



KİRA HUKUKUNDA ZAPTTAN DOLAYI SORUMLULUK

Emrah DELİCE¹

ÖZ

Zapt, kiralanan üzerindeki bir hakka dayanarak üçüncü bir kişinin oluşturduğu hâkimiyet şeklinde ifade edilebilir. Bu hak kira sözleşmesinden önce var olabileceği gibi sözleşmeden sonra da ortaya çıkabilir. Sözleşmeden sonra ortaya çıkan hak halleri, Türk Borçlar Kanunu m. 310'a göre kiralananın devri ve m. 311'e göre sınırlı bir aynı hak verilmesidir. Zapt halinde kiralayanın sorumluluğunun doğması için bazı şartların gerçekleşmesi gerekir. Bu şartların gerçekleşmesine rağmen kiralayan davayı üstlenmek zorunda değildir. Bu durumda kiracının malvarlığında zararının ortaya çıkması halinde zararı tazmin yükümlülüğü doğabilecektir.

Anahtar Kelimeler: Kira, Zapt, Sorumluluk

Jel Kodu: K25, K29

LIABILITY FOR SEIZURE IN RENT LAW

ABSTRACT

Seizure expressible as third person's dominance that a right on the rented real estate. This right can be exist before the rental agreement too as it maybe after the agreement. Right states that emerged after the agreement are, according to Turkish Code of Obligations article no 310 make over the rented reel estate and article no 311 give another person a limited real right. For emerge of the renter's liability, some conditions have to come true in case of seizure. The renter doesn't have to assume the case despite the conditions come true. In this situation if a loss happens on tenant's assets, indemnification liability of loss will be emerge.

Keywords: Rent, Seizure, Liability

Jel Codes: K25, K29

¹ Arş. Gör. Gaziosmanpaşa Üniversitesi, emrahdlc@gmail.com

GİRİŞ

Zapt kelime anlamı itibariyle hâkim olma fiilini ifade etmektedir. Kira hukuku anlamında zapt²; kira sözleşmesinden önce var olan veya sonradan ortaya çıkan üstün bir hakka dayalı olarak, üçüncü bir kişinin bu üstün hak sebebiyle kiralanan üzerindeki hâkimiyetini ifade etmektedir. Kiralayan bu hâkimiyet sebebiyle sözleşmeyi ifa edememekte veya kötü şekilde ifa edebilmektedir. Dolayısıyla kiracı da söz konusu hâkimiyet sebebiyle kullanma hakkını yerine getirememektedir.

Zaptın tanımından yola çıkarak, zaptın ya kira sözleşmesinden³ önce var olan ya da sonradan ortaya çıkan üstün bir hakka dayalı olarak ortaya çıkması söz konusu olabilecektir.

1. GENEL OLARAK ZAPTTAN DOLAYI SORUMLULUK

1.1. Gerçek Anlamda Zapt

Kira sözleşmesinden önce var olan⁴ bir hakka dayalı olarak ortaya çıkan zapt doktrinde gerçek zapt olarak adlandırılmaktadır⁵. TBK m. 309'a göre; üçüncü bir kişinin kiralananında kiracının hakkıyla bağdaşmayan şekilde bir hak ileri sürmesi halinde, kiracının bildirim ile birlikte kiralayanın davayı üstlenmesi ve uğranılan her türlü zararı gidermesi gerekmektedir. Dolayısıyla kiracıya karşı açılan bir davayı kiralayanın üstlenmesi gerekir. Bununla birlikte üçüncü kişi hakkını dava dışı ileri sürüyorsa kiracının bunu kiralayana ihbar etmesi gerekmektedir⁶. Kiracının kiralayana söz konusu zaptı bildirme yükümlülüğü, bizzat söz konusu hakka karşı kendini savunmasına engel değildir⁷.

Zapttan dolayı sorumluluk bahsinde kanun koyucu yeterli açıklamalarda bulunmadığından dolayı, satış sözleşmesinde yer alan zapttan dolayı sorumluluktan bahseden TBK m. 214 vd. kıyasen uygulanabilir⁸. Üçüncü kişinin hakkını kullanması sonucu kiracının zarara uğraması halinde kiracı bizzat tazminat talep edebilir.

1.2. Sonraki Zapt

Kira sözleşmesinin yapılmasından sonra ortaya çıkan bir hakka dayalı olarak, üçüncü kişinin kiralananı zapt etmesi de mümkündür. Bu durum ya TBK m. 310'a göre kiralananın sonradan el değiştirmesi ile ya da TBK m. 311'e göre sonradan sınırlı bir aynı hak verilmesi ile ortaya çıkabilmektedir.

1.2.1. Kiralananın Sonradan El Değiştirmesi

1.2.1.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesi ile taraflar arasında ortaya çıkan borç ilişkisi, kiracıya kiralananı kullanma hususunda nisbi bir hak kazandırır. Kiracının sahip olduğu bu nisbi hak da, kiralayanın daha sonradan kiralananı devretmesine engel teşkil etmez. Hemen belirtmek gerekir ki 818 sayılı eBK m. 254'te yer alan kiralananın el değiştirmesi hususu, yanlış bir şekilde, satım sonucu kira sözleşmesinin infisalı şeklinde düzenlenmişti. Kiralananın satılmış olmasını (aslen kiralayan sıfatının ve buna bağlı olarak ifa imkânının kalkması sebebiyle) kira sözleşmesi bakımından ifa engeli olarak görmek gerekirken, kira sözleşmesinin infisahına sebebiyet vereceğinin belirlenmiş olması bu bakımdan yerinde değildi. 6098 sayılı TBK m. 310'un üst başlığında yapılan düzenleme ile mevcut sıkıntı giderilmiştir⁹.

2 Roma Hukukunda Kira Sözleşmelerinde zapta karşı tekeffül borcu hakkında detaylı bilgi için bkz. (YEŞİLLER), s. 108-114.

3 Kira sözleşmesinin niteliği TBK m. 309 hükmünün uygulanmasını etkilememektedir. Dolayısıyla taşınır-taşınmaz ya da belirli-belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımının bir önemi bulunmamaktadır. (YAVUZ), s. 416.

4 Sözleşmeden önce var olan söz konusu haklara; aynı hak olarak mülkiyet veya irtifak hakları örnek olarak gösterilebilir (KARAHASAN), s. 830; (BİLGE), s. 153. Bu haklar, tapu siciline şerh edilmiş kişisel haklar şeklinde de ortaya çıkabilir. Üçüncü kişinin hakkının kiracıdan kaynaklanan kişisel nitelik taşıması halinde, kiralayanın zapt dolayısıyla sorumluluğu bulunmamaktadır (TUNÇOMAĞ), s. 498.

5 (KARAHASAN), s. 830; (YAVUZ), s. 416; (BİLGE), s. 153.

6 (ARAL), s. 252. Üçüncü kişinin söz konusu hakkını sadece dava yoluyla ileri sürebileceğine ilişkin yorum ve ilgili açıklama için bkz. (AKYİĞİT), s. 95.

7 (BİLGE), s. 153.

8 (ARAL), s. 252; (KARAHASAN), s. 830; (BİLGE), s. 153.

⁹ Bu doğrultuda bkz. (ARAL), s. 253; (KARAHASAN), s. 832.

Kiralananın sonradan el deęiřtirmesi¹⁰; satış, mal değişimi, bağışlama sۆzleřmesi yahut sۆz konusu kiralananın bir ortaklığa sermaye payı olarak konulması şeklinde de ortaya ıkabilir¹¹. üncü kişinin sۆz konusu hakkının kira sۆzleřmesinin yapılmasından sonra fakat kiralananın kiracıya tesliminden önce ortaya çıkması hali de bu kapsama dâhildir¹². Bu durumlarda TBK m. 310/1 gereği yeni malik kira sۆzleřmesinin tarafı haline gelmektedir. Kiralananın eski sahibinin sۆzleřmede taraf sıfatı kalmamaktadır. Bununla birlikte kiralayanın kiralananla ilgili olarak yeni bir ortak almış olması, onun taraf niteliğini ortadan kaldırmamaktadır¹³. Kiracının alt kira ilişkisi kurması ya da bu hakkını temlik etmesi bu madde kapsamında deęerlendirilmemektedir¹⁴. TBK m. 310 mutlak emredici niteliktedir ve sۆzleřme ile aksi kararlaştırılmaz.

Kiralananın mülkiyetin el deęiřtirmesinin¹⁵ gerçekleştirilmiş olması řarttır¹⁶. Bu bakımdan taşınurlarda zilyetliğin devrinin gerçekleşmesi veya tapuya kayıtlı taşınmazlar bakımından tapu sicilinde tescilin yapılmış olması gerekir¹⁷. Zapt tarihi tescil ve zilyetliğin devir anı olarak kabul edilecektir¹⁸. Kira sۆzleřmesinden evvel kiralananın el değiştirmesi durumunda ise zapt hakkında hükümlerin uygulanması mümkün deęildir¹⁹. Miras yolu ile kiralananın el değiştirmesi durumlarında, mirasçılar kiralayanın hak ve borçlarını üzerlerine aldıklarından dolayı zapta ilişkin sۆz konusu hükümler uygulanmaz²⁰.

TBK m. 310/2'de yer alan özel hüküm gereği kamulaştırma hakkında özel rejim sۆz konusudur. Buna göre kamulaştırma halinde mülkiyeti elde eden kamu kurumunun kira sۆzleřmesine taraf olması TBK m. 310/2 sebebiyle mümkün olmayacaktır. Aksi halde kamulaştırmayla güdülen kamu yararı gerekleřmeyecektir²¹. Nitekim Kamulaştırma Kanunu m. 20 kapsamında, lehine kamulaştırma yapılan idare adında tapu dairesince yapılacak tescil ile kira sۆzleřmesinin ifası kiralayanın kuruşu olmaksızın imkânsızlaştığı için kiralayan borcundan kurtulur, kiracı kiralanan taşınmazı boşaltmak zorundadır²².

1.2.1.2. El Değiştirmenin Sonuçlar

818 sayılı eBK zamanında kiralananın el deęiřtirmesi²³ halinde yeni maliki koruyan hükümler yer almaktaydı. Buna göre; 6570 sayılı GKHK m. 7 ve eBK m. 255/2 hariç olmak üzere, yeni malik

¹⁰ Kiralananın el değiştirmesinin muvazaalı niteliği bulunuyorsa, bu durum TBK m. 310'un uygulanmasına sebebiyet vermeyecektir. İlgili açıklama için bkz. (ACAR), s. 304-305.

¹¹ (YAVUZ), s. 96-97; (ARAL), s. 253; (BİLGE), s. 153-154; (GÜMÜŞ), s. 275. Bilge, bu haller dışında TBK m. 611 ve devamında bahsedilen ölüncye kadar bakma sۆzleřmesinin de kapsam içerisinde olabileceğini belirtmektedir (BİLGE), s. 153. Gümüş bunların dışında devrin kaynağının cebri artırma ve adi ortaklık sۆzleřmesi olabileceğini belirtmektedir (GÜMÜŞ), s. 275. Yavuz, atıpk bir sۆzleřme olan kat karşılığı inşaat sۆzleřmesinin de devir kaynağı olabileceğini belirtmektedir (YAVUZ), s. 422.

¹² (ARAL), s. 253; (ACAR), s. 294.

¹³ Kiralayan kişinin kiralananın maliki olmaması halinde taraf sıfatları değerlendirilerek yapılan açıklamalar hakkında bkz. (AKYİĞİT), s. 97.

¹⁴ İlgili açıklama ve alt kira hakkında bkz. (ACAR), s. 289-290.

¹⁵ Kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi borçlandırıcı işlem yerine tasarruf işlemine işaret ettiğinden, taşınır ve taşınmazlar bakımından tasarruf işleminin şartları ve tamamlanması eşya hukuku ilkelerine göre belirlenecektir (YAVUZ), s. 422, dn. 165; (ACAR), s. 295.

¹⁶ (GÜMÜŞ), s. 275; (YAVUZ), 422; (ACAR), s. 295. Kısmi devir hakkında bkz. (ACAR), s. 300.

¹⁷ (ACAR), s. 296.

¹⁸ (YAVUZ), s. 422. Yazar aynı zamanda tescilin gerçekleşme anının tapu kütüğüne yazım anı veya yevmiye defterine yazım anı seçeneklerinden yevmiye defterine yazım anını savunan görüşe atıfta bulunmaktadır. Bu ayırımın yapılması yeni malikin hem fesih hakkının başlangıcını hem de taraf sıfatının başlangıcını belirlemede önem arz etmektedir. İlgili açıklama için bkz. (YAVUZ), s. 422, dn. 166. Aynı görüőte bkz. (ACAR), s. 296-297.

¹⁹ (YAVUZ), s. 423. Aksi görüş için bkz. (ACAR), s. 295.

²⁰ (YAVUZ), s. 423; (BİLGE), s. 154; (KARAHASAN), s. 832; (ACAR), s. 303-304; (GÜMÜŞ), s. 275. Kiralananın derneğin sona ermesine bağlı olarak el değiştirmesi, kiralananın kamu kurumunun tüzel kişiliğinin sona ermesi sebebiyle el değiştirmesi, kiralananın ortakların veya işletmelerin birleşmesi sebebiyle el değiştirmesi, kiralananın bir malvarlığının veya işletmenin alacak ve borçlarıyla devralınması sebebiyle el değiştirmesi, kiralananın ticari şirketin tür değiştirmesi sebebiyle mülkiyetinin değişmesi de aynı kapsamda değerlendirilmelidir (ACAR), s. 304.

²¹ (ACAR), s. 306.

²² (GÜMÜŞ), s. 276.

²³ Paylı mülkiyet halinde, yeni paydaşın TBK m. 310 gereği kira sۆzleřmesinin tarafı haline geldiği kabul edilmelidir. İlgili açıklama ve daha ayrıntılı bilgi için bkz. (ACAR), s. 298-300. Kira sۆzleřmesinden sonra kiralanan üzerinde paylı mülkiyet

kiralananı kiracıdan alabilmekteydi. 6098 sayılı TBK m. 310/1'e göre ise kiralananı devralan yeni malik sözleşmenin tarafı haline gelmekte ve dolayısıyla kiracı lehine bir düzenleme niteliğindedir. Dolayısıyla TBK ile birlikte kira satımı bozar şeklinde ifade edilen anlayış kabul edilmiştir²⁴. Böylece yeni malikle birlikte kira sözleşmesi de devam etmektedir²⁵. TBK kiracının korunması noktasında yeni malikin sözleşmeye taraf olması yolunu, diğer bir ifadeyle sözleşme devri yöntemini tercih etmiştir²⁶.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde, eski kiralayan döneminde geçen süre geçerli olacak ve kalan süre kadar yeni kiralayan sözleşme ile bağlı kalmaya devam edecektir. Ancak devirden sonra gerçekleşen olağanüstü fesih sebepleri, sözleşmeyi feshetme imkânı da verecektir. Kiracı ya da kiralayan TBK m. 331 çerçevesinde sözleşmeyi feshedebileceklerdir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiralayan TBK m. 328 ve devamına göre öngörülen fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir²⁷.

Kiralananın el değiştirmesi ile birlikte yeni malik, kira sözleşmesinden doğan bütün hak ve yükümlülükleri de devralmış olacaktır²⁸. Mülkiyetin el değiştirmesi geçmişe etkili olmayacak, doğmuş haklar ve yükümlülükler zarar görmeden varlığını koruyacaktır²⁹. Bu kapsamda kiracı artık kira bedelini yeni malike ödeyecek, kiralayan yeni malik de kalan kira süresi içinde kiralananın kullanıma uygun halde bulundurma yükümlülüğünü yerine getirmesi gerekecektir. Eski malik, kiracının borca aykırı davranışı gereği, sözleşmeyi feshedebilme imkânı varken bu hakkını kullanmamışsa, yeni malikin sözleşmeyi feshetme imkânı ayrıca bulunacaktır³⁰. Devir ile birlikte kira bedeli değişmez. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralalarında devirden sonra tespit davası açma hakkı bulunmaktadır³¹.

1.2.2. Üçüncü Kişinin Sınırlı Aynı Hakka Sahip Olması

1.2.2.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin yapılmasından sonra üçüncü kişi kiralanan üzerinde ipotek, rehin ve irtifak hakları vasıtasıyla sınırlı bir aynı hak elde edebilir. Üçüncü kişinin sahip olduğu bu sınırlı aynı hak kiracının haklarını zedeleyecek olursa, TBK m. 311 yollamasıyla, TBK m. 310'da yer alan kiralananın el değiştirmesi hakkında hükümler uygulama alanı bulacaktır. Kanunda doğrudan sınırlı aynı haklar hakkında hüküm bulunmadığından, kiralananın devri hakkındaki hükümler kıyasen, uygulanabildiği ölçüde uygulanır. TBK m. 310'a atıf yapıldığından dolayı aksine sözleşme hükümleri kesin hükümsüzdür. Sınırlı aynı hak durumunda hükmün uygulanabilmesi için geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması zorunludur.

Sınırlı aynı hakkın üçüncü kişi lehine kurulması gerekir. Bununla birlikte istisnai olarak malik lehine sınırlı aynı hak tesis edilmesi halinde, sınırlı aynı hakka ilişkin TBK m. 310/1 hükmü uygulanabilecektir³². Sınırlı aynı hakkın kira sözleşmesinden sonra tesis edilmiş olması gerekir. Bununla birlikte her sınırlı aynı hak TBK m. 310 kapsamında zapttan dolayı sorumluluğu ortaya çıkarmayacaktır. Önemli olan kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı aynı hakkın bulunmasıdır. Kiracının lehine olacak bir sınırlı aynı hakkın madde korumasından faydalanması mümkün olmayacaktır. Örneğin, M geniş araziye sahip konut niteliğindeki bir yeri kiralamış olsa, arazinin güvenliğini sağlamak üzere ve arazinin bir köşesinde aydınlatma direğinin yapılması için komşu arazi maliki lehine üst hakkı tesis edilmiş olsa, bu durum kiracının kullanım hakkını etkilemediği gibi, kiracının da bulunduğu arazinin aydınlatılması yoluyla yarar elde edilmesini sağlayacaktır³³.

1.2.2.2. Sınırlı Aynı Hak Kurulmasının Sonuçları

ilişkinin kurulması halinde, söz konusu ilişkinin kısmi devir değil sözleşmeye katılma (TBK m.206) olarak kabul edilmesi hakkında açıklamalar için bkz. (ACAR), s. 307-308 ve dn. 789.

²⁴ (YAVUZ), s. 424; (ACAR), s. 307. Gereksinime bağlı olarak sözleşmenin TBK m. 351'e göre sona erdirilmesi hususu, kira sözleşmesinin serh edilmesi başlığında açıklanacağından dolayı bu kısımda bahsedilmeyecektir.

²⁵ (YAVUZ), s. 424; (ACAR), s. 293.

²⁶ (YAVUZ), s. 424; (ACAR), s. 330.

²⁷ (YAVUZ), s. 426; (ACAR), s. 317.

²⁸ Devirden önce doğmuş fakat henüz ifa edilmemiş olan borçlar hakkında açıklamalar için bkz. (ACAR), s. 309-310.

²⁹ (YAVUZ), s. 425; (ACAR), s. 311.

³⁰ İlgili açıklama ve bu konudaki doktrin tartışmaları hakkında bkz. (ACAR), s. 313 ve dn. 813.

³¹ (ACAR), s. 312.

³² Söz konusu istisna haller ve ilgili açıklamalar için bkz. (ACAR), s. 321-323.

³³ (ACAR), s. 326-327.

TBK m. 310/1'e göre kiralananın devri halinde yeni malikin sözleşmenin tarafı olacağını belirtmektedir. Ancak söz konusu maddede TBK m. 311 atfını karşılayabilecek bir düzenleme bulunmamaktadır. Üçüncü kişinin sınırlı aynı hakka sahip olması durumunda, üçüncü kişinin sözleşmeye taraf olup olmayacağı doktrinde tartışmalıdır³⁴. Ancak genel olarak değerlendirilecek olursa ikili bir ayırım yapmak gerekir. İlk halde, kira sözleşmesinin kiracıya tanıdığı haklar sınırlı aynı hak sahibine tanınan haklardan ciddi oranda fazla ise, sınırlı aynı hak sahibinin kira sözleşmesine kiralayan malik ile birlikte katıldığı kabul edilmelidir. İkinci halde, kiracının hakları sınırlı aynı hak sahibinin haklarıyla eşit nitelikte veya daha dar nitelikte ise, sınırlı aynı hak sahibi yeni malik gibi sözleşmeye taraf olacaktır³⁵.

2. ZAPTTAN DOLAYI SORUMLULUĞUN ŞARTLARI

Kiralayanın, TBK m. 310 gereği kiralananın zaptından dolayı sorumlu tutulabilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Söz konusu şartların gerçekleşmesi halinde kiralayan davayı üstlenmek ve kiracının uğramış olduğu zararları gidermek zorundadır.

1. Üçüncü Kişinin Üstün Bir Hak İleri Sürmesi Gerekmemektedir

TBK m. 309'da kiracının sadece bir hak ileri sürmesinden bahsedilmiş olup bu hakkın niteliğinden bahsedilmemiştir. Aynı haklar TBK m. 309'da bahsedilen hak kavramının içerisinde yer almaktadır. Mülkiyet hakkı, üst hakkı, oturma hakkı ve geçit hakkının ileri sürülmesi de bu kapsamda zapt niteliğinde olabilecektir³⁶. Rehin hakkı, kira sözleşmesinden öncesinde kurulması halinde tartışmalı olmakla birlikte, kira sözleşmesinden sonra kurulması halinde TBK m. 310 kapsamında zapt hükümlerine tabi olacaktır³⁷. Şahsi hakların ileri sürülmesi ise zapt hükümlerinden faydalanmaya sebebiyet vermeyecektir³⁸.

2. İleri Sürülen Hak ile Kiracının Hakkının Bağdaşmaması Gerekmemektedir

Genel olarak değerlendirilecek olursa, zapttan bahsedebilmek için söz konusu hakkın kiracının haklarıyla bağdaşmayan haklardan olması gerekmektedir³⁹. Kiracının haklarıyla bağdaşmayan haklar da, doktrinde tartışmalı olmakla birlikte, üçüncü kişinin hak iddiasına dayanan ve kiralananın kullanımını bütünüyle yahut kısmen engelleyen durumları zapt olarak değerlendirmek gerekir⁴⁰.

3. Üçüncü Kişi Hakkını Dava Yolu ile İleri Sürmelidir

Üçüncü kişinin sahip olduğu hak, dava yolu ile ileri sürülmelidir. Noter vasıtasıyla yahut özel yolla ihtarname gönderilmesi ise hakkın ileri sürülmesi kapsamında değerlendirilmemektedir⁴¹. Nitekim TBK m. 309'da "davayı üstlenmek" tabirinden bahsedilmektedir. Dolayısıyla üçüncü kişinin dava dışı bir yöntem ile hakkını ileri sürmesi mümkün değildir. Ancak her davanın da TBK m. 309 kapsamında değerlendirilmemesi gerekmektedir. Söz konusu davanın, kiralananın kiracının elinden alınmasına yönelik yahut kiracının kullanımını engelleyici nitelikte olması bir zorunluluktur. Bu amaca yönelik olmayan bir dava TBK m. 309 anlamında zapt oluşturmayacaktır⁴². Aynı şekilde, kiracıya karşı açılmayan davalar da zaptı ifade eden haklar kapsamında değerlendirilmeyecektir⁴³.

³⁴ İlgili tartışmalar için bkz. (ACAR), s. 331-332. Doktrinde yer alan diğer görüşler için bkz. (AKYİĞİT), s. 98-99; (GÜMÜŞ), s. 276.

³⁵ (ACAR), s. 332-333.

³⁶ (YAVUZ), s. 417; (ACAR), s. 271-275. İlgili haklar bakımından açıklamalar için ayrıca bkz. (ACAR), s. 271-275.

³⁷ (ACAR), s. 275-277.

³⁸ (YAVUZ), s. 417; (ACAR), s. 277. Bununla birlikte şahsi hakkın şerh edilmiş olması halinde; şahsi hakkın ileri sürülmesinin, nisbiliğin şerh sayesinde ortadan kalktığından bahisle, zapt olacağını belirten yazarlar da bulunmaktadır. İlgili görüş ve aksi görüşteki yazarlar ve açıklamalar için bkz. (YAVUZ), s. 417; (ACAR), s. 277.

³⁹ (YAVUZ), s. 418; (ACAR), s. 270.

⁴⁰ Bu kapsamda, geçit hakkı kiracının kullanım hakkını tamamiyle ortadan kaldıran niteliği olmamasına rağmen zapt çerçevesinde değerlendirilebilecektir (YAVUZ), s. 418; (ACAR), s. 271. Doktrinde yer alan diğer görüşe göre ise kiracının kullanım hakkının daraltılması ya da kısmen ortadan kaldırılması sonucunu doğuran haklar zapt olarak nitelendirilmemektedir. İlgili görüş için bkz. (ACAR), s. 270.

⁴¹ (YAVUZ), s. 418; (ACAR), s. 279.

⁴² (YAVUZ), s. 419.; (ACAR), s. 280.

⁴³ Örneğin, tapu sicilinin düzeltilmesi davası (ACAR), s. 280.

4. Kiracı Davayı Kiralayana Bildirmelidir

TBK m. 309'a göre kiracı, kendisine karşı açılmış olan davayı kiralayana bildirmesi gerekmektedir. Söz konusu bildirim doktrinde bir yükümlülük değil külfet olarak nitelendirilmektedir⁴⁴. Herhangi bir şekil şartı bulunmamaktadır ancak yazılı yapılmış olması bir ispat vasıtasıdır. Dava dilekçesinin kiralayana tebliğ edilmesi de bildirim niteliğinde sayılmaktadır⁴⁵.

Kiracının yapacağı bildirim, kiralayanın etkin bir savunma yapabileceği ana kadar gerçekleştirilmiş olması gerekir. Aksi halde ihbar hiç yapılmamış sayılacaktır. Bunun doğal sonucu olarak da zararının tazmin edilmesini isteyemeyecektir⁴⁶. Ancak zamanında bildirim yapılsa bile önlenemeyecek bir zarar söz konusu ise bu durumda, kiralayana bildirim yapılsa bile, kiralayana sorumlu olacaktır⁴⁷.

Kiracının ihbarı yapması halinde kiralayana söz konusu davayı üstlenecek ve varsa kiracının zararlarını tazmin edecektir. Bu sebeple, bildirim yapılmamış olması kiralayana davayı üstlenmemesi sonucu ortaya çıkaracaktır. Kiralayana davayı üstlenmesi ise davada taraf değişikliği ile gerçekleşmektedir⁴⁸. Kiracının bildirim yapmasına rağmen kiralayana davayı üstlenmez ve zapt gerçekleşirse, kiralayana kiracının uğramış olduğu bütün zararları tazmin etmekle yükümlü olacaktır. Uğradığı zararların tazmini için kiracının ayrı bir dava açması gerekecektir.

3. ZAPTTAN DOLAYI SORUMLULUK HAKKINDA BAZI ÖNEMLİ HUSUSLAR

3.1. Kiralayana Davayı Üstlenmesi

Kiracının TBK m. 309/1 gereği yapmış olduğu bildirim sonucunda kiralayana davayı üstlenecektir. Bu üstlenme, önceden bahsedildiği gibi, kiralayana kiracı yerine davada taraf olması ile gerçekleşmektedir. Kendisine yapılan bildirimde rağmen kiralayana davayı üstlenmemesi halinde ise, kiracının uğramış olduğu zararların tazmini borcu altına girecektir⁴⁹. Kiralayana davayı üstlenmemesi halinde kiracı davaya kendisi devam edebilir, hatta sulh de yapabilir. Kiralayana davayı üstlenmemesi sonucunda, kiracının yaptığı işlemlerden dolayı da kiralayana karşı sorumluluğu bulunmamaktadır⁵⁰. Aynı zamanda, kiracı kendi aleyhine mameleki bir sonuç doğurmaksızın yargılamadan da çekilebilir⁵¹.

Kiralayana davayı üstlenmemesine bağlı olarak dava sonucu zapt gerçekleşirse, kiracının kira sözleşmesini feshetme imkânı bulunmaktadır⁵². Kiracının sebebiyet vermiş olduğu bir durum sonucunda hak iddia ediliyorsa, kiralayana davayı üstlenmesi zorunlu değildir⁵³.

3.2. Tapu Siciline Şerh

TBK m. 312'de "Taşınmaz kiralalarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir" ifadesi yer almaktadır. Söz konusu hükme göre, taşınmaz kiralalarında kiracılık hakkının ilgili taşınmazın tapu siciline şerh⁵⁴ edilebileceği belirlenmiştir. Maddeden anlaşıldığı gibi,

⁴⁴ (YAVUZ), s. 419; (ACAR), s. 281.

⁴⁵ (YAVUZ), s. 419; (ACAR), s. 282.

⁴⁶ (YAVUZ), s. 419; (ACAR), s. 282; (AKYİĞİT), s. 100.

⁴⁷ (YAVUZ), s. 419; (ACAR), s. 282.

⁴⁸ (GÜMÜŞ), s. 274; (ACAR), s. 283.

⁴⁹ Kiracının uğramış olduğu zararın tazmin edilmesi esasen kiralayana davayı üstlenmesine de bağlı değildir. Kiralayana davayı üstlendiği halde, dava sonucu zaptın kurulmasına karar verilmesi durumunda da kiracının uğradığı zararın tazmini gerekecektir. Bu bakımdan kiracının uğradığı zararın tazmin edilebilmesi için kiracının bildirimde bulunması yeterlidir. Bildirimde bulunmaması halinde ise kural olarak kiralayana sorumluluğuna gidilemez. İstisna olarak, kiralayana bildirim yapılsa dahi önlenemeyecek bir zarar varsa, kiracının bildirim yapmamış olması tazminat sorumluluğunu ortadan kaldırmayacaktır. Bu doğrultuda bkz. (ACAR), s. 285.

⁵⁰ (ACAR), s. 283.

⁵¹ (GÜMÜŞ), s. 274.

⁵² Ayrıca zapt girişimi süresince kiralananın kullanılmaması söz konusu ise, TBK m. 307 uyarınca kira bedelinden indirim talep edilebileceği de doktrinde belirtilmektedir. İlgili açıklamalar için bkz. (ACAR), s. 283 ve dn. 723.

⁵³ Örneğin kiracının kiralanın şeyin komşuluk hukukuna aykırı olarak taşkın kullanılmasında durum böyledir. Fakat kira sözleşmesiyle kiralayana böyle bir kullanım durumunda garanti vermişse, kiralayana sorumlu olduğunu kabul etmek gerekir (ACAR), s. 284.

⁵⁴ Şerh için tarafların şerh hususunda anlaşmış olmaları gerekmektedir. Şerh anlaşması kira sözleşmesinin şekil şartlarına tabidir. Şerhin verilmesi ve niteliği hakkında daha ayrıntılı bilgi için bkz. (ACAR), s. 340-342; (AKYİĞİT), s. 277.

Şerhin geçerli surette yapılması gerekir. Yolsuz şerhin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır (ACAR), s. 346.

hüküm sadece taşınmaz kiralalarında mevzu bahistir. Ancak tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar hakkında söz konusu hüküm uygulama alanı bulamayacaktır⁵⁵.

6098 sayılı TBK m. 310 ve m. 311 sebebiyle TBK m. 312'nin uygulama alanı oldukça daralmıştır⁵⁶. Nitekim m. 310 ve 311 sayesinde yeni malik veya bir ölçüde sınırlı aynı hak sahibi kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği için, satım kirayı bozar kuralı ortaya çıkmamaktadır. TBK m. 312'nin en büyük koruması TBK m. 351'e sayılı olarak istenen ihtiyaç sebebiyle tahliye alanında kendisini göstermektedir. Eğer taşınmaz üzerinde kiracılık hakkı şerh edilmişse, kiralayanın el değiştirmesi halinde yeni malik ihtiyaç sebebiyle kira sözleşmesini feshedemeyecektir⁵⁷. Ancak kamulaştırma söz konusu ise şerhin hiçbir etkisi bulunmayacak ve kiracı taşınmazı boşaltmak zorunda kalacaktır.

Şerhin sahip olduğu etkinlik sınırsız nitelikte değildir. Bu sebeple şerh süreli olarak yapılabilir. Ancak ister süreli şerh yapılsın ister süresiz, kira sözleşmesini dolmasıyla birlikte şerhin de hiçbir etkisi kalmayacaktır. Sözleşmeyi aşan bir süre belirlenmişse bu fazla süre hükümsüzdür. Şerhin süresi kira sözleşmesinden daha kısa ise, şerhin süresinin dolmasıyla birlikte şerh etkinliğini yitirecektir⁵⁸.

Şerhin süresi dolduğunda ister malikin talebiyle isterse de tapu idaresinin resen işlemiyle şerh sicilde silinebilir. Süresinden önce terkin ancak kiracının talebiyle yapılabilir⁵⁹.

3.3. Kiralayanın Tazminat Sorumluluğu

TBK m. 309'a göre kiralayanın tazminat sorumluluğu "her türlü zarar" kapsamında değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, zapt gerçekleşinceye kadar kiralananın kullanılmamasından kaynaklanan zararlarla (müspet zararın) birlikte üçüncü şahsın hak iddiası sonucu oluşan ve uygun nedensellik bağına sahip her türlü zarar söz konusu tazminat içerisinde yer alabilecektir⁶⁰.

Daha evvel de belirtildiği üzere kiralayan davayı üstlenmese bile tazminat sorumluluğu bulmaktadır. Bu kapsamda sınırlandırıcı mahiyette olmamak üzere tazmini gereken zararlar şu şekilde ifade edilebilir⁶¹:

- Kiracının yaptığı yargılama giderleri⁶²,
- Davanın kaybedilmesine kadar geçen sürede kiralananın kullanılmamasından kaynaklanan olumlu zararlar (kazanç kaybı veya fiili zarar şeklinde ortaya çıkabilir),
- İspat etmek şartıyla, üçüncü kişinin davayı kazanmasından sonra kira sözleşmesinin sonuna kadar doğan zararlar,
- Üçüncü kişinin davayı kazanmasından sonra kiralananın taşınmak için yapılan masraflar,
- Üçüncü kişinin davayı kazanmasından sonra kiralanan yerine başka bir şeyin kiralınması halinde ödenen fazla kira bedeli,
- Kiracının, kiralananı kullanmadığı dönem için yapmış olduğu giderler.

Kiralayanın tazminattan dolayı sorumlu tutulabilmesi için kusurlu olması gerekmektedir. Kiracının kusurunun bulunması halinde ise kiralayanın tazminat sorumluluğu kalmayacaktır. Daha evvel belirtildiği üzere kendisine karşı açılan davayı bildirimde bulunmayan kiracının tazminat talep

⁵⁵ (ACAR), s. 338.

⁵⁶ 6098 sayılı TBK'dan evvel şerhin niteliği ve etkisi hakkında açıklamalar için bkz. (KARAHASAN), s. 833-836.

⁵⁷ (ACAR), s. 344; (AKYİĞİT), s. 99. Nitekim TBK m. 312'nin gerekçesinde de bu durumdan bahsedilmektedir. TBK m. 312 gerekçe: "... Zaten, sözleşmenin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmasa bile, kiracılık hakkının tapu siciline şerhi, kiraya verenin, Tasarının 349 uncu (350) maddesinde öngörülen gereksinim, yeniden inşa ve imar gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir...".

⁵⁸ (ACAR), s. 345-346.

⁵⁹ (ACAR), s. 346.

⁶⁰ (ACAR), s. 285.

⁶¹ (ACAR), s. 285-286.

⁶² Davanın kazanılması halinde, dava masrafları yargılama giderlerini davayı kaybeden üçüncü kişi karşılamak zorunda olduğu için, tazminat sorumluluğu ortadan kalkacaktır.

edebilmesi mümkün değildir. Geç bildirim halinde ise tazminat sorumluluğu bütünüyle veya belli ölçüde ortadan kalkacaktır⁶³.

SONUÇ

Zapt kiralanan üzerinde ortaya çıkabilecek üstün bir menfaattir. Gerçekleşmesi halinde kiracının kiralananı kullanma hakkı zarar görecektir ve istediği faydayı elde edemeyecektir. Bu sebeple kiracının kiralayana, zapt haline dayalı açılan davayı bildirmesi gereklidir. Bu bildirim yokluğu halinde ise kural olarak kiralayanın sorumluluğu ortaya çıkmayacaktır, bütün zarar bildirimde bulunmayan kiracının sorumluluğunda olacaktır. Bununla birlikte kiracının bildirimde bulunması halinde dahi her halükarda zarar ortaya çıkacak durumda ise, kiracının bildirimde bulunmaması hali istisnai olarak kiracının değil kiralayanın sorumluluğunu ortaya çıkaracaktır.

Bildirim gerçekleştirilmesine rağmen kiralayan ilgili davayı üstlenmekten kaçınabilir. Kaçınma halinde, zapt hakkının sebebi kendisinden kaynaklanmakta ise zarar halindeki sorumluluğu devam edecek, sebebi kiracıdan kaynaklanmakta ise sorumluluğu doğmayacaktır. İlk halde, görülen dava sonucunda mahkemece zaptın kurulması doğrultusunda karar verirse kiracının kira sözleşmesini feshetme imkânı mevcut olacaktır.

KAYNAKÇA

- Acar, F. (2013). Kira Hukuku Şerhi. Beta Basım.
- Akyiğit, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi. Seçkin Yayıncılık.
- Aral, F. (2006). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. Yetkin Yayınları
- Bilge, N. (1971). Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri. Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü
- Gümüş, M.A. (2013). Borçlar Hukuku Özel Hükümler.
- Karahasan, M. R. (2002). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. Beta.
- Tunçomağ, K. (1977) . Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.
- Yavuz, C. (2014).Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler. Beta Basım Yayın.
- Yeşiller, C. (2012). Roma Hukuku'nda Kira Sözleşmesi. Doktora tezi. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

⁶³ (ACAR), s. 286.