düzenleme altına alınmıştır. Çalışmamızda kiracının hukuki işlem yoluyla değişmesine yol açacak bu düzenlemeye öncelikle yer verilmiş, daha sonra TBK m. 323'ün benzer hukuki düzenlemelerden ayırt edilebilmesi için söz konusu düzenlemeler incelenmiş ve tüm bu hâllerde mevcut teminatlar ve henüz ifa edilmemiş teminat yükümlüğü hakkında değerlendirmeler yapılmıştır.

#### 1. Türk Borçlar Kanunu m. 323 Gereğince Kira İlişkisinin Devri

##### a. Genel olarak

İsviçre Borçlar Kanunu m. 263 esas alınarak oluşturulan TBK m. 323, mülga Borçlar Kanunu'nda yer almayan, yeni bir düzenlemedir<sup>1</sup>. Kira ilişkisinin devri, EBK'da düzenlenmemiş olmakla birlikte, o dönemde konut ve çatılı işyeri kiralari açısından uygulama alanı bulan GKHK m. 12'de sözleşmede aksi açıkça kararlaştırılmadığı sürece, kiracının kira sözleşmesini başkasına devredemeyeceği düzenlenmiştir.

*“Kira İlişkisinin Devri”* kenar başlığı altında düzenlenen TBK m. 323'e göre: *“Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına*

---

<sup>1</sup> 6353 sayılı 04.07.2012 tarihli *“Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”*un 53. maddesi ile belirli özellikleri taşıyan kira sözleşmelerinde kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK.m. 323'ün uygulanması, 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiştir. Dolayısıyla TBK m. 323, tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 01.07.2020 tarihine kadar uygulanmamıştır.

*devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz (f. 1). Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur (f. 2). İşyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur (f. 3)''.*

Hüküm, kira sözleşmesinin genel hükümlerinin düzenlendiği birinci ayrımda yer almaktadır. Bu nedenle söz konusu hüküm, tüm kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulur<sup>2</sup>. Ancak söz konusu düzenleme, kira sözleşmelerinde kiracı tarafının değişmesi niteliğindeki devirlere uygulanır. Dolayısıyla kiraya verenin değişmesi sonucunu doğuran devirler, hükmün uygulama alanı dışında kalır. Kira ilişkisinin devri başlığı altında yer alan TBK m. 323'teki düzenleme, sözleşmenin devri niteliğinde olmakla birlikte tüm sözleşmelere uygulanabilir nitelikte olan TBK m. 205'e göre özel hüküm niteliğinde olduğu için öncelikle uygulama alanı bulur<sup>3</sup>.

Kira ilişkisinin devrinin gerçekleşebilmesi için TBK m. 323 gereğince gerekli şartlar, geçerli bir kira sözleşmesi bulunması, devreden eski kiracı ile devralan yeni kiracı arasında bir devir anlaşmasının yapılması ve kiraya verenin devir anlaşmasına

<sup>2</sup> TBK m. 323'ün karşılığını oluşturan İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemenin sadece işyeri kiraları için geçerli olduğu kabul edilmektedir. Bkz. Peter Higi / Wildisen Christoph, ZK - Zürcher Kommentar, *Die Miete - Art. 266-268b OR Art. 266-268b OR*, 5. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, 2020, Art. 263, N. 3; Beat Rohrer, *SVIT - Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 4. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, 2018, Art. 263, N. 1; Richard Permann, *OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch), OR Kommentar Schweizerisches Obligationenrecht*, 3. Aufl., Orell Füssli Verlag AG, 2016, Art. 263, N. 1; Roger Weber, *Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529, Die Miete Art 253-274*, 5. Aufl., Helbing Lichtenhahn Verlag, 2011, Art. 263, N.1; Peter Zihlmann, *Das Mietrecht*, 2. Aufl., Schulthess Polygraphischer Verlag, 1995, s. 96; Roger Weber, *Der Gemeinsame Mietvertrag*, Schulthess Polygraphischer Verlag, 1993, s. 153; Maja Blumer, *Schweizerisches Privatrecht Band VII, Teilband 3, Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht)*, Helbing Lichtenhahn Verlag, 2012, s. 183. Bir diğer görüş ise hükmün işyeri kiraları için geçerli bir düzenleme olduğunu kabul etmekle birlikte devir anlaşmasının kiraya veren, devreden kiracı ve devralan kiracının katılımıyla üç taraflı olarak yapılması hâlinde, diğer kira sözleşmelerinde de uygulanacağını ifade etmektedir. Bkz. Urban Hulliger/Peter Heinrich, *CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 OR, Die Miete*, 3. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, 2016, Art. 263, N. 2; Hans Giger, *BK- Berner Kommentar, Die Miete, Art. 253-273c. Art. 260-266o OR*, Stämpfli Verlag AG, 2020, Art. 263, N. 33.

<sup>3</sup> Nalan Kahveci, "6098 Sayılı TBK'nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan*, 19 (3), 2017, s. 698; Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri- (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323'üncü Maddesinin Değerlendirilmesi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 95, 2011, s. 102.

yazılı olarak onay vermesidir<sup>4</sup>. İşyeri kiralarında kiraya veren, haklı sebep olmadıkça kira ilişkisinin devrine onay vermekten kaçınmaz<sup>5</sup>. Diğer kira sözleşmelerinde ise kiraya veren devre onay verip vermemekte kural olarak serbesttir.

Devir için gerekli şartların mevcut olup devrin gerçekleşmesiyle birlikte, sözleşmeyi devralan üçüncü kişi, kira ilişkisinde kiracının yerini alır ve kira ilişkisinden ve kanundan doğan bütün hak ve borçlar üçüncü kişiye ait olur<sup>6</sup>. Aynı zamanda devreden kiracı, kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiği anda kiracılık sıfatına bağlı tüm haklarını kaybedeceği gibi sözleşmeden doğan borçlardan da kurtulmuş olur. Ancak TBK m. 323/III’te işyeri kiraları açısından buna istisna getirilmiş ve devreden kiracının da kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte borçlardan müteselsilen sorumlu olacağı kabul edilmiştir<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> Bkz. Hulliger / Heinrich, Art. 263, N. 4; Topuz / Canbolat, s. 103 vd.; Mustafa Alper Gümüş, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 228 vd.; M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. I*, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 532 vd. Yazılı olma koşulunun geçerlilik değil, ispat şekli olduğu yönünde bkz. Alfred Koller, *Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, OR BT Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. 184-318 OR, Band I*, Stämpfli Verlag AG, 2012, N. 217, s. 235; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, 2019, s. 255; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 11. Bası, Yetkin Yayınları, 2015, s. 318.

<sup>5</sup> Bir sebebin haklı sebep olarak nitelendirilebilmesi hususunda önemli olan, kiraya verenden dürüstlük kuralına göre yeni kiracı ile sözleşmeyi devam etmesinin beklenip beklenemeyeceğidir. Dolayısıyla haklı sebep, objektif ya da sübjektif nitelikte olabilir. İşyeri kiralarında kiraya verenin kira ilişkisinin devrine onay vermekten kaçınabilmesini sağlayan haklı sebep kavramı hakkında detaylı bilgi için bkz. Higi / Wildisen, Art. 263, N. 31 vd.; Hulliger / Heinrich, Art. 263, N. 6; Weber, Basler, Art. 263, N. 5; Rohrer, Art. 263, N. 20 vd.; Permann, ORK, Art. 263, N. 4; Topuz / Canbolat, s. 109 vd.; İnceoğlu, C. I, s. 540 vd. İşyeri kiralarında kiraya verenin haklı sebep bulunmadan devre onay vermektan kaçınması hâlinde mevcut kiracının mahkemeye başvurması mümkündür. Bu hâlde mahkemenin vereceği olumlu karar, kiraya verenin onayı yerine geçer. Bkz. aynı yönde Higi / Wildisen, Art. 263, N. 43; Weber, Basler, Art. 263, N. 3a; Rohrer, Art. 263, N. 28; Nadja Schwery, *Präjudizienbuch OR Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2015)*, 9. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, 2016, Art. 263, N. 3; Topuz / Canbolat, s. 117.

<sup>6</sup> Matthias Minder, *Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen (Art. 263 OR) Einschliesslich des Verhältnisses von Art. 263 OR zum Fusionsgesetz (FusG)*, Schulthess Juristische Medien AG, 2010, N. 786; Higi / Wildisen, Art. 263, N. 44; Rohrer, Art. 263, N. 30; Schwery, Art. 263, N. 1; Zihlmann, s. 95; Weber, Mietvertrag, s. 153.

<sup>7</sup> Devreden kiracının devranla birlikte iki yıl süreyle müteselsil olarak sorumlu olacağına ilişkin düzenlemenin hukuki niteliği öğretilde tartışmalıdır. Bizim de kabul ettiğimiz görüşe göre, söz konusu düzenleme kiracı lehine nispi emredici niteliktedir. Şöyle ki söz konusu süre, devreden kiracının sorumlu olacağı azami süre olup kiraya verenin söz konusu süreden önce de devredeni sorumluluktan kurtarabilmesi mümkündür. Bkz. Higi / Wildisen, Art. 263, N. 4; Hulliger / Heinrich, Art. 263, N. 1; Permann, ORK, Art. 263, N. 2; Cevdet Yavuz / Faruk Acar / Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 16. Bası, Beta Yayıncılık, 2019, s. 286; Topuz/Canbolat, s. 124. Nitekim devreden kiracının devralanla birlikte müteselsil olarak

Devralan kişinin kiracının yerine geçmesinin, geçmişe etkili olarak mı yoksa devir tarihinden itibaren geleceğe etkili olarak mı gerçekleştiği hususu öğretide tartışmalıdır. Bizim de kabul ettiğimiz görüşe<sup>8</sup> göre, devir geçmişe etkili olur ve aksi kararlaştırılmadıkça kiracının devir tarihi ile bağlı olmaksızın tüm hak ve borçları devralan yeni kiracıya geçer. Bu çerçevede devralan kiracı, devirden sonraki borçlardan olduğu gibi devirden önceki borçlardan da sorumlu olur. Dolayısıyla devralan kiracı, devirden önce muaccel olmuş kira bedelleri ve kira sözleşmesinden doğan diğer borçlardan da sorumludur. Bu borçların kapsamına kira sözleşmesinden doğmuş olup da henüz ifa edilmemiş ve niteliği gereği devreden kiracının kişiliğine bağlı olmayan bütün borçlar girer<sup>9</sup>. Borçların yanı sıra haklar da geçmişe etkili olarak devralana geçeceği için, devreden kiracının kiraya verene karşı kira sözleşmesinden doğan bir alacağının bulunması hâlinde, bunun da devralana ödenmesi gerekir.

### **b. Kira ilişkisinin devrinin teminatlara etkisi**

İşyeri dışındaki kira sözleşmelerinde, taraflarca kiracının teminat sağlanması kararlaştırılıp, henüz teminat sağlanmadan kiracının değişmesi durumunda, devralan kiracı devreden kiracının tüm borçlarını devralmış olduğu için teminat borcunun ifasından da artık o sorumlu olur. İşyeri kiralarda ise devreden de devralan ile birlikte iki yıl süreyle müteselsil sorumluluğu bulunduğu için, o da bu borçtan devralanla birlikte sorumlu olur.

Kiraya verene teminat sağlandıktan sonra kira sözleşmesinin devredilmesi hâlinde mevcut teminatların durumuna ilişkin ne kira sözleşmesinin devrini

---

sorumlu olması, her ne kadar kiraya verenin teminat ihtiyacına hizmet etse de TBK m. 263/III'te yer alan, işyeri kiralarda devreden kiracının, “kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle” (kaynak düzenlemede de aynı şekilde “höchstens für zwei Jahre” olarak ifade edilmiş) devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olacağına ilişkin açık ifade karşısında, hükmün kiracı lehine nispi emredici nitelikte olduğunu kabul etmek gerekir. Diğer bir görüşe göre ise söz konusu düzenleme bir tamamlayıcı hukuk kuralı niteliğindedir ve tarafların, devreden kiracının sorumluluğunu iki yıldan daha uzun ya da daha kısa olacak şekilde belirleyebilmeleri mümkündür. Bkz. Giger, Art. 263, N. 37; Rohrer, Art. 263, N. 8; Gümüş, s. 232; İnceoğlu, C. I, s. 558-559; Kahveci, s. 714-715

<sup>8</sup> Minder, N. 808; Higi / Wildisen, Art. 263, N. 46-49; Weber, Basler, Art. 263, N. 6; Richard Permann, *OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch), Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, MK, 2. Aufl.*, Orell Füssli Verlag AG, 2007, Art. 263, N. 15; Kahveci, s. 710; Gümüş, s. 231; Nihat Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, 7. Bası, Adalet Yayınevi, 2019, s. 378. Devrin ileriye etkili olacağı ve sonuçlarını bu yönde göstereceği yönünde bkz. Rohrer, Art. 263, N. 31; Hulliger / Heinrich, Art. 263, N. 7.

<sup>9</sup> Minder, N. 829; Higi / Wildisen, Art. 263, N. 49. Devralan kiracının, kiraya verenin yalnızca kira bedeline ilişkin alacaklarından değil, kira sözleşmesinden doğan tüm alacaklarından sorumlu olduğuna ilişkin bkz. Schwery, Art. 263, N. 5; Kahveci, s. 711; Topuz / Canbolat, s. 119.

düzenleyen TBK m. 323'te, ne de sözleşmenin devrine ilişkin tüm sözleşmelerde uygulanabilir genel bir hüküm niteliğinde olan TBK m. 205'te bir düzenleme bulunmaktadır. Öğretide haklı olarak, bu hâlde TBK m. 198'deki borcun üstlenilmesine ilişkin düzenlemenin kıyasen uygulanabileceği kabul edilmektedir<sup>10</sup>. “*Borçlunun değişmesi*” üst başlığı ve “*Bağlı hak ve borçlar*” başlığı altında düzenlenen söz konusu hükme göre, “*Borçlu değişmiş olsa bile, alacaklının borçlunun kişiliğine özgü olanlar dışındaki bağlı hakları saklı kalır (f.1). Bununla birlikte borcun güvencesi olarak rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumlulukları, ancak onların borcun üstlenilmesine yazılı olarak rıza göstermeleri hâlinde devam eder (f. 2)*”.

Kiracının kiraya verene para veya kıymetli evrak türünde bir güvence sağlamasından sonra kira sözleşmesinin devredilmesi hâlinde, TBK m. 198/I'in kıyasen uygulanması sonucunda, söz konusu güvencenin kiraya veren lehine sağlamış olduğu teminat fonksiyonu devam eder ve devreden kiracının güvence üzerindeki hakkı da devralan kiracıya geçer<sup>11</sup>. Ayrıca her ne kadar kiraya verenin para ve kıymetli evrak niteliğindeki kira güvencesi üzerindeki hakkı, rehin hakkı niteliğinde olsa da söz konusu güvence, üçüncü bir kişi tarafından değil, çoğunlukla bizzat kiracı tarafından sağlandığı için 2. fıkranın uygulanması da söz konusu olmaz. Dolayısıyla kiraya verenin, devreden kiracı tarafından sağlanmış para ve kıymetli evrak üzerindeki hakları, kira sözleşmesinin devrinden sonra da devam eder<sup>12</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 342 gereğince, güvence olarak devreden kiracı tarafından bankaya tevdi edilmiş paranın ya da depo edilmiş kıymetli evrakın devreden kiracıya iade edilmesi gerekmez. Söz konusu teminatlar kiraya veren ve devreden kiracının bankaya birlikte yapacakları bir bildirim ile devralan kiracı adına açılan bir vadeli hesaba devredilir. Devreden kiracı, teminatların devralan kişiye geçirilmesi için üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde kiraya verenin yeni kiracıdan başka bir teminat istemesi söz konusu olabilir<sup>13</sup>. Ayrıca öğretide, devralan kiracının da güvence hesabının kendi üzerine geçirilmesini devreden kiracıdan talep edebileceği kabul edilmektedir. Kira ilişkisi sona erdikten sonra, güvencenin kiracıya iadesi söz konusu olduğunda iade devralan

<sup>10</sup> Minder, N. 828, 833; Higi / Wildisen, Art. 263, N. 48-49; Kahveci, s. 720,721

<sup>11</sup> Minder, N. 833; Higi / Wildisen, Art. 263, N. 48; Kahveci, s. 720.

<sup>12</sup> Rohrer, Art. 263, N. 34; Hulliger / Heinrich, Art. 263, N. 7; Higi / Wildisen, Art. 263, N. 48.

<sup>13</sup> Minder, N. 833; Hulliger / Heinrich, Art. 263, N. 7; Higi / Wildisen, Art. 263, N. 48; Kahveci, s. 720; Özlem Acar Ünal/Nihal Ural Çınar, “Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, Prof. Dr. M. İlhan Ulsan'a Armağan*, 15 (2), 2016, s. 67.

kiracıya yapılır<sup>14</sup>. Bir görüşe<sup>15</sup> göre, devir sözleşmesinde açık bir hüküm bulunmasa bile devreden, devirden sonra güvence miktarının devralan tarafından kendisine ödenmesini sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde talep edebilmelidir. Kanaatimizce, bu konuda öncelikle devir anlaşmasına bakılır. Bunun dışında devreden kiracı ile devralan kiracı arasında müteselsil sorumluluğun söz konusu olduğu işyeri kiralarında tarafların birbirlerine rücu imkânı ve kapsamı, genel hükümlere göre belirlenir<sup>16</sup>.

Devreden kiracı tarafından sağlanmış, ipotek gibi diğer ayni teminatlar da tıpkı teminat olarak para ve kıymetli evrak verilmesinde olduğu gibi, devirden sonra da geçerliliklerini korur<sup>17</sup>. Fakat kiraya veren lehine sağlanan ayni teminat, kiracı tarafından değil de üçüncü bir kişi tarafından sağlanmışsa, o hâlde söz konusu ayni teminatın geçerliliği, kefalet ve banka teminat mektubu gibi şahsi teminatlarda olduğu gibi teminat sağlayanın yazılı rızasına bağlıdır. Zira üçüncü kişiler tarafından verilen teminatlar, TBK m. 198/II'nin kıyasen uygulanması sonucunda, ancak bu kişilerin kira sözleşmesinin devrine yazılı rıza göstermeleri hâlinde devam eder. Bunun zıt anlamından, kiraya veren lehine kefalet, banka teminat mektubu, rehin hakkı gibi bir teminat sağlayan üçüncü kişilerin kira sözleşmesinin devrine yazılı rıza göstermemeleri hâlinde, devir ile birlikte sorumluluklarının sona ereceği çıkarılmaktadır<sup>18</sup>. Fakat işyeri kiralarında, devreden kiracı da devralan kiracı ile birlikte, devirden itibaren iki yıl süreyle müteselsil olarak sorumlu olmaya devam ettiği için devreden kiracı lehine üçüncü kişilerce sağlanmış teminatların da bu süre boyunca herhangi bir onay gerekmeksizin devam ettiklerinin kabul edilmesi gerekir<sup>19</sup>. Üçüncü kişilerin sağlamış oldukları teminatlar, devreden kiracının

<sup>14</sup> Rohrer, Art. 263, N. 43; Seda Öktem Çevik, "Kiralananın Sözleşme Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325)", *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, 9 (103-104), 2013, s. 159; Kahveci, s. 721.

<sup>15</sup> İnceoğlu, C. I, s. 561.

<sup>16</sup> Bkz. aynı yönde BGE 116 II 514; Higi / Wildisen, Art. 263, N. 58; Topuz / Canbolat, s. 125.

<sup>17</sup> İnceoğlu, C. I, s. 561. Bir görüş, kiracı tarafından sağlanan para ve kıymetli evrak gibi teminatların devirden sonra da varlığını koruyacağını, şahsi teminatların ise sona ereceğini ifade etmektedir. Bkz. Higi / Wildisen, Art. 263, N. 48, Rohrer, Art. 263, N. 34. Kiracı tarafından verilen teminatların, kira sözleşmesinin devri hâlinde sona ereceği yönündeki aksi görüş için bkz. Gümüş, s. 231.

<sup>18</sup> Hulliger / Heinrich, Art. 263, N. 7; Rohrer, Art. 263, N. 33; Higi/Wildisen, Art. 263, N. 48; Gümüş, s. 231; Topuz/Canbolat, s. 119; Kahveci, s. 720-721.

<sup>19</sup> Aynı yönde bkz. Kahveci, 721-722; İnceoğlu, C. I, s. 562. İşyeri kirası sözleşmesinin devri hâlinde, devreden kiracının devirden sonra iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsil olarak sorumlu olmasına ilişkin TBK m. 323'e benzer bir düzenleme de aşağıda detaylı olarak ifade edileceği üzere TBK m. 202'de ticari işletmenin devrinde devreden hakkında öngörülmüştür. Ticari işletmenin devri hâlinde, devreden hakkında üçüncü kişilerce sağlanan kefalet, rehin gibi teminatların devamı için teminat verenin onayı aranmayacağı, ancak iki yıllık müteselsil



müteselsil sorumluluğunun sona erdiği ikinci yılın sonunda kendiliğinden sona erer. Dolayısıyla üçüncü kişilerin devralan kiracı ile birlikte sorumlu olabilmeleri için yazılı rızaları gerekir.

Kira sözleşmesinin devri hâlinde, üçüncü kişilerce sağlanmış teminatların durumu hakkında varılan sonuç, sözleşmenin devrinin kiraya veren aleyhine sonuçlar doğurmasına sebep olmaktadır. Zira kiraya verenin kira sözleşmesinin devrine onay vermesi, işyeri dışındaki kira sözleşmelerinde devir ile birlikte, işyeri kira sözleşmelerinde ise devreden kiracının iki yıllık müteselsil sorumluluğunun sonunda, üçüncü kişilerce sağlanan teminatları kaybetmesi anlamına gelebilmektedir. İşyeri kirası dışındaki sözleşmelerde kiraya veren, kira sözleşmesinin devrine rıza gösterip göstermemekte serbest olduğu için devre rıza göstermeyerek teminatların elinden kaçmasını önleyebilir. İşyeri kiralarda ise kiraya veren, haklı bir sebep bulunmadıkça devre rıza göstermekten kaçınmaz. Kanaatimizce işyeri kiralarda, yeni kiracı tarafından kiraya verenin devirden önce sahip olduğu teminatlara eşdeğer nitelikte yeni teminatların sağlanmaması sebebiyle kiraya verenin devre onay vermektan kaçınması, haklı sebep olarak değerlendirilebilecek bir durumdur<sup>20</sup>.

## **2. Kiracı Değişikliğine Yol Açmayan Benzer Hukuki Düzenlemelerin Teminatlara Etkilerinin Değerlendirilmesi**

### **a. Türk Borçlar Kanunu m. 325 hükmüne göre kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır yeni kiracı bulması**

Türk Borçlar Kanunu m. 325/I'de, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri veren kiracıya, kira sözleşmesinden doğabilecek borçlarından kurtulma imkânı sağlanmıştır<sup>21</sup>. Söz konusu düzenlemeye göre: *“Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği*

---

sorumluluğun sonunda teminat verenin devralanla birlikte sorumlu tutulabilmesi için söz konusu sürenin sonuna kadar teminat verenin onayının alınması gerektiği yönündeki benzer görüş için bkz. M. Kemal Oğuzman / Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II*, Vedat Kitapçılık, 2016, s. 626; Sema Aydın / Hasan Ali Kaplan / Arzu Şen Kalyon, “Ticari İşletme Devri ve Devrin Hukuki Sonuçları”, 2013, 17 (2), *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17 (2), 2013, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/789281>> Erişim Tarihi 17.12.2021, s. 245. Kefilin sorumluluğunun bu sürede devamı açısından aynı yönde bkz. Burak Özen, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi*, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, 2014, s. 97.

<sup>20</sup> Bkz. aynı yönde Higi / Wildisen, Art. 263, N. 31; Weber, Mietvertrag, s. 155; İnceoğlu, C. I, s. 547.

<sup>21</sup> TBK m. 325 hükmü tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin taraf olduğu işyeri kiralarda açısından uygulanması 8 yıl ertelenen hükümler arasındadır. Dolayısıyla söz konusu kişilerin taraf olduğu işyeri kiralarda 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmamıştır.

*takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer”.* Hüküm hazırlanırken İsviçre Borçlar Kanunu’nun 264. maddesi esas alınmıştır<sup>22</sup>.

Kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır yeni kiracı bulmasını düzenleyen TBK m. 325, amacı itibarıyla kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323’teki düzenleme ile benzerlik göstermektedir. Zira iki düzenlemede de kiracının kira sözleşmesinin erken feshi sebebiyle kiraya verene karşı ödemekle yükümlü olduğu tazminattan kurtulabilmesi sağlanmaktadır<sup>23</sup>. Sözleşmenin devri ile birlikte meydana gelen taraf değişikliği kavramı açısından bakıldığında ise iki hüküm arasında farklılıklar bulunmaktadır. Şöyle ki TBK m. 323 sözleşme devam ederken uygulanan bir hükümken, TBK m. 325 sözleşme sona erdikten sonra önem kazanmaktadır. TBK m. 325 kira ilişkisinin devrine ilişkin bir düzenleme olmayıp, öngörülen süreden önce kira konusunu iade etmesi sebebiyle kiraya verenin uğrayacağı zararı tazmin etmek zorunda kalacak olan kiracının, kiraya verene karşı sorumluluktan kurtulabilmesine imkân veren bir düzenlemedir. Dolayısıyla TBK m. 325’in uygulandığı hâllerde sözleşmenin devrine ilişkin bir işlem gerçekleşmemektedir. Bu doğrultuda sözleşme ilişkisinin devrinin gerçekleşebilmesi için kiraya verenin devre yazılı onay vermesi gerekirken, sözleşme sona erdikten sonra ilk kiracının yapmış olduğu yeni kiracı önerisini kabul edebilmesi için yazılı onaya ihtiyaç bulunmamaktadır.

<sup>22</sup> Gümüş’e göre, TBK m. 325, ilk bakışta İBK m. 264 hükmünü esas alsa da madde metninin yazımı esnasında eski Borçlar Kanunu dönemindeki Yargıtay uygulamasının da hükmün yapısına dahil edilmesi sebebiyle hüküm işlevsizleştirilmiştir ve kaynak düzenlemeden farklı bir hâle gelmiştir. Bkz. Gümüş, s. 193.

<sup>23</sup> Higi / Wildisen, Art. 264, N. 61; Blumer, s. 183; İnceoğlu, C. I, s. 567. Fakat konut kiralalarında kiraya veren, kiracının sözleşmesinin devri önerisini kabul edip etmemekte tamamen serbest olup, kabul etmemesi durumunda kiracıya karşı sahip olduğu tazminat hakkını kaybetmezken; kiralananın erken teslimi hâlinde kiracının, kiraya verenin kabul etmesinin beklenebileceği, ödeme gücü yerinde ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni kiracı önerisini kabul etmemesi tazminat hakkını sona erdirmektedir. İşyeri kiralalarında ise kiraya veren haklı sebep bulunmadıkça, kiracının sözleşmenin devrine ilişkin önerisini kabul etmek zorundayken, kiralananın sözleşme süresinden önce teslim edildiği hâllerde, (eski) kiracının, yeni kiracı önerisini kabul etmemesi mümkündür. Bu hâlde kiraya veren, haklı sebep olmadıkça, kiracı tarafından önerilen ve ödeme gücü yerinde bulunan yeni kiracı ile kira sözleşmesi akdetmeyi kabul etmezse, kiracıya karşı erken fesih sebebiyle sahip olduğu tazminat hakkını kaybetmektedir. İşyeri kiralaları açısından aynı yönde bkz. Higi / Wildisen, Art. 264, N. 17; Hans Bättig, *SVIT- Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 4. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, 2018, Art. 264, N. 23.

Esasında kiracının yeni kiracı önerisine ilişkin TBK m. 323 ile m. 325 arasındaki fark zaman yönüyledir. Şöyle ki TBK m. 323'te öneri, kira sözleşmesi sona ermeden yapılır ve kiraya verenin yazılı rızasıyla devralan kiracı, devredenin yerine kira sözleşmesine dahil olur<sup>24</sup>. TBK m. 325'te ise öneri kira sözleşmesi sona erip, kiralanan kiraya verene teslim edildikten sonra yapıldığı için yeni kiracı ile yapılan sözleşme, ilk kiracı ile yapılan sözleşmenin devamı niteliğinde değildir; bilakis bu sözleşme yeni bir sözleşme olarak kabul edilir. Ancak yine de belirleme yapılırken taraf iradelerinin göz önünde tutulması gerekir. Zira kiracı, kiraya verene kira sözleşmesi sona ermeden önce yeni bir kiracı teklifinde bulunsa dahi taraflar eski sözleşmeden bağımsız bir sözleşme kurma niyetinde iseler sözleşmenin devri değil, yeni bir sözleşmenin kurulması söz konusu olur. Özellikle sözleşme şartlarının değişmiş olduğu durumlarda yeni bir kira sözleşmesinin yapılmış olduğunun ve eski kiracının sorumluluğunun sona erdiğinin kabul edilmesi gerekir<sup>25</sup>.

Kiraya verenin kiracının önerisini kabul etmesi hâlinde, ilk kiracı ile mevcut olan sözleşme sona ermekte ve yeni kiracı ile yeni bir kira sözleşmesi başlamaktadır. Dolayısıyla yeni kiracı ile akdedilen sözleşme, önceki kira sözleşmesinin devamı niteliğinde değildir. Bunun sonucunda ilk kiracının kira sözleşmesi sebebiyle sahip olduğu hak ve borçları yeni kiracıya geçmez, yeni kiracı ilk kiracının borçlarından sorumlu olmadığı gibi kiraya verene karşı sahip olduğu haklara da sahip olmaz. Ayrıca işyeri kiralari açısından TBK m. 325'in uygulandığı hâllerde, ilk kiracı ve yeni kiracı arasında müteselsil sorumluluk söz konusu olmaz. Konumuz açısından ise ilk kiracının sağlamış olduğu teminatlar yeni kiracıya geçmez<sup>26</sup>.

Para ya da kıymetli evrak niteliğindeki kira güvencesi, tarafların ortak iradesi sonucunda kiraya verene veya ilk kiracıya bırakılabilir. Tarafların anlaşamaması hâlinde ise kiracıdan alacaklı olan kiraya veren, TBK m. 342/II uyarınca kesinleşmiş bir mahkeme kararı ya da icra takibi ile bankaya başvurarak güvencenin kendisine teslim edilmesini talep edebilir. Kiraya verenin herhangi bir hukuki girişimde bulunmaması hâlinde ise ilk kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren üç ay geçmesi ile birlikte bankadan güvencenin kendisine iade edilmesini talep edebilir. Benzer şekilde kiracı tarafından sağlanan ipotek gibi aynı teminatlar ile üçüncü kişilerce sağlanmış kefalet, teminat mektubu gibi şahsi teminatlar da sona erer<sup>27</sup>.

---

<sup>24</sup> İsviçre öğretisinde, yeni kiracının kiralananın kiraya verene teslim edilmesinden önce önerilmesi hâlinde İBK m. 263 (TBK m. 323) anlamında sözleşmenin devrinin ortaya çıkacağı kabul edilmektedir. Bkz. Higi / Wildisen, Art. 264, N. 40; Weber, Basler, Art. 264, N. 6.

<sup>25</sup> Benzer yönde bkz. Bättig, Art. 264, N. 42; İnceoğlu, C. I, s. 567.

<sup>26</sup> Öktem Çevik, s. 159.

<sup>27</sup> Söz konusu teminatlara yeni kiracının borçları için başvurulabilmesi mümkün olmasa da kiralananın teslim edilmesine rağmen ilk kiracının ödenmemiş kira borçlarının bulunması, kiralananı özensiz kullanması sebebiyle kiralananın hasar görmesi gibi sebeplerle ilk kiracının

Kiraya verenin, yeni kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları için söz konusu teminatlara başvurabilmesi mümkün değildir. Ancak kiraya verenin teminat ihtiyacının karşılanması amacıyla yeni kiracıdan teminat talep edebilmesi elbette mümkündür.

### **b. Alt kira ve kullanım hakkının devri**

Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra, kiracının kiralananı geçici veya sürekli olarak kullanma ihtiyacı ortadan kalkabilmektedir. Fakat kiracının bu dönemlerde dahi kiraya verene karşı kira bedelini ödeme yükümlülüğü devam etmektedir. Dolayısıyla kiracı, kiralananı kullanmadığı dönemlerde sahip olduğu kullanım hakkını değerlendirmek isteyebilir. Bu doğrultuda kiralananı başka bir kişiye kiralamayı (alt kira) veya kira sözleşmesinden doğan kullanma hakkına bir başkasına devretmeyi düşünebilir. Ancak bu hâllerde kiralananı, asıl kiraya verenin kullanmasını öngördüğü kişi dışında birinin kullanması söz konusu olur. Bu durum ise kiraya veren tarafından her zaman hoş görülebilir bir durum değildir<sup>28</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 322’de kira sözleşmelerinde söz konusu olan alt kira ve kullanım hakkının devri birlikte düzenlenmiştir<sup>29</sup>. Söz konusu düzenlemeye göre, *"Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir (f. 1). Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez (f. 2). Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir (f. 3)"*. Görüldüğü üzere,

borçları için başvurulabilmesi elbette mümkündür. Fakat burada şuna dikkat etmek gerekir: Kiracının kiralananı kira sözleşmesinin süresi sona ermeden kiraya verene teslim etmesi hâlinde, kira sözleşmesinden doğan borçları, TBK m. 325 gereğince, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edeceği için normalde kiraya verenin bu süre için işleyecek kira bedelleri gibi alacakları için de söz konusu teminatlardan faydalanabilmesi mümkündür. Fakat aynı maddenin ikinci fıkrasında kiracının, kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona ereceği ifade edildiği için böyle bir durumda kiraya veren, kiracının sağlamış olduğu teminatlara başvurarak yukarıda ifade edilen alacaklarının karşılanmasını talep edemez.

<sup>28</sup> İnceoğlu, C. I, s. 492.

<sup>29</sup> TBK m. 322, mülga Borçlar Kanunu m. 259 ve mülga GKHK m. 12 esas alınarak oluşturulmuş bir hükümdür. Fakat bu düzenleme, İsviçre hukukundaki düzenleme ile uyumlu değildir. Zira İBK m. 262’de yalnızca alt kira düzenlenmiştir, kullanım hakkının devri ise sözleşme devri olarak 263. maddede düzenlenmiştir. Bkz. Gümüş s. 212. İBK m. 262’de tüm kira sözleşmelerinde, alt kira sözleşmesi kiraya verenin onayına tabi tutulmuştur. Kiraya verenin onay vermekten kaçınması ise maddede sayılan sebeplerle olabilmektedir. Bkz. Hulliger / Heinrich, Art. 262, N. 6 vd.

Kanunkoyucu alt kira ve kullanım hakkının devri bakımından konut ve çatılı işyeri kiralari kiralalarında alt kira ve kullanım hakkının devrinin geçerliliğini kiraya verenin yazılı rızasına bağlamıştır.

Benzer amaçlara sahip bu iki düzenleme aynı hükümde yer almakla birlikte, doğurduğu hukuki sonuçlar bakımından birbirinden farklılık göstermektedir. Dolayısıyla bu iki düzenlemenin ayrı ayrı ifade edilmesinde fayda vardır.

### (1) Alt kira

Alt kira sözleşmesi, kiracının kiraya veren sıfatıyla alt kiracı ile kurduğu bir kira sözleşmesidir ve bu sözleşmede (ilk) kiracı, kiralananın kullanılmasını kısmen veya tamamen kira bedeli karşılığında alt kiracıya bırakmayı taahhüt eder<sup>30</sup>. Bu hâlde, alt kira sözleşmesinde kiracı, kira konusu şeyi bir başkasına kiralamaktadır ve dolayısıyla bu ilişkide iki ayrı kira sözleşmesi mevcuttur<sup>31</sup>. Dolayısıyla alt kira sözleşmesinin yapılması, asıl kiraya veren ve kiracısı arasındaki kira ilişkisinin mevcudiyetini ve hukuki durumunu etkilemez. Bu ilişkinin yanında kiracı ile alt kiracı arasında yeni bir kira ilişkisi daha meydana gelir ve ilk sözleşmenin kiracısı bu ilişkide kiraya veren durumunda olur. Bununla birlikte, kiraya veren ile alt kiracı arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi bulunmamaktadır<sup>32</sup>.

Kira ilişkisinin devrinden farklı olarak alt kira sözleşmesinin bulunduğu hâllerde, kiraya veren ile kiracı arasındaki sözleşme devam edip herhangi bir taraf değişikliği bulunmadığı için, tarafların kira sözleşmesi gereğince mevcut olan hak ve borçları, herhangi bir değişikliğe uğramaksızın aynen devam eder. Kiracının teminat sağlama borcu ise ilk kiracının borcu olmaya devam eder.

Kiraya verenin kira sözleşmesinden doğabilecek alacaklarının karşılanması amacıyla, alt kira ilişkisi kurulmadan önce, ilk kiracı tarafından ya da üçüncü kişilerce sağlanmış bir teminat varsa, bu teminatların alt kiracının kira sözleşmesinden doğan borçlarının karşılanması için kullanılıp kullanılmayacağı hususunda bir değerlendirme yapmak gerekir. Öncelikle, alt kira sözleşmesinde kira bedeli, yan gider ödemeleri gibi alacakların sahibi asıl kira sözleşmesinin kiracısı (alt kira sözleşmesinin kiraya vereni) olduğu için alt kiracının bu nitelikte borçlarını ifa etmemesi hâlinde söz konusu teminatlara başvurulamayacağı açıktır. Zira söz

---

<sup>30</sup> Halûk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira, Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, C. I/2, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 69.

<sup>31</sup> YHGK, T. 14.11.2011, 6-1042/1030, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi 10.10.2021).

<sup>32</sup> Weber, Basler, Art. 262, N 1 vd.; Hulliger / Heinrich, Art. 262, N. 1 vd.; Gümüş, s. 215. Bununla birlikte kiraya veren TBK m. 322/III gereğince, kiralananın kira sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde kullanılmasını aralarında sözleşme ilişkisinin bulunmadığı alt kiracıya karşı da ileri sürebilir.

konusu teminatlar, asıl kiraya verenin alacaklarını korumak amacıyla verildiği için alt kiraya verenin alacakları için başvurulamaz. Fakat alt kiracının özensiz kullanımı neticesinde kiralanan bir zarar ortaya çıkmışsa, asıl kiraya verenin de söz konusu zararların giderilmesine ilişkin bir alacak hakkı ortaya çıkmaktadır. Bu hâlde alt kiracının kiralananı verdiği zararlar sebebiyle asıl kiracının, kiraya verene karşı sorumluluğu söz konusu olmaktadır. Nitekim bu durum TBK m. 322/III'te "*Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur*" şeklinde ifade edilmiştir. Bu hâlde asıl kiracı lehine sağlanan teminatların kullanılabilmesi mümkün olabilecek midir? Bu konuda bir değerlendirme yaparken ikili bir ayırım yapmak uygun olur. Buna göre kiracı tarafından sağlanan para, kıymetli evrak, ipotek gibi aynı teminatların alt kiracı tarafından kiralananı verilen zararların karşılanması için de kullanılabileceğini kabul etmek gerekir. Zira teminatı sağlayan da kiraya verene karşı sorumlu olan da aynı kişidir. Fakat üçüncü kişilerce sağlanan kefalet gibi bir teminat söz konusu olduğunda, bu soruya kesin bir cevap verebilmek mümkün değildir. Somut olaya göre bir değerlendirme yapmak gerekir. Kefilin örneğinin yalnızca kira bedelinin ödenmemesi gibi hangi zararlardan sorumlu olacağı sözleşmede belirtilmişse, kefil yalnızca o zararlardan sorumludur ve alt kiracının özensiz kullanımı sebebiyle kiralananı oluşan zararlardan sorumlu değildir. Hatta kefilin kiraya verenin kira sözleşmesi sebebiyle ortaya çıkabilecek tüm zararları için kefalet sağlaması hâlinde dahi, alt kiracının kiralananı vermiş olduğu zararlardan kefil sorumlu tutabilmek güçtür. Zira kefil, kira sözleşmesinden doğabilecek her türlü zararı tazmin edeceğini taahhüt etmiş olsa dahi kefilin yalnızca hayatın olağan akışına uygun olarak önceden öngörülebileceği zararlardan sorumlu olduğunu kabul etmek gerekir. Kefil tarafından önceden öngörülebilecek nitelikte olmayan zararlardan da onu sorumlu tutmak, kefilin korunması düşüncesi ile hareket eden TBK'nın özüne ve ruhuna da aykırı düşer. Nitekim Yargıtay da kefilin sorumluluğunun kapsamını belirlerken "*önceden bilinebilir ve belirlenebilir mahiyette olmasını*" aramaktadır<sup>33</sup>. Bu anlamda kefilin, lehine teminat sağladığı kiracının, kiralananı alt kira sözleşmesi ile bir başkasına devredebileceğini öngörmesinin çoğu zaman mümkün olmadığını kabul etmek gerekir.

Alt kiracının kiralananı özensiz kullanması sebebiyle oluşan zararı tazmin etmek zorunda kalan asıl sözleşmenin kiracısının, daha sonra aralarındaki sözleşmeye istinaden alt kiracıya rücu etmesi mümkündür. Ayrıca alt kira sözleşmesi, ilk sözleşmenin kiracısı ile alt kiracı arasında gerçekleşen yeni bir kira sözleşmesi niteliğinde olduğu için tarafların (alt) kiracının teminat sağlaması konusunda anlaşmaları da mümkündür.

<sup>33</sup> Bkz. Y. 6. HD., E. 2015/6942, K. 2016/3621, T. 04.05.2016, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi 10.10.2021)

## (2) Kullanım hakkının devri

Kiracının kullanım hakkının devrinde, kiracının kira sözleşmesi gereğince sahip olduğu kullanma hakkını bir başkasına devretmesi söz konusudur. Kullanım hakkının devrinin hukuki niteliği tartışmalı olmakla birlikte hakim görüş bu devrin, alacağın devri (temliki) hükmünde olduğu yönündedir<sup>34</sup>. Bunun sonucunda kiracının kullanım hakkının devretmesi hâlinde, tüm sözleşme ilişkisi değil; yalnızca sözleşmeden doğan bir hak devredilmiş olur<sup>35</sup>.

Kullanım hakkının devrinde, kira sözleşmesinin devrinden farklı olarak, alt kira sözleşmesinde olduğu gibi kiraya veren ile kiracı arasında sözleşme ilişkisi devam etmektedir. Dolayısıyla kullanım hakkını devralan, kiracının yerine geçmediği için onun kira sözleşmesinden doğan bütün hak ve yükümlülüklerini de devralmaz. Kullanım hakkının sahibi, kiracının yalnızca kiralananın kullanımına ilişkin hak ve yetkilerine sahip olur. Kiracı ise kiraya verene karşı kira bedeli ve diğer borçlardan sorumlu olmaya devam etmektedir. Kullanım hakkının devrinin alt kiradan farkı ise kullanım hakkını devralan kişinin kiracı sıfatını kazanmamasıdır. Gerek alt kirada gerekse kullanım hakkının devrinde asıl kiracının kiracılık sıfatı devam etmektedir<sup>36</sup>.

Kullanım hakkının devrinde, hakkı devralan kişi, kiracının kiracılık sıfatını ve buna bağlanan hak ve borçları devralmadığı için, kiracının henüz ifa etmemiş olduğu teminat yükümlülüğü de kullanım hakkını devralana geçmez. Dolayısıyla kararlaştırılan nitelikte bir teminatın ifasını gerçekleştirmekle yükümlü olan da yine kiracı olur. Kiracı ya da üçüncü kişilerce teminat sağlandıktan sonra kullanım hakkının devredildiği hâllerde ise alt kira sözleşmesi hakkında yukarıda ifade ettiklerimiz, aynı şekilde geçerlidir.

---

<sup>34</sup> Hermann Becker, *Berner Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, II. Abt., Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Art. 184-551 OR*, 2. Aufl., Stämpfli Verlag AG, 1934, Art. 264, N. 2; Weber, Basler, Art. 262, N. 1 vd.; Aydın Zevkliler / K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 16. Bası, Turhan Kitabevi, 2016, s. 329; Gümüş s. 217; Aral / Ayrancı, s. 316; Yavuz / Acar / Özen, s. 283; Topuz / Canbolat, s. 126. Kullanım hakkının devrinin alacağın devri niteliğinde kabul edilmesinin bir sonucu olarak, devrin yazılı şekilde yapılması gerekir. Zira devrinin TBK m. 183 gereğince alacağın devrinin yazılı şekilde yapılması bir geçerlilik şartıdır.

<sup>35</sup> Alt kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında olup, daima kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan bir kira sözleşmesini gerektirmektedir. Alt kira sözleşmesinin akdedilmesi ile birlikte alt kiracı ve asıl kira sözleşmesini kiracı arasında kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlükler ortaya çıkmaktadır. Kullanım hakkının devrinde ise kiracının kiralananın kullanımına ilişkin hakkını, aralarında kira sözleşmesi bulunmaksızın, üçüncü bir kişiye, kısmen veya tamamen, bir bedel karşılığında ya da bedelsiz olarak devretmesi söz konusu olmaktadır. Alt kira ve kullanım hakkının karşılaştırılması konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. Zevkliler / Gökyayla, s. 329-331.

<sup>36</sup> İnceoğlu, C. I, s. 497; Aral / Ayrancı, s. 316; Gümüş, s. 219.

### c. Kira sözleşmesine katılma

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri arasında, alt kira, kullanım hakkının devri ve sözleşmenin devrinden farklı olarak sözleşmeye katılma düzenlenmemiştir. Dolayısıyla kira sözleşmesine katılmanın söz konusu olduğu durumlarda, tüm sözleşmelere uygulanabilir, genel hüküm niteliğinde olan “Sözleşmeye Katılma” kenar başlıklı m. 206 uygulama alanı bulur<sup>37</sup>. Söz konusu düzenlemeye göre: “Sözleşmeye katılma, mevcut bir sözleşmeye taraflardan birinin yanında yer almak üzere, katılan ile bu sözleşmenin tarafları arasında yapılan ve katılanın, yanında yer aldığı tarafla birlikte, onun hak ve borçlarına sahip olması sonucunu doğuran bir anlaşmadır (f. 1). Anlaşmada aksi kararlaştırılmamışsa, sözleşmeye katılan ile yanında yer aldığı taraf, sözleşmenin diğer tarafına karşı müteselsilen alacaklı ve borçlu olurlar (f. 2). Sözleşmeye katılmanın geçerliliği, katılma konusu sözleşmenin şekline bağlıdır (f. 3).”

Sözleşmeye katılmada, mevcut sözleşmeye dayalı bir ilişkinin taraflarından birinin hak ve borçlarına üçüncü bir kişinin katılması söz konusu olur<sup>38</sup>. Sözleşmeye katılma, katılma sözleşmesiyle gerçekleşir. TBK. m. 206'ya göre, sözleşmeye katılan kimse bu sözleşmeyi; hem yanında katıldığı tarafla hem de diğer tarafla yapmak zorundadır ve sözleşmeye katılmada katılan, sözleşmenin diğer tarafına karşı sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça yanında yer aldığı tarafla birlikte müteselsil alacaklı ve borçlu sıfatını kazanır. Kira sözleşmesi açısından ise kiracı ve sözleşmeye katılan kiracının yanı sıra kiraya verenin de katılma sözleşmesinin tarafı olması gerekir.

Geçerli bir katılma sözleşmesinin yapılması hâlinde katılan, kiracı olarak mevcut kiracının yanında kira ilişkisine dahil olur. Dolayısıyla bu hâlde, kira sözleşmesinin kiracı konumunda birden fazla kiracı bulunur ve katılan kimse, mevcut kiracı ile birlikte kira sözleşmesinin tarafı konumuna geçer<sup>39</sup>. Kiracılar kural olarak kira sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsil olarak sorumlu olduğu gibi

<sup>37</sup> Kira sözleşmesine katılmaya ilişkin bir düzenleme de TMK m. 194/IV'de aile konutu açısından düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre: “Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur”. TBK m. 206'dan farklı olarak bu şekilde sözleşmeye katılacak eşin, bu sözleşmeyi, hem yanında katıldığı tarafla (diğer eş) hem de diğer tarafla (kiraya veren) yapmasına ihtiyaç yoktur. Yani bu hâlde, sözleşmeye katılabilmek için katılma sözleşmesi gerekli değildir, kiraya verene yapılacak tek taraflı bir bildirim yeterlidir. Bu sebeple aile konutunu konu alan kira sözleşmesine diğer eşin kiracı olarak katılmasına olanak sağlayan bu kanuni düzenlemede, kira sözleşmesinin mevcut taraflarının iradelerine önem verilmemiştir.

<sup>38</sup> Fikret Eren, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Bası, Yetkin Yayınları, 2014, s. 1256; Oğuzman / Öz, s. 633.

<sup>39</sup> İnceoğlu, C. I, s. 569.



alacaklara da müteselsil olarak sahip olurlar. Bu çerçevede kira bedelini ve yan giderleri ödeme, kiralanana özenli kullanma, komşulara saygı gösterme borcu gibi tüm borçlardan katılan da mevcut kiracı ile birlikte sorumlu olur. Kiralanandaki ayıpların giderilmesi, kira sözleşmesi ile üstlenilen diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesi gibi kiraya verene karşı ileri sürülebilecek tüm talepler açısından ise kural olarak katılan da mevcut kiracı ile birlikte tam yetkili olur.

Kiracının teminat sağlama borcu açısından değerlendirildiğinde, sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa katılan kiracı, henüz ifa edilmemiş teminat sağlama borcunun ifasından mevcut kiracı ile birlikte müteselsil olarak sorumlu olur. Sözleşmeye katılım gerçekleşmeden önce, mevcut kiracının TBK m. 342 gereğince bankaya kendi adına vadeli bir hesap açtırarak güvence parasını bu hesaba yatırması hâlinde katılan, bankadaki güvence hesabına kendisinin de dahil edilmesini talep edebilir. Ancak katılan henüz sözleşmeye dahil olmadan önce mevcut kiracı tarafından ifa edilen güvencenin, sözleşme sona erdiğinde iadesi söz konusu olursa, iadenin mevcut kiracıya yapılacağı ve bu konuda müteselsil alacaklılığın söz konusu olmayacağı kararlaştırılması da mümkündür. Zira TBK m. 206/III'te sözleşmeye katılma hâlinde katılan ile mevcut kiracı arasında müteselsil borçluluk ve müteselsil alacaklılık ilkesinin uygulanması konusunda öncelik tarafların iradesine bırakılmıştır.

Sözleşmeye katılım gerçekleşmeden önce ilk kiracı tarafından sağlanmış olan para ve kıymetli evrak dahil tüm aynı teminatlar, aynı şekilde katılımdan sonra da teminat işlevlerini sürdürmeye devam ederler. Zira teminatı sağlayan ilk kiracı, aynı zamanda borçlulardan biri olmaya devam etmektedir. İlk kiracı için üçüncü kişilerce sağlanmış aynı ve şahsi teminatların da katılımdan sonra, herhangi bir değişikliğe uğramaksızın teminat işlevlerini devam ettirdiklerini kabul etmek gerekir. Bu hâlde ilk kiracı lehine teminat sağlayan üçüncü kişilerin, teminat sağladıkları kişi dışında bir kişinin borçlarından da sorumlu olmaları gibi bir durum ortaya çıkmış gibi görünebilir. Fakat lehine teminat sağladıkları ilk kiracının katılan kiracı ile birlikte aynı borçlardan müteselsilen sorumlu olduğu düşünüldüğünde, esasında yine teminat sağladıkları kişi değişmemektedir. Ayrıca üçüncü kişilerin sorumlu olacakları azami miktar teminat sözleşmesi kurulurken belirtildiği için sözleşmeye yeni bir kişinin katılması sorumlu oldukları miktarın artmasına da sebep olmamaktadır. Bu sebeple sözleşmeye katılmadan önce hem ilk kiracının bizzat kendisi tarafından sağlanmış teminatlar hem de üçüncü kişiler tarafından ilk kiracı lehine sağlanmış olan teminatlar, katılmadan sonra da varlıklarını sürdürürler.

### **B. Kiracının Kanun Gereği Değişmesi**

Kira sözleşmelerinde kiracı değişikliğine yol açan tek düzenleme sözleşmenin iradi devrini sağlayan TBK m. 323'teki düzenleme değildir. İradi devrin yanı sıra

külli halefiyet ilkesinin geçerli olduğu, ticari işletmenin devri ve mirasın geçmesi hâllerinde de kanuni olarak kira sözleşmesinin devrine imkân tanınmıştır.

## 1. Ticari İşletmenin Devri Sebebiyle Kiracının Değişmesi

### a. Genel olarak

Türk Hukukunda, ticarî işletmelerin devredilmesine, kira sözleşmesini de kapsamına alan bazı hukukî sonuçlar bağlanmıştır. Ticari işletme devrini düzenleyen TTK m. 11/III'e göre: *“Ticari işletme, içerdiği malvarlığı unsurlarının devri için zorunlu tasarruf işlemlerinin ayrı ayrı yapılmasına gerek olmaksızın bir bütün hâlinde devredilebilir ve diğer hukuki işlemlere konu olabilir. Aksi öngörülmemişse, devir sözleşmesinin duran malvarlığını, işletme değerini, kiracılık hakkını, ticaret unvanı ile diğer fikrî mülkiyet haklarını ve sürekli olarak işletmeye özgülenen malvarlığı unsurlarını içerdiği kabul olunur. Bu devir sözleşmesiyle ticari işletmeyi bir bütün hâlinde konu alan diğer sözleşmeler yazılı olarak yapılır, ticaret siciline tescil ve ilan edilir”*. Görüldüğü üzere ticari işletmenin devri hâlinde işletmenin malvarlığında yer alan çeşitli haklar da devralana geçer<sup>40</sup>.

Türk Ticaret Kanunu m. 11 hükmüne benzer bir düzenleme de TBK m. 202'de yer almaktadır. Söz konusu düzenlemeye göre: *“Bir malvarlığını veya bir işletmeyi aktif ve pasifleri ile birlikte devralan, bunu alacaklılara bildirdiği veya ticari işletmeler için Ticaret Sicili Gazetesinde, diğerleri için Türkiye genelinde dağıtım yapılan gazetelerden birinde yayımlanacak ilanla duyurduğu tarihten başlayarak, onlara karşı malvarlığındaki veya işletmedeki borçlardan sorumlu olur (f. 1). Bununla birlikte, iki yıl süreyle önceki borçlu da devralanla birlikte müteselsil borçlu olarak sorumlu kalır. Bu süre, muaccel borçlar için, bildirme veya duyuru tarihinden; daha sonra muaccel olacak borçlar için ise, muacceliyet tarihinden işlemeye başlar (f. 2). Borçların bu yoldan üstlenilmesinin sonuçları, dış üstlenme sözleşmesinden doğan sonuçlarla özdeştir (f. 3). Bildirme veya ilanla duyurma yükümlülüğü devralan tarafından yerine getirilmedikçe, ikinci fıkrada öngörülen iki yıllık süre işlemeye başlamaz (f. 4)”*. Bu hükümde de bir malvarlığını veya işletmeyi devralan kişinin malvarlığı veya işletmedeki borçlardan kanun gereği sorumlu olması düzenlenmektedir. Esasında ticari işletmenin bir hukuki işleme konu olması hâlinde, aktiflerin intikali TTK m. 11'de, pasiflerin intikali ise TBK m.

<sup>40</sup> Kanunkoyucunun TTK m. 11/III'de işletmenin devrine dahil olacağını ifade ettiği hakların sınırlayıcı olmadığı, örnek olarak sayıldığı kabul edilmektedir. Bkz. Hüseyin, Ülgen / Mehmet Helvacı / Abuzer Kendigelen / Arslan Kaya / N. Füsün Nomer Ertan, *Ticari İşletme Hukuku*, 5. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2015, s. 181.

202’de düzenlenmiştir<sup>41</sup>. Dolayısıyla ticari işletmenin devri hâlinde TBK m. 202 ve TTK m. 11’in birlikte değerlendirilmesi gerekir.

Ticari işletmenin devri ile devralana geçecek hakların düzenlendiği TTK m. 11’de bu haklardan biri olarak da kiracılık hakkından bahsedilmiştir. Ticari işletme devrinin söz konusu olduğu hâllerde, kiracılık hakkının TTK m. 11/III gereğince devralan kişiye, herhangi bir işleme gerek olmaksızın kendiliğinden mi geçeceği, yoksa bu hâlde TBK m. 323’ün uygulanıp kiracılık hakkının geçebilmesi için kiraya verenin yazılı onayının mı gerekeceği hususu öğretide tartışmalıdır<sup>42</sup>. Esasında TBK m. 323’ün uygulaması, kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren 8 yıl ertelendiği ve 01.07.2020 tarihine kadar TBK m. 323’ün yerine, kira sözleşmesi hükümlerinin, sözleşmede hüküm yer almaması hâlinde EBK hükümlerinin uygulanacağı kabul edildiği için uygulamada fazla bir sıkıntı çıkmamıştır. Zira EBK m. 259/I’de<sup>43</sup> kiracılık hakkının üçüncü bir kişiye devredilebileceği açıkça düzenlendiği için TTK m. 11/III ile aralarında bir uyumsuzluk söz konusu olmamıştır. Dolayısıyla bu dönemde ticari işletmenin devri hâlinde kiraya verenin yazılı onayı aranmaksızın kira sözleşmesinin de devredildiği kabul edilmiştir.

01.07.2020 tarihinden sonraki uygulamanın nasıl olması gerektiği ise belirsizliğini korumaktadır. Bir görüş<sup>44</sup>, ticari işletmelerin devri hâlinde de kira sözleşmesinin devrinin düzenlendiği TBK m. 323’ün uygulanacağını ve ancak kiraya verenin yazılı rızasının bulunması hâlinde kiracılık hakkının ticari işletme devrinin kapsamına dahil olacağını kabul etmektedir. Bizim de kabul ettiğimiz diğer bir görüş<sup>45</sup> ise TTK m. 11/III’ün TBK m. 323’e göre özel hüküm olmasından hareketle, ticari işletme devrinin söz konusu olduğu hâllerde külli halefiyet ilkesinin uygulanacağını ve kiracılık hakkının da aksi kararlaştırılmadıkça ticari işletme

<sup>41</sup> Ülgen/Helvacı / Kendigelen / Kaya / Nomer Ertan, s. 193.

<sup>42</sup> TTK.m.11/III ile TBK.m.323 birlikte değerlendirildiğinde ticari işletmenin devri hâlinde, kira sözleşmesinin de devri için kiraya verenin onayının aranmasının gerekip gerekmeyeceği konusunda doktrinde iki görüş ortaya atılmıştır. Detaylı bilgi için bkz. Kahveci, s. 704 vd. Bize göre, TTK m. 11/III, TBK m. 323’e göre özel hüküm niteliğindedir ve öncelikle uygulanır. Bu çerçevede ticari işletmenin devri durumunda kira sözleşmesi de diğer haklarla birlikte kendiliğinden devredilmiş olacaktır.

<sup>43</sup> EBK m. 259/I şu şekildedir: “*Kiracı, kiralayana zarar verecek bir tebeddülü mucip olmamak şartıyla, kiralananı tamamen yahut kısmen ahara kiralayabilir yahut kirayı bir üçüncü şahsa ferağ edebilir*”.

<sup>44</sup> Topuz/Canbolat, s. 127-128; Aydın/Kaplan/Şen Kalyon, s. 240.

<sup>45</sup> Zafer Kahraman, “Ticari İşletmenin Devrinde Aktif ve Pasiflerin İntikali”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11 (145-146), 2016, s. 626, dn. 203; M. Hasanali Akay, “Ticari İşletme Devrinde Güncel Sorunlar (6102 sayılı TTK m. 11/3 Kapsamında)”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1 (1), 2014, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1102131>> Erişim Tarihi 18.11.2011, s. 174-175.; Kahveci, s. 706.

içerisinde yer alan diğer haklarla birlikte kendiliğinden devredileceğini kabul etmektedir. Kiracılık hakkının ticari işletmenin devri ile birlikte doğrudan devralana geçtiği kabul edilmekle birlikte, kiraya verenin yeni kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesine devam etmesi çekilemez hâle gelmişse, sözleşmeyi feshedebileceği de gözden kaçırılmamalıdır<sup>46</sup>. Nitekim Yargıtay da hem 01.07.2020 tarihinden önceki hem de sonraki kararlarında ticari işletme devrinin aksi kararlaştırılmadıkça kiracılık hakkını da kapsadığını ve bu hâlde kira ilişkisinin kiraya verenin onayı gerekmeksizin devralana geçeceğini kabul etmiştir<sup>47</sup>.

#### **b. Ticari işletmenin devri sebebiyle kiracının değişmesinin teminatlara etkisi**

Yukarıda da ifade edildiği üzere, kanaatimizce, ticari işletmenin devri aksi kararlaştırılmış olmadıkça kiracılık hakkını da kapsayacağı için devralan, kiracılık hakkını ve dolayısıyla kiracılık sıfatını da devralmış olur. Bunun sonucunda, TBK m. 323 gereğince kiracının değişmesine bağlanan ve yukarıda ifade edilen sonuçlar burada da geçerli olur ve devralan, kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçları da üzerine alır. Ticari işletmenin devrine konu olan kira sözleşmelerinde devreden ve devralanın sorumluluğu hakkında, işyeri kiralarının devrine paralel bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre işletmeyi devralan, devirle birlikte devredenin kira sözleşmesinden doğan borçlarını da devralmış olur; fakat devredenin de devralanla birlikte iki yıl süreyle müteselsil olarak sorumluluğu devam eder.

Taraflarca kiracının kiraya verene teminat sağlaması kararlaştırıldıktan sonra, henüz teminat borcu ifa edilmeden devir gerçekleşmişse, söz konusu borçtan devralan ile birlikte devreden de iki yıl süreyle müteselsil olarak sorumlu olur. Devredenin para ve kıymetli evrak niteliğindeki kira güvencesini bankaya yatırdıktan sonra ticari işletmenin devrinin gerçekleşmesi hâlinde ise TBK m.

<sup>46</sup> Kahraman, s. 626, dn. 203.

<sup>47</sup> Y. 11. HD'nin 03.12.2020 tarihli kararında ticari işletmenin devri hâlinde kiracılık hakkına ilişkin olarak şu ifadeler yer verilmiştir: "(...)6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 11. maddesinde düzenlenen bütünlük ilkesi gereği, aksi öngörülmemişse, devir sözleşmesinin duran malvarlığını, işletme değerini, kiracılık hakkını, ticaret unvanı ile diğer fikrî mülkiyet haklarını ve sürekli olarak işletmeye özgülenen malvarlığı unsurlarını içerdiği kabul olunur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede aksi öngörülmediği için, devir sözleşmesinin davalı ile dava dışı kiralayan arasındaki kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının davacıya devrini de kapsadığının kabulü gerekir". Bkz. Y. 11 HD., E. 2019/1998, K. 2020/5667, T. 03.12.2020, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi 13.01.2022). "(...)Taraflar arasında düzenlenen 22.03.2012 tarihli sözleşmenin, sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı için, akdedildiği tarih itibarıyla yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 179. maddesi çerçevesinde, ticari işletmeye dâhil tüm unsurların, bu arada, işletmeye dâhil taşınır nitelikteki demirbaşlar ile müşteri çevresi ve hatta kiracılık hakkının da devrini içeren nitelikte bir işletme devir sözleşmesi niteliğinde bulunduğu anlaşılmaktadır." Y. 11.HD., E. 2016/2081, K. 2017/1355, T. 08.03.2017, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi 13.01.2022).

198/I'in kıyasen uygulanması sonucunda söz konusu güvencenin kiraya veren lehine sağlanmış olduğu teminat fonksiyonu devam eder ve devreden kiracının güvence üzerindeki hakkı da devralan kiracıya geçer<sup>48</sup>. Bu hâlde kiraya veren ve devreden kiracının bankaya birlikte yapılacak bir bildirim ile kira güvencesini devralan kiracı adına açılacak bir güvence hesabına geçirmeleri gerekir<sup>49</sup>. Ancak kiracı sıfatının devrinin kanunen kendiliğinden gerçekleştiği bu hâlde dahi, kanaatimizce TBK m. 323'ün kıyasen uygulanması sonucunda, tarafların aksini kararlaştırarak kira güvencesinin devreden kiracı da kalacağını belirlemeleri mümkün olmalıdır. Bu hâlde kiraya verenin de devralan kiracıdan yeni bir kira güvencesi talep etmesi mümkündür.

Devreden kiracı tarafından sağlanmış diğer aynı teminatlar da para ve kıymetli evrak gibi devre rağmen geçerliliklerini korurlar. Devirden önce, devreden kiracı lehine üçüncü kişilerce sağlanmış teminatlar konusunda ise işyeri kiralarının devri hâlinde kabul ettiğimiz görüşümüzü aynı şekilde devam ettirmekteyiz. Buna göre, ticari işletmenin devri sebebiyle kira sözleşmesinin de kanun gereği devredildiği hâllerde, devreden kiracı lehine üçüncü kişilerce sağlanmış teminatlar, devirden sonra devreden iki yıllık müteselsil sorumluluk süresi boyunca varlıklarını korurlar. Zira devirden sonra devreden sorumluluğu hemen ortadan kalkmamaktadır; dolayısıyla kiraya verenin, devreden sorumluluğunun devam ettiği sürede devreden lehine üçüncü kişilerce sağlanmış teminatlardan faydalanabilmesi mümkün kabul edilmelidir<sup>50</sup>. Ayrıca bu durumda, devreden sorumluluğunun yanında devralanın da borcu üstlenmesi söz konusu olduğu için borca katılmaya benzer bir durum ortaya çıkmakta ve teminat sağlayan üçüncü kişinin durumu da ağırlaşmayıp aksine iyileşmektedir<sup>51</sup>. Üçüncü kişilerce sağlanmış teminatlar, devreden müteselsil sorumluluğunun sona erdiği iki yıllık sürenin sonunda ise kendiliğinden sona erer. Üçüncü kişilerin söz konusu süre sona erdikten sonra da sorumlu olabilmeleri için yazılı onayları gerekir.

## 2. Kiracının Ölüm Sebebiyle Değişmesi

### a. Genel olarak

Sözleşme devam ederken taraflardan birinin ölümü hâlinde, ölen kişinin (mirasbırakanın) yerine mirasçılarının geçmesi ve onun hak ve borçlarını devralmaları, esasında miras hukuku kurallarınca olur. Nitekim TMK m. 599'da

---

<sup>48</sup> Kahveci, s. 720.

<sup>49</sup> Minder, N. 833; Hulliger / Heinrich, Art. 263, N. 7; Higi / Wildisen, Art. 263, N. 48.

<sup>50</sup> Bkz. aynı yönde Oğuzman / Öz, s. 626; Aydın / Kaplan / Şen Kalyon, s. 245; Özen, s. 97.

<sup>51</sup> Kahraman, s. 622.

mirasın kazanılması şu şekilde ifade edilmiştir: *Mirasçılar, mirasbırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar (f. 1). Kanunda öngörülen ayrı durumlarda saklı kalmak üzere mirasçılar, mirasbırakanın aynî haklarını, alacaklarını, diğer malvarlığı haklarını, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki zilyetliklerini doğrudan doğruya kazanırlar ve mirasbırakanın borçlarından kişisel olarak sorumlu olurlar (f. 2). Atanmış mirasçılar da mirası, mirasbırakanın ölümü ile kazanırlar. Yasal mirasçılar, atanmış mirasçılara düşen mirası onlara zilyetlik hükümleri uyarınca teslim etmekle yükümlüdürler (f. 3)''.*

Hükümden de anlaşılacağı üzere mirasın mirasçılara bir bütün olarak intikali, mirasbırakanın malvarlığının miras yoluyla iktisap edilebilir kısmı ile sınırlıdır; intikali mümkün olmayan hukuki statüler, mirasbırakanın ölümü ile ortadan kalkar<sup>52</sup>. Bu bağlamda, kiracının kira sözleşmesi ile kazanmış olduğu kullanma hakkının ve hukuki statünün mirasçılara geçebilecek nitelikte olup olmadığı öğretilmiş tartışılmıştır. Bir görüş<sup>53</sup>, kullandırma sözleşmelerinden biri olan kira sözleşmesinin, taraflar arasında bir güven ilişkisi yaratması ve kiracıya tanınan kullanım hakkının, kiracının kişisel özelliklerinin göz önünde bulundurularak tanınmış bir hak olduğundan hareketle, kiracının ölümüyle kira sözleşmesinin sona ermesinin ve kiracılık hakkının terekede yer almamasının gerektiğini kabul etmektedir. Fakat çoğunlukla kira sözleşmesinde taraflardan birinin ölümünün kira sözleşmesini doğrudan sona erdirmeyeceği kabul edilmektedir<sup>54</sup>. Zira tarafların kira sözleşmesinden doğan asli edim yükümlülükleri olan kiralananın kullandırılması ve kullanım karşılığında belli bir bedel ödeme yükümlülükleri, şahsi nitelikte olmadığı için taraflardan birinin ölümü durumunda, mirasçıları tarafından yerine getirilmesi mümkündür<sup>55</sup>. Dolayısıyla kiracının ölümü hâlinde de mirasçılara bu ilişkiden

<sup>52</sup> Halil Akkanat, *Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi*, Filiz Kitabevi, 2004, s. 77; Özlem Sarı Fidan, *Miras Ortaklığı*, Adalet Yayınevi, 2016, s. 8.

<sup>53</sup> İpek Sağlam, “Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 23 (2), 2017, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/456872>> Erişim Tarihi 08.01.2022, s. 251-252.

<sup>54</sup> Yavuz / Acar / Özen, s. 318; Kılıçoğlu, s. 266.

<sup>55</sup> Kira sözleşmesinin şahsi edim borcu doğurmaması ile ifade edilmek istenen, sözleşme kurulurken ve sözleşmenin devamı sırasında tarafların kişilik özelliklerinin hiç dikkate alınmadığı değildir. Nitekim özellikle kiraya veren tarafından, kira sözleşmesi kurulurken kiracının ödeme gücüne ve belirli kişisel özelliklere sahip olmasına dikkat edilmekte ve sözleşmenin devamında taraflar arasında bir güven ilişkisi oluşabilmektedir. Kira sözleşmesinin şahsi edim borcu doğurmamasından anlaşılması gereken, sözleşmenin asli edimlerinin kişiye sıkı sıkıya bağlı nitelikte edimler olmaması ve bu edimlerin yerine getirilmesi bakımından kiraya verenin veya kiracının şahsi özelliklerinin belirleyici olmamasıdır. Zira kira sözleşmesinin asli edim yükümlülükleri olan kira konusu şeyin kullanımının kiracıya bırakma ve söz konusu şeyin kira sözleşmesi süresince kullanıma elverişli bir şekilde bulundurma ile kararlaştırılan kira

doğan hak ve borçlar intikal edebilir<sup>56</sup>. Nitekim TBK’da da, tüm kira sözleşmelerine uygulanabilir genel bir hüküm niteliğinde olan m. 333 ve konut ve çatılı işyeri kiralarda uygulanabilen m. 356 ile kiracının ölümünün kira sözleşmesini sona erdirmeyeceği kabul edilmiştir.

Türk Borçlar Kanunu m. 333’e göre: “*Kiracının ölmesi durumunda mirasçuları, yasal fesih bildirim süresine uyararak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler*”. Bu düzenlemeye göre, kiracının ölümünün kira sözleşmesini sona erdirmez ve kiracılık hakkı ve buna bağlı olarak kiracılık sıfatı yasal mirasçılara geçer; fakat yasal mirasçılar eğer sözleşmeye devam etmek istemiyorsa en yakın fesih döneminde sözleşmeyi feshedebilirler. Kiraya verenin ise kiracının ölümü sebebiyle fesih hakkı bulunmamaktadır<sup>57</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 333 ile kiracının mirasçılara tanınan fesih imkânının mutlak emredici, yasal fesih bildirim sürelerinin ise nispi emredici nitelikte olduğu kabul edilmektedir<sup>58</sup>. Dolayısıyla hükmün şartlarının ve sonuçlarının kiracı aleyhine değiştirilememesi gerekir. Özellikle mirasçılardan fesih hakkını ortadan kaldıracı düzenlemeler geçersiz kabul edilir. Ancak tarafların kiracının ölümünü bir kendiliğinden sona erme hâli olarak düzenlemelerinin mümkün olup olmadığı hususu öğretilerde tartışmalıdır. Bizim de kabul ettiğimiz görüşe<sup>59</sup> göre, kiracının ölümü ile kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ereceğinin kabul edilmesi, hükmün nispi emredici niteliğine aykırılık teşkil eder. Ayrıca böyle

---

bedelini ödeme yükümlülüklerinin münhasıran kiraya veren ve kiracı tarafından ifa edilmesi gerekmediği için bu kişiler dışındaki üçüncü kişilerce de ifa edilebilmesi mümkündür.

<sup>56</sup> Mirasçılara intikal edebilecek borç ve yükümlülükler hakkında detaylı bir değerlendirme için bkz. Akkanat, s. 79 vd.; Sarı Fidan, s. 7 vd.

<sup>57</sup> Kira sözleşmeleri açısından kiracının ölümüne ilişkin genel bir hüküm niteliğinde olan TBK m. 333, İBK m. 266i esas alınarak hazırlanmıştır. Esasında mülga Borçlar Kanunu’nun 265. maddesinde de benzer bir düzenleme mevcut olmakla birlikte, söz konusu düzenlemede kiracının ölümü hâlinde yalnızca kiracının mirasçılara değil, kiraya verene de sözleşmeyi fesih hakkı tanınmıştı. Bu düzenlemeye, yalnızca mülga GMKH’da konut ve çatılı işyeri kiralari açısından bir sınırlama getirilmiş ve ölenin mirasçuları ile konutta ölen kiracı ile birlikte yaşayanlara sözleşmeyi sürdürme olanağı tanınmıştı. Bu dönemki uygulama hakkında bkz. Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri, C. I, 4. Bası, Fakülteler Matbaası, 1980, s. 617 vd.*; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. II, 3. Bası, Sermet Matbaası, 1977, s. 614, 644 vd.* Oysa Türk Borçlar Kanunu, tüm kira sözleşmeleri açısından kiracının ölümü hâlinde sözleşmenin feshedilmesi imkânını kiraya verenin elinden almış ve bu hakkı sadece ölen kimsenin mirasçılara tanımıştır. Bkz. M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku, C. II, On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 278; Gümüş, s. 261.*

<sup>58</sup> Jürg P. Müller, *SVIT- Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 4. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, 2018, Art. 266i, N. 1; Permann, MK, Art. 266i, N. 1; Higi / Wildisen, Art. 266i, N. 12; Weber, Basler, Art.266i, N. 1; Hulliger / Heinrich, Art.266i, N. 1; Yavuz/Acar/Özen, s. 317.

<sup>59</sup> İnceoğlu, C. II, s. 279; Gümüş, s. 264.

bir anlaşma, mirasçılarının kira sözleşmesinin devam edip etmemesi yönündeki yetkisine müdahale niteliğinde sayılır.

Türk Borçlar Kanunu m. 356'ya göre ise, “Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler”. Söz konusu düzenleme ile kiracının mirasçıları dışındaki kişilere de sözleşmeye taraf olarak sözleşmeyi devam ettirebilme imkânı tanınmıştır<sup>60</sup>.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının ölümü hâlinde, kiracının mirasçıları da TBK m. 356'da ifade edilen kişiler ile birlikte sözleşmenin tarafı olup olmayacağı konusu öğretide tartışmalıdır. TBK m. 356'yı özel bir intikal kuralı olarak nitelendiren bir görüş<sup>61</sup>, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının ölmesi hâlinde, kiracının kullanım hakkının terekede yer almayacağını ve mirasçıların külli halefiyet ilkesi gereğince doğrudan sözleşmenin tarafı olmayacağını, burada istisnai bir düzenlemeye yer verildiğini ifade etmektedir. Söz konusu görüşe göre, kiracının ölümü hâlinde kanunun düzenlemesinde işaret ettiği kişiler hak sahibi olur ve diğer külli halefler devre dışı kalır. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise kiracının mirasçıları külli halefiyet gereği kira sözleşmesinin tarafı olacağı için maddenin kapsamı dışında tutulmuştur. Başka bir ifadeyle kiracının mirasçıları bulunması ve mirasçıların kira sözleşmesini devam ettirmek istemeleri hâlinde kiracılık hakkı, TBK m. 356'da sayılan kişilere değil, söz konusu mirasçılara geçer. TBK m. 356'da sayılan kişilerin kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmeleri, ancak kiracının mirasçıları kira sözleşmesine devam etmek istememeleri hâlinde

<sup>60</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralalarına özgü bir düzenleme olan TBK m. 356'nın karşılığı İBK'da bulunmamaktadır. Alman Hukuku'nda ise konut kiralalarına ilişkin olarak § 563 BGB'de bir düzenleme yapılmış ve kiracının ölümü hâlinde kira sözleşmesini devam ettirme hakkı öncelikle kiracı ile birlikte aynı evi paylaşan eşe ve “Lebenspartner” olarak ifade edilen kişilere tanınmıştır. Bu kişilerin devam etmek istememesi hâlinde sırasıyla kiracının aynı evde yaşayan çocuklarına, diğer aile üyelerine ve kiracı ile uzun süredir birlikte yaşayan diğer kişilere kira sözleşmesini devam ettirme hakkı tanınmıştır. Kendilerine kira sözleşmesini devam ettirebilme hakkı tanınan bu kişilerin kira sözleşmesini devam ettirmek istemediklerini, kiracının ölümünü öğrenmelerinden itibaren bir ay içerisinde kiraya verene bildirmeleri hâlinde, kira sözleşmesinin tarafı olmaktan kurtulmaları mümkündür. Kiraya verenin de sözleşmeye dahil olan kişi ile kira sözleşmesini devam ettiremeyeceği önemli bir sebebin bulunması hâlinde, bir ay içerisinde kira sözleşmesini feshedebilmesine imkân tanınmıştır. Bkz. Martin Häublein, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, BGB, Band 5, Schuldrecht-Besonderer Teil II*, 8. Aufl., C.H.Beck, 2020, § 563, N. 5 vd.

<sup>61</sup> Bkz. Sağlam, s. 262 vd. Gümüş de burada kira sözleşmeleri için genel bir düzenleme niteliğinde olan ve kiracının ölümü hâlinde yerine mirasçıları geçeceğini ifade eden TBK m. 333'ün uygulanmayacağını ifade etmektedir. Bkz. Gümüş, s. 262, 362.



mümkündür<sup>62</sup>. Bu görüş hem miras hukukunda geçerli olan külli halefiyet ilkesine, hem de TBK m. 356'nın gerekçesine<sup>63</sup> daha uygun düşmektedir.

### **b. Kiracının ölüm sebebiyle değişmesinin teminatlara etkisi**

Kanuni bir taraf değişikliğinin söz konusu olduğu kiracının ölümü durumunda, kiracının hak ve borçları açısından TBK m. 323'te ifade edilen, kiracının iradi olarak değişmesine bağlı sonuçlar burada da geçerli olur. Dolayısıyla ölen kiracının yerine geçen kişi ya da kişiler, onun kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçlarının da sahibi olurlar. Ölen kişinin yerine kira sözleşmesine taraf olan birden fazla mirasçının bulunması hâlinde mirasçılar, mirasbırakanın kiraya verene karşı borçlarından TMK m. 641/I uyarınca müteselsil olarak sorumlu olup; alacaklarına ise TMK m. 640/II uyarınca elbirliği ile sahip olurlar<sup>64</sup>.

Ölen kiracının yerine kira sözleşmesine taraf olan kişi, ölen kişinin kira sözleşmesinden doğan diğer borçlarından olduğu gibi henüz ifa edilmemiş teminat sağlama borcundan da sorumlu olur<sup>65</sup>. Kiracının TBK m. 342 uyarınca güvence olarak kararlaştırılan para ve kıymetli evrakı yatırmak/depo etmek için bankada bir güvence hesabı oluşturduktan sonra ölmesi hâlinde ise kiracının mirasçıları külli halefiyet ilkesinin bir sonucu olarak bu güvence hesabı üzerinde elbirliği ile hak sahibi olur. Mirasçıların kira sözleşmesine devam etmek istememesi sebebiyle, TBK m. 356'da ifade edilen diğer kişilerin ölen kiracının yerine sözleşmeye devam etmeleri hâlinde, söz konusu kişiler, kiraya veren ve mirasçılardan kira güvencesi üzerindeki haklarının sağlanmasını talep edebilirler. Zira sözleşmede taraf değişikliğinin hukuki sonucu, yerine geçilen kişinin hak ve borçlarını devralmak olduğu için bu kişilerin de güvence üzerinde hakları söz konusu olur. Kiracının ölmeden önce sağlamış olduğu ipotek gibi diğer aynı teminatlar da geçerliliğini korur.

---

<sup>62</sup> İnceoğlu, C. II, s. 291-292; Yavuz / Acar / Özen, s. 319. TBK m. 356'ya paralel bir düzenleme olan mülga GKHK m. 13 hakkında benzer sonuç için bkz. Feyzioğlu, s. 620.

<sup>63</sup> 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 356. maddesinin gerekçesine göre: "... Maddede yapılan düzenlemede, "kiracının mirasçılarna" özellikle yer verilmemiştir. Çünkü mirasçı, Türk Medeni Kanununun miras hukukuna ilişkin hükümleri çerçevesinde, mirasbırakan konumundaki "ölen kiracı"nın külli halefi olarak, söz konusu konut ya da çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. Bu nedenle, "ölen kiracının mirasçısı", kira sözleşmesini Tasarının 332 nci maddesine dayanarak feshetmemişse, kiracı olarak kabul edilecektir."

<sup>64</sup> Sarı Fidan, s. 32, 57 vd.

<sup>65</sup> Alman hukukunda kiracının ölümü hâlinde, kiracının yerine sözleşmeye taraf olan kişilerin kira güvencesi borcundan sorumlulukları § 563b/III BGB'de özel olarak düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre "Kiracı güvence borcunu ifa etmeden ölürse kiraya veren, 563. Maddeye gereğince ölen kiracının yerine sözleşmeye dahil olan kişilerden veya 563a'ya göre sözleşmeye devam eden diğer kiracılardan, 551. Maddeye uygun bir kira güvencesi sağlamalarını talep edebilir". Detaylı bilgi için bkz. Häublein, § 563b, N. 12-15.

Ölen kiracı lehine sağlanmış olan kefalet gibi şahsi bir teminat varsa, bunun da devam ettiğinin kabulü gerekir. Zira hukukumuzda asıl borçlunun ölümü, kefilin borcunu sona erdirici bir sebep olarak düzenlenmemiştir. Asıl borçlunun ölümü, mirasın tutulan deftere göre kabulü hâlinde deftere yazılmayan alacakların durumu haricinde kefilin sorumluluğunu etkilemez; kefalet geçerli olmaya devam eder<sup>66</sup>. Şöyle ki, mirasçılardan birinin defter tutulması talebi üzerine, yetkili mercii, alacak ve borçlarını kaydettirmek üzere mirasbırakanın alacaklı ve borçlularını davet eder. Alacaklı ve borçluların kanunda belirtilen ve hakim tarafından bildirilen süre içerisinde alacak ve borçlarını kaydettirmeleri gerekir. Alacaklının ihmal ve kusuru neticesinde alacağını deftere kaydettirmemiş olması hâlinde, mirasbırakanın borcu sona ereceği için söz konusu borcun fer'i niteliğinde olan kefilin borcu da sona erer. Alacaklının hiçbir kusuru olmaksızın, alacağının deftere yazılmamış olması hâlinde, mirasbırakanın bu borcundan dolayı mirasçılar yalnızca terekeden iktisap ettiği mallar oranında sorumlu olacağı için kefilin sorumluluğu da aynı miktar ve oranda olur; kefil borcun geri kalan kısmına ilişkin sorumluluğundan ise kurtulmuş olur. Mirasçılar terekeden hiç bir şey elde edememişse kefilin de sorumluluğu da tamamen ortadan kalkar. Fakat miras deftere göre kabul eden mirasçıların yanında miras kayıtsız şartsız kabul etmiş mirasçı ya da mirasçılar varsa, onların şahsi sorumlulukları devam ettiği için alacaklının bu mirasçıların malvarlığına da başvurma imkânı vardır. Bu hâlde kefilin sorumluluğunun da tüm borç için devam ettiğinin kabul edilmesi gerekir. Kira sözleşmesine kefalet hâlinde de kiraya verenin alacakları için aynı durum söz konusu olur.

## II. KİRAYA VERENİN DEĞİŞMESİNİN TEMİNATLARA ETKİSİ

Kiraya verenin kira sözleşmesinden kaynaklanan asli borcu, kiralanan şeyi kiracıya teslim etmek ve sözleşme devam ettiği sürece kiracının kullanmasına elverişli hâlde bulundurmadır. Borç ilişkisinin nispiyeti ilkesi gereğince alacaklı, bu hakkını sadece borçluya karşı ileri sürebilir. Tarafi olmadıkları bir borç ilişkisinden doğan bir hakkın üçüncü kişilere karşı ileri sürülmesi, istisnai hâller dışında söz konusu olamaz<sup>67</sup>. Dolayısıyla kiracı kiralananın teslimi ve sözleşme süresince kullanıma elverişli şekilde bulundurulmasını yalnızca kiraya verenden talep edebilir.

Üçüncü bir kişinin kiraya veren sıfatı ile sözleşme ilişkisine dâhil olması hâlinde, kiralananın kullandırılmasına ilişkin borcun, artık ilk kiraya veren tarafından değil, sözleşmeye dahil olan kiraya veren tarafından yerine getirilmesi gerekir ve kiracı da bu talebini yeni kiraya verene karşı ileri sürebilir. Dolayısıyla,

<sup>66</sup> Zahit İmre / Hasan Erman, *Miras Hukuku*, 12. Bası, Der Yayınları, 2016, s. 393-394; Ömer Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kefilin Sorumluluğunun Sona Ermesi*, On İki Levha Yayıncılık, 2013, s. 183.

<sup>67</sup> Eren, s. 18.

hangi hâllerde kiraya veren tarafın değiştiğinin bilinmesi, kiracının sözleşmeden doğan hakkını kime karşı ileri sürebileceğinin bilinmesi yönünden önem taşımaktadır.

Kira sözleşmesinde kiraya veren tarafın değişmesi, iradi olarak bir sözleşmenin devri işlemi ile gerçekleşebileceği gibi, TBK'nın öngördüğü bazı durumların gerçekleşmesi hâlinde kendiliğinden de gerçekleşebilir. İlk durum, iradi değişiklik olarak nitelendirilirken, ikinci durum ise kanuni değişiklik olarak nitelendirilir.

### A. Kiraya Verenin İradi İşlemle Değişmesi

Kira sözleşmelerinde kiraya veren tarafın değişmesi, kiracının değişmesinde olduğu gibi TBK'da özel olarak düzenlenmemiştir. Fakat bu kira sözleşmesinde kiraya verenin hiçbir surette değişmeyeceği anlamına gelmemelidir. Kiraya verenin değişmesi hâlinde, tüm sözleşmeler için geçerli bir düzenleme olan, “Sözleşmenin devri” başlıklı TBK m. 205'in uygulanması söz konusu olur. Zira bu hüküm, tüm sözleşmelerin devrinde uygulama alanı bulabilecek genel bir düzenleme olduğu için kira sözleşmesi bakımından da uygulama alanı bulur<sup>68</sup>. Nitekim kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan asli edim yükümlülüğü olan, kiralanan şeyi kiracıya teslim etme ve sözleşme devam ettiği sürece kiracının kullanmasına elverişli hâlde bulundurma yükümlülüğü, şahsi nitelikte bir yükümlülük olmadığı için kira sözleşmesinin devredilerek, kiraya veren tarafın değişmesine herhangi bir engel de bulunmamaktadır.

Bilindiği üzere bir şeyi kiralayabilmek için onun maliki olmak gerekmez. Dolayısıyla kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında bulunabilmek için kiralananın maliki olmak şart değildir; sözleşmenin gereklerinin yerine getirilebilmesi için kiralananın kullanımını başkasına devir yetkisi veren bir hakka sahip olunması yeterlidir<sup>69</sup>. Kiraya verenin malik olmasının gerekmemesi sebebiyle kiralananın mülkiyetinin devredilmesine gerek bulunmaksızın sözleşmenin kiraya veren tarafının değişebilmesi mümkündür. Kiraya verenin akdi olarak devri, uygulamada çok sık karşılaşılan bir durum olmamakla birlikte yapılmasına engel yoktur. Örneğin kiraya verenin, farklı şehirde ikamet ediyor olması, iş yoğunluğu gibi sebeplerle üçüncü bir kişiye temsil yetkisi vermek yerine, tümüyle kira sözleşmesini devretmesi mümkündür.

“Sözleşmenin Devri” kenar başlıklı TBK m. 205'e göre: “Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve

---

<sup>68</sup> Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi, (TBK m. 299-312)*, Beta Yayıncılık, 2013, m. 310, N. 10, s. 290.

<sup>69</sup> Becker, Art. 253, N. 3; Aral / Ayrancı, s. 261; Gümü, s. 31.

*devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır (f. 1). Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayanan veya sonradan onaylanan anlaşma da, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir (f.2). Sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır (f. 3). Kanundan doğan halefiyet hâlleri ile diğer özel hükümler saklıdır (f. 4)''.*

Kira sözleşmesinin TBK m. 205 gereğince devredilerek kiraya veren tarafın değişebilmesi için kira sözleşmesini devralan kiraya veren, devreden kiraya veren ve kiracı arasında üçlü bir anlaşma yapılması gerekir. Ancak 1. fıkrada sözleşmenin devri anlaşması üç taraflı bir sözleşme olarak düzenlenmişse de, 2. fıkrada sözleşmeyi devreden ve devralan arasında yapılan anlaşmaya sözleşmede kalan tarafın önceden izin veya sonrada onay vermesi hâlinde de devrin geçerli olduğu kabul edilmiştir<sup>70</sup>. Devir anlaşmasının geçerli bir şekilde yapılmasının sonucunda kiraya veren taraf değişir; fakat sözleşmenin hükümleri değişmeden kalır. Başka bir ifadeyle sözleşmeyi devralan kiraya veren, devreden kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçlarını devralır.

Kiraya verenin iradi olarak değişimi, kiracı ve üçüncü kişilerce sağlanmış teminatlara herhangi bir etki yapmaz. Zira söz konusu teminatlar, kiracının borçlarının ödenmesini teminat altına almak için sağlandığı ve kiracı tarafta da herhangi bir değişiklik olmadığı için kiraya verenin değişmesinden etkilenmezler.

## **B. Kanunda Öngörülen Hâllerde Kiraya Veren Değişmesi**

Kanunda, bazı durumlarda belli hukukî vakıaların gerçekleşmesi hâlinde, sözleşmenin tarafının da ayrıca bir devir sözleşmesi yapılmasına gerek olmaksızın kendiliğinden geçeceği kabul edilmiştir. TBK'da kira sözleşmelerine özgü olarak 310 ve 311. maddelerde kiraya verenin değişmesi sonucunu doğuran iki hukuki vakıaya yer verilmiştir. “Kiralananın el değiştirmesi” ve “Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması” başlıklı bu iki düzenleme ile Kanunkoyucu, kiraya verenin sözleşmeyi devretmesine gerek olmaksızın değişmesine imkân sağlamıştır.

### **1. Kiralananın El Değiştirmesi**

#### **a. Genel olarak**

Kira sözleşmesi akdedildikten sonra kiraya veren, kiracıya karşı sözleşmeden doğan bir sorumluluğu bulursa bile kiralanan şey üzerindeki mülkiyet hakkına dayanan bazı tasarruflarda bulunabilir. Zira kira sözleşmesinin bulunması, kiraya verenin mülkiyet hakkı üzerinde tasarrufta bulunmasına engel değildir ve kiracı, kira

<sup>70</sup> Sözleşmenin devri hakkında detaylı bilgi için bkz. Oğuzman / Öz, s.627 vd.; Eren, s. 1255 vd.

sözleşmesinden doğan nispi hakkını ileri sürerek kiraya verenin tasarruflarına engel olamaz<sup>71</sup>. Fakat kiraya verenin tasarruf işlemi ile kiracının yaşayabileceği olumsuz durumlar göz önünde bulundurularak TBK’da bu yönde bir düzenleme yapılmıştır.

“Kiralananın el değiştirmesi” başlıklı TBK m. 310’a göre, “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır”. Bu düzenleme ile TBK öncesi dönemde geçerli olan “satım kirayı bozar” ilkesi terkedilmiş ve kiracının korunması amacıyla “satım kirayı bozmaz” ilkesi kabul edilmiştir<sup>72</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 310’da herhangi bir ayırım yapmaksızın tüm kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesinin yeni maliki kira sözleşmesinin tarafı hâline getireceği düzenlenmiştir<sup>73</sup>. Bu doğrultuda kira sözleşmelerinin artık şerhe tabi olmayan

<sup>71</sup> Yavuz / Acar / Özen, s. 270

<sup>72</sup> TBK öncesi dönemde kiralananın devrine ilişkin biri 818 sayılı BK’da, diğeri 4570 sayılı GKHK’da olmak üzere iki farklı hüküm mevcuttu. Mülga BK m. 254’e göre, taşınır kiralalarında, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananı devralan yeni malik, mülkiyet hakkına dayalı olarak kiralananın iadesini talep edebilmekteydi. Kiracı ise alacak hakkının nisbiligi ilkesi gereği, kira sözleşmesinden doğan hakkını yeni malike karşı ileri süremiyordu. Yeni malik kira sözleşmesini devam ettirmeyi kabul ederse, kiracı ancak o hâlde kira sözleşmesinden doğan hakkını yeni malike karşı ileri sürebiliyordu. Yeni malikin sözleşmeyi kabul iradesinin hukuki niteliği konusunda yasal bir borca katılma, sözleşmenin yüklenilmesi, borcun yüklenilmesi, borca katılma gibi görüşler bulunmaktaydı. (Görüşler hakkında detaylı bilgi için bkz. Gümü, s. 141-142). Taşınmaz kiralalarında ise mülkiyetin herhangi bir sebeple üçüncü kişiye geçmesi hâlinde kiracının kira sözleşmesinden doğan hakkını yeni malike karşı ileri sürülebilmesi için yeni malikin kira sözleşmesinin devam etmesini kabul etmesine gerek yoktu; kiralananın devriyle yeni malik de kanun gereği kira sözleşmesiyle bağlı hâle gelmekteydi. Devralan ancak yasal fesih sürelerine uyarak, en yakın yasal fesih dönemi için sözleşmeyi feshedebilirdi. Mülga GMKH’nın uygulama alanına giren konut ve çatılı işyeri kiralalarında da benzer şekilde yeni malik, mevcut kira sözleşmesiyle prensip itibarıyla bağlı idi. Dolayısıyla yeni malik taşınmazı devraldığı anda kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmekte idi, fakat söz konusu kanunun 7. maddesinin 1. fıkrasının d bendine göre tahliye davası açarak sözleşmeyi sona erdirebilmekteydi. Sözleşmenin tarafı hâline gelen yeni malik, bu imkân dışında eski malik hangi hâllerde sözleşmeyi sona erdirebilecekse, aynı hâllerde sözleşmeyi sonlandırma imkânına da sahipti. Detaylı bilgi için bkz. Pınar Altınok Ormancı, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: ‘Satım Kirayı Bozmaz’ İlkesinin Sonuçları”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 12 (24-2), 2013, s. 126 vd.; Sezer Çabri, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 18 (3), 2012, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/789028>> Erişim Tarihi 10.12.2021, s. 164 vd.; Meltem Ertuğrul, “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralanda Üstün Hak Sahibi Olması”, *Ankara Barosu Dergisi*, 4, 2014, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33819/374535>> Erişim Tarihi 07.01.2022, s. 547 vd.

<sup>73</sup> Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın el değiştirmesini düzenleyen İBK m. 261/Γ’e göre, “Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan, kiralayan tarafından temlik edilirse veya ona yönelik bir icra veya iflas takibi yoluyla elinden alınırsa, kira ilişkisi kiralananın

kanuni bir “eşyaya bağlı borç” hâline geldiği kabul edilmektedir<sup>74</sup>. Yeni kurala göre, kiralananın iktisabıyla, kira ilişkisi kiracı ve yeni malik arasında varlığını devam ettirir. Böylece kira sözleşmesinin taraflarında kanun gereği bir değişiklik meydana gelir ve kira sözleşmesinin yasal olarak devri söz konusu olur<sup>75</sup>.

Yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı hâline gelebilmesi için kiralananın mülkiyeti geçerli bir hukuki işlemle nakledilmiş olmalıdır. Dolayısıyla borçlandırıcı işlemin yapılması yeterli değildir, ayrıca tasarruf işlemi de yapılmalıdır<sup>76</sup>. Kiralananın el değiştirmesini sağlayan hukuki sebep; satış sözleşmesi, bağışlama sözleşmesi, trampa (mal değişimi), şirkete sermaye koyulması gibi iradi olabileceği gibi cebri icra yoluyla satılarak üçüncü kişi tarafından alınması gibi kiraya verenin iradesi dışında da olabilir<sup>77</sup>. Fakat miras yoluyla mülkiyet hakkının el değiştirmesi, işletmelerin birleşmesi gibi külli halefiyet ilkesinin geçerli olduğu hâller TBK m.

---

*mülkiyeti ile birlikte devralana intikal eder. Yeni malikin kira sözleşmesini erken feshetmesi durumunda kiraya veren, kiracının bu nedenle uğradığı tüm zararları karşılamakla yükümlüdür”.* Bütün kira sözleşmeleri açısından geçerli olan bu hüküm, kiralanan şeyin satımla veya diğer sebeplerle el değiştirmesi durumunda, yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmasını öngörmektedir. Kiralananın devredilmesi sözleşmenin devri sonucunu doğursa da İBK m. 261/II, a’da kiralananın mülkiyetini edinen kişiye, konut ve işyeri kiralalarında kendisinin veya kan ya da kayın hısımlarının ihtiyacı sebebiyle yasal bildirim sürelerine uyararak en yakın dönem için kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. 261/II, b’de ise, konut ve işyeri dışındaki kiralarda ise sözleşme daha önce sona ermeye imkân tanımadıkça, en yakın dönemde kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği düzenlenmiştir. Ancak İBK m. 261/III gereğince yeni malik, önceki kiraya verenin sahip olduğu şekilde süresinden önce kira sözleşmesini feshederse, kiracıya karşı kira sözleşmesinin feshedilmesinden doğan zarardan sorumludur. Bkz. Bättig, Art. 261-261a, N. 16 vd.; Higi / Wildisen, Art. 261-261a, N.30 vd. Alman Hukuku’nda da § 566 BGB’de benzer bir kurala yer verilmiştir. Hükümün başlığı “*satım kirayı bozmaz*” şeklindedir. Söz konusu düzenleme, kiralananın herhangi bir sebeple devredilmesi hâlinde yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı hâline geleceği düzenlenmiştir. Ancak bu hüküm Türk ve İsviçre hukukundan farklı olarak sadece konut kiralaları için geçerli olup, bunun dışındaki kira sözleşmelerinde kiralananın devredilmesi kiralananı devralanın sözleşmenin tarafı hâline gelmesini sağlamamaktadır. Detaylı bilgi için bkz. Häublein, § 566, N. 6-7.

<sup>74</sup> Hans Peter Walter, *OR-Kurz Kommentar Art. 1-529*, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2008, Art. 261-261a, N. 1; Mustafa Fadıl Yıldırım, “Kiralananın Temlik Halinde Kiracının Korunması Gereksiz mi? -Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17 (4), 2013, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/789195>> Erişim Tarihi 20.12.2021, s. 120.

<sup>75</sup> Higi / Wildisen, Art. 261-261a, N. 22; Bättig, Art. 261-261a, N. 11; Zihlmann, s. 81; Gümüş, s. 143; Altınok Ormancı, s. 129.

<sup>76</sup> Higi / Wildisen, Art. 261-261a, N. 11; Çabri, s. 173; Acar, m. 310, N. 27, s. 295.

<sup>77</sup> Higi / Wildisen, Art. 261-261a, N. 11; Walter, Art. 261-261a, N. 2; Bättig, Art. 261-261a, N. 2; Weber, Basler, Art.261, N. 2; Permann, MK, Art. 261, N. 1; Ertuğrul, s. 550; Çabri, s. 173; Aral/Ayrancı, s. 287; Zevkliler/Gökyayla, s. 287.

310 hükmünün uygulama alanının dışında kalmaktadır. Bu hâllerde kira ilişkisi TBK m. 310'a (İBK m. 261) göre değil, kendi kuralları gereğince el değiştirir<sup>78</sup>.

Kiralananın geçerli bir şekilde devredilmesiyle birlikte yeni malik kira sözleşmesinin tarafı hâline geldiği için devreden kiraya verenin sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinin de sahip olur<sup>79</sup>. Böylece eski malik sözleşmenin tarafı olmaktan çıkar, yerine yeni malik geçer. Dolayısıyla mülkiyetin devri anından itibaren kiracının ileride doğacak tüm hak ve yükümlülükleri, kanun gereği, yeni malike karşı devam ederken, yeni malik de kiralanan şeyin kullanımını, kiracıya, aynı şartlar altında, özellikle aynı kira bedeli üzerinden bırakmakla yükümlü olur<sup>80</sup>. TBK m. 310 gereğince kiraya veren konumundaki eski malikin taraf olma sıfatı sona erdiği için kiracıya karşı bir müteselsil sorumluluğu bulunmamaktadır<sup>81</sup>. Öğretideki hakim görüşe<sup>82</sup> göre, kiralananın devri sebebiyle yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmesi ileriye etkilidir. Buna göre, yeni malik ayrıca devredilmedikçe ne devirden önce doğmuş borçlardan sorumludur ne de devirden önceki alacakların sahibi olur. Dolayısıyla örneğin kiracı, devirden önce muaccel olup ödenmemiş kira borçlarından dolayı yeni malike karşı değil, devreden kiraya verene karşı sorumludur<sup>83</sup>.

<sup>78</sup> Walter, Art. 261-261a, N. 3; Bettina Hürlimann-Kaup, *Grundfragen des Zusammenwirkens von Mieta und Sachenrecht*, Schulthess Juristische Medien AG, 2008, s. 217; Weber, Basler, Art. 261, N. 2; Bättig, Art. 261-261a, N. 3, Altınok Ormancı, s. 128; Yıldırım, s. 119; Çabri, s.177; Aral / Ayrancı, s. 287.

<sup>79</sup> Hürlimann-Kaup, s. 232; Higi / Wildisen, Art. 261-261a, N. 22; Walter, Art. 261-261a, N. 6; Bättig, Art 261-261a, N. 11, Weber, Basler, Art. 261, N. 4; Gümüş, s. 144 vd.; Ertuğrul, s. 554; Altınok Ormancı, s. 129. Y. 13. HD., E. 2002/12483, K. 2002/1925, T. 26.02.2003 “BK'nın 254. Maddesi gereği satımla birlikte kira sözleşmesinin bütün şartlarıyla birlikte davacıya geçtiğinin kabulü gerekir. Diğer bir deyişle davacı, kiralananı davalıdan satın almakla, satın aldığı mecurla birlikte bütün hak ve yükümlülükleri de devralmış olur. Yeni malik satıcının halefi olarak eski malikin kiracıdan talebe hakkı olduğu bütün hakları kiracıdan talep edebileceği gibi kiracıya karşı da sözleşmeden ve yasadan doğan tüm yükümlülüklerini yerine getirmelidir. (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi 22.11.2021).

<sup>80</sup> Hürlimann-Kaup, s. 232; Bättig, Art 261-261a, N. 11; Altınok Ormancı, s. 129; Ertuğrul, s. 555.

<sup>81</sup> Bättig, Art.261-261a, N. 14; Weber, Basler, Art.261, N. 5; Gümüş, s. 146; İnceoğlu, C. I, s. 589.

<sup>82</sup> Bättig Art.261-261a, N. 11; Permann, MK, Art. 261, N. 3; Gümüş, s. 149; Aral / Ayrancı, s. 287-288. Aynı yöndeki 21.03.2001 tarihli İsviçre Federal Mahkemesi kararı için bkz. BGE 127 III 273, s. 277, 4c/aa.

<sup>83</sup> Bättig, Art.261-261a, N. 11; Higi / Wildisen, Art. 261-261a, N. 22; Gümüş, s. 149. Yargıtay'a göre, “davacılar ancak tescil tarihinden sonra yeni malik olarak sözleşmenin halefi hâline gelebileceklerinden mahkemece bu tarihten önceki alacaklar yönünden açılan davanın reddine karar verilmesi gerekir”. Y. 6. HD. E. 2010/110, K. 2010/839, T. 02.02.2010, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi 08.01.2022). Aksi görüşte bkz. Weber, Basler, Art. 261, N. 4.

## **b. Kiralananın el değiştirmesinin teminatlara etkisi**

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın el değiştirmesi sebebiyle kira sözleşmesinin yasal olarak devredileceğini düzenleyen TBK m. 310'un, devreden kiraya verenin sahip olduğu teminatlar açısından nasıl uygulanması gerektiği konusunda, öğretide iki farklı görüş mevcuttur. Bir görüşe<sup>84</sup> göre, kira sözleşmesinin kanunen devri hâlinde, rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumlulukları açısından, borcun üstlenilmesine ilişkin olarak düzenlenen TBK m. 198/II kıyasen uygulanmalı ve bu kişilerin sorumlulukları ancak devre yazılı olarak rıza göstermeleri hâlinde devam etmelidir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe<sup>85</sup> göre ise bu durum, alacağın devri gibi değerlendirilir ve kiraya verenin alacaklarının güvencesi olarak kiracı ve üçüncü kişilerce sağlanan teminatlar, devir ile birlikte TBK m. 189 gereğince alacağın ferileri olarak yeni malike geçer. Hükümde alacağın devri ile devreden kişinin kişiliğine özgü olanlar dışındaki öncelik hakları ve bağlı hakların devirle birlikte devralana geçeceği düzenlenmiştir. Buna göre, TBK m. 310 gereğince sözleşmenin yasal devri ile kiraya verenin sahip olduğu teminatlar da kendiliğinden yeni kiraya verene geçer. Yasal devrin gerçekleşmesinden sonra eski malik, rehin olarak almış olduğu taşınırın zilyetliğini yeni malike geçirmekle yükümlüdür. Üçüncü kişilerce sağlanan teminatlarda da bu sonuç, söz konusu kişilerin sözleşmenin devrine onay vermelerine gerek bulunmaksızın kendiliğinden gerçekleşir. Zira söz konusu teminat, kiracının borçlarının ödenmesinin teminatı olarak verildiği için kiraya verenin değişmesi, teminat verenin durumunu ağırlaştırmaz<sup>86</sup>. TBK m. 198/II ise borçlunun değişmesi hâlinde, borçlunun borcuna yönelik olarak verilen teminatlar bakımından uygulanmaktadır. Dolayısıyla kiralananın el değiştirmesi hâlinde kiracı değişmediğinden, kiracı lehine verilen teminatlar hakkında TBK m.198/II uygulanmaz<sup>87</sup>.

Kiracının para ya da kıymetli evrak niteliğindeki bir kira güvencesini, TBK m. 342 gereğince bankaya tevdi ettikten sonra kiralananın el değiştirmesi hâlinde, devreden kiraya verenin diğer teminatlarda olduğu gibi, söz konusu kira güvencesi üzerindeki hakkının da yeni malike geçtiği kabul edilmelidir<sup>88</sup>. Bu durumda kiracı, yeni malik ve gerektiğinde devreden kiraya veren, örneğin tapu kaydının bir örneği gibi kira sözleşmesine ilişkin değişikliği ispat edecek belgelerle birlikte bankaya

---

<sup>84</sup> Gümüş, s. 149; Yazar, verilen teminatların kiracı lehine mi yoksa kiraya veren lehine mi olduğunu belirtmeksizin sadece “*üçüncü kişilerce verilen rehin ve kefaletler*” ifadesini kullanmıştır.

<sup>85</sup> Aral / Ayrancı, s. 288; İncoğlu, C. I, s. 592; Ertuğrul, s. 557.

<sup>86</sup> İncoğlu, C. I, s. 592.

<sup>87</sup> Ertuğrul, s. 557.

<sup>88</sup> İncoğlu, C. I, s. 593.



başvurmalıdır. Tarafların başvurusu üzerine banka, kiracı ad ve hesabına açılan güvence hesabı üzerinde, devreden kiraya verenin yerine yeni malikin hak (alacak rehni) sahibi olmasını sağlamalıdır. Bu işlemten sonra yeni malik, kira sözleşmesinden doğan zararları için kesinleşmiş bir icra takibi veya mahkeme kararı ile bankaya başvurarak güvencenin kendisine ödenmesini sağlayabilir.

818 sayılı BK döneminde, depozito olarak adlandırılan bir miktar para ya da kıymetli evrakın teminat olarak sağlanması hâlinde bankaya yatırılma zorunluluğu bulunmadığı için, sıklıkla söz konusu teminatın kiracı tarafından bizzat kiraya verene teslim edilmesi söz konusu olmaktadır. Bu dönemde ödenmiş güvenceler ve TBK m. 342'nin uygulanmadığı (konut ve çatılı işyeri dışındaki) kira sözleşmelerinde bizzat kiraya verene teslim edilen güvenceler açısından da yukarıda ifade ettiğimiz sonucun kabul edilmesi gerekir. Dolayısıyla kiralananın el değiştirmesi sebebiyle sözleşmenin yasal devri hâlinde, söz konusu güvencelerin de yeni malike geçtiği ve sözleşmenin sonunda bu güvencelerin iadesinden yeni malikin sorumlu olacağı kabul edilmelidir<sup>89</sup>. Kanaatimizce TBK m. 310 gereğince gerçekleşen sözleşmenin devrinin ileriye etkili olduğunun kabul edilmesi de yeni malikin güvencenin iadesi borcundan sorumlu tutulmasına engel taşımaz. Şöyle ki kiraya verenin kira sözleşmesinin başında kiracıdan aldığı güvenceyi iade etme borcu, ancak sözleşmenin sonunda muaccel olacağı için bu borçtan yeni malik sorumlu olur. Bu doğrultuda eski malikin, kiracıdan devirden önce almış olduğu güvenceyi yeni malike devretmesi gerekir<sup>90</sup>. Taşınmazın devrini sağlayan sözleşmede aksi kararlaştırılmamış ise, güvence miktarını kiracıya ödemek zorunda kalan yeni malik, sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde eski kiraya verene başvurabilir<sup>91</sup>.

---

<sup>89</sup> Y. 13. HD, E., 2002/11245, K., 2002/14051, T. 26.12.2002: “(...) Kiralanan, kira sözleşmesi devam ederken davacı ile birlikte eşine satılmıştır. Bu durumda davacı, kiralayan sıfatını kazanmış ve eski malikin halefi olmuştur. Davacı bu nedenle, davalıların murisinin kira sözleşmesi gereğince ilk malike ödediği depozito parasından sorumludur”. (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi 18.11.2021). Fakat Yargıtay'ın kiracının güvencenin iadesini eski malikten isteyebileceği yönünde kararları da olmuştur. “(...) kira ilişkisinin satım tarihi itibarıyla tasfiye edilmesi gerekecek ve kiracının (davacının) kiralayandan (depozitoyu) geri isteme hakkı doğacaktır. Şu var ki kiracının yeni malik tarafından borcun üstlenilmesine (açıkça ya da delalet edici eylemle) rıza göstermesi halinde eski malikin (davalının) borçtan kurtulması gerçekleşmiş olur.” Bkz. Y. 3. HD. E. 2000/3271, K. 2000/3539, T. 17.04.2000, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi 18.11.2021).

<sup>90</sup> Y. 13. HD, E., 2002/12483, K., 2002/1925, T. 26.02.2003: “(...)Davalı satıcı, mecurun satış tarihine kadar depozitonun teminat olarak verildiği konularda kiracıdan talep edebileceği bir hak ve alacağı olduğunu, bu hak ve alacakları için teminatı yedinde tutmak hakkı olduğunu kanıtlamadığı gibi bu yönde bir savunması da yoktur. Bu durumda davalının depozitoyu elinde tutmasının yasal dayanağı kalmadığından yeni malik olarak kiralayan sıfatını kazanan davacıya devretmesi gerekir”. (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası, Erişim Tarihi 18.11.2021).

<sup>91</sup> İnceoğlu, C. I, s. 593.

Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdikten sonra, kira güvencesi TBK m. 342’de yer alan bankaya yatırılma zorunluluğuna aykırı bir şekilde, bizzat kiraya verene teslim edilmiş ve geri alınmadan kiralanan el değiştirmişse, kanaatimizce kiracı, kesin hükümsüz bir sözleşmenin ifası sebebiyle iade istemini önceki kiraya verene karşı yapmalıdır. Zira kanuna aykırı bir ifadan sonra yeni maliki güvence borcunun iadesinden sorumlu tutmamak gerekir<sup>92</sup>. Ayrıca önceki kiraya verene güvencenin teslim edilmesi yeni malikin de aleyhinedir. Şöyle ki güvence TBK m. 342’ye uygun bir şekilde bankaya yatırılmış olsaydı yeni malik de kira sözleşmesinden doğan alacaklarına ilişkin, kiracıya karşı yapacağı bir icra takibinin veya açacağı bir davanın kesinleşmesi ile bankaya başvurarak güvencenin kendisine teslimini talep edebilirdi. Dolayısıyla yeni malikin güvenceden faydalanabilmesi bile mümkün değilken onun iadesinden sorumlu tutulması mümkün olmamalıdır. Burada kiracının, önceki kiraya verene karşı sahip olduğu güvencenin iadesine ilişkin alacağı ile devirden önceki kira bedellerine ilişkin borçlarını takas etmesi söz konusu olabilir. Önceki kiraya veren kiracıdan almış olduğu güvence bedelini yeni malike teslim etmişse, bu hâlde yeni malik güvenceyi bankaya tevdi etmesi için kiracıya teslim etmelidir veya kiracının vereceği bir temsil yetkisi ile kendisi de güvenceyi bankaya yatırabilir.

## 2. Üçüncü Kişinin Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması

Kiralananın el değiştirmesine benzer bir düzenleme de TBK m. 311’de yapılmıştır. Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması başlıklı bu düzenlemeye göre, “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır”.

Hükümde kira sözleşmesi kurulduktan sonra, kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan bir ayni hak kazanılması hâlinde kira sözleşmesine öncelik tanınacağı düzenlenmiştir. Kaynak kanundaki düzenleme olan İBK m. 261a’ya göre, üçüncü kişiye tanınan sınırlı ayni hakların kira sözleşmesinin devrini sağlaması için, bu hakların mülkiyetin devrine eşit sonuçlar doğurması gerekir. Türk hukukunda da kiralanan üzerinde üçüncü bir kişiye tanınan sınırlı ayni hakkın sözleşmeyi devrini sağlaması için kaynak düzenlemenin bulunduğu hukuktaki bu

<sup>92</sup> İsviçre Hukuku’nda güvenceyi bankaya yatırmakla yükümlü olan kişi kiraya veren olduğu için kiraya verenin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda benzer bir sonucun geçerli olacağı kabul edilmiştir. Kiralananın el değiştirmesi hâlinde, ilk kiraya veren güvenceyi kanuna uygun bir şekilde bankaya yatırmamışsa, iktisap eden kira sözleşmesi sona erdiğinde güvenceyi geri ödemekle yükümlü değildir; kiracı taleplerini ilk kiraya verene karşı ileri sürebilir. Bkz. Bättig, Art. 261-261a, N. 11; Permann, MK, Art. 257e, N. 8.

ölçütün esas alınması isabetli olur<sup>93</sup>. Öğretide kira sözleşmesiyle bağdaşmayan bu sınırlı aynı haklara, intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı gibi sınırlı aynı haklar örnek gösterilmektedir<sup>94</sup>. Bu hakların ortak özelliği, aynı hak olarak sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlamaları ve kiracının sahip olduğu kullanma hakkıyla bağdaşmamalarıdır<sup>95</sup>. Kiralanan üzerinde bu tür hakların kurulmasını, kiralananın mülkiyetinin devri ile eş tutan Kanunkoyucu, kiralanan üzerinde kira sözleşmesiyle bağdaşmayan sınırlı aynı hak edinenlerin de kiralananın el değiştirmesi hükümlerine tâbi olduğunu düzenlemiştir. Bunun sonucunda, kiralanan üzerinde kiracının hakkı ile bağdaşmayan bir sınırlı aynı hak kazanan kişi, kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir. Buna göre malik kira sözleşmesinden çıkar ve yerine sınırlı aynı hak sahibi geçer. Sınırlı aynı hak sahibi, taraf olmasının sonucu olarak kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülüklerine de sahip olur. Dolayısıyla kiralananın el değiştirmesi hâlinde teminatların durumu hakkında yukarıda ifade edilenler burada da geçerlidir.

### **3. Külli Halefiyet İlkesinin Uygulandığı Hâllerde Kiraya Verenin Değişmesi**

Külli halefiyet hâlinde, bir hukukî işlem veya olay sonucunda bir kimsenin başka bir kimsenin yerine geçmesi söz konusu olmaktadır. Hukukumuzda mirasın geçişi (TMK m. 599), bir malvarlığı ya da işletmenin aktif ve pasifiyle devralınması (TBK m. 202) ve ortaklık ya da işletmelerin birleşmesi (TBK m. 203) gibi hâllerde külli halefiyet ilkesinin geçerli olduğu kabul edilmektedir. Külli halefiyet ilkesinin geçerli olduğu hâllerde, külli halefler halefi oldukları kişinin (selef) devri mümkün olan hak ve borçlarının tümüne, herhangi bir işleme gerek olmaksızın, kendiliğinden sahip olurlar. Bu doğrultuda halefiyetin gerçekleşmesiyle birlikte halefler, selefin taraf olduğu sözleşmelere de aynı durum ve şartlarda taraf olurlar. Dolayısıyla kira sözleşmesine kiraya veren sıfatıyla taraf olan kişi ölmüşse ya da kiralanan TBK m. 202 uyarınca devredilmiş veya TBK m. 203'e göre birleşen ortaklık mallarına dahil olmuşsa, külli halefiyet ilkesi gereğince, kiraya verenin yerine külli halefi olarak geçen kişi, kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülüklerine sahip olur<sup>96</sup>. Bunun sonucunda kiracının kiraya veren lehine sağlamış olduğu

---

<sup>93</sup> Bkz. aynı yönde Gümüş, s. 151; Çabri, s. 178.

<sup>94</sup> Weber, Basler, 261a, N. 1; Higi / Wildisen, Art. 261-261a, N. 17; Zihlmann, s. 88; Gümüş, Kira, s. 151; İnceoğlu, C. I, s. 606; Çabri, s. 17; Ertuğrul, s. 573.

<sup>95</sup> Çabri, s. 178.

<sup>96</sup> Kira sözleşmesi, taraflar arasında bir güven ilişkisi oluşturmakla birlikte bu sözleşmenin kurulmasında ve devamında kiraya verenin kişisel özellikleri, kiracının kişisel özellikleri kadar etkili olmamaktadır. Zira sözleşmenin kurulması esnasında kiraya veren kiracının ödeme gücünün bulunması, kiralananı özenle kullanacak bir kişi olması gibi kişisel özelliklerini dikkate alırken, kiracı ise kiraya verenden ziyade ve barınma ihtiyacını giderebilecek nitelikte olması,

teminatlar da külli halef olarak sözleşmeye devam eden kişiye geçer. Tarafların teminatların geçişinin tamamlanabilmesi için gerekli yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekir.

## SONUÇ

Kira sözleşmesi, taraflar arasında sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerden biridir. Bu nitelikte bir sözleşme oluşu, sözleşmede çeşitli değişikliklerin gerçekleşmesini kaçınılmaz kılmaktadır. Nitekim sözleşmenin ilerleyen dönemlerinde, tarafların ihtiyaçlarına göre çeşitli değişiklikler yaşanabilmektedir. Bu değişikliklerden biri de kira sözleşmesinin taraflarında görülen değişikliktir. Taraflar sözleşmeyi sona erdirmek yerine, kiracı ya da kiraya veren tarafın yerine üçüncü bir kişinin sözleşmeye dahil olmasını ve sözleşmenin devam ettirilmesini kararlaştırabilirler. Bu sayede sözleşmeden süresinden önce ayrılan taraf, fesih sebebiyle karşı tarafa tazminat ödemek zorunda kalmamaktadır. Bazen de tarafların iradesine gerek bulunmaksızın, kanun gereği taraf değişikliği gerçekleşebilmektedir. Tarafların iradesi sonucunda ya da kanun hükmü gereğince gerçekleşen taraf değişikliği, çeşitli sonuçları da beraberinde getirmektedir. Bu sonuçlardan biri de mevcut teminat ilişkileri hakkındadır. Fakat hukukumuzda tüm taraf değişikliği hâllerinde ve her türlü teminat hakkında uygulanabilecek bir kural mevcut değildir. Değişikliğin sözleşmenin hangi tarafında gerçekleştiğine ve teminatın türüne ve kim tarafından sağlandığına göre sonuçlar değişmektedir.

Tarafların iradesine bağlı olarak kiracının değişmesi TBK m. 323'te özel olarak düzenlenmiştir. Devir için kanunda ifade edilen şartların gerçekleşmesi hâlinde, sözleşmeyi devralan üçüncü kişi, kira ilişkisinde kiracının yerini alır ve kira ilişkisinden ve kanundan doğan bütün hak ve borçlar üçüncü kişiye ait olur. Kira sözleşmesinde kiracının değişmesi durumunda, ilk kiracı ya da üçüncü kişiler tarafından sağlanan teminatlar hakkında TBK m. 198/II'nin kıyasen uygulanacağı kabul edilmektedir. Buna göre devreden kiracı tarafından sağlanmış, para, kıymetli evrak ve ipotek gibi aynı teminatlar devirden sonra da geçerliliklerini korur. Fakat kiraya veren lehine sağlanan teminat, kiracı tarafından değil de üçüncü bir kişi tarafından sağlanmışsa, teminatın geçerliliği, teminat sağlayanın yazılı rızasına bağlıdır. Üçüncü kişilerin devre rıza göstermemeleri hâlinde, söz konusu teminatlar

---

ulaşımının kolay olması gibi kiralananın özellikleriyle ilgilenmektedir. Dolayısıyla kiraya verenin ölümü, kira sözleşmesini sona erdirmez; külli halefiyet ilkesi gereğince mirasçıları onun külli halefi olarak sözleşmeye dahil olurlar. Nitekim bu durum TBK'da da dikkate alınmış ve mülga Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak kiraya verenin ölümünün sözleşmeye etkili olmadığı kabul edilmiş ve kiraya verenin ölümü hâlinde mirasçılarına özel olarak bir kira sözleşmesini feshetme hakkı tanınmamıştır. Bkz. aynı yönde İnceoğlu, C. II, s. 281. Buna karşılık öğretide kiraya verenin ölümü hâlinde de önemli sebeple feshin mümkün olması gerektiği de ileri sürülmüştür. Tandoğan, s. 237.

devirle birlikte kendiliğinden sona erer. İşyeri kiralarında ise devreden kiracı da devralan kiracı ile birlikte, devirden itibaren iki yıl süreyle müteselsil olarak sorumlu olmaya devam ettiği için, devreden kiracı lehine üçüncü kişilerce sağlanmış teminatlar da bu süre boyunca herhangi bir onay gerekmeksizin devam eder. Üçüncü kişilerin sağlamış oldukları teminatlar, yazılı rızaları bulunmadıkça, devreden kiracının müteselsil sorumluluğun sona erdiği ikinci yılın sonunda kendiliğinden sona erer.

Kira sözleşmesinin devri niteliğinde olmamakla birlikte, kiracı tarafın etkilendiği benzer düzenlemeler de hukukumuzda mevcuttur. Bunlardan ilki, kira sözleşmesini süresinden önce fesheden kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır yeni kiracı bulmasıdır. Nitekim kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır yeni kiracı bulmasını düzenleyen TBK m. 325 ile kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 amaçları itibarıyla benzerlik göstermektedir. Zira iki düzenleme de kiracının kira sözleşmesinin erken feshi sebebiyle kiraya verene karşı ödemekle yükümlü olduğu tazminattan kurtulabilmesini sağlamaktadır. Fakat TBK m. 323'te öneri, kira sözleşmesi sona ermeden yapılıp, devralan kiracı, kiraya verenin rızasıyla devredenine yerine kira sözleşmesine dahil olurken, TBK m. 325'te öneri kira sözleşmesi sona erip, kiralanan teslim edildikten sonra yapıldığı için, önerilen kişi ile kiraya veren arasındaki sözleşme, ilk kiracı ile yapılan sözleşmenin devamı niteliğinde olmayıp yeni bir sözleşmedir. Bunun sonucunda TBK m. 325'in söz konusu olduğu hâllerde, ilk kiracı ve üçüncü kişilerce sağlanmış teminatlar da kendiliğinden sona erer.

Kiracı değişikliğine yol açmayan benzer nitelikte bir düzenleme de TBK m. 322'de alt kira ve kullanım hakkının devrine ilişkin olarak yapılmıştır. Alt kira ve kullanım hakkı devrinin söz konusu olduğu hâllerde, kiraya veren ile kiracı arasındaki sözleşme devam edip herhangi bir taraf değişikliği bulunmadığı için kiracı ve üçüncü kişilerce sağlanmış teminatlar da geçerliliklerini korurlar. Fakat söz konusu teminatların, alt kiracının ve kullanım hakkını devralan kişinin kiralananı verdikleri zararlar için kullanılıp kullanılmayacağı konusunda bir değerlendirme yaparken ikili bir ayırım yapmak doğru olur. Kiracı tarafından sağlanan para, kıymetli evrak, ipotek gibi aynı teminatlar, alt kiracı ve kullanım hakkını devralan kişi tarafından kiralananı verilen zararların karşılanması için de kullanılabilir. Zira teminatı sağlayan da kiraya verene karşı sorumlu olan kişi de kiracı olduğu için, söz konusu teminatların kullanılabilmesi konusunda herhangi bir tereddüt bulunmamaktadır. Fakat üçüncü kişilerce sağlanan kefalet gibi bir teminat söz konusu olduğunda, bu soruya vereceğimiz cevap çoğunlukla olumsuz olacaktır. Zira kira sözleşmesinden doğabilecek her türlü zararı tazmin edeceğini taahhüt etmiş olsa dahi kefilin yalnızca hayatın olağan akışına uygun olarak önceden öngörülebileceği zararlardan sorumlu olduğu kabul edilmektedir. Somut olaya göre bir değerlendirme

yapılarak kefilin, lehine teminat sağladığı kişinin (kiracının), kiralananı alt kira sözleşmesi ile ya da kullanım hakkının devri yoluyla üçüncü bir kişiye devredebileceğini öngörmesinin beklenemeyeceği hâllerde, bu kişilerin kiralananı verdiği zararlar sebebiyle de sorumlu bulunmadığını kabul etmek gerekir.

Kiracı değişikliğine yol açmamakla birlikte, kira sözleşmesine, kiracının yanında bir başka kimsenin daha dahil olduğu sözleşmeye katılma durumunda, mevcut kiracı ve üçüncü kişilerce sağlanan teminatlar, katılma durumundan etkilenmeksizin aynı şekilde geçerliliklerini devam ettirirler. Zira katılımdan sonra mevcut kiracı ve katılan, kiraya verene karşı müteselsil olarak sorumlu oldukları için katılımdan önce mevcut kiracı lehine sağlanan teminatlar, aynı amaca hizmet etmeye devam eder.

Kiracının kanun gereği değişmesine yol açan sebepler, ticari işletmenin devri ve kiracının ölümüdür. Bizim de kabul ettiğimiz görüşe göre, ticari işletmenin devri hâlinde aksi kararlaştırılmış olmadıkça kiracılık hakkı da kendiliğinden devralana geçer. Bu hâlde mevcut teminatlar hakkında işyeri kiralarının devrine benzer bir uygulama söz konusu olur. Devreden tarafından sağlanmış teminatlar her hâlükârda; üçüncü kişilerce sağlanan teminatlar ise devreden devralanla birlikte müteselsil olarak sorumluluğunun devam ettiği iki yıllık sürede, herhangi bir işleme gerek olmaksızın geçerliliklerini devam ettirir. Kiracının ölümü hâlinde ise ölen kiracı ve üçüncü kişilerce sağlanan teminatlar, aynı şekilde geçerliliklerini korur. Bu konuda kefilin sorumluluğuna ilişkin istisna olarak değerlendirilebilecek nitelikteki tek düzenleme, tüm mirasçıların terekeyi deftere göre kabul etmeleridir.

Kira sözleşmesinde taraf değişikliğinin, kiraya veren tarafta da görülebilmesi mümkündür. Kiracı değişikliğinde olduğu gibi kiraya verenin de tarafların iradesi neticesinde ya da kanun gereği değişmesi söz konusu olabilir. Kanundaki ifadesiyle kiralananın el değiştirmesi ve üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde, kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olması hâlleri ile külli halefiyetin söz konusu olduğu durumlarda kiraya verenin kanun gereği değişmesi söz konusu olur. Kiraya verenin değişmesi hâlinde, bizim de kabul ettiğimiz görüşe göre, bu durum alacağın devri gibi değerlendirilir ve kiraya veren lehine olarak verilen teminatlar, kira alacağının ferileri olarak, TBK m.189 gereğince, devir ile birlikte yeni kiraya verene geçer.

### KAYNAKÇA

- Acar F, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-312)*, Beta Yayıncılık, 2013.
- Acar Ünal Ö / Ural Çınar N, “Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, Prof. Dr. M. İlhan Ulusan’a Armağan*, 15(2), 2016, s. 43-80.
- Akay M H, “Ticari İşletme Devrinde Güncel Sorunlar (6102 sayılı TTK m. 11/3 Kapsamında)”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(1), 2014, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1102131>> Erişim Tarihi 18.11.2011, s. 163-180.
- Akkanat H, *Ölümün Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi*, Filiz Kitabevi, 2004.
- Altınok Ormancı P, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: ‘Satım Kirayı Bozmaz’ İlkesinin Sonuçları”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 12(24-2), 2013, s. 125-141.
- Aral F / Ayrancı H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 11. Bası, Yetkin Yayıncılık, 2015.
- Aydın S / Kaplan H A / Şen Kalyon A, “Ticari İşletme Devri ve Devrin Hukuki Sonuçları”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17(2), 2013, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/789281>> Erişim Tarihi 17.12.2021, s. 229-260.
- Bättig H, *SVIT- Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 4. Aufl., Schulthess Juritische Medien AG, 2018.
- Becker H, *Berner Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, II. Abt., Die einzelnen Vertragsverhältnisse, Art. 184-551 OR*, 2. Aufl., Stämpfli Verlag AG, 1934.
- Blumer M, *Schweizerisches Privatrecht Band VII, Teilband 3, Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht)*, Lichtenhahn Verlag, 2012.
- Çabri S, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 18(3), 2012, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/789028>> Erişim Tarihi 10.12.2021, s. 163-200.
- Çınar Ö, *Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kefilin Sorumluluğunun Sona Ermesi*, On İki Levha Yayıncılık, 2013.

- Eren F, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 17. Bası, Yetkin Yayınları, 2014.
- Ertuğrul M, “Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması”, *Ankara Barosu Dergisi*, 4, 2014, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/33819/374535>> Erişim Tarihi 07.01.2022, s. 541-578.
- Feyzioğlu F N, *Borçlar Hukuku İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*, C. I, 4. Bası, Fakülteler Matbaası, 1980.
- Giger H, *BK- Berner Kommentar, Die Miete, Art. 253-273c. Art. 260–266o OR*, Stämpfli Verlag AG, 2020.
- Gümüş M A, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Häublein M, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, BGB, Band 5, Schuldrecht-Besonderer Teil II*, 8. Aufl., C.H.Beck, 2020.
- Higi P / Wildisen C, *ZK - Zürcher Kommentar, Die Miete - Art. 266-268b OR Art. 266–268b OR*, 5. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, 2020.
- Hulliger U / Heinrich P, *CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 OR, Die Miete*, 3. Aufl., Schultess Juritische Medien AG, 2016.
- Hürlimann-Kaup B, *Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht*, Schulthess Juristische Medien AG, 2008.
- İmre Z / Erman H, *Miras Hukuku*, 12. Bası, Der Yayınları, 2016.
- İnceoğlu M M, *Kira Hukuku, C. I*, On İki Levha Yayıncılık, 2014, (Kısaltılmışı, İnceoğlu, C. I).
- İnceoğlu M M, *Kira Hukuku, C. II*, On İki Levha Yayıncılık, 2014, (Kısaltılmışı, İnceoğlu, C. II) .
- Kahraman Z, “Ticari İşletmenin Devrinde Aktif ve Pasiflerin İntikali”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(145-146), 2016, s. 587-630.
- Kahveci N, “6098 Sayılı TBK'nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan*, 19(3), 2017, s. 695-728.
- Kılıçoğlu A M, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Turhan Kitabevi, 2019.



- Koller A, *Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, OR BT Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art. 184-318 OR, Band I*, Stämpfli Verlag AG, 2012.
- Minder M, *Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen (Art. 263 OR) Einschliesslich des Verhältnisses von Art. 263 OR zum Fusionsgesetz (FusG)*, Schulthess Juristische Medien AG, 2010.
- Müller J P, *SVIT- Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 4. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, 2018.
- Oğuzman M K / Öz T, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II*, 12. Bası, Vedat Kitapçılık, 2016.
- Öktem Çevik S, “Kiralananın Sözleşme Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325)”, *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, 9(103-104), 2013, s. 132-162.
- Özen B, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Kefalet Sözleşmesi*, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, 2014.
- Permann R, OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch), *Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften*, MK, 2. Aufl., Orell Füssli Verlag AG, 2007, (Kısaltılmışı: Permann, MK).
- Permann R, OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch), *OR Kommentar Schweizerisches Obligationenrecht*, 3. Aufl., Orell Füssli Verlag AG, 2016, (Kısaltılmışı: Permann, ORK).
- Rohrer B, *SVIT - Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 4. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, 2018.
- Sağlam İ, “Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 23(2), 2017, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/456872>> Erişim Tarihi 08.01.2022, s. 249-266.
- Sarı Fidan Ö, *Miras Ortaklığı*, Ankara, Adalet Yayınevi, 2016.
- Schwery N, *Präjudizienbuch OR Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2015)*, 9. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, 2016.
- Tandoğan H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira, Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, C. I/2*, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, 2008.
- Topuz S / Canbolat F, “Kira İlişisinin Devri- (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323’üncü Maddesinin Değerlendirilmesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 95, 2011, s. 97-134.

- Tunçomağ K, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. II*, 3. Bası, Sermet Matbaası, 1977.
- Ülgen H / Helvacı M / Kendigelen A / Kaya A / Nomer Ertan N F, *Ticari İşletme Hukuku*, 5. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2015.
- Walter H P, *OR-Kurz Kommentar Art. 1-529*, Helbing Lichtenhahn Verlag, 2008.
- Weber R, *Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529, Die Miete Art 253-274*, 5. Aufl., Helbing Lichtenhahn Verlag, 2011, (Kısaltılmışı: Weber, Basler).
- Weber R, *Der Gemeinsame Mietvertrag*, Schulthess Polygraphischer Verlag, 1993, (Kısaltılmışı: Weber, Mietvertrag).
- Yavuz N, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, 7. Bası, Adalet Yayınevi, 2019.
- Yavuz C / Acar F / Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 16. Bası, Beta Yayıncılık, 2019.
- Yıldırım M F, “Kiralananın Temlik Hâlinde Kiracının Korunması Gereksiz mi? - Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 17(4), 2013, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/789195>> Erişim Tarihi 20.12.2021, s. 117-125.
- Zevkliler A / Gökyayla K E, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 16. Bası, Turhan Kitabevi, 2016.
- Zihlmann P, *Das Mietrecht*, 2. Aufl., Schulthess Polygraphischer Verlag, 1995.