

# AİLE KONUTUNUN KİRA SÖZLEŞMESİ İLE SAĞLANMASI HALİNDE BOŞANMANIN SÖZLEŞMEYE ETKİSİ

Doç. Dr. Betül ÖZLÜK

TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Hukuk Fakültesi,  
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8241-4535>,  
[btiryaki@etu.edu.tr](mailto:btiryaki@etu.edu.tr)

Geliş Tarihi | Received: 25.11.2023

Kabul Tarihi | Accepted: 31.12.2023

İntihal: Bu makale, en az iki hakem tarafından incelendi ve intihal içermediği teyit edildi.

Plagiarism: This article has been reviewed by at least two referees and scanned via a plagiarism software.



Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır..

Atıf | Citation:

Özlük, Betül. "Aile Konutunun Kira Sözleşmesi ile Sağlanması Halinde Boşanmanın Sözleşmeye Etkisi". MHD. 1/1 (2024), s.69-95.

## Yazar Beyanı

**Mali Destek:** Yazar, bu çalışmanın araştırılması, yazarlığı veya yayınlanması için herhangi bir finansal destek almamıştır.

**Yazarların Katkıları:** Bu makale yazar tarafından tek başına hazırlanmıştır.

**Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı:** Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir.

**Etik Kurul Onayı Beyanı:** Çalışmanın herhangi bir etik kurul onayı veya özel bir izne ihtiyacı yoktur.

**Araştırma ve Yayın Etiği Bildirgesi:** Yazar, makalenin tüm süreçlerinde MHD'nin bilimsel, etik ve alıntı kurallarına uyduğunu ve verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığını, karşılaşılabilecek tüm etik ihlallerde MHD'nin ve editör kurulunun hiçbir sorumluluğunun olmadığını ve bu çalışmanın MHD'den başka hiçbir akademik yayın ortamında değerlendirilmediğini beyan etmektedir.

## Author's Declaration

**Financial Support** The author, has not received any financial support for the research, authorship, or publication of this study.

**Authors' Contributions** This article was prepared by the author alone.

**The Declaration of Conflict of Interest/Common Interest** No conflict of interest or common interest has been declared by the author.

**The Declaration of Ethics Committee Approval** The study doesn't need any ethics committee approval or any special permission.

**The Declaration of Research and Publication Ethics** The author declares that she complies with the scientific, ethical, and quotation rules of MHD in all processes of the paper and that she does not make any falsification of the data collected. In addition, she declares that Civil Law Review and its editorial board have no responsibility for any ethical violations that may be encountered, and that this study has not been evaluated or published in any academic publication environment other than Civil Law Review.

## **AİLE KONUTUNUN KİRA SÖZLEŞMESİ İLE SAĞLANMASI HALİNDE BOŞANMANIN SÖZLEŞMEYE ETKİSİ**

### **Öz**

Hukukumuzda, konusu aile konutu olan kira sözleşmelerinde, eşlerin konutla ilgili birlikte karar almasını sağlamaya yönelik önemli düzenlemeler yapılmış (TMK m. 194/III, TBK m. 349/I), sözleşmenin kiracı olmayan eşin açık rızası olmadan feshedilemeyeceği ve dilerse bu eşin bildirimle sözleşmenin tarafı olabileceği belirtilerek aile konutunun varlığı teminat altına alınmıştır. Ancak, söz konusu düzenlemeler, aile konutunun eşlerin boşanması sonrasında niteliğini kaybetmesine bağlı olarak işlevini kaybetmekte, kira sözleşmesinin devamında yararı olan, konuta ihtiyacı olan eş korumasız kalmaktadır. Çalışmamızda konuya ilişkin kanun boşluğunun doldurulmasına ilişkin önerilen çözümler üzerinde durulmuş, nihayetinde karşılaştırmalı hukuk düzenlemeleri incelenerek yeni bir kanuni düzenleme yapılması önerilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Aile Konutu, Aile konutuna ilişkin Kira Sözleşmesi, Kira Sözleşmesinin Devri, Boşanma Sonrası Kira Sözleşmesi

**IF THE FAMILY RESIDENCE IS PROVIDED WITH A LEASE AGREEMENT  
EFFECT OF DIVORCE ON THE CONTRACT**

**ABSTRACT**

In our law, important regulations have been made to ensure that the spouses take joint decisions regarding the matrimonial residence in lease agreements, and the existence of the matrimonial residence has been secured by stating that the agreement cannot be terminated without the express consent of the non-tenant spouse and that this spouse may become a party to the agreement upon notification. However, these regulations lose their function due to the loss of the quality of the matrimonial residence after the divorce of the spouses, and the spouse who has an interest in the continuation of the lease agreement and who needs the residence is left unprotected. In our study, the solutions proposed to fill the legal gap on the subject are emphasized, and finally, a new legal regulation is proposed by examining the comparative law regulations.

**Keywords:** Matrimonial Residence, Lease Agreement regarding the Matrimonial Residence, Transfer of Lease Agreement, Lease Agreement after Divorce

## GİRİŞ

Aile konutu, ailenin korunması konusunda Türk Medeni Kanunu'nun getirdiği önemli kavramlardan biridir. Kanun koyucu, evliliğin genel hükümleri arasında üçüncü bölümde yer verdiği TMK m. 194'te aile konutunun varlığını teminat altına almak üzere aile konutu ile ilgili işlemlerde eşlerin birlikte karar almasını sağlayacak düzenlemeler yapmıştır. Hükme göre, eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz (TMK m. 194/I). Düzenlemede ayrıca, sözleşmenin tarafı olmayan eşe, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelme imkânı da tanınmıştır (TMK m. 194/III).

Böylece, aile konutunun eşlerden hangisine ait olduğu veya konut kira sözleşmesi ile temin edilmişse sözleşme tarafının hangi eş olduğu önem taşımaksızın aile konutunun varlığını etkileyecek işlemler bakımından malik olmayan ya da sözleşme tarafı bulunmayan eşin rızasına ihtiyaç duyulacak, bu eş isterse kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşme tarafı haline gelebilecektir.

Aile konutunun kira sözleşmesi ile sağlanması halinde TMK m. 194 ile uyumlu olacak şekilde Türk Borçlar Kanunu'nda da düzenleme yapılmış ve sözleşmenin kiracı olmayan eşin açık rızası olmadan feshedilemeyeceği ve dilerse bu eşin bildirimle sözleşmenin tarafı olabileceği yinelenmiştir (TBK m. 349).

Tüm bu olumlu düzenlemelere rağmen, kendisine bu kadar anlam yüklenmiş, evliliğin sürdüğü yıllar içinde eşlerin ve çocukların duygusal bağ kurdukları ve kanunda koruma altına alınmış aile konutu, boşanma anında sihirli bir değnekle dokunulmuş gibi niteliğini kaybetmekte, koruma da eş zamanlı ortadan kalkmaktadır. Oysa aile konutu, eşler bakımından evlilik birliği ortadan kalktığında çözülmesi gereken "evlilik birliği mevcutken var olan eşler arası dayanışmanın devam eden etkisi kuralı"<sup>204</sup> na dayanan nafaka ve tazminat konuları kadar önem taşıyan bir konudur.

---

<sup>204</sup> Werner Schulz und Jörn Hauß, *Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung*, 7. Auflage, München: C.H.BECK, 2022, Rn. 120-126; Bu kurala göre, her eş boşandıktan sonra gücü yettiği kadar kendi ihtiyacını kendi karşılamalıdır. Ancak, gereği mali durumu daha iyi olan eşin diğer eşe karşı sorumluluğu bulunmalıdır. Zira, eşler uzun süren evliliklerinde gelecek için birtakım planları birlikte yaparlar. Eşlerden biri evliliğin devamı sırasında eğitimi ve kendisini geliştirme konusunu öncelikler arasında geriye atmış olabilir. Boşanma sonrası, yaşlılık, sakatlık veya sürekli olarak iş bulamama gibi durumlar nedeniyle güç durumda kalmış

Ne yazık ki, kanunumuzda bu konuda herhangi bir hüküm bulunmamakta, boşanma sonrasında aile konutunda eşlerden hangisinin oturacağı, kira sözleşmesinin hangi tarafla devam edeceği soruları cevapsız kalmaktadır.

Türk Medeni Kanun'unda evliliğin ortadan kalkması halinde aile konutundan hangi eşin faydalanacağı edinilmiş mallara katılma rejimi bakımından sadece "ölüm" hali için düzenlenmiş, sağ kalan eşin eski yaşantısını devam ettirebilmesi için, ölen eşine ait olup birlikte yaşadıkları konut üzerinde kendisine katılma alacağına mahsup edilmek, yetmez ise bedel eklenmek suretiyle intifa veya oturma hakkı tanınmasını isteme hakkı tanınmıştır (TMK m. 240). Boşanma halinde aile konutundan faydalanmaya yönelik yegâne düzenleme olarak paylaşmalı mal ayrılığı için getirilmiş bulunan TMK m. 254 gösterilebilir.

Günümüzde, aile konutunun eşlerden birine ait olmasından ziyade kira sözleşmesi ile temin edilmesine daha sık rastlanmaya başlanmıştır. Bu nedenle aile konutuna ilişkin, boşanma halinde ortadan kalkan korumanın mevcut kira sözleşmesini nasıl etkilediği ve bu durumda sözleşme tarafı olmayan eşin nasıl korunabileceği konusunun ele alınması ihtiyacı doğmuştur.

Kanun koyucu maalesef bu konuya ilişkin olarak da boşanma sonrasında hesaba katmadan düzenleme yapmıştır. Oysa İsviçre Medeni Kanunu'nda ve İsviçre Borçlar Kanunu'nda da aile konutunun kira sözleşmesi ile temin edilmiş olması halinde gerek evlilik devam ederken (ZGB Art. 169, OR Art. 266/m) gerekse evlilik sona erdikten sonra (ZGB Art. 121) uygulanmak üzere oldukça elverişli düzenlemeler yapılmıştır. Alman Medeni Kanunu'nda da evliliğin devamı süresince aile konutu ile ilgili bir hükme yer verilmiş olmasa da, aile konutunun ayrılık sırasında (BGB § 1361b) ve boşanma sonrasında (BGB § 1568a) korunmasına hizmet eden ikili bir düzenlemeye yer verilmiş bulunmaktadır.

Çalışmamız karşılaştırmalı hukuktaki bu düzenlemeleri ele alarak aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin boşanma sonrasında ne şekilde devam edebileceği, bu konuda hukukumuzda ne gibi düzenlemeler yapılabileceğini ortaya koyabilmek amacıyla kaleme alınmıştır. Bu kapsamda öncelikle, aile konutu kavramı ve evliliğin devam ettiği sırada kira sözleşmesinde kiracı olmayan eşin nasıl korunduğu üzerinde durularak, korumanın kalktığı

---

olabilir; Bilge Öztan, *Aile Hukuku*, 6. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi, 2015, s. 800-804; Ingeborg Schwenzer, *Fam Kommentar Scheidung*, Bern: Schulthess, 2005, Art. 125-132, Rn. 6.

boşanma anından itibaren sözleşmenin akıbeti ele alınacak, sonrasında sözleşmenin devam etmesinin sağlanmasına ilişkin çözüm önerilerinde bulunulacaktır.

## I. AİLE KONUTU KAVRAMI

Türk Medeni Kanunu'nun getirdiği önemli kavramlardan biri olan aile konutu, ailenin ikamet etmek amacıyla kullanımına özgülenen, aile ilişkilerinin merkezi haline gelmiş genellikle bir taşınmaz<sup>205</sup> olarak tanımlanmaktadır.<sup>206</sup> Ancak, aile konutu bundan çok daha fazlasıdır. Eşlerin ortak bir hayatı paylaştığı, acı tatlı anıları bulunan, yıllar içinde seçilen kullanılan eşyalarla bir bütün oluşturan nihayetinde eşlerin duygusal bağ kurdukları bir yaşam alanı olup evlilik birliğinin korunmasıyla da doğrudan ilgili bir kavramdır.<sup>207</sup>

Taşınmazın aile konutu niteliği taşıyabilmesi için, eşler tarafından fiilen ve geçerli bir ayni veya şahsi hakka dayalı olarak kullanılıyor olması gerekir.<sup>208</sup> Dolayısıyla, konutun eşlerden birinin veya her ikisinin mülkiyetinde olmasına gerek yoktur. Kira sözleşmesine dayalı olarak (veya

---

<sup>205</sup> Taşınmaz niteliğine sahip olmayan yerlerin de aile konutu olarak kabul edilmesi mümkündür (Faruk Acar, *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, 3. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 20; Mustafa Alper Gümüş, *6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi*, 2. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s. 55; M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 2, 1. Bası, İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık, 2014, s. 319; Öztan, *Aile Hukuku*, s. 200; Şükran Şıpka, *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*, 2. Bası, İstanbul: Beta Basım Yayın, 2004, s. 79; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci., *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, 3. Bası, Ankara: Adalet Yayınları, 2017, s. 590; Gamze Cumalı, "Aile Konutu ve Kira İlişkileri", Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: Marmara Üniversitesi, 2012, s. 31; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı", Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, 8/Özel Sayı (2013), s. 1217.

<sup>206</sup> Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt und Wolfgang Wiegand. *Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR*, 6. Auflage, Basel: Helbing Lichtenhahn, 2018, s. 1500; Mustafa Dural, Tufan Ögüz ve Mustafa Alper Gümüş, *Türk Özel Hukuku, C. III, Aile Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021, N. 879; Nami Barlas, "Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları", Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2004, s. 122; Öztan, *Aile Hukuku*, s. 200; Michael Schlumpf und Christian Fraefel, *Personen- und Familienrecht Art. 1-456 ZGB - Partnerschaftsgesetz*, 4. Auflage, Zürich: Schulthess, 2023, Rn. 3; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Baskı, İstanbul: Beta Yayınları, 2014, s. 646; Şıpka, *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*, s. 76; Acar, *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, s. 39; Ayşe Havutçu, "Evlilik Kadının Yerleşim Yeri", DEÜHFHD, 7/1 (2005), s. 29-50.

<sup>207</sup> Ayrıca bkz. M. Ahmet Kılıçoğlu, *Aile Hukuku*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2015, s. 240; Y. HGK., E. 2011/2-447, K. 2011/556, 28.09.2011 (Kazancı veri tabanı).

<sup>208</sup> Şıpka, *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*, s. 76; Dural, Ögüz ve Gümüş, *Türk Özel Hukuku, C. III, Aile Hukuku*, N. 880-883; Mustafa Alper Gümüş, *Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003, s. 34.

benzer geçici kullanım hakkı veren sözleşmelerle)<sup>209</sup> kullanılıyor olması da aile konutunun varlığını kabul etmek için yeterlidir.<sup>210</sup>

Taşınmazın aile konutu niteliğini kaybetmesi evliliğin sona ermesi ile örneğin, boşanma veya iptal kararının kesinleşmesi ya da ölüm ile olur.<sup>211</sup>

Eşlerin fiilen ayrı yaşadıkları hallerde ise aile konutu niteliğini kaybetmez.<sup>212</sup> Hatta, kanun koyucu, ayrılık döneminde aile konutunun kullanımını, tedbir niteliğinde özel hükümlerle düzenlemiştir. TMK m. 197 gereğince hâkimin, birlikte yaşama ara verilmesi halinde alabileceği tedbirler kapsamında aile konutundan kimin faydalanacağına karar vermesi mümkündür. Yine, 6284 Sayılı Ailenin Korunması ve Kadına Karşı Şiddetin Önlenmesine Dair Kanuna İlişkin Uygulama Yönetmeliği'nin<sup>213</sup> 19. maddesine göre hâkim, koruma kararı ile birlikte aile konutunun karar süresince korunan kişiye tahsis edilmesine ve şiddet uygulayan kişinin kira sözleşmesini feshetmesini engelleme yönünde karar verebilmektedir.

Eşlerin konuttan taşınmış olması halinde durumun ayrıca değerlendirilmesi gerekir. Konutun boşaltılmasına, başka şehre taşınması veya konutun başkasına kiralanması gibi olgular da eşlik ediyorsa aile konutu niteliğinin kaybolduğu sonucuna varılabilir. Buna karşılık, eşlerden birinin konutu terk etmesi, diğer eşin tek başına (veya çocuklarla) konutta yaşamaya devam etmesi halinde aile konutu niteliğini kaybetmez.<sup>214</sup> Aksinin kabulü aile konutu kavramının getiriliş amacını zedeler.

Aile Konutu ile ilgili temel hüküm TMK m. 194'tür. Kanun koyucu bu madde ile aile konutunun varlığını korumaya yönelik düzenlemeler yapmış ve aile konutuyla ilgili hukuki işlemler için hak sahibi olmayan eşin rızasını

<sup>209</sup> Dural, Ögüz ve Gümüş, *Türk Özel Hukuku, C. III, Aile Hukuku*, N. 886; Gümüş, *Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler*, s. 37; Aksi görüşe göre, söz konusu hükümler kira sözleşmesi dışındaki hükümlere uygulanamaz. Bkz. Acar, *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, s. 39.

<sup>210</sup> Julius Staudinger und Gerd Weinreich, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Staudinger BGB - Buch 4: Familienrecht: §§ 1564-1568*, Berlin: De Gruyter, 2018, Rn. 56; Acar, *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, s. 39; Yavuz, Acar ve Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 646.

<sup>211</sup> Öztan, *Aile Hukuku*, s. 200; Dural, Ögüz ve Gümüş, *Türk Özel Hukuku, C. III, Aile Hukuku*, N. 884; Şıpka, *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*, s. 91; Gümüş, *Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler*, s. 35; Acar, *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, s. 21.

<sup>212</sup> Y. 2. HD., E. 2016/16259, K. 2016/16213 (Kazancı veri tabanı).

<sup>213</sup> RG. 18.01.2013, Sa. 28532.

<sup>214</sup> Dural, Ögüz ve Gümüş, *Türk Özel Hukuku, C. III, Aile Hukuku*, N. 884, dpn. 48; Y. 7. HD., E. 2021/3539, K. 2022/2084, 16.03.2022 (Legalbank veri tabanı).

arayarak ilgili işlemlerin keyfi şekilde gerçekleştirilmesinin önüne geçmeyi hedeflemiştir.

Konut üzerinde aynı hak sahibi olan eşin tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına kadar giden bu koruma, konutun kiralanması halinde kira sözleşmesi tarafı olan eşin sözleşme ilişkisini istediği gibi sonlandırma (fesih) hakkının eşinin rızasına bağlanması ve kiracı olmayan eşin kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesine imkân tanınması yoluyla sağlanmıştır.

Aile konutunun kira sözleşmesi ile sağlanması halinde uygulanacak diğer madde TMK m. 194 ile uyumlu şekilde kaleme alınan TBK m. 349 hükmüdür. Bu hükme göre de kiracı olmayan eşin bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesi mümkün kılınmış, eşin bu imkândan faydalanmak istemediği hallerde bile, sözleşmenin feshi onun rızasına bağlanarak aile konutunun varlığı koruma altına alınmıştır.

Her iki hüküm dikkate alındığında, kira sözleşmesinin konusu aile konutu olduğunda kiracı sıfatını taşımayan eşin iki şekilde sözleşmeye dahil edildiği görülmektedir. Bunlardan ilki, kiracı olmayan eşin rızası alınmadan sözleşmeye son verilememesi iken diğeri eşin kiraya verene yapacağı bir bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelebilmesidir.

## **II. KONUSU AİLE KONUTU OLAN KİRA SÖZLEŞMESİNDE EŞİN ROLÜ**

### **A. Kiracı Olmayan Eşin Rızası**

Aile konutu, eşlerden birisi tarafından kira sözleşmesi ile sağlanmışsa, kiracı eş diğer eşin rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez (TMK m. 194/I, TBK m. 139/I). Benzer şekilde, İsviçre Medeni Kanunu'nda ve İsviçre Borçlar Kanunu'nda da kiralık olan aile konutunda kiracı olan eşin diğerinin rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemeyeceği düzenlenmiş bulunmaktadır (ZGB Art. 169, OR Art. 266/m).

Hükmün anlaşılabilmesi için “rıza” kavramı üzerinde duymak gerekir.

#### **1. Kira Sözleşmesinde Eşin Rızası Kavramı**

Rıza beyanı, yenilik doğuran bir hakkın kullanımı niteliğindedir. Rıza beyanının açık veya örtülü şekilde yapılması mümkün olmakla beraber, TBK m. 349/I'e göre kiracı eşin fesih beyanına verilecek rızanın “açık” olması aranmaktadır. Hangi işlem için rıza verildiğinin de belirtilmesi gerekir, genel ve soyut bir rızanın geçerli olamayacağı kabul edilmektedir.



Kiraya verene yöneltilmesi gereken rıza beyanının kanunda öngörülmesi herhangi bir şekli bulunmamasıyla birlikte, TBK m. 348 gereği feshin yazılı şekilde yapılmasından hareketle, rızanın da yazılı olması gerektiği savunulabilir.

Kiracı konumunda olmayan eş, rıza verip vermemekte serbesttir. Ancak, haklı bir neden olmadan rıza vermekten kaçınılmaksaydı, hâkim müdahalesi istenebilir (TBK m. 349/II). Hâkim, kiracı eşi haklı gördüğü takdirde, bu eş tek başına işlem yapma, diğer bir ifadeyle sözleşmeyi rızaya ihtiyaç duymadan feshetme yetkisi vermektedir.

TBK m. 349'de, eşin rızası alınmadan yapılan işlemler bakımından uygulanacak yaptırım belirtilmiş değildir. İsviçre Borçlar Kanunu'nda ise yaptırımın açıkça kesin hükümsüzlük olduğu kabul edilmiştir (OR Art. 266/o). Aynı sonucun, TMK m. 194 ve TBK m. 349 hükümlerinin emredici nitelik taşıdığı dikkate alındığında hukukumuzda da kabul edilmesi gerekir. Böylece, kiracı eşin fesih beyanında bulunmasına rağmen kira sözleşmesi son bulmayacak, devam edebilecektir.

## 2. Kira Sözleşmesinde Eşin Rızasının Arandığı Haller

### a. Kira Sözleşmesinin Feshi

Aile konutu genellikle eşlerden biri tarafından kiralanmakta, sözleşmenin tarafı sadece bu eş olmaktadır. Sözleşmenin nisbiliği ilkesi gereği diğer eş, bu sözleşmede ve özellikle sözleşmenin sona erdirilmesine ilişkin işlemlerde söz hakkına sahip değildir.

Aile konutuna ilişkin TMK m. 194 ve TBK m. 349 hükümlerine göre, kira sözleşmesinin aile konutunu konu alması halinde sözleşme ancak kiracının eşinin rızası ile feshedilebilmektedir. Bu kapsamda, kira sözleşmesinin olağan feshi veya olağanüstü feshi fark etmeksizin sözleşmenin sona ermesi sonucunu doğuracak her halde eşin rızasının alınması gerekecektir.<sup>215</sup> Rızanın fesih beyanının yapıldığı anda alınması yeterlidir. Fesih beyanından sonra rıza verilebileceği de kabul edilmekle birlikte,<sup>216</sup> fesih bildirim için bir sürenin söz konusu olduğu hallerde bir görüşe göre rıza en geç sürenin başında,<sup>217</sup> diğer bir görüşe göre süre sonuna kadar herhangi bir anda

<sup>215</sup> TBK m. 328, m. 331, m. 347 gibi.

<sup>216</sup> Mustafa Alper Gümüş, *6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi*, 2. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s. 80; Acar, *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, s. 72.

<sup>217</sup> Acar, *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, s. 72.

verilebilir.<sup>218</sup> Son görüşe göre, belirli süreli kira sözleşmesi bakımından, TBK m. 347/I gereğince eşin rızasının sözleşmenin süresinin bitmesine on beş gün kala alınması mümkün olacaktır. Ancak, belirsiz süreli kira sözleşmesinde, TBK m. 347/II'ye göre kiracının her zaman fesih beyanında bulunabilmesi mümkün olduğundan sonradan verilen rızanın hangi andan itibaren etki doğuracağı ayrıca tespit edilmelidir. Bu konuda yine iki görüş ortaya atılmakta;<sup>219</sup> bir görüşe göre rıza geçmişse etkili olarak kiracı eşin feshettiği andan itibaren, diğer bir görüşe göre ise rızanın verilmesi anından itibaren sözleşmenin sona ereceği kabul edilmektedir.

Kanun koyucu, evlilik birliğinin devamı bakımından önem taşıyan aile konutuna ilişkin bu tür sözleşmenin kurulmasına müdahale etmemekte ancak sözleşmenin devamını sağlamak amacıyla kiracı eşin fesih beyanını diğer eşin rızasına bağlamaktadır. Böylece, sözleşmeye son veren veya sözleşmenin sona ermesine yol açabilecek işlemlere eşlerin birlikte karar vermeleri sağlanmış, kiracı eşin keyfilik taşıyabilecek bireysel işlemlerine karşı aile konutunun varlığını dolayısıyla ailenin varlığını korunmuş olacaktır.<sup>220</sup> İlgili hükümler bu amaçla yorumlandığında maddede geçen "fesih" ibaresine rağmen, fesih sonucunu doğrudan veya dolaylı şekilde doğurmaya elverişli tüm işlemlerde eşin rızası aranmalıdır. Bu nedenle, sözleşmenin sona ermesine neden olan işlemlerin başında gelen "dönme"nin de, eşlerin taşınmaza yerleşmesinden sonra ileri sürülmesi şartıyla (ancak bu halde aile konutu niteliği kazanacaktır) eşin rızasını gerektireceğine şüphe yoktur.<sup>221</sup> Örneğin, kira konusu taşınmaz teslim edildiğinde önemli bir ayıp tespit edilmiş olabilir, bu halde genel hükümlere (TBK m. 304) göre kiracının sözleşmeden dönme hakkı doğar. Kiracı ve eşi teslimine rağmen konuta henüz taşınmamış ise rızaya gerek duyulmayacaktır. Buna karşılık, irade sakatlığı hallerinde sözleşmenin iptal edilmesi için eşin rızasının alınmasına gerek yoktur.<sup>222</sup>

---

<sup>218</sup> Gümüş, 6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 80; Yavuz, Acar ve Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 649; Acar, Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı, s. 69; İnceoğlu, Kira Hukuku, s. 341.

<sup>219</sup> Görüşlerin açıklaması için bkz. Acar, Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı, s. 42 vd.; Yavuz, Acar ve Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 649.

<sup>220</sup> Yavuz, Acar ve Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 647.

<sup>221</sup> Aynı yönde Emel Badur, "Eşin Rızası", TBB Dergisi, 109 (2013), s. 274, dñn. 71; Yavuz, Acar ve Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 648; Gümüş, 6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi, s. 50.

<sup>222</sup> Yavuz, Acar ve Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 648; Gümüş, 6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi, s. 50.

b. Fesih ile Benzer Sonuçlar Doğurabilecek Diğer İşlemler

Aile konutuna ilişkin hükümlerde fesih kavramına yer verilse de, sözleşmenin sona ermesi sonucunu doğurabilecek diğer işlemlerin de eşin rızasına bağlı olduğunun kabul edilmesi gerekir. Bu işlemlerin başında ikale sözleşmesi gelir.

Yine, tahliye taahhüdünde bulunmak<sup>223</sup> veya açılan tahliye davasını kabul etmek, eşin rızasına bağlı olduğu gibi; sözleşme süresini kısaltan veya sözleşme konusu taşınmazın kullanımına sınırlama getiren sözleşmede yapılan her türlü değişiklik eşin rızasıyla gerçekleştirilebilecektir.<sup>224</sup>

Son olarak, kiracı olmayan eşin rızasının alınması gereken hallerden biri olarak kiracılık hakkına ilişkin şerhin terkin işlemi gösterilmektedir. Kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkının, TBK m. 312 gereğince (ayrıca TMK m. 1009/I), sözleşmeyle tapuya şerhinin kararlaştırılması mümkün kılınmıştır.

Kişisel hakların şerh verilmesi, tasarrufa yetkili olduğunu kanıtlayan taşınmaz malikinin talepte bulunmasına bağlıdır (TST m. 16).<sup>225</sup> Şerhin yapılabileceğini öngören böyle bir anlaşmanın varlığı halinde kiracı hakkının şerhini kiraya verenden isteyebilecektir. Kiracının sözleşmeye dayanarak tapuda tek başına şerh talebinde bulunması mümkün görünmekle birlikte, uygulamada sözleşmedeki şerh kaydına rağmen, kiracının bu konuda tek başına istemde bulunamayacağını kabul edildiğine<sup>226</sup> işaret etmek gerekir.

<sup>223</sup> Dural, Ögüz ve Gümüş, *Türk Özel Hukuku, C. III, Aile Hukuku*, N. 888; M. Ahmet Kılıçoğlu, *Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2002, s. 11; Kılıçoğlu, *Aile Hukuku*, s. 245; Şıpka, *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*, s. 129-134; Badur, "Eşin Rızası", s. 274; Barlas, s. 132; Acar, *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, s.70; Cumalı, "Aile Konutu ve Kira İlişkileri", s. 71-73.

<sup>224</sup> Gümüş, *6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi*, s. 59; Kılıçoğlu, *Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı*, s. 11; Acar, *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, s. 72; Şıpka, *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*, s. 134; Ayan, Serkan. *Evlilik Birliğinin Korunması*. Ankara: Türkiye Barolar Birliği, 2004. Serkan Ayan, *Evlilik Birliğinin Korunması*, 2004, s. 112.

<sup>225</sup> A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku*, 10. Baskı Ankara: Yetkin Yayınları, 2022, s. 225.

<sup>226</sup> "Kira sözleşmesinde, sözleşmenin tapuya şerh edileceğine ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin yukarıda açıklandığı üzere kiracı tarafından tek taraflı olarak şerh ettirilmesine imkân bulunmadığından, bu gibi durumlarda kiraya verenin tescil yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde kiracı bu yükümlülüğün ifası için dava açabilir. Davalı-karşı davacı kiracı da kira sözleşmesindeki hükme dayanarak kira sözleşmesinin şerhini istediğine göre Mahkemece işin esasına yönelik bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir." Y. 3. HD. 15.01.2019, K. 2017/5478, E. 2019/81 (Legalbank Veri Tabanı).

TBK m. 310'nun getirdiği "satış kirayı bozmaz" kuralı karşısında ilk etapta, kiracı bakımından şerhin herhangi bir fayda sağlamayacağı akla gelecek olsa da, yeni malik tarafından ihtiyaç nedeniyle sözleşmeyi sona erdirme olasılığı düşünüldüğünde (TBK m. 351) kiracılık hakkının şerh edilmesinin önemi ortaya çıkacaktır.

Kira sözleşmesine ilişkin bu tür şerhlerin terkin bakımından da eşin rızası aranmalıdır.<sup>227</sup> Gerçekten de, böyle kapsamlı bir koruma getiren şerhin terkin ettirilmesi yönündeki irade açıklamasına eşin rıza göstermiş olması beklenmeli, ailenin korunmasına hizmet eden çözüm benimsenmelidir. Aksi halde, kira konusu taşınmazın devri halinde yeni malik, TBK m. 351/I'e dayanarak ihtiyaç sebebiyle sözleşmeye son verip kiracıyı konuttan çıkarabilir. Şerhin var olmaya devam etmesi halinde, yeni malik on yıl boyunca kira süresiyle bağlı olmaktadır.<sup>228</sup>

Son olarak, kiracı eş tarafından kiraya veren izni olsa dahi, alt kira sözleşmesi veya kiralananın kullanımına ilişkin devir sözleşmesi ya da sözleşmenin devrinin diğer eşin rızasıyla yapılabileceğini kabul etmek hükmün amacına uygun düşmektedir.<sup>229</sup>

### *c. Diğer Haller*

Kira sözleşmesi, tarafların sözleşme hükümlerine aykırı hareket etmesi nedeniyle de sona erebilir. Sözleşme ihlali edildiğinde karşı taraf tek taraflı bozucu yenilik doğuran hakkını kullanarak sözleşmeyi feshedebilir.

Bu bağlamda, kiracı eşin sözleşmenin feshine yol açabilecek davranışlarda bulunarak kiraya verenin sözleşmeyi feshetmesine neden olması da mümkündür. Ancak, kiracı eşin kira bedelini ödememe gibi yükümlülüğünü ihlal eden davranışlar doğası gereği TBK m. 349/I'e göre rızaya tabi olmayan eylemlerdendir.<sup>230</sup> Bununla birlikte, hukukumuzda açık bir hüküm olmamasına rağmen, TBK m. 349/III gereği kiraya verenin fesih beyanını sadece yükümlülüğünü ihlal eden kiracısına değil, eşine de

<sup>227</sup> Gümüş, 6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi, s. 59; Kılıçoğlu, Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, s.11; Acar, Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı, s. 72; Aksi görüş için bkz. Barlas, s. 132.

<sup>228</sup> Sirmen, s. 231.

<sup>229</sup> Acar, Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı, s. 72; Kılıçoğlu, Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, s. 19; TMK m. 194'de yer alan "sınırlayamaz" ifadesinden yola çıkarak aynı sonucu kabul eden görüş için bkz. Badur, "Eşin Rızası", s. 275.

<sup>230</sup> Acar, Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı, s. 72; Şıpka, Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194), s. 134.

yöneltmesi gerektiğinin kabul edilmesi gerekir. Böylece, kiracının eşi, evlilik birliğini temsilen, kira bedelini ödeyip tahliye engel olabilir (TMK m. 188).<sup>231</sup> Oysa, İsviçre Medeni Kanun'u Art. 266n hükmüne göre, sözleşmenin tarafı haline gelmemiş olsa dahi, kiraya verenin fesih bildirimini ve bu bildirimle ilgili ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmesi gerekmektedir.<sup>232</sup>

## B. Kiracı Olmayan Eşin Sözleşmeye Taraf Olması

Aile konutunun kira sözleşmesi ile sağlanması halinde sözleşme tarafı olmayan eş<sup>233</sup> bakımından sağlanan başka bir imkân onun kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelebilmesidir (TMK m. 194/IV, TBK m. 349/IV).

Sözü edilen maddelerde belirtilen imkândan faydalandığında, bildirimde bulunan eş, kiracı sıfatı taşımaya başlar ve artık sözleşme tarafı haline gelir.

TBK m. 349/IV gereğince, *“Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması halinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.”* Yine TMK m. 194/IV'e göre *“Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı halinde gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsil sorumlu olur.”*

Kiracı olmayan eşin kiraya verene yapacağı bildirim, tek taraflı kurucu yenilik doğurucu bir hakkın kullanılması niteliğindedir. Bildirimle kiracı olmayan eş mevcut sözleşmenin koşullarında sözleşmenin tarafı haline gelerek, sözleşmeden doğan tüm haklara sahip olduğu gibi, borçlardan da müteselsilen sorumlu olur.<sup>234</sup>

<sup>231</sup> Acar, *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*, s. 72.

<sup>232</sup> Honsell/ Vogt/ Wiegand, s. 1501; Ceylan, Ebru: İsviçre Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesi ile İlgili Hüküm Çevirileri, IBD, Cilt:87, Sayı:4, İstanbul 2013, s. 226; Gümüş, *6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi*, s. 55.

<sup>233</sup> Doktrinde sözleşme tarafı olmayan eş için *“kullanma yardımcısı”* ifadesi de kullanılmaktadır. Hatemi/Oğuztürk Kalkan, s. 85.

<sup>234</sup> Kılıçoğlu, *Aile Hukuku*, s. 249; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, 1. Bası, Ankara 2011, s. 65.

### **III. BOŞANMA SONRASINDA KONUSU AİLE KONUTU OLAN KİRA SÖZLEŞMESİ**

#### **A. Türk-İsviçre Hukukundaki Düzenlemeler**

Konusu aile konutu olan kira sözleşmesinde gerek kiracı olmayan eşin fesih hakkının kullanımı bakımından rızasına ihtiyaç duyulması gerekse bu eşin sonradan bildirim ile sözleşmeye taraf olabilmesi için öncelikli şart, fesih veya bildirim anında taşınmazın aile konutu niteliğini sürdürüyor olması, diğer bir ifadeyle imkanlardan yararlanacak tarafın, hukuken “eş” statüsünü taşıyor olmasıdır.<sup>235</sup> Hatta, bildirimde bulunurken eşin, “kiracının eşi olduğuna dair” bir açıklama yapması da beklenir. Gerçi, bunu ispat için herhangi bir belge sunmak zorunda değildir, ancak kiraya veren talep ettiği eş olduğunu ispata yarayan belgeleri sağlamalıdır.<sup>236</sup> Hükümlerin uygulanabilmesi için ayrıca, kira sözleşmesinin geçerli şekilde kurulmuş ve devam ediyor olması da gerekir.

Tüm bu nedenlerle, boşanmış olmasına rağmen aynı konutta oturmaya devam etmek isteyen eşin ancak konutun aile konutu vasfını kaybetmeden, evlilik birliği sona ermeden ve kiraya veren sözleşmeyi feshetmeden söz konusu imkândan faydalanması mümkün görünmektedir. Aile konutu niteliği ortadan kalktığı kabul edildiğinden boşanma durumunda, fesih beyanı rızaya tabi olmamakta,<sup>237</sup> kiracı olmayan eşin kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmesinin tarafı olma imkânı ortadan kalkmaktadır.

Yıllarca yaşam sürdürülmüş, duygusal bağ kurulmuş bir konutun boşanma anından itibaren aile konutu niteliğini kaybettiğine ilişkin kabul, burada tek başına veya çocuklarıyla oturmaya devam etmek isteyen taraf için çözümü mümkün olmayan problemlerin doğmasına yol açacaktır. Boşanma kararının kesinleşmesi öncesinde sözleşmenin tarafı haline gelememiş eş, boşanma sonrasında sözleşmenin eşi tarafından feshedilmesine ses çıkaramayacak, sözleşmenin devamını sağlama konusunda hak sahibi olmayacak, haksız zilyet konumuna düşecek<sup>238</sup>, haksız işgal tazminatı

<sup>235</sup> Bkz. Yavuz, Acar ve Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 651.

<sup>236</sup> Yavuz, Acar ve Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 652.

<sup>237</sup> Yavuz, Acar ve Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 647; Gümüş, 6089 sayılı *Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi*, s. 48.

<sup>238</sup> “Kira sözleşmesinin davalının eşi ile davacı arasında yapıldığı, davalının eşinden boşandığı eşinin taşınmazı terk ettiği ve davalının işgalinin haksız olduğu, davanın kabulü gerektiği” gerekçesine yer veren karar: Y. 1. HD., E. 2005/10716, K. 2005/12232, 21.11.2005 (Kazancı veri tabanı).

ödemek zorunda kalacak<sup>239</sup> ve nihayetinde konutu terk etmek zorunda kalacaktır. Oysa kanun koyucu, sözleşmenin boşandığı eşi tarafından feshedilmesi halinde mağdur olan eş ile benzer menfaate sahip olan kiracısı ölen sözleşme konusu konutta oturanları korumak üzere TBK m. 356 hükmünü kaleme almıştır. Hükme göre, kira sözleşmesinde kiracının ölmesi halinde, ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar (eşi ve çocuklar) sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürme imkânına sahiptir.

Uygulamada, Yargıtay,<sup>240</sup> İcra İflas Kanunu m. 276/IV'ü uygulayarak boşanma sonrası kiracı sıfatı bulunmayan eşi koruma amacıyla karar vermektedir. İİK m. 276/IV'e göre, "*Borçlunun neseb ve sebepten usul ve furuu, karı veya kocası, ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları ve iş ortakları ile borçluya tebaan mecurda oturdukları anlaşılabilir diğer şahıslar, bu madde hükmünün tatbikinde üçüncü şahıs sayılmazlar.*" Oysa, boşanan eşler bu hükmün kapsamında bulunmamakta, boşanma kararının kesinleşmesi ile eşler "karı veya koca" sıfatını kaybetmiş bulunmaktadır.<sup>241</sup> Bu nedenle, açık bir düzenleme yapılmaya kadar, Yargıtay'ın İİK m. 276/IV'ten ziyade paylaşmalı mal ayrılığı rejimi bakımından geçerli olan TMK m. 254/IV'ü kıyasen edinilmiş mallara katılma rejimine de uygulamak suretiyle boşanan eşi koruma amacına ulaşması

---

<sup>239</sup> İlk derece mahkemesinin aile konutu haline gelmiş olan taşınmazda kira ilişkisinin devam ettiği gerekçesine dayanarak tazminat talebini reddeden kararını "Kiracı olan dava dışı E. A.'ün boşanma kararından sonra taşınmazı kullanmadığı ve terk ettiği, buna karşın davalının çekişmeli yeri kullanmaya devam ettiği, diğer taraftan karı koca arasındaki çekişmeli taşınmazın aile konutu olarak belirlenmesinin, boşanmadan sonra kayıt maliki olan davacıyı bağlamayacağı tartışmasıdır. O halde, davalının taşınmazı kullanımının haklı ve geçerli bir nedeninin bulunduğu söylenemez. Hal böyle olunca, davacının Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinden kaynaklanan mülkiyet hakkına değer verilmek suretiyle belirlenecek ecrimisille birlikte davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yanlıgılı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir." Gereğesi ile bozan karar: Y. 1. HD., E. 2009/1788, K. 2009/2594, 02.03.2009 (Kazancı veri tabanı).

<sup>240</sup> Yarg. HGK. 19.10.2005, 12-652/ 583; Y. 12. HD., E. 2004/21730, K. 2004/26253, 20.12.2004 (Kazancı veri tabanı).

<sup>241</sup> İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s. 328.

mümkündür.<sup>242</sup> Ancak, Yargıtay'ın kararlarına bakıldığında TMK m. 254/IV'ün uygulanmasının reddedildiği görülmektedir.<sup>243</sup>

İptal ve boşanma halinde aile konutu ve ev eşyasının akıbetine ilişkin TMK m. 254/IV'e göre, eşlerin konutta kira ile oturması halinde hâkim, gerektiğinde konutta kiracı sıfatı taşımayan eşin kalmasına karar verebilmekte, ayrıca kiralayanın sözleşmeden doğan haklarını güvenceye almak için gerekli düzenlemeleri boşanma kararıyla birlikte re'sen yapabilmektedir.

Hükümde, hâkim tarafından verilecek kararın sözleşmede nasıl bir değişiklik gerçekleştireceği; mevcut kiracı yanında konutta kalmasına karar verilen eşin de mi kiracı sıfatıyla yer alacağı, yoksa sözleşmenin bütünüyle bu eşe mi devredileceği, ya da sözleşmede herhangi bir değişiklik yapılmadan sadece kira bedelinin kim tarafından ödeneceği ve konutun kullanım hakkının kimde olacağına mı karar verileceği açık değildir.<sup>244</sup> Bununla birlikte, hüküm koruma amacına göre yorumlandığında sözleşmenin tümüyle konuta ihtiyacı olan eşe devredildiğini kabul etmek gerekmektedir.<sup>245</sup> Aksi halde, karar, kiracı sıfatını taşımayan eşin, boşandığı eşiyile birlikte sözleşmenin tarafı olması sonucunu doğuracaktır.<sup>246</sup>

---

<sup>242</sup> İnceoğlu, *Kira Hukuku*, s.328-329; Gökçen Kapusuz, "Mal Rejimleri ve Miras Hukuku'nda Aile Konutu", Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Marmara Üniversitesi, 2010, s. 72; Ayhan Uçar, "4721 Sayılı Medeni Kanun ile İhdas Edilen Yeni Bir Müessesesi: Aile Konutu Müessesesi", Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, X/1-2 (2006), s. 24; Pelin Kürşat, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi", Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi, 2017, s. 96; Aksi görüşü savunan yazarlara göre, TMK m. 254/IV'te hakime sadece gerekli düzenlemeleri yapabilme yetkisi verilmiş olup, bu yetki hakimin sözleşmenin taraflarında değişiklik yapabileceği anlamına gelmemekte, hakimin bu yetkiye sahip olabilmesi için, bu durumun mutlaka kanunla düzenlenmiş olması gerekmektedir: bkz. Şıpka, *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*, s. 101; Murat Doğan, "Mal Rejiminin Tasfiyesinde ve Mirasın Paylaşımında Aile Konutu ve Ev Eşyası", AÜEHFD, VII/3-4 (2003), s. 675.

<sup>243</sup> TMK'nun 254. maddesi uyarınca hüküm kurulmuş olmasının doğru bulmayan, "Somut olayda taraflar arasındaki mal rejimi 4721 sayılı Kanunun yürürlük tarihi öncesinde mal ayrılığı, sonrasında ise edinilmiş mallara katılma rejimi geçerli bulunduğundan mahkemece, paylaşmalı mal ayrılığı rejimine ilişkin hükümlerin uygulanarak karar verilmesi doğru olmamıştır." ifadesine yer veren karar: 8. HD., E. 2013/8297, K. 2014/5096, 24.03.2014 (Kazancı veri tabanı).

<sup>244</sup> Görüşler için bkz. Kılıçoğlu, *Aile Hukuku*, s. 485; H. Burhan Hayran, *Mal Rejimleri Şerhi*, Ankara: Adil Yayınevi, 2004, s. 475; Ali İhsan Özüğür, *Mal Rejimleri*. 5. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2008, s. 154; Şıpka, *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*, s. 96.

<sup>245</sup> Aynı yönde Doğan, "Mal Rejiminin Tasfiyesinde ve Mirasın Paylaşımında Aile Konutu ve Ev Eşyası", s. 676, dpn. 81.

<sup>246</sup> Eleştirilen bu hüküm için bkz. Kılıçoğlu, *Aile Hukuku*, s. 249.



Kiraya verenin, rızasının alınmadığı bu değişiklikten zarar görmemesi için hâkimin sözleşmede meydana gelecek taraf değişikliğini kiralayana bildirme ve kiraya verenin haklarını teminat altına almak amacıyla gerekli görürse güvence vermesine karar verebilmesi de mümkündür (TMK m. 254/IV). Hüküm, boşanma halinde kiracı olmayan eşin sözleşmeye taraf olmasını mahkeme kararıyla sağlaması bakımından İsviçre Medeni Kanun'u ZGB Art. 121 hükmüne benzemektedir. Evlilik devam ederken eşlerden birinin bildirim yoluyla sözleşme tarafı haline gelmesine ilişkin hükme yer vermeyen İsviçre Medeni Kanunu'nda boşanma sonrası koruyucu bir hükme yer verilmiş, sözleşme tarafı olmayan eşin mahkeme kararıyla kira sözleşmesini bütünüyle üstlenebilmesine imkân tanınmıştır (ZGB 121). İsviçre Medeni Kanunu'nda yapılan değişikliklerin ürünlerinden biri olan ZGB Art. 121 düzenlemesi, Türk Medeni Kanunu'nun taslak çalışmaları tamamlandığı için Kanunumuza dahil edilememiştir.<sup>247</sup>

ZGB Art. 121/I'e göre; *"Eşlerden birinin çocuklar ya da başka zorlayıcı (önemli) nedenlerle aile konutunda kalması gerekiyorsa, mahkeme, diğer eş için hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmaması koşuluyla, kira sözleşmesi kapsamındaki hak ve yükümlülükleri bu eşe devredebilir."*

Hatta ilgili hükme göre, kiracı olan eş devre rağmen belli bir süre daha kira bedelinden devralan taraf ile birlikte müteselsilen sorumlu olmaya devam etmektedir:

*"Bu tarihe kadar kiracı olan eş, kira sözleşmesinin sözleşme veya kanundan doğan nedenlerle sona erdiği ya da sona erdirilebileceği tarihe kadar, ancak en fazla iki yıllık bir süre için kira bedelini ödemekle müteselsilen sorumludur; kira bedelini ödeyen eş, aylık kira bedeline eşit taksitler halinde ödenen tutarı diğer eşe borçlu olduğu nafaka ödemelerinden mahsup etme hakkına sahiptir."* (ZGB m. 121/II).

İsviçre Medeni Kanunu'nda yer alan bu hükme göre, kiracı olmayan eş belki tam da en fazla ihtiyacı olduğu zamanda yani boşanma sonrasında aile konutunda kalma imkânı sağlanmaktadır. Hâkim takdir hakkını kullanırken özellikle çocukların menfaatini dikkate almakta, genellikle çocukların velayetinin bırakıldığı kişinin aile konutundan faydalanması yönünde karar vermektedir.<sup>248</sup>

---

<sup>247</sup> Kılıçoğlu, *Aile Hukuku*, s. 233.

<sup>248</sup> Andrea Büchler, *Sheidung, FamKomm – Band I: ZGB / Art. 121*, 4. Auflage, Bern: Stämpfli, 2022, Rn.9.

Kiracı olmayan eş, bildirim ile değil, fakat mahkemenin kararıyla sözleşmenin tarafı haline gelmekte, karar öncesine kadar kiracı sıfatını taşıyan eş, bu sıfatını kaybetmektedir. Diğer bir ifadeyle, bizdeki gibi aynı anda her iki eşin kiracı sıfatını taşıması gündeme gelmemektedir.<sup>249</sup> Böylece, ZGB Art. 121'de mahkeme kararıyla TBK m. 323'te hükme bağlanmış kira sözleşmesinin devri düzenlemesine benzer şekilde, "sözleşmenin devri" düzenlenmiştir. Ancak burada devir, taraf iradelerinden bağımsız olarak mahkeme kararı ile gerçekleşmekte, ne kiracının ne de kiraya verenin rızası aranmaktadır. Kiraya verenin iradesinden bağımsız olarak gerçekleşen bu devrin başta gelen gerekçelerinden biri olarak kiracının ölümü halinde mirasçılarının kiracının yasal konumunu üstlenebilmesine imkân veren OR Art. 266i düzenlemesi gösterilmektedir. Ayrıca, yeni kiracının zaten konutta oturmakta olduğu ve aile konutunda kiracı olan eşin diğerinin rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemeyeceğine ilişkin düzenleme de kiraya verenin rızasının alınmamasını haklı göstermektedir.<sup>250</sup>

Bununla birlikte, devir nedeniyle kiraya verenin menfaatini korumak amacıyla<sup>251</sup> iki yıl boyunca eski kiracı eşin müteselsilen sorumlu olmaya devam edeceği kabul edilmiştir.<sup>252</sup> Eski kiracının sorumluluğu sadece kiraya verene karşı olup, boşanan eşler arasında sözleşmeye dayalı bir talep hakkı bulunmamaktadır.<sup>253</sup> Ancak, kiraya verenin kendisinden katlanması beklenemeyecek derecede önemli nedenlerin ortaya çıkması halinde kira sözleşmesini feshedebileceği de kabul edilmektedir (OR Art. 257d, 257f, ve 266g).<sup>254</sup>

Hukukumuzda paylaşmalı mal ayrılığı rejiminde boşanma halinde geçerli olan TMK m. 254 hükmüne benzemesine ve kiracılık sıfatının mahkeme hükmüyle elde edilmesine rağmen, ZGB Art. 121'de açıkça sözleşmenin devrinden bahsedilmesi önemli bir fark olarak ortaya çıkmaktadır.

<sup>249</sup> Büchler, *Sheidung, FamKomm – Band I: ZGB / Art. 121*, Rn. 10.

<sup>250</sup> Büchler, *Sheidung, FamKomm – Band I: ZGB / Art. 121*, Rn. 13.

<sup>251</sup> Muzaffer Şeker, "İsviçre Hukukunda Aile Konutunun Boşanma Halinde Aile Konutuna İhtiyacı Olan Eşe Mahkeme Kararı ile Tahsis Edilmesi: Art. 121 ZGB", EÜHFD, XI/3-4 (2007), s. 481.

<sup>252</sup> TBK m. 323 hükmünden farklı olarak burada sözleşmenin devri için kiraya verenin ya da kiracının irade açıklamasına ihtiyaç duyulmamakta devir hâkim kararıyla gerçekleşmektedir.

<sup>253</sup> Vger ZH, 21 Mayıs 2015, VB.2015.00044, Erwägung 3.3; Büchler, *Sheidung, FamKomm – Band I: ZGB / Art. 121*, Rn. 103.

<sup>254</sup> Şeker, "İsviçre Hukukunda Aile Konutunun Boşanma Halinde Aile Konutuna İhtiyacı Olan Eşe Mahkeme Kararı ile Tahsis Edilmesi: Art. 121 ZGB", s. 481.

## B. Alman Hukukundaki Düzenlemeler

### 1. Genel Olarak

Hukukumuzdan farklı olarak Alman hukukunda, kira sözleşmesi ile sağlanan aile konutu, boşanma sonrasında da önem taşımaya devam etmekte, İsviçre Medeni Kanunu'nda olduğu gibi Alman Medeni Kanunu'nda da aile konutu boşanmanın sonuçları arasında özel olarak düzenlenmektedir. Kanunun § 1568a (3) gereğince,

“Konutun tahsis edildiği eş, evlilik konutunu tahsis etmekle yükümlü olan eşin girdiği kira ilişkisine onun yerine katılır,

1. Eşlerin konutun tahsis edildiğine ilişkin bildirimının ev sahibi tarafından alındığı tarihte veya

2. Konut tahsisine ilişkin mahkeme kararının kesinleşmesi üzerine

veya eşlerin her ikisi tarafından akdedilen bir kira ilişkisini tek başına sürdürür. Bu halde, § 563 (4) uygulanır.”

Hükme göre, konutun kendisine tahsis edildiği eş, aile konutunu kullanıma sunmakla yükümlü eşin girdiği kira ilişkisine, ya eşlerin konutun kullanıma sunulduğuna ilişkin bildirimının ev sahibi tarafından alındığı tarihte ya da konut tahsisine ilişkin mahkeme kararının kesinleşmesi üzerine, kiracı sıfatını taşıyan eş yerine katılır veya eşlerin her ikisi tarafından akdedilen kira ilişkisini tek başına sürdürür.

Aile konutu sağlamak üzere kurulan kira sözleşmesinin tarafı başlangıçta sadece eşlerden biri olabileceği gibi her iki eş de olabilir. Hükümün uygulanması bakımından bir fark bulunmamaktadır.

Düzenlemeye göre, sözleşmenin devri iki şekilde gerçekleşebilmektedir. Bunlardan ilki kiracı sıfatını taşıdığı sözleşmeyi eşinin kullanımına sunmakla yükümlü kılınan kiracı eşin ve konutun tahsis edileceği eşin kiraya verene bildirimini; diğeri ise doğrudan mahkemenin verdiği konut tahsis kararının kesinleşmesidir.

#### a. Kiraya Verene Bildirim Yolu ile Sözleşmeye Taraf Olma

Alman Medeni Kanun'u § 1568a (3) hükmünün 1. bendi gereğince, eşler boşanma davasındaki kararın kesinleştiği tarihten itibaren hangi eşin evlilik konutunda oturacağını karşılıklı olarak kararlaştırabilirler. Diğer bir ifadeyle, eşlerin hangisinin daireye daha bağımlı olduğunu veya dairede kalması

gerektiğini bir mahkeme kararı olmaksızın kendilerinin belirleyip kiraya verene bildirmesi mümkündür.<sup>255</sup>

Eşlerin zaten her zaman kira sözleşmesi ile sağlanmış olan aile konutunun tahsisi konusunda anlaşabileceği, bu nedenle hükmün kaleme alınmasına gerek olmadığı düşünülebilir. Ancak, eşlerin anlaşması kiraya veren rıza göstermedikçe herhangi bir hukuki sonuç doğurmayacaktır. Alman kanun koyucusu, emredici nitelikteki bu düzenlemeyle eşlerin anlaşması ön şartına bağlı olarak kanundan dolayı sözleşme tarafında değişiklik yapılabilmesine olanak tanımaktadır. Buna göre, örneğin, boşanma davası sürerken, eşler aile konutunda boşanma sonrası hangisinin yaşamaya devam edeceği konusunda karar verebilir ve bu kararın kiraya verenin irade beyanıyla tamamlanmasına ihtiyaç duymadan, hatta rızası hilafına, ancak ona bildirme şartıyla hüküm doğurmasını sağlayabilirler. Hükümde yer alan "Eşlerden biri, boşanma vesilesiyle diğer eşin evlilik konutunu kendisine bırakmasını talep edebilir..." ifadesi aynı zamanda konuta ihtiyacı olan eş için bir hak talebinin de dayanağını oluşturduğuna da dikkat çekmek gerekir.<sup>256</sup>

Kiraya verene yapılacak bildirim, aile konutunun kiracı sıfatı taşımayan eşe tahsis edilmesi için önkoşuldur. Ancak, bu eşin kiracılık sıfatını bildirim anında kazanıp kazanamayacağı Alman doktrininde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, bildirim kiraya veren tarafından alınması anında,<sup>257</sup> diğer görüş uyarınca<sup>258</sup> bildirim yapılmış olmasına rağmen en erken boşanma kararının kesinleşmesiyle sözleşme tarafı değişmektedir. Şunu da belirtmekte fayda vardır; ikinci görüş sadece kiracı sıfatının değişmesi anı bakımından boşanma kararının kesinleşmesi gerektiğini savunmaktadır. Yoksa, görüş taraftarlarına göre sözleşmede taraf sıfatının değişmesi için hâkim kararına ihtiyaç bulunmamaktadır. Mahkemenin vereceği karar üzerine taraf değişikliği hükmün 2. bendinde ele alınmıştır. Üçüncü bir görüş, boşanma kararının kesinleşmesi şartıyla, bildirim anından itibaren aile konutunun tahsis edildiği eşin kiracı sıfatını kazanmış olduğudur.<sup>259</sup>

---

<sup>255</sup> Beate Gsell, Wolfgang Krüger, Stephan Lorenz und Christoph Reymann, *Grosskommentar zum Zivilrecht, BeckOGK/Erbarth, BGB § 1568a*, München: C.H.BECK, 2020, Rn. 92.

<sup>256</sup> Schulz und Hauß, *Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung*, Rn. 109-110.

<sup>257</sup> Gsell, Krüger, Lorenz und Reymann, *Grosskommentar zum Zivilrecht*, Rn. 96.

<sup>258</sup> OLG Hamm NZFam 2015, 185; Marina Wellenhofer, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, BGB § 1568a Ehemwohnung*, 9. Auflage, München: C.H.BECK, 2022, Rn. 36.

<sup>259</sup> BT-Drs. 16/10 798 S. 34; Schulz und Hauß, *Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung*, Rn. 111-112.

Bildirim her iki eş tarafından yapılmış olması gerekir. Aynı ayrı bildirim yapılmış olması halinde, son bildirim yapıldığı tarih esas alınır.<sup>260</sup> Bildirim, doğurduğu önemli hukuki sonuçlara rağmen, özel bir şekle tabi tutulmamıştır. Ancak, kira sözleşmesindeki taraf değişikliği, bildirim alınmasına bağlı olduğundan bir anlaşmazlık durumunda kanıtlanabilmesi için noter vasıtasıyla bildirim yapılması uygun olacaktır.<sup>261</sup>

Kiraya verene yapılacak bildirim içerik açısından açık olması gerekir. Özellikle, konuta ilişkin sözleşmenin devredildiği ve gelecekte hangi eşin konutu kullanmaya yetkili olduğu açıkça ifade edilmelidir.<sup>262</sup>

Son olarak, bildirim alındığı tarihte halihazırda kira sözleşmesinin devam ediyor olması da gerekir.<sup>263</sup> Ancak, kiraya veren, mevcut kiracı olan eş ve devralacak eş arasında yapılacak üçlü bir anlaşmanın varlığı halinde artık genel hükümlere göre yapılan bir “sözleşmenin devri”nden bahsedileceğinden § 1568a (1) BGB'nin koruma alanından çıkılacağı kabul edilmektedir.<sup>264</sup>

#### *b. Hâkim Kararı ile Sözleşmeye Taraf Olma*

Alman Medeni Kanun'u § 1568a'nın ilk bendi eşlerin boşanma sonrasında aile konutunda kimin oturacağına ilişkin karar vermesi halinde uygulanır. Aksi halde, hâkimin ikinci bende göre karar vermesi gerekir. Hâkim eşlerden birinin aile konutuna ilişkin kiracılık sıfatını diğerine devretmesine karar verirse, konutu devralma hakkına sahip olan eş, konutun tek kiracısı olur; konutu devretmekle yükümlü olan eş, başka bir mahkeme kararı olmaksızın sözleşmenin tarafı olarak kira sözleşmesinden ayrılır.

Tüm bu süreçte kiraya verenin rızasına ihtiyaç duyulmaz. Kanun koyucu, bu düzenlemesiyle kiraya verenin menfaatinden ziyade sözleşmeye taraf olan eşin boşandıktan sonra bile diğer eşe ve özellikle çocuklarına özen

---

<sup>260</sup> Marina Wellenhofer, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, BGB § 1568a *Ehewohnung*, Rn. 37; Schulz und Hauß, *Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung*, Rn. 112.

<sup>261</sup> Gsell, Krüger, Lorenz und Reymann, *Grosskommentar zum Zivilrecht*, Rn. 96; OLG Hamm NJW-RR 2016, 644; Marina Wellenhofer, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, BGB § 1568a *Ehewohnung*, Rn. 38.

<sup>262</sup> Kiraya verene ayrıca boşanma kararının kesinleştiği tarihin de bildirim gerekli görülmektedir. Marina Wellenhofer, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, BGB § 1568a *Ehewohnung*, Rn. 36.

<sup>263</sup> OLG Hamburg NJW-RR 2021; Marina Wellenhofer, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, BGB § 1568a *Ehewohnung*, Rn. 37.

<sup>264</sup> Gsell, Krüger, Lorenz und Reymann, *Grosskommentar zum Zivilrecht*, Rn. 93.

gösterme yükümlülüğünü dikkate alarak aile konutu üzerinde eş ve çocukların menfaatine üstünlük tanımış görünmektedir.<sup>265</sup>

Bununla birlikte, kiraya verene de kiracının değişmesine bağlı olarak, haberdar olduktan sonraki bir ay içinde bildirimle sözleşmeyi BGB § 563 (4)'e göre haklı nedenle feshetme hakkı tanınmak suretiyle, menfaat dengesi sağlanmaya çalışılmıştır.<sup>266</sup> Kiraya verenin, sözleşmenin yeni kiracının ilişkiyi davranışları ile çekilmez kılması veya bunun beklenebilir olması, konuta zarar verilmesi ya da ödeme güçlüğü gibi haklı nedenlerin olması halinde de (bu arada kiracı eşin alacaklısı olduğu nafaka talepleri dikkate alınır) sözleşmeyi feshedebilmesi de mümkündür.

## **2. Düzenlemenin Hukuki Sonuçları**

Alman Medeni Kanun'u § 1568a (3) hükmünde aranan şartlar gerçekleştiğinde, boşanma sonrası aile konutundan faydalanma hakkı doğan eş, "halefiyet" yoluyla dairenin tek kiracısı olur; diğer bir ifadeyle eşin kiracılık hakkı kanundan doğan özel bir halefiyetin sonucudur.<sup>267</sup>

Öncelikle, her iki ihtimalde de kiracı sıfatını boşandığı eşine bırakacak tarafın konutun "zilyetliğini devretmesi" gerekmektedir. Çoğu zaman eşin kiracı olduğu konuttan taşınması yeterlidir.<sup>268</sup> Diğer bir deyişle, konutun mutlaka teslim yoluyla devredilmesi gerekmez, zilyetliğin devrine ilişkin diğer yollarla da devir gerçekleştirilebilir ve bu halefiyet için aranan "devir" şartını karşılar.<sup>269</sup>

Aile konutu ile ilgili kararı veren mahkemenin bu kararın uygulanmasına yönelik; örneğin konutu terk etmesi gereken eş halen taşınmadıysa, konutun tahliyesi yükümlülüğü ve tahliye için son tarih belirlemenin yanı sıra kişisel eşyaların taşınması, eve girme yasağı ve anahtarların teslim edilmesi gibi, tedbirleri de alması gerekmektedir.<sup>270</sup>

---

<sup>265</sup> Marina Wellenhofer, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, BGB § 1568a Ehwohnung, Rn. 40.

<sup>266</sup> Gsell, Krüger, Lorenz und Reymann, *Grosskommentar zum Zivilrecht*, Rn. 118-119; Schulz und Hauß, *Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung*, Rn. 111.

<sup>267</sup> Gsell, Krüger, Lorenz und Reymann, *Grosskommentar zum Zivilrecht*, Rn. 84.

<sup>268</sup> Marina Wellenhofer, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, BGB § 1568a Ehwohnung, Rn. 32; Staudinger und Weinreich, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Staudinger BGB - Buch 4: Familienrecht: §§ 1564-1568*, 2018, Rn. 53.

<sup>269</sup> Gsell, Krüger, Lorenz und Reymann, *Grosskommentar zum Zivilrecht*, Rn. 95.

<sup>270</sup> Schulz und Hauß, *Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung*, Rn. 120.

Kanundan dolayı halefiyet gerçekleştiğinde, sözleşme, kişi değişikliği dışında tüm hükümleriyle devam eder.<sup>271</sup> Dolayısıyla, kira bedeli, sözleşme süresi, tarafların sahip olduğu haklar ve yükümlülükler ve ihbar süreleri etkilenmez.

Kiracılık sıfatını eşine bırakmakla yükümlü kılınan eş, sözleşmenin tarafı olduğu süre boyunca sözleşmeden doğan borçlardan sorumludur. Diğer eş ise, sadece sözleşmeye girdiği andan itibaren sorumlu olur.<sup>272</sup> Alman Kanun koyucusu, kiraya verene fesih hakkı vererek menfaatini yeterince korumuş olduğunu düşünmüş olmalı ki, kira sözleşmesinden ayrılan eş için İsviçre Medeni Kanunu'ndaki düzenlemenin aksine ayrıca müteselsil sorumluluk öngörmemiştir. Bununla birlikte, sözleşmeden ayrılan eşin geçici süre ile müteselsilen sorumlu olmaya devam edeceği taraflar arasında kararlaştırılması mümkündür.

Daha önce ödenmiş depozito, sözleşmedeki taraf değişikliğinden bağımsız olarak kiraya verende kalır, çünkü kişi değişikliği haricinde kira sözleşmesi değişmeden devam eder.<sup>273</sup> Ayrıca, ödemelerde gecikilmesi halinde kiraya verenin depozitoya el koyma hakkının varlığına da işaret etmek gerekir.<sup>274</sup>

Son olarak, boşanma davasının kesinleşmesinden itibaren bir yılın sonunda boşanmanın fer'ileri bakımından olduğu gibi aile konuta ilişkin halefiyet imkânı sona ermektedir.<sup>275</sup>

## SONUÇ

Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinde, aile konutunun kira sözleşmesi ile sağlanması halinde kiracı sıfatını taşımayan eşin rızası alınmaksızın sözleşmenin feshedilemeyeceği, bu eşin kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelebileceği hükme bağlanarak, eşlerin konutla ilgili birlikte karar almasına yönelik önemli düzenlemeler yapılmıştır (TMK m. 194/III). Türk Borçlar Kanunu'nda da TMK m. 194 ile uyumlu olacak şekilde, sözleşmenin kiracı olmayan eşin açık rızası olmadan

<sup>271</sup> BGH NJW 2003, 3266.

<sup>272</sup> Gsell, Krüger, Lorenz und Reymann, *Grosskommentar zum Zivilrecht*, Rn. 125-126.

<sup>273</sup> Gsell, Krüger, Lorenz und Reymann, *Grosskommentar zum Zivilrecht*, Rn. 127; Kira sözleşmesinin sona erdiğinde depozito ödeyen kişi tarafından geri alınabilir. Marina Wellenhofer, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, BGB § 1568a *Ehewohnung*, Rn. 41.

<sup>274</sup> Marina Wellenhofer, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, BGB § 1568a *Ehewohnung*, Rn. 42.

<sup>275</sup> Gsell, Krüger, Lorenz und Reymann, *Grosskommentar zum Zivilrecht*, Rn. 127-128.

feshedilemeyeceği ve dilerse bu eşin bildirimle sözleşmenin tarafı olabileceği yinelenmiştir (TBK m. 349).

Ancak, sözü edilen düzenlemeler, aile konutunun eşlerin boşanması sonrasında niteliğini kaybetmesine bağlı olarak işlevini kaybetmekte, kira sözleşmesinin devamında yararı olan, konuta ihtiyacı olan eş korumasız kalmaktadır. Oysa aile konutu, eşler bakımından evlilik birliği ortadan kalktığında çözülmesi gereken, evlilik birliğinde öngörülen dayanışma fikrine dayanan nafaka ve tazminat kadar önem taşıyan bir konudur. Kanunumuzda bu konuda herhangi bir hüküm bulunmaması, doktrinde kıyasen TMK 254'ün uygulanmasının önerilmesine; Yargı kararlarında ise mağduriyetin giderilmesi için İİK m. 276/IV'ün uygulanmasına neden olmuştur. Ancak tüm bu çabalar, kira sözleşmesi ile sağlanan aile konutunun boşanma sonrası tahsisi ihtiyacını karşılamakta yeterli olamamıştır.

Boşanma sonrası hesaba katılmadan yapılan aile konutuna ilişkin düzenlemeler ve ortaya çıkan kanun boşluğunun, yeni bir kanuni düzenleme ile bir an evvel doldurulması, kaleme alınacak yeni hükümde İsviçre Medeni Kanun'u veya Alman Medeni Kanunu düzenlemelerinin dikkate alınması önerilebilir.

İsviçre Medeni Kanun'u ZGB Art. 121 hükmüne göre, kira sözleşmesinin tarafı olmayan eş mahkeme kararıyla kira sözleşmesini bütünüyle üstlenebilmekte, halihazırda kiracı olan eş de devre rağmen belli bir süre daha kira bedelinden devralan taraf ile birlikte müteselsilen sorumlu olmaya devam etmektedir. Sözleşmenin devri, taraf iradelerinden bağımsız olarak mahkeme kararı ile gerçekleşmekte, sözleşme taraflarının rızası aranmamaktadır.

Alman Medeni Kanun'u § 1568a (3) hükmüne göre de, kira sözleşmesinde, "eşlerin kiraya verene birlikte bildirimde bulunması" veya "doğrudan mahkemenin verdiği konut tahsis kararının kesinleşmesi" şeklinde iki farklı yöntemle sözleşme devredilebilmektedir. Hükümde aranan şartlar gerçekleştiğinde, boşanma sonrası aile konutundan faydalanma hakkı doğan eş, "halefiyet" yoluyla dairenin tek kiracısı olmakta, diğer bir ifadeyle eşin kiracılık hakkı kanundan doğan özel bir halefiyetin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Buna göre, sözleşme, kişi değişikliği dışında tüm hükümleriyle devam etmekte; kira bedeli, sözleşme süresi, tarafların sahip olduğu haklar ve yükümlülükler etkilenmemektedir. Alman hukuku düzenlemesinde, kira sözleşmesinden ayrılan eş için İsviçre Medeni Kanunu'ndaki düzenlemenin aksine ayrıca müteselsil sorumluluk öngörülmemiştir. Bununla birlikte, kiraya verene, halefiyetten haberdar



olmasından itibaren bir ay içinde kullanabileceği fesih hakkı tanınmış bulunmaktadır.

## KAYNAKÇA

- Acar, Faruk. *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*. 3. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.
- Ayan, Serkan. *Evlilik Birliğinin Korunması*. Ankara: Türkiye Barolar Birliği, 2004.
- Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*. 3. Bası, Ankara: Adalet Yayınları, 2017.
- Badur, Emel. "Eşin Rızası". *TBB Dergisi*, 109 (2013): (s. 251-303).
- Barlas, Nami. "Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları". Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2004.
- Büchler Andrea. *Sheidung, FamKomm – Band I: ZGB / Art. 121*. 4. Auflage, Bern: Stämpfli, 2022.
- Ceylan, Ebru. "İsviçre Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesi ile İlgili Hüküm Çevirileri". *İstanbul Barosu Dergisi*, 87/4 (2013): (s.215-242).
- Cumalı, Gamze. "Aile Konutu ve Kira İlişkileri", *Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi, 2012.
- Doğan, Murat. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*. 1. Bası, Ankara 2011.
- Doğan, Murat. "Mal Rejiminin Tasfiyesinde ve Mirasın Paylaşımında Aile Konutu ve Ev Eşyası". *AÜEHFD*, VII/3-4 (2003): (s. 651-695).
- Dural, Mustafa, Tufan Öğüz ve Mustafa Alper Gümüş. *Türk Özel Hukuku, C. III, Aile Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2021.
- Erdem, Mehmet. *Aile Hukuk*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018.
- Gökayla, Emre. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı". *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, 8/Özel Sayı (2013): (s. 1203-1251).
- Gsell, Beate, Wolfgang Krüger, Stephan Lorenz und Christoph Reymann. *Grosskommentar zum Zivilrecht, BeckOGK/Erbarth, BGB § 1568a*. München: C.H.BECK, 2020, Rn. 0-206.
- Gümüş, Mustafa Alper. *6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi*. 2. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003.
- Hatemi, Hüseyin ve Burcu Oğuztürk Kalkan. *Aile Hukuku*. 6. Bası, İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık, 2018.
- Havutçu, Ayşe. "Evlilik Kadının Yerleşim Yeri", *DEUHF*, 7/1 (2005): (s. 29-50).
- Hayran, H. Burhan. *Mal Rejimleri Şerhi*, Ankara: Adil Yayınevi, 2004.
- Honsell, Heinrich, Nedim Peter Vogt und Wolfgang Wiegand. *Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR*, 6. Auflage, Basel: Helbing Lichtenhahn, 2018.
- İnceoğlu, M. Murat. *Kira Hukuku*. Cilt 2, 1. Bası, İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık, 2014.
- Kapusuz, Gökçen. "Mal Rejimleri ve Miras Hukuku'nda Aile Konutu", *Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi, 2010.

- Kılıçoğlu, M. Ahmet. *Aile Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2015.
- Kılıçoğlu, M. Ahmet. *Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2002.
- Kürşat, Pelin. "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi", *Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi, 2017.
- Öztan, Bilge. *Aile Hukuku*, 6. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi, 2015.
- Özüğür, Ali İhsan. *Mal Rejimleri*. 5. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2008.
- Schlumpf, Michael und Christian Fraefel. *Personen- und Familienrecht Art. 1-456 ZGB – Partnerschaftsgesetz*. 4. Auflage, Zürich: Schulthess, 2023.
- Schulz, Werner und Jörn Hauß. *Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung*. 7. Auflage, München: C.H.BECK, 2022.
- Schwenzer, Ingeborg. *Fam Kommentar Scheidung*. Bern: Schulthess, 2005, Art. 125-132.
- Sirmen, A. Lâle. *Eşya Hukuku*. 10. Baskı Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Staudinger, Julius und Gerd Weinreich. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Staudinger BGB - Buch 4: Familienrecht: §§ 1564-1568*. Berlin: De Gruyter, 2018.
- Şeker, Muzaffer. "İsviçre Hukukunda Aile Konutunun Boşanma Halinde Aile Konutuna İhtiyacı Olan Eşe Mahkeme Kararı ile Tahsis Edilmesi: Art. 121 ZGB". *EÜHFD*, XI/3-4 (2007): (s. 473-487).
- Şıpka, Şükran. *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194)*. 2. Bası, İstanbul: Beta Basım Yayın, 2004.
- Uçar, Ayhan. "4721 Sayılı Medeni Kanun ile İhdas Edilen Yeni Bir Müessesesi: Aile Konutu Müessesesi". *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, X/1-2 (2006): (s. 395-442).
- Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 10. Baskı, İstanbul: Beta Yayınları, 2014.
- Wellenhofer, Marina. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, BGB § 1568a Ehewohnung*. 9. Auflage, München: C.H.BECK, 2022.