

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|-----------|
| ÖNSÖZ | 5 |
| İÇİNDEKİLER | 7 |
| KISALTMALAR | 11 |
| I. GİRİŞ | 13 |
| II. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİNE İLİŞKİN 818 S. BK DÖNEMİNDEKİ VE İSVİÇRE HUKUKUNDAKİ DÜZENLEMELER | 17 |
| A. 6098 S. BK ÖNCESİNDE TÜRK HUKUKUNDA KİRALANIN EL DEĞİŞTİRMESİ: SATIM KİRAYI BOZAR KURALI (Kauf Bricht Miete/La vente passe le bail)..... | 17 |
| 1. Taşınırın El Değiş­­tirmesi | 18 |
| 2. Taşınmazların El Değiş­­tirmesi..... | 18 |
| 3. 6570 s. Kanun Kapsamındaki Konut ve Çatılı İşyerlerinin El Değiş­­tirmesi..... | 20 |
| 4. Konuya İliş­­kin Tartış­­malar ve Düzenlemenin Değerlendirilmesi | 21 |
| a. BK m. 254'ün Kenar Baş­­lığı ve Öğretideki Tartış­­malar | 21 |
| b. BK m. 254/2 Kapsamındaki Taşınmaz Kiralarına İliş­­kin Durum | 26 |
| c. Yeni Malikin Mevcut Kira İliş­­kisini Devam Ettirmesi..... | 27 |
| d. Devir Sözleş­­mesine Kiracı Lehine Şart Konulması | 31 |
| e. 6570 s. Kanun Kapsamına Giren Kira Sözleş­­melerine İliş­­kin Tartış­­malar | 33 |
| f. Değerlendirme..... | 34 |
| B. İSVİÇRE HUKUKUNDA KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ..... | 35 |
| 1. İBK'de Kiralananın El Değiş­­tirmesi..... | 35 |
| 2. İsviçre Düzenlemesinin Türk Hukuku ile Karşılaştırılması..... | 41 |
| III. TBK m. 310 HÜKMÜNÜN UYGULANMASININ ŞARTLARI..... | 45 |
| A. GEÇERLİ BİR KİRA SÖZLEŞMESİNİN VARLIĞI VE HÜKMÜN KAPSAMINA GİREN KİRA SÖZLEŞMELERİ..... | 45 |
| 1. Genel Olarak..... | 45 |
| 2. Hükmün Kapsamına Giren Kira Sözleş­­meleri | 46 |
| B. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMİŞ OLMASI | 48 |

| | |
|--|-----------|
| 1. El Değişirme Kavramı | 48 |
| 2. Kiralananın El Değişirmesine Benzer Hukukî İlişkiler | 49 |
| 3. Hükümün Kapsamına Giren El Değişirmeler | 51 |
| a. Genel Olarak..... | 51 |
| b. Kiralananın Hukukî İşleme El Değişirmesi | 52 |
| c. Hükümün Kapsamına Girmeyen Küllî Halefiyet | 62 |
| d. Kiralananın Devrini Sağlayan Hukukî İşlemin Geçersizliği | 66 |
| e. Mahkeme Kararıyla Meydana Gelen El Değişirmeler | 68 |
| f. İntifa Hakkı ve Üst Hakkının Sona Ermesi Halinde Malikin Kiracıyla İlişkisi..... | 70 |
| g. Kiralananın Kısmen El Değişirmesi (Kiralanda Paylı Mülkiyet Kurulması) | 74 |
| 4. Hükümün Uygulanması Bakımından El Değişirme Zamanı | 76 |
| C. KİRAYA VERENİN MALİK OLMASI ŞARTI | 78 |
| D. KİRALANANIN ZİLYETLİĞİNİN KİRACIYA DEVREDİLMİŞ OLMASI..... | 79 |
| E. YENİ MALİKİN İYİNİYETİNİN ÖNEMLİ OLMAMASI | 82 |
| F. ARA SONUÇ..... | 83 |
| IV. TBK m. 310 HÜKMÜNÜN HUKUKİ NİTELİĞİ VE SONUÇLARI | 85 |
| A. GENEL OLARAK | 85 |
| B. HÜKMÜN HUKUKİ NİTELİĞİ | 85 |
| 1. Yasal Sözleşme Devri..... | 85 |
| 2. Hükümün Emredici Karakteri | 91 |
| C. YASAL SÖZLEŞME DEVRİNİN SONUÇLARI..... | 94 |
| 1. Genel Olarak..... | 94 |
| 2. Devrin İleriye Etkili Sonuç Doğurması | 95 |
| a. Genel Olarak..... | 95 |
| b. Kira Sözleşmesini Sonlandırmaya Yönelik Olarak Kiraya Verenin Yaptığı İhtarlar ve Açtığı Davalar | 97 |
| c. Kira Sözleşmesindeki Teminatların Durumu | 102 |
| d. Paylı Mülkiyet Açısından Sonuçlar..... | 104 |
| e. Yasal Sözleşme Devrinin Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Sonuçları..... | 105 |
| (1) Yasal Sözleşme Devrinin Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında da Geçerli Olması..... | 105 |
| (2) Kiralananı Devralanın İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesini Sonlandırması (Tahliye Davası) | 105 |

| | |
|---|------------|
| (3) Sözleşmenin Süresinden Önce Sona Ermesi Halinde Kiracının Tazminat İddiası | 108 |
| f. İpotekli ve Hacizli Taşınmaz Üzerinde Kurulan Kira Sözleşmesinin Özel Durumu | 109 |
| V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KURULMASINDAN SONRA KİRALANAN ÜZERİNDE BİR ÜÇÜNCÜ KİŞİYE SINIRLI AYNÎ HAK TANINMASI (TBK m. 311) | 117 |
| A. GENEL OLARAK | 117 |
| B. TBK M. 311 HÜKMÜNÜN UYGULAMA ALANI | 119 |
| 1. Hükmün Mehz İBK m. 261a'dan Farkı ve Konuya İlişkin Görüşler | 119 |
| 2. Değerlendirme ve Görüşümüz | 121 |
| C. TBK M. 311 HÜKMÜNÜN ÇEŞİTLİ SINIRLI AYNÎ HAKLAR BAKIMINDAN SONUÇLARI | 122 |
| 1. Sözleşme Devri veya Sözleşmeye Katılma Sonucu Doğuran Sınırlı Aynî Haklar | 122 |
| a. İntifa Hakkı..... | 122 |
| b. Üst Hakkı..... | 123 |
| 2. Katlanma Yükümlülüğü Ortaya Çıkaran Sınırlı Aynî Haklar..... | 124 |
| a. Manzara Kapatmama İrtifakı..... | 124 |
| b. Geçit Hakkı..... | 125 |
| 3. Hükmün Uygulanmayacağı Sınırlı Aynî Haklar ve Şerh Edilmiş Nispî Haklar | 127 |
| a. Oturma Hakkı | 127 |
| b. Rehin Hakkı..... | 129 |
| c. Şerh Edilmiş Nispî Haklar | 130 |
| VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞERHİ | 131 |
| A. GENEL OLARAK | 131 |
| B. ŞERHİN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARIYLA SINIRLI ETKİSİ..... | 132 |
| VII. SONUÇ | 135 |
| KAYNAKÇA | 139 |