



BİRLİKTE KİRA*

Aziz Erman BAYRAM**

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-6232-7928>

DOI: 10.30915/abd.556938

Makalenin Geldiği Tarih: 18.06.2018 Kabul Tarihi: 22.07.2018

* Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK-ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

** Arş. Gör. Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı.

ÖZ

Kira sözleşmesinin en az bir tarafında birden fazla kişinin bulunması, birlikte kirayı meydana getirir. Birlikte kira, sözleşmenin kurulması, kurulan sözleşmenin değiştirilmesi ya da kira ilişkisinde yaşanan değişiklikler yoluyla oluşabilir. Kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında birden fazla kişinin bulunmasının tipik örnekleri, kiralanana elbirliğiyle veya belli paylarla malik olmaktır. Kira sözleşmesinin kiracı tarafında birden fazla kişinin bulunmasının tipik örnekleri ise, kiracılar arasında elbirliği veya evlilik birliği ilişkisinin bulunması ya da kiracıların evli olmamakla birlikte aynı konutta birlikte yaşamasıdır. Birlikte kirada iç ilişkide geçerli olan hukuk kuralları, kiracıların ya da kiraya verenlerin oluşturduğu topluluk bakımından geçerli olan kurallardır. Birlikte kira sözleşmesinde dış ilişkide geçerli olan hukuk kuralları, her iki tarafında da tek bir kişi bulunan kira sözleşmesinden kural olarak farklılık göstermez. Birlikte kirada, kiraya verenlerin ve kiracıların her biri, kira sözleşmesinin tarafı ve dolayısıyla sözleşmenin alacaklısı ve borçlusudur. Birlikte kiraya verenlerin ya da kiracıların müteselsilen borçlu veya alacaklı olduğu, sözleşmede açıkça kararlaştırılmamışsa ya da kanundan doğan bir müteselsil borçluluk ya da alacaklılık bulunmuyorsa, kiraya verenler ya da kiracılar kısmen borçlu veya alacaklıdır. Birlikte kira sözleşmesinin birkaç kiracı ya da kiraya veren tarafından yahut birkaç kiracı ya da kiraya verene karşı feshedilmesi mümkün değildir; birlikte kira sözleşmesinin bir bütün olarak feshedilmesi gerekir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Birlikte Kira, Kiraya Veren, Kiracı, Sözleşmenin Feshi.

JOINT LEASE

ABSTRACT

Existence of more than one person at least on the one party of the lease contract creates the joint lease. The joint lease may arise out of signing the contract, amending the existing one or emerging changes on the lease relationship. Typical examples of existence of more than one person on the lessor side of the lease contract are joint ownership or co-ownership of the leased property. Typical examples of existence of more than one person on the lessee side of the lease contract are the existence of co-ownership or marital union between lessees or living in the same house without marriage. The applicable legal rules to the internal relationship in the joint lease are those that are also valid for the community, which consist of lessors or lessees. On the other hand, the valid legal rules for the external relationship in the joint lease do not, in principle, differ from the individual lease contracts. In the joint lease, each one of the lessors and the lessees is the party to the contract and thereby the obligee and the obligor of the contract. If joint and several obligation or joint and several creditorship of joint lessors or lessees is not agreed on the contract or is not prescribed by the law, then they are partial debtors or creditors. It is not possible to terminate the joint lease contract by some of the lessees and lessors or against some of the lessees and lessor; the joint lease must be terminated in the aggregate.

Keywords: Lease Contract, Joint Lease, Lessor, Lessee, Termination of Contract.

GİRİŞ

Kira sözleşmesinde birden fazla kişinin sözleşmenin aynı tarafında yer alması durumuyla uygulamada sıklıkla karşılaşılmaktadır. Gerek ekonomik gerekse de hukukî nedenler, kişileri, kira sözleşmesinin kiracı ya da kiraya veren tarafında bir araya getirmektedir. Özellikle taşınmaz satış bedellerinin yükselmesi ve bununla bağlantılı olarak konut ve işyeri kira bedellerinin giderek artması, çalışanların ya da öğrencilerin ekonomik nedenlerle bir arada yaşamak zorunda kalmaları, evlenen kişilerin çoğu kez oturacakları konutu satın almaya güçlerinin yetmemesi, kişileri kira sözleşmesinin özellikle kiracı tarafında bir araya getirmektedir. Birden fazla kişinin bir eşya üzerindeki mülkiyet hakkına birlikte sahip olması da oldukça yaygındır. Üzerinde birden fazla kişinin mülkiyet hakkının bulunduğu eşyanın kira sözleşmesine konu edilmesi ise, eşya üzerindeki mülkiyet hakkına sahip olan kişileri sözleşmenin kiraya veren tarafında bir araya getirmektedir. Kişilerin kira sözleşmesinin aynı tarafında bir araya gelmesi, bu duruma özgü birtakım hukukî sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin aynı tarafında yer alan kişilerin kendi aralarındaki iç ilişkide ve bu kişilerin iç ilişkiyle bağlantılı olarak kira sözleşmesinin karşı tarafında yer alan kişi ya da kişilerle arasındaki dış ilişkide ortaya çıkan hukukî sorunların kira sözleşmesi bağlamında özel olarak ele alınarak incelenmesi önem taşımaktadır.

Bu çalışmanın konusunu, öğretilerde henüz üzerinde pek durulmamış olan, birlikte kira meselesi oluşturmaktadır. Birlikte kira, sadece borçlar hukukuyla ilgili bir konu değildir. Birlikte kira, temelini eşya hukukundan, miras hukukundan, aile hukukundan almakta; sonuçlarını ise borçlar hukuku alanında göstermektedir. Bu nedenle, çalışmada birlikte kira ilişkisi incelenirken, sadece borçlar hukukuna ilişkin değil; ilgili olduğu ölçüde eşya, miras ya da aile hukukuna ilişkin açıklamalara yer verilmiş; bu alanlara ilişkin bazı sorunlar da inceleme alanına dâhil edilmiştir.

Çalışmada, kiraya verenin kiralananın yalnız kullanma hakkını belirli ya da belirsiz bir süre için kiracıya devrettiği adi kira sözleşmesi esas alınmış; kiraya verenin kiralananın kullanma hakkıyla birlikte ondan yararlanma hakkını da kiracıya devrettiği ürün kirası sözleşmesi kural olarak inceleme kapsamı dışında tutulmuştur. Ayrıca birlikte kira ilişkisi incelenirken, kira sözleşmesi ve bu bağlamda tarafların sözleşmeden doğan tüm hakları ve borçları ayrıntılı olarak ele alınmamış; konunun birlikte kira sözleşmesi bakımından önem taşıyan noktaları üzerinde durulmuştur. Birlikte kira meselesinin olabildiğince ayrıntılı olarak incelenmesiyle gerek teori gerekse de uygulama bakımından yarar sağlanması amaçlanmaktadır.

I. BİRLİKTE KİRA KAVRAMI

Kira sözleşmesi, hukukî işlem olgusu açısından iki taraflı bir hukukî işlem; borç sözleşmesinin çeşidi bakımından ise tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir^[1]. Tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olan kira sözleşmesinin bir tarafını kiraya veren, diğer tarafını ise kiracı oluşturur. Kira ilişkisinde genellikle kiraya veren ya da kiracı olarak tek bir kişi bulunur. Bununla birlikte, iki taraflı sözleşmelerin diğer türlerinde olduğu gibi, kira sözleşmesinde de kiraya veren ya da kiracı olarak birden fazla kişinin bulunması ve böylece kira ilişkisinin her iki tarafına da birden fazla kişinin dâhil olması mümkündür^[2].

Birlikte kira, kira sözleşmesinin en az bir tarafında, diğer bir deyişle kira sözleşmesinde kiraya veren veya kiracı olarak, birden fazla kişinin bulunmasını ifade eder^[3]. Kira ilişkisinde kiracıların veya kiraya verenlerin çokluğu, birlikte kirayı meydana getirir. Birlikte kirada, kiraya verenlerin ve kiracıların her biri, kira sözleşmesinin tarafı ve dolayısıyla sözleşmenin alacaklısı ve borçlusudur^[4].

Birlikte kirada, sözleşmenin bir tarafını ya da her iki tarafını da gerçek veya tüzel kişiler oluşturabilir^[5]. Bu nedenle, kiracıların birden fazla gerçek veya tüzel kişiden meydana gelmesi mümkün olduğu gibi; kiraya verenlerin de birden fazla gerçek veya tüzel kişiden meydana gelmesi mümkündür. Aynı şekilde, kira

- [1] Weber, R.: *Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, Achter Titel: Miete*, 6. Auflage, Basel 2015, Vor. Art. 253-273c OR, N. 1; Higi, P.: *Zürcher Kommentar Band/Nr. V/2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR)*, 3. Auflage, Zürich 1994, Vor. Art. 253-274g OR, N. 97; Lupi Thomann, M.: *Die Anwendung des Konsumkreditgesetzes auf Miet-, Miet-Kauf- und Leasingverträge, Studien zum Verbraucherrecht Band/Nr. 10*, Zürich 2003, s. 5; Erzurumluoğlu, E.: *Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 4. Bası, Ankara 2014, s. 89; Hatemi, H.: *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, İstanbul 1999, s. 85.
- [2] Acar, F.: *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)*, 2. Bası, İstanbul 2015, TBK m. 299, N. 13; Kahraman, Z.: *İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu, Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-308)*, İstanbul 2017, TBK m. 299, N. 22; Weber-BaK, Vor. Art. 253-273c OR, N. 2; Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 98.
- [3] Weber, R.: *Der gemeinsame Mietvertrag*, Zürich 1993, s. 88; Schmid, H.: "Der gemeinsame Mietvertrag", *Schweizerische Juristen-Zeitung*, 87/1991, s. 349; Schmid, J.: "Die gemeinsame Miete-Ausgewählte Fragen", *Aktuelle Juristische Praxis*, 01/2016, s. 31; Permann, R.: *Orell Füssli Kommentar, Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften*, 2. Auflage, Zürich 2007, Vor. Art. 253-274g OR, N. 45; Weber-BaK, Vor. Art. 253-273c OR, N. 2; Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 103.
- [4] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 103; J. Schmid, s. 31.
- [5] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 48.

sözleşmesinin bir tarafında birden fazla gerçek veya tüzel kişinin; buna karşılık sözleşmenin karşı tarafında tek bir gerçek veya tüzel kişinin bulunması birlikte kirayı meydana getirir.

Birlikte kirada, sözü edilen “birliktelik”, esas olarak sözleşmenin bir tarafında yer alan birden fazla kişi arasındaki ilişkiden; diğer bir deyişle, birden fazla kişinin oluşturduğu topluluğun “iç ilişkisinden” kaynaklanır. Söz konusu birliktelik, kural olarak kira sözleşmesinin tarafları arasındaki ilişkiyle bağlantılı değildir. Aksine, birlikte kira bakımından, kira sözleşmesinin tarafları arasındaki ilişki, “dış ilişki” olarak nitelendirilir. Dolayısıyla, birlikte kirada, kira hukuku kaynaklı dış ilişki ile birden fazla kişinin oluşturduğu topluluk hukukundan kaynaklanan iç ilişki birbirinden oldukça farklıdır^[6]. Bununla birlikte, birlikte kiranın meydana gelmesine yol açan iç ilişkinin dış ilişkiye etki etmesi de mümkündür. Gerçekten de, birden fazla kişinin oluşturduğu topluluğun iç ilişkisi, kira sözleşmesinin tarafları arasındaki dış ilişki bakımından da belirleyici olabilir^[7].

II. BİRLİKTE KİRANIN OLUŞUMU VE TİPİK ÖRNEKLERİ

A. Birlikte Kiranın Oluşumu

1. Sözleşmenin Kurulması Yoluyla

Birlikte kira, çoğunlukla, kira sözleşmesinin birden fazla kiracı veya birden fazla kiraya veren tarafından geçerli olarak kurulmasıyla meydana gelir. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin kuruluşunda ikiden fazla kişinin iradesini açıklamış olması, her zaman birlikte kirayı meydana getirmez. Sözleşmenin kurulması yoluyla birlikte kiranın meydana gelebilmesi için, kira sözleşmesinin en az bir tarafında birden fazla kişinin, kira sözleşmesinden doğan haklara sahip olma ve borçları yerine getirme iradesini açıklamış olması gerekir^[8]. Bu nedenle, sözleşmeyi akdeden kişilerin gerçek anlamda kira sözleşmesinin tarafı olup olmadıkları, sözleşmeyi kuran karşılıklı iradelere; diğer bir deyişle tarafların uyulan gerçek iradelerine göre belirlenir. Tarafların gerçek iradelerinin uyulup uyulmadığı konusunda ise güven ilkesi geçerlidir^[9].

[6] Weber, s. 88; H. Schmid, s. 349; Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 105; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 50.

[7] Acar, TBK m. 299, N. 43.

[8] Yargıtay da, kira sözleşmesinde kefil sıfatıyla yer alan kişiyi kiracı olarak kabul eden ve kiralananın tahliyesine karar veren yerel mahkeme kararını bozmuştur (Yargıtay 6. HD., 26.05.2016 tarihli, E. 2016/4077, K. 2016/4142 sayılı kararı www.kazanci.com.tr).

[9] J. Schmid, s. 32.

Birlikte kiracılık ya da birlikte kiraya verenlik statüsü, kural olarak, kira sözleşmesini her bir katılanın “taraf” adı altında bizzat kendisinin ya da temsilcisinin imzalaması yoluyla meydana gelir^[10]. Örneğin, bir taşınmazda ortaklaşa malik olan üç kişiden her birinin kiraya veren adı altında kira sözleşmesini imzalaması durumunda, birlikte kira sözleşmesi kurulur. Bununla birlikte, birlikte kira sözleşmesi, iradelerin örtülü olarak açıklanması yoluyla kurulabilir. Örneğin, sözlü olarak kurulan bir kira sözleşmesinde, kiraya verenin, anahtar, konutu kiralamak isteyen iki kişiye birlikte vermesi, birlikte kira sözleşmesinin örtülü olarak kurulduğuna işarettir^[11].

Birlikte kiracılık ya da birlikte kiraya verenlik statüsünün, katılanların sözleşmeyi taraf sıfatıyla imzalamamasına rağmen meydana geldiği bir durum da, vekâletsiz iş görmede ortaya çıkar. Gerçekten de, bazı durumlarda kişiler, iş sahibi ile aralarında herhangi bir vekâlet ilişkisi olmaksızın iş sahibi hesabına iş görmekte ve iş sahibi de sonradan yapılan işi uygun bulmaktadır. İş sahipleri ile arasında herhangi bir vekâlet ilişkisi bulunmayan bir kişinin, iş sahipleri hesabına kira sözleşmesi akdetmesi ve iş sahiplerinin de yapılan işi uygun bulması durumunda, TBK m. 531 uyarınca, vekâlete ilişkin hükümlerin uygulanması gündeme gelecektir. Böylece, hesaplarına kira sözleşmesi yapılması konusunda öncesinde işi gören kişiyle aralarında herhangi bir vekâlet ilişkisi bulunmayan iş sahipleri, işi gören kişinin yaptığı işi uygun bulmak suretiyle birlikte kiracı ya da birlikte kiraya veren olarak kira sözleşmesinde yer alır^[12].

[10] Temsilcinin, aldığı temsil yetkisine dayanarak ve temsil olunan adına hareket ettiğini açıklayarak kira sözleşmesini akdetmesi durumunda, temsil olunan kişi ya da kişiler kira sözleşmesinin tarafı olur. Doğrudan temsil olarak adlandırılan bu hâlde, temsil olunanın adına ve hesabına hareket eden temsilci, kira sözleşmesinin tarafı olmaz. Buna karşılık, temsilcinin açıklama ilkesini yerine getirmemesi durumunda, dolaylı temsilden söz edilir ve temsilcinin karşı tarafla yaptığı sözleşme, hüküm ve sonuçlarını önce temsilcinin hukuk alanında doğurur. Bu durumda, kurulan kira sözleşmesinin tarafı temsil olunan değil; temsilci olur. Temsilci sonrasında, kendi hukuk alanında doğmuş olan alacakları ve borçları temsil olunana devreder (Akyol, Ş.: **Türk Medeni Hukukunda Temsil**, İstanbul 2009, s. 46).

[11] J. Schmid, s. 32.

[12] Ural Çınar, N.: **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul 2014, s. 70, dnp. 318. Yargıtay da bir kararında, vekâletsiz iş görme kapsamında kişilerin kira sözleşmesinin birlikte kiracısı olabileceğini kabul etmiş bulunmaktadır. Yargıtay'a göre, “*Davacı A.İ., dava dayanağı sözleşmeyi diğer iki davacının düğün merasimleri için yapmış; bu merasim diğer iki davacının varlığıyla gerçekleşmiştir. Sözleşmenin konusunu kendi düğün merasimleri teşkil ettiğine göre, gelin ve damat konumundaki davacılar başlangıçta sözleşmede taraf olmasa da, gerek merasime katılmak gerekse eldeki davayı diğer davacı ile birlikte sözleşmeye dayalı olarak açmak suretiyle, bu sözleşmenin aynı zamanda kendileri adına da akdedilmesine ve*

Kiraya ilişkin bir belgede, birden fazla bağımsız kira sözleşmesinin düzenlenmesi, ortada birlikte kira sözleşmesinin bulunmadığına dair bir yorumu gerektirir. Nitekim böyle bir durumda, belgede yer alan birden fazla kişiye ait imzaların birbirinden bağımsız kira sözleşmelerine ait olması daha olasıdır^[13].

Evli bir kimsenin kiracı sıfatıyla kira sözleşmesini tek başına akdetmesi durumunda, sözleşmeyi akdeden kişinin eşi, kiralananı onunla birlikte kullansa ve hatta söz konusu kiralanan aile konutu niteliğinde olsa bile, kiracı yönünden birlikte kiradan söz edilemez^[14]. Zira bu durumda, kira sözleşmesinin kiracı olarak tek bir kişi bulunmaktadır. Bununla birlikte, Türk Medenî Kanunu m. 194/IV uyarınca, aile konutu eşlerden “biri tarafından” kiralanan suretiyle sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiraya verene yapacağı bildirimle “sözleşmenin tarafı” hâline gelir ve böylece artık birlikte kiradan söz edilebilir.

Kiracının eşinin kira sözlenmesinde, kiracı olarak anılmaksızın, imzasının yer alması durumunda; ortada bir borca katılmanın mı yoksa birlikte kiranın mı bulunduğu iradelerin yorumlanması yoluyla belirlenir^[15].

Birden fazla kişinin, aynı konutta birlikte oturmayı istemelerine ve hatta bu konuda aralarında bir anlaşma yapmalarına rağmen bu yöndeki iradelerini dışarıya hiçbir şekilde yansıtılmaları durumunda; sadece, kira sözleşmesinde kiracı olarak görünen kişiyi kiracı olarak kabul etmek gerekir. Dolayısıyla böyle bir durumda birlikte kiradan söz edilemeyecektir^[16].

2. Kurulan Sözleşmenin Değiştirilmesi Yoluyla

Birlikte kira, kurulan bir kira sözleşmesinin sonradan değiştirilmesi yoluyla da meydana gelebilir. Başlangıçta tek bir kiracı ve kiraya veren arasında kurulan bir kira sözleşmesi, sonradan değiştirilerek sözleşmenin yapıldığı sırada kira ilişkisine taraf olmayan başka kişilerin, sözleşmenin tarafı hâline gelmesi sağlanabilir. Kira sözleşmesinin kiracı tarafına, kiraya veren tarafına ya da her

yapılan işe icazet vermişlerdir. O halde, davacı A.İ. ile diğer davacılar arasındaki ilişkinin vekaletsiz iş görme olduğu, verilen icazet karşısında da bu ilişkiye başından itibaren vekalet hükümlerinin uygulanması gerektiğinde duraksama bulunmamaktadır.” (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 30.11.2011 tarihli, E. 2011/13-606, K. 2011/717 numaralı kararı (www.kazanci.com.tr)).

[13] J. Schmid, s. 32.

[14] J. Schmid, s. 32.

[15] J. Schmid, s. 32.

[16] J. Schmid, s. 32-33.

iki tarafına da sonradan bir ya da daha fazla kişinin dâhil edilmesi, kira sözleşmesinin birlikte kiraya dönüşmesine yol açar^[17].

Kurulan bir kira sözleşmesinin değiştirilerek birlikte kiranın meydana getirilmesi konusunda, kural olarak Türk Borçlar Kanunu'nun sözleşmeye katılmayı düzenleyen 206. maddesi geçerlidir^[18]. Bu bağlamda, kira sözleşmesine katılma, TBK m. 206/I uyarınca, kira sözleşmesine katılan ile kira sözleşmesinin hâlihazırdaki tarafları arasında yapılan bir anlaşmayla gerçekleştirilir. Kira sözleşmesine katılma anlaşması sonucunda, sözleşmeye katılan, yanında yer aldığı kiracı ya da kiraya veren tarafla birlikte, onun hak ve borçlarına sahip olur. TBK m. 206/III gereğince, kira sözleşmesine katılmaya ilişkin anlaşmanın şekli konusunda, kira sözleşmesinin şekli geçerlidir^[19].

Kurulan bir kira sözleşmesinin değiştirilerek birlikte kiranın meydana getirilmesi hususunda, TBK m. 206'da düzenlenen sözleşmeye katılmaya ilişkin hükmün istisnasını, kiralananın aile konutu olması durumunda, eşin kiracı olarak kira sözleşmesine katılması oluşturur. Gerçekten de, TMK m. 194/IV uyarınca, aile konutu eşlerden biri tarafından kiralanmak suretiyle sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, sadece kiraya verene yapacağı tek taraflı bir bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir^[20]. Dolayısıyla, eşin sonradan aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin kiracısı olarak sözleşmeye katılmasında, kira sözleşmesinin başlangıcında kiracı olarak sözleşmeyi akdeden eşin ya da kiraya verenin rızasına gerek bulunmamaktadır.

Kiracının kira ilişkisini kiraya verenin yazılı rızasını almak suretiyle birden fazla kişiye devretmesi durumunda (TBK m. 323), başlangıçta tek bir kiracının bulunduğu kira sözleşmesi, sonradan birlikte kira sözleşmesine dönüşür. Kira ilişkisinin devri hâlinde, TBK m. 323/II uyarınca, kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisini devralan kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer. Dolayısıyla, kira ilişkisinin birden fazla kişiye devredilmesi, devreden kiracının yerine birden fazla kişinin geçmesine ve böylece birlikte kiranın ortaya çıkmasına neden olur. Buna karşılık, kiralananın alt kiraya verilmesi veya kullanım hakkının devredilmesi (TBK m. 322/I), alt kiracıyı ya da kullanım hakkını devralan kişiyi, asıl kira sözleşmesinin tarafı hâline getirmedığından, birlikte kiranın oluşumuna neden olmaz^[21].

[17] J. Schmid, s. 33.

[18] Inceoğlu, M. M.: **Kira Hukuku Cilt 1**, İstanbul 2014, s. 568.

[19] Inceoğlu, Cilt 1, s. 569.

[20] Inceoğlu, Cilt 1, s. 570.

[21] Acar, TBK m. 299, N. 29-30; Kahraman, TBK m. 299, N. 36.

3. Kira İlişkisinde Yaşanan Değişiklikler Yoluyla

a) Genel Olarak

Kurulan kira sözleşmesinin tarafların ya da üçüncü bir kişinin (kiracının eşinin) iradesiyle değiştirilmesi dışında, kira ilişkisinde yaşanan birtakım değişiklikler de, başlangıçta her iki tarafı tek bir kişiden oluşan kira sözleşmesinin sonradan birlikte kira sözleşmesine dönüşmesine neden olabilir. Gerçekten de, başlangıçta her iki tarafında da tek bir kişi bulunan kira sözleşmesi, kira ilişkisinde yaşanan değişiklikler nedeniyle, sözleşmenin bir tarafına ya da her iki tarafına da bir veya birden fazla kişinin dâhil olması suretiyle birlikte kiraya dönüşebilir.

b) Ölüm Nedeniyle

Başlangıçta her iki tarafı da tek bir kişiden oluşan kira sözleşmesinin, sonradan tarafların iradesine bağlı olmaksızın birlikte kira hâline gelmesinin en önemli nedeni, gerçek kişi kiracının ya da kiraya verenin ölümüdür^[22]. Nitekim kiracının ya da kiraya verenin ölümüyle, külli halefiyet ilkesi gereğince, kiracının ya da kiraya verenin mirasçıları, mirasbırakanın yerine geçerek kira sözleşmesinin tarafı hâline gelir^[23]. Dolayısıyla, ölen kiracının ya da kiraya verenin birden fazla mirasçısının bulunması durumunda, söz konusu mirasçılar, kira sözleşmesinin kiracısını ya da kiraya verenini oluşturur ve başlangıçta her iki tarafı tek bir kişiden oluşan kira sözleşmesi birlikte kiraya dönüşür.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının ölüm hâlini özel olarak düzenleyen kanun koyucu, TBK m. 356'da, ölen kiracının ortaklarının veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılarının ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanların, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, "taraf" olarak kira sözleşmesini sürdürebileceğini düzenlemiştir. Anılan hükme göre, çatılı işyeri kiralalarında, başlangıçta kira sözleşmesinin tarafı olmayan^[24] kiracının

[22] Öğretide, kira sözleşmesinde kiracının ölümüne ilişkin hükümlerin, kiracının gaipliğine karar verilmesi hâlinde de uygulanması gerektiği kabul görmektedir (Eren, F.: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 2. Bası, Ankara 2015, s. 388; Inceoğlu, M. M.: **Kira Hukuku Cilt 2**, İstanbul 2014, s. 281; Aydın, G. S.: **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)**, İstanbul 2013, s. 130).

[23] Yavuz, C./Acar, F./Özen, B.: **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Bası, İstanbul 2014, s. 585; Kaya Kızılırmak, C.: "Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü İle Sona Ermesi", **Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan**, İstanbul 2015, s. 587; Eren, s. 388; Inceoğlu, Cilt 2, s. 277; Acar, TBK m. 299, N. 13; Aydın, s. 129.

[24] TBK m. 356'te sözü edilen kişilerin başlangıçtan itibaren kira sözleşmesinin tarafı olduğu kabul etmek mümkün değildir. Nitekim TBK m. 356'da sözü edilen kişiler baştan beri

ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları, kiracının ölümüyle kira sözleşmesinin kiracı tarafı hâline gelebilirler. Konut kiralarda ise, başlangıçta kira sözleşmesinin kiracı olmayan ancak kiracıyla aynı konutta oturan ve kiracının mirasçısı niteliğini de taşımayan kişiler, kiracının ölümüyle, kira sözleşmesinin tarafı hâline gelebilirler. Bununla birlikte, öğretide, çatılı işyeri kiralarda, ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıların; konut kiralarda ise aynı konutta oturanların kira sözleşmesinin hangi yolla tarafı hâline gelecekleri konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Öğretideki bir görüşe göre, kira sözleşmesi, kiracının ölümüyle gerçekleşen “yasal sözleşmenin devri yoluyla”, ölen kiracının ortakları veya ölen kiracıyla aynı konutta oturanlar ve kiraya veren arasında devam eder^[25]. Buna karşılık, öğretideki bir diğer görüşe göre, kira sözleşmesi ancak ölen kiracının ortaklarının veya ölen kiracıyla aynı konutta oturanların kira sözleşmesine devam edebileceklerine ilişkin “iradelerini kiraya verene bildirmesi yoluyla” devam edebilir; zira ancak bildirim yoluyla söz konusu kişiler kira sözleşmesinin tarafı hâline gelebilir^[26]. Gerçekten de, kira sözleşmesinin tarafı ya da ölen kiracının mirasçısı olmayan kişilerin menfaatini korumak isteyen kanun koyucu, onlara kira sözleşmesine taraf olmak imkânı getirmiştir. Ancak söz konusu kişilerin taraf sıfatını kazanabilmesi için kiraya verene açıkça bildirimde bulunmaları ya da zımnî davranışlarıyla kira sözleşmesine taraf olma iradelerini göstermeleri gerekir. Aksi hâlde, kira sözleşmesinin tarafı olmak istemeyen kişilerin, bu yönde bir talepleri olmasa bile kanun gereği sözleşmenin tarafı hâline getirilmesi kabul edilmiş olur. Hâlbuki kanun koyucu TBK m. 356’da, ölen kiracının ortaklarının

kira sözleşmesinin tarafı olsa idi, kiracının ölümüyle onun yerine mirasçıları yerine geçer ve kira sözleşmesi ölen kişinin mirasçıları, TBK m. 356’da sözü edilen kişiler ve kiraya veren arasında devam ederdi. Bu durumda zaten TBK m. 356’da sözü edilen kişiler kira sözleşmesini taraf olarak sürdürebilirdi ve kiraya veren de sadece kiracıardan birinin öldüğü gerekçesiyle kira sözleşmesini feshedemezdi. Hâlbuki kanun koyucu ne kira sözleşmesinin tarafı olan ne de kiracının mirasçıları olan kişilere, kira sözleşmesinin tarafı hâline gelme hakkı tanımak suretiyle onları korumak istemiştir. Zira TBK m. 356’nın gerekçesinde de “Çünkü mirasçı, Türk Medenî Kanununun miras hukukuna ilişkin hükümleri çerçevesinde, miras bırakan konumundaki “ölen kiracı”nın küllî halefi olarak, söz konusu konut ya da çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmiştir.” denilmektedir.

- [25] Gümüş, M. A.: **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi** (TBK m. 299-356), 2. Bası, İstanbul 2012, s. 361; Aydoğdu, M./Kahveci, N.: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku**, 3. Bası, Ankara 2017, s. 689; Yavuz/Acar/Özen, s. 590.
- [26] Inceoğlu, Cilt 2, s. 291; Kaya Kızılırmak, s. 602. TBK m. 356’da sayılan kişilerin kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmeleri ancak kiracının mirasçılarının TBK m. 333 uyarınca kira sözleşmesini feshetmiş olması hâlinde mümkündür (Inceoğlu, Cilt 2, s. 292; Kaya Kızılırmak, s. 602-603).

veya ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanların taraf olarak kira sözleşmesini “sürdürebileceğinden” söz etmiştir^[27]. Böylece başlangıçta her iki tarafı da tek bir kişiden oluşan kirası sözleşmesi, çatılı işyeri kiralalarında, ölen kiracının birden fazla ortağının veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten birden fazla mirasçısının; konut kiralalarında ise ölen kiracıyla aynı konutta oturan birden fazla kişinin kiraya verene yapacağı bildirimle birlikte kiraya dönüşebilir.

c) Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi Yoluyla

Başlangıçta her iki tarafı da tek bir kişiden oluşan kira sözleşmesinin, sonradan tarafların iradesine bağlı olmaksızın birlikte kira hâline gelmesinin ikinci bir nedeni, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesidir. Gerçekten de, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi durumunda, TBK m. 310 uyarınca, yeni malik, kiraya verenin yerine geçerek kira sözleşmesinin tarafı olur^[28]. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan üzerinde birden fazla kişinin mülkiyet hakkı elde etmesi durumunda, kiralananın yeni malikleri, yasadan kaynaklanan sözleşme devri yoluyla^[29] kiraya verenin yerine geçerek kira sözleşmesinin tarafı olur^[30]. Böylece başlangıçta her iki tarafı tek bir kişiden oluşan kira sözleşmesi, sonradan birlikte kira hâline gelir^[31].

[27] Inceoğlu, Cilt 2, s. 294.

[28] İkizler, M.: “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt XX, Sayı 2, 2016, s. 26; Öktem Çevik, S.: *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması*, İstanbul 2016, s. 173; Erzurumluoğlu, s. 97; Acar, TBK m. 310, N. 62.

[29] SVIT-Komm, (*Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 3. Auflage, Zürich 2008) Art. 261-261a OR, N. 3; Weber-BaK, Art. 261 OR, N. 4; Higi-ZK, Art. 261-261a OR, N. 22; Permann-OFK, Art. 261 OR, N. 2; Gümüş, s. 149; Acar, TBK m. 310, N. 63.

[30] Hürlimann-Kaup, B.: *Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht*, Zürich 2008, N. 577.

[31] Buna karşılık, hâlihazırda birden fazla kiracının yer aldığı bir birlikte kira sözleşmesi söz konusuysa ve kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi nedeniyle kiraya verenin yerine yeni malik geçmişse, kira sözleşmesinin birlikte kira sözleşmesi olma niteliği ortadan kalkmaz. Kira sözleşmesinde birlikte kiracı olarak yer alan kişiler, kiracı olmaya devam eder. Yargıtay da bir kararında, “*Taraflar arasında geçerli tek kira sözleşmesi önceki malikle düzenlenen 20.05.2008 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesidir. Bu sözleşme de, kiracı sıfatıyla her iki davalı tarafından imzalanmıştır. Her ne kadar diğer davalı N. G., kiralananı hiç kullanmadığını, yeni malik davacı ile de aralarında kira sözleşmesi düzenlenmediğini savunmuş ise de, davalı N. G., kendisi açısından sözleşmeyi feshettiğine ilişkin bir delil sunmadığı gibi, taşınmazı satın alan davacı da Türk Borçlar Kanununun 310.maddesi gereğince, halefiyet ilkesi gereği sözleşmeyi düzenleyen önceki malik M. G.’in*”

d) Kiralananda Paylı Mülkiyet Düzenine Geçilmesi Nedeniyle

Başlangıçta her iki tarafı da tek bir kişiden oluşan kira sözleşmesine konu olan kiralanda paylı mülkiyet düzeninin oluşturulması; diğer bir deyişle pay ihdasında bulunulması, payı edinen paydaşın, diğer paydaşla birlikte TBK m. 301/I uyarınca kira sözleşmesinin tarafı olması sonucunu doğurur^[32]. Böylece kira sözleşmesi, birden fazla kiraya verenin sözleşmenin tarafı hâline gelmesiyle, birlikte kira sözleşmesine dönüşür. Bununla birlikte, kiralanan üzerinde sonradan paylı mülkiyet ilişkisinin kurulması durumunda, payı elde eden paydaşın hangi yolla kira sözleşmesinin tarafı hâline geleceği konusunda, öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Öğretideki bir görüşe göre, kiralanan üzerinde sonradan paylı mülkiyet ilişkisinin kurulması durumunda, sözleşmenin yasal devri kuralından değil; sözleşmeye katılma (TBK m. 206) kuralından hareket edilmesi gerekir^[33]. Buna karşılık, öğretideki bir diğer görüşe göre, kiralanan üzerinde sonradan paylı mülkiyet ilişkisinin kurulması durumunda, kiralananın sonradan birden fazla kişiye devredilmesinde olduğu gibi yasal sözleşme devri kuralı geçerlidir^[34]. Gerçekten de, kiracının durumu bakımından, kiralananın sonradan birden fazla kişiye devredilmesiyle, kiralanan üzerinde sonradan paylı mülkiyet ilişkisinin kurulması arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır^[35]. Bu nedenle, kiralanan üzerinde sonradan pay elde eden paydaşın, önceki kiraya verene beraber kira sözleşmesinin birlikte kiraya veren tarafını oluşturacağını kabul etmek gerekir.

e) Kiralanan Üzerinde Üçüncü Kişinin Sınırlı Aynı Hak Edinmesi Nedeniyle

Başlangıçta her iki tarafı da tek bir kişiden oluşan kira sözleşmesinin, sonradan tarafların iradesine bağlı olmaksızın birlikte kira hâline gelmesinin bir diğer nedeni, kiralanan üzerinde üçüncü kişilerin sonradan sınırlı aynı hak sahibi olmasıdır. TBK m. 311 uyarınca, kira sözleşmesinin kurulmasından

kiraya veren sıfatını devralmış olup, davalı N. G., halen kiracı sıfatıyla sözleşme hükümleri ile bağlıdır. Başka bir anlatımla sözleşmeden kaynaklanan kira bedelini ödeme yükümlülüğü devam etmektedir. Geçersizliği yukarıda açıklanan 09.06.2008 tarihli sözleşmede imzasının bulunmaması, kendisini kiracı olmaktan çıkarmaz. Bu nedenle diğer davalı kiracı E. Ç. ile birlikte kira paralarından sorumluluğu sürmektedir.” demiştir (Yargıtay 6. HD. 21.1.2014 tarihli, E. 2013/15603, K. 2014/573 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr)).

[32] Hürlimann-Kaup, N. 579; Acar, TBK m. 310, N. 64; Öktem Çevik, s. 172.

[33] Acar, TBK m. 310, N. 64; Öktem Çevik, s. 172.

[34] Hürlimann-Kaup, N. 579.

[35] Hürlimann-Kaup, N. 579.

sonra üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir sınırlı ayni hakka sahip olması durumunda, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır. Dolayısıyla, kiralanan üzerinde “kira sözleşmesiyle bağdaşmayan” intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı gibi sınırlı bir ayni hakkın kazanılması durumunda, kural olarak sınırlı ayni hakkı kazanan kişi, kiraya verenin yerine geçerek kira sözleşmesinin tarafı olur^[36]. Buna karşılık, kiralanan üzerinde, “kiralananın sadece bir kısmını etkileyen” intifa hakkı^[37], oturma hakkı, üst hakkı gibi sınırlı bir ayni hakkın kazanılması durumunda, sınırlı ayni hakkı kazanan kişi kiraya veren sıfatını kazanır; ancak aynı zamanda kiraya veren malik de kiraya veren olarak sözleşmede kalmaya devam eder. Böylece başlangıçta her iki tarafı da tek bir kişiden oluşan kira sözleşmesi, sonradan tarafların iradesine bağlı olmaksızın birlikte kira hâline gelir^[38].

B. Birlikte Kiranın Tipik Örnekleri

1. Kiraya Veren Yönünden

Bir kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında, birden fazla kişinin bulunmasının iki tipik örneği bulunmaktadır. Bunlardan ilki, kiralanan elbirliği ile malik olmak; ikincisi ise kiralanan belli paylarla malik olmaktır. Gerçekten de, kiralanan üzerinde elbirliği mülkiyetinin (TMK m. 701 vd.) ya da paylı mülkiyetin (TMK m. 688 vd.) bulunması, kural olarak kiraya veren yönünden birlikte kiranın meydana gelmesi sonucunu doğurur^[39].

Elbirliği mülkiyetinde, ortaklar, kanun ya da kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluğun malları üzerinde, payları belirlenmiş olmaksızın birlikte maliktir (TMK m. 701). Elbirliği mülkiyetinde, kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, yönetim ve tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir (TMK m. 702/II). Elbirliği mülkiyetine tâbi bir malın kira sözleşmesine konu edilmesi durumunda, kural olarak ortakların

[36] Çabri, S.: “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi. Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 18, Sayı 3, 2012, s. 178; Weber-BaK, Art. 261a OR, N. 1; Erzurumluoğlu, s. 97; Acar, TBK m. 311, N. 43; Öktem Çevik, s. 160.

[37] İntifa hakkının sağladığı yararlanmanın, taşınmazın belirli bir bölümüyle sınırlandırılması mümkün olup olmadığı konusundaki tartışmalar için bkz. Özen, B.: *Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı*, İstanbul 2008, s. 58 vd.

[38] Weber-BaK, Art. 261a OR, N. 1; Acar, TBK m. 311, N. 42; Öktem Çevik, s. 160-161.

[39] Weber, s. 97; H. Schmid, s. 350; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 56.

her biri, kira sözleşmesine kiraya veren sıfatıyla katılır ve böylece birlikte kira meydana gelir. Elbirliği mülkiyeti dolayısıyla kira sözleşmesinde kiraya veren olarak birden fazla kişinin yer alması konusunda özellikle, mal ortaklığından (TMK m. 221 vd.), miras ortaklığından (TMK m. 640 vd.) ve adi ortaklıktan (TBK m. 620 vd.) söz etmek gerekir^[40].

Paylı mülkiyette, paydaşlar maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir (TMK m. 688/I). Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malikin hak ve yükümlülüklerine sahiptir (TMK m. 688/III). Paylı mülkiyet konusu malın kira sözleşmesine konu edilmesi durumunda, kural olarak paydaşların her biri kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında yer alır ve böylece birlikte kira meydana gelir. Örneğin, Kat Mülkiyeti Kanunu m. 16/1 uyarınca, kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktir. Dolayısıyla, kat maliklerinin anagayrimenkulün ortak yerlerini kira sözleşmesine konu etmeleri durumunda, kat maliklerinin her biri kira sözleşmesinin kiraya veren tarafını oluşturur ve böylece birlikte kira meydana gelir^[41].

Elbirliği mülkiyetinden farklı olarak paylı mülkiyette paydaşlar arasında kişisel bir birliktelik ilişkisi (örneğin, mirasçılık ya da mallarını ve emeklerini ortak bir amaca özgüleme) bulunmadığından, paylı mülkiyete ve dolayısıyla kiraya veren yönünden paylı mülkiyet nedeniyle birlikte kiranın meydana gelmesine daha az rastlanır^[42].

2. Kiracı Yönünden

a) Elbirliği İlişkisi

Bir kira sözleşmesinde kiracı sıfatıyla birden fazla kişinin bulunmasının en tipik örneği, kiracılar arasında elbirliği ilişkisinin bulunmasıdır. Gerçekten de, aralarına elbirliği ilişkisi bulunan kişilerin kira sözleşmesinde kiracı olarak yer almaları durumunda, kiracı yönünden birlikte kira gündeme gelir^[43].

Mirasbırakanın kiralanan üzerinde kira sözleşmesinden kaynaklanan bir alacak hakkına sahip olması durumunda, mirasbırakanın ölümüyle söz konusu alacak hakkı terekeye dâhil olur ve mirasçılar söz konusu alacak üzerinde elbirliğiyle hak sahibi olurlar. Böylece mirasçılar mirasbırakanın yerine geçerek kira

[40] H. Schmid, s. 350; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 57.

[41] Acar, TBK m. 299, N. 41.

[42] H. Schmid, s. 350; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 58.

[43] H. Schmid, s. 350; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 60.

sözleşmesinde birlikte kiracı olarak bulunurlar. Aynı şekilde, adi ortaklıkta ortakların kira sözleşmesinde kiracı olarak yer alması, birlikte kirayı meydana getirir. Nitekim TBK m. 638/I gereğince, ortaklık için edinilen veya ortaklığa devredilen şeyler, alacaklar ve aynı haklar, ortaklık sözleşmesi çerçevesinde elbirliği hâlinde bütün ortaklara ait olur.

Adi ortaklıkta ortakların bir kira sözleşmesinin tarafı olması, birlikte kirayı meydana getirdiği gibi; birden fazla kişinin bir kira sözleşmesinde birlikte kiracı olarak yer alması da adi ortaklığı meydana getirebilir^[44]. Gerçekten de, adi ortaklık sözleşmesi, TBK m. 620 uyarınca, iki ya da daha fazla kişinin emeklerini ve mallarını ortak bir amaca erişmek üzere birleştirmeyi üstlendikleri sözleşmedir. Aralarında hâlihazırda elbirliği ilişkisi bulunmayan birden fazla kişinin, birlikte kiracı olarak oturmak ya da çalışmak amacıyla bir yeri kiralamaları, adi ortaklığın “ortak bir amaca erişme” unsurunu oluşturabilir. Aynı şekilde, her iki kiracının kira bedelini ödeme borcu başta olmak üzere kiracının borçlarını birlikte yerine getirmeyi üstlenmesi, adi ortaklığın “katılma payı taahhüdünde bulunma” unsurunu meydana getirebilir^[45]. Dolayısıyla aralarında hâlihazırda elbirliği ilişkisi bulunmayan birden fazla kişinin, bir kira sözleşmesinde birlikte kiracı olarak yer alması, söz konusu kişiler arasındaki hukukî ilişkinin adi ortaklık olarak nitelendirilmesi sonucunu doğurabilir^[46].

b) Evlilik Birliğinde Eşler

Evlilik birliğinde eşlerin, oturmak istedikleri konutu kira yoluyla temin etmeleri oldukça yaygındır. Eşlerin bir konutu kira yoluyla temin etmelerinde farklı olasılıklar düşünülebilir. Bu olasılıklardan ilki, eşlerden birinin konuta ilişkin kira sözleşmesini tek başına akdetmesi ve diğer eşin kira sözleşmesinin tarafı olmaksızın, temin edilen konuttan yararlanmasıdır. İkinci bir olasılık, eşlerden birinin konuta ilişkin kira sözleşmesini kiracı sıfatıyla akdetmesi; buna karşılık diğer eşin, kiraya veren karşısında eşinin konumunu güçlendirmek için

[44] FeYZioğlu, F. N.: *Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)*, Cilt I, 4. Bası, İstanbul 1980, s. 483; Weber-BaK, Art. 253-273c OR, N. 2; J. Schmid, s. 34; H. Schmid, s. 350.

[45] J. Schmid, s. 34; H. Schmid, s. 350; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 67.

[46] İsviçre Federal Mahkemesi de bir kararında, bir işyerinin veya konutun birlikte kiralanmasının, adi ortaklığın ortak amaca erişme unsurunu oluşturabileceğini belirtmiştir. Bu bağlamda Federal Mahkeme, dış hekimliği faaliyeti yürütmek amacıyla bir işyeri kiralaayan ve söz konusu muayenehanenin masraflarını açtıkları ortak bir banka hesabından ortaklaşa ödeyen kişiler arasında bir adi ortaklık ilişkisi bulunduğuna hükmetmiştir (Leutenegger, B.: “Urteil des Bundesgerichts 4A_352/2012/4A_358/2012 vom 21. November 2012”, *MietRecht Aktuell*, 3/13, s. 57).

kira sözleşmesini borca katılan, kefil ya da garanti veren sıfatıyla imzalamasıdır. Üçüncü bir olasılık ise, eşlerin her ikisinin de kira sözleşmesini, sözleşmenin kiracı tarafını oluşturacak şekilde akdetmesidir. Birinci ve ikinci olasılıkta kiracı olarak eşlerden sadece biri kira sözleşmesinin tarafı olduğundan, birlikte kiradan söz edilemezken; üçüncü olasılıkta her iki eş de kira sözleşmesinin tarafı olduğu için birlikte kiradan söz edilir^[47].

Eşlerden birinin konuta ilişkin kira sözleşmesini tek başına akdetmesi ve diğer eşin kira sözleşmesinin tarafı olmaksızın temin edilen konuttan yararlanması durumunda, yararlanan eş, kira sözleşmesinin tarafı olmadığından, kiracı eşin borçlarından; özellikle de kira bedelinden sorumlu olmaz^[48]. Eşlerin her ikisinin de kira sözleşmesinin tarafı olması durumunda ise, her iki eş de kiraya verene karşı kiracının borçlarından sorumlu olur.

Kiralananın aile konutu olması durumunda, TMK m. 194/IV uyarınca, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiraya verene yapacağı tek taraflı bir bildirimle kira sözleşmesinin tarafı hâline gelir ve böylece kiracının haklarına ve borçlarına sahip olur.

Evli çiftlerin ya da henüz aralarında bir evlenme sözleşmesi kurulmamakla birlikte, bu konuda bir hazırlık içinde bulunan kişilerin (örneğin, nişanlıların) asıl amacı, kiralanan bir konutta birlikte kiracı olarak oturmak ve bunun için bir çaba göstermek değildir. Aksine, eşlerin asıl amacı, evlilik birliğini kurmak ve bu birliği yürütmek için ortak çaba göstermektir. Dolayısıyla, eşlerin bir konutta birlikte kiracı olarak oturması, adi ortaklığın ortak bir amaca erişme unsurunu meydana getirmez. Ayrıca, eşlerin kiraladıkları konutun giderlerini karşılamak için ortak çaba göstermesi de adi ortaklığın *affectio societatis* unsurunu meydana getirmez. Zira eşlerin çabası, evlilik birliğini yürütmeye yönelik bir çabadır. Bu nedenle, birlikte kiracı olsalar bile eşlerin kira sözleşmesi nedeniyle bir adi ortaklık oluşturmasından söz edilemez^[49].

c) Evli Olmamakla Birlikte Aynı Konutta Birlikte Oturan Kişiler

Evli olmamakla birlikte birden fazla kişinin kira yoluyla temin edilen bir konutta beraber oturmasına sıklıkla rastlanılmaktadır. Özellikle öğrenciler, evli olmadığı hâlde ortak bir hayat sürdüren kişiler ya da altoylarıyla birlikte yaşayan anne babalar bu duruma örnek olarak gösterilebilir. Aynı konutta yaşayan öğrencilerin ya da ortak bir hayat sürdüren kişilerin, her birinin kira

[47] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 61.

[48] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 61.

[49] Weber, s. 94; Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 136.

sözleşmesinin kiracı tarafı olarak sözleşmede yer alması yaygındır. Buna karşılık, anne babaların altsoylarıyla aynı konutta oturması durumunda, kira sözleşmesini genellikle kiracı sıfatıyla tek bir kişi akdetmekte; diğer kişiler, kiralananan kiracı hısımlarıyla birlikte yararlanmaktadır.

Evlü olmamakla birlikte birden fazla kişinin kira yoluyla temin edilen bir konutta birlikte oturması durumunda, kiracı yönünden birlikte kiranın meydana gelmesi, birden fazla kişinin kira sözleşmesinin kiracısı olarak sözleşmeyi akdetmesine ya da sonradan bir kişinin sözleşmeye katılma yoluyla kira sözleşmesinin tarafı hâline gelmesine bağlıdır. Dolayısıyla, aynı konutta birlikte yaşayan kişiler, ancak kira sözleşmesinin tarafı iseler kiracının haklarına sahip olurlar ve kiracının borçlarından sorumlu olurlar. Birden fazla kişinin birlikte oturduğu konuta ilişkin kira bedelinin ödenmemesi durumunda, kiraya veren sadece kira sözleşmesinin tarafı olan kişinin sorumluluğuna gidebilir. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin tarafı olan kişi, TBK m. 101 gereğince, aynı konutta onulla birlikte yaşayan kişilerin kiralananı özensizce kullanması nedeniyle meydana gelen zararlardan sorumludur^[50].

Evlü olmamakla birlikte birden fazla kişinin beraber oturmak üzere bir konut kiralamaları, kiracılar arasındaki ilişkinin adı ortaklık olarak nitelendirilmesine neden olabilir. Söz konusu kişiler arasında bir adı ortaklık ilişkisinin bulunup bulunmadığının belirlenmesinde, onların beraber oturmalarının temelinde yatan amaç belirleyicidir. Bu bağlamda, evli olmadığı hâlde ortak bir hayat sürdüren kişiler arasında, evlilik birliğinde olduğu kadar sıkı bir bağ bulunmadığı söylenebilir. Dolayısıyla bu kimselerin birlikte kiracılık statüsünün bir adı ortaklık meydana getirmemesi, aralarında evlilik birliği bulunan çiftlerde olduğu kadar açık değildir. Ancak evli olmadığı hâlde ortak bir hayat sürdüren kişilerin asıl amacı çoğu kez kiralanan bir konutta birlikte kiracı olarak oturmak, söz konusu konuttan yararlanmak ve konutun giderlerine birlikte katılmak değildir. Onların asıl amacı, genellikle, evlilik birliği oluşturmayacak bir ortak yaşamı sürdürmektir. Bununla birlikte, evli olmadığı hâlde ortak bir hayat sürdüren kişilerin birlikte kiracısı oldukları konutun kiralanasından doğan borçların ödenmesi için açtıkları ortak bir banka hesaplarının bulunması, bu kişiler arasında bir adı ortaklık ilişkisinin bulunduğu işarettir^[51]. Tüm bu koşullar gözetilerek, evli olmadığı hâlde ortak bir hayat sürdüren kişilerin birlikte kiracı olarak bir adı ortaklık oluşturup oluşturmadıkları, her somut olayın özellikleri dikkate alınarak incelenmelidir^[52]. Yine, evli olmadıkları hâlde beraber oturmak

[50] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 65.

[51] Weber, s. 92-93; H. Schmid, s. 350.

[52] Weber, s. 92; Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 108.

üzere bir konut kiralayan ve birlikte kiracı sıfatını taşıyan kişiler arasında bir hısımlık ilişkisi varsa, taraflar arasındaki ilişkinin bir adi ortaklığa sebebiyet verip vermeyeceğinin belirlenmesinde, kişiler arasında kanundan doğan bir bakım yükümlülüğünün (TMK m. 327, TMK m. 364) bulunup bulunmadığına bakmak gerekir. Aralarında bir hısımlık ilişkisi bulunan birlikte kiracıların birbirlerine karşı bir bakım yükümlülüğü varsa, söz konusu kişilerin bir adi ortaklık oluşturmasından söz edilemez. Buna karşılık, aralarında hısımlık ilişkisi bulunan kiracıların bakım yükümlülüğü yoksa taraflar arasındaki iç ilişkinin bir adi ortaklık olarak nitelendirilmesi gündeme gelebilir^[53]. Aynı şekilde, bir kira sözleşmesinde birlikte kiracı olarak yer alan öğrencilerin arasındaki iç ilişkinin de bir adi ortaklık olarak nitelendirilmesi mümkündür. Ancak tüm bu durumlarda, birlikte kiracılar arasındaki hukukî ilişkinin adi ortaklık olarak nitelendirilmesinde, evin giderlerinin ortak bir hesaptan ortaklaşa karşılanıp karşılanmadığı ve kişilerin aynı konutta beraber oturmalarında esas olarak ekonomik bir amacın bulunup bulunmadığı belirleyicidir^[54].

Birden fazla kişinin kiralanana birlikte kullanılmasına rağmen, kira sözleşmesine topluluğu oluşturan kişilerden sadece birinin kiracı sıfatıyla taraf olması durumunda, kiracı ile topluluğu oluşturan diğer kişiler arasındaki hukukî ilişki çeşitli olabilir. Gerçekten de, kiracı ile kiralanana kullanan diğer kişiler arasında alt kira (TBK m. 322), kullanım ödücüsü (TBK m. 379) ya da adi ortaklık (TBK m. 620) ilişkisi bulunabilir. Kiracı ile topluluğu oluşturan diğer kişiler arasındaki hukukî ilişkinin adi ortaklık ilişkisi olması durumunda, ortağın katılım payı, bir şeyin kullandırılmasından oluştuğundan TBK m. 621/III gereğince, kira sözleşmesindeki hasara, ayıptan ve zapttan sorumluluğa ilişkin hükümler kıyas yoluyla uygulanır^[55].

III. BİRLİKTE KİRADA İÇ İLİŞKİ

A. İç İlişki: Yönetim ve Temsil

1. Genel Olarak

Birlikte kirada iç ilişki, birlikte kira sözleşmesinin bir tarafında yer alan birden fazla kişi arasındaki ilişkidir. Diğer bir anlatımla, birlikte kirada iç ilişkiden söz edildiğinde, kira sözleşmesinin kiracı ya da kiraya veren tarafında yer alan

[53] Weber, s. 93.

[54] Weber, s. 93.

[55] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 66.

birden fazla kişinin oluşturduğu topluluğun kendi içindeki yönetim ve temsil ilişkisi anlaşılır.

Birlikte kirada iç ilişkide geçerli olan hukuk kuralları, kiracıların ya da kiraya verenlerin oluşturduğu topluluk bakımından geçerli olan kurallardır. Dolayısıyla, birden fazla kiracının ya da kiraya verenin kendi aralarındaki ilişki, söz konusu kişilerin oluşturduğu topluluğu düzenleyen kurallara göre belirlenir^[56]. Bu bağlamda, elbirliği mülkiyetine (TMK m. 701 vd.), paylı mülkiyete (TMK m. 688 vd.), miras ortaklığına (TMK m. 640 vd.), adi ortaklığa (TBK m. 620 vd.), evlilik birliğine (TMK m. 185 vd.) vs. ilişkin düzenlemeler ile topluluğu oluşturan kişiler arasında kararlaştırılan (özellikle TBK m. 162 ve devamında düzenlenen müteselsil borçluluğa ilişkin) anlaşma hükümleri, birlikte kirada iç ilişkiye uygulanır^[57].

İç ilişki bakımından geçerli olan hukuk kuralları, kiracıların ya da kiraya verenlerin meydana getirdiği topluluğun oluşumunu, kapsamını, yönetimini, temsilini ve sona ermesini düzenler. Topluluğu düzenleyen hukuk kuralları, birlikte kira bakımından, özellikle topluluğun temsili konusunda büyük önem taşır. Gerçekten de, birlikte kiracı ya da kiraya veren olarak kira sözleşmesinin diğer tarafına karşı topluluğu kimin hangi ölçüde temsile yetkili olduğu, topluluğu düzenleyen kurallara göre belirlenir^[58]. Ayrıca topluluğu düzenleyen hukuk kuralları, birlikte kira bakımından, topluluğun mevcudiyeti ve topluluğun malvarlığında bulunan kiralananın mülkiyetinde yaşanan değişiklikler konusunda da önemlidir^[59]. Nitekim topluluğun mevcudiyetine ilişkin bir değişiklik, topluluğun tasfiyesi ve/veya kira sözleşmesinin taraflarının değişmesi sonucunu doğurduğu ölçüde, birlikte kira sözleşmesi bakımından birtakım hukukî sonuçların ortaya çıkmasına neden olur. Yine kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkında yaşanan değişiklikler, birlikte kira açısından önemli sonuçlar ortaya çıkarır^[60].

Kısacası, birlikte kirada iç ilişki bakımından; topluluğun temsiline, yönetimine, topluluğun yapısındaki veya kiralananın mülkiyetindeki değişikliklere ilişkin birlikte kiracıların ya da kiraya verenlerin meydana getirdiği topluluğa uygulanacak kurallar belirleyicidir.

[56] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 107; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 55; J. Schmid, s. 33; Kahraman, TBK m. 299, N. 24, 31.

[57] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 107.

[58] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 108.

[59] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 109.

[60] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 111-112.

2. Paylı Mülkiyet

Kiraya veren yönünden birlikte kiranın meydana gelmesinin tipik örneklerinden biri olan paylı mülkiyette, paylı mülkiyet konusu malın kiraya verilmesi konusu TMK m. 691/I'de düzenlenmiştir. Kanun koyucu, TMK m. 691/I'de, paylı mülkiyette adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılmasını veya feshini önemli yönetim işleri arasında saymış; söz konusu işlemlerin yapılmasını, pay ve paydaş çoğunluğuyla karar alınmasına bağlamıştır. Dolayısıyla, paylı mülkiyette, paydaşlar arasında paylı mülkiyet konusu malın kullanım ve yönetim biçimine ilişkin farklı bir düzenleme ve bu bağlamda farklı bir karar oranı öngörülmediği sürece, pay ve paydaş çoğunluğuyla alınan bir karar sonucunda kurulan kira sözleşmesi, tüm paydaşları bağlar^[61]. Böylece tüm paydaşlar, birlikte kira sözleşmesinin kiraya veren tarafını oluşturur.

Bazı istisnai durumlarda paylı mülkiyete tâbi bir malın kiraya verilmesi, söz konusu malın özgülleme amacının değiştirilmesi anlamına gelebilir. Kanun koyucu, TMK m. 692/I'de paylı malın özgülleme amacının değiştirilmesini, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlamıştır. Bu nedenle, üzerinde paylı mülkiyet bulunan bir malın, kira sözleşmesine konu edilmesi, söz konusu malın özgülleme amacının değiştirilmesi anlamına geliyorsa, kira sözleşmesinin tüm paydaşları bağlaması için paydaşların oybirliğiyle karar alması gerekmektedir^[62]. Örneğin, çalışanların işyerine ulaştırılmasında kullanılan paylı mülkiyete tâbi bir otobüsün, seçim çalışmalarında kullanılmak üzere bir siyasi partiye kiralanmasında, paydaşlarının oybirliğine ihtiyaç vardır.

Kat mülkiyetinde, kat maliklerinin anagayrimenkulün ortak yerlerini kira sözleşmesine konu etmeleri durumunda, tüm kat maliklerinin kira sözleşmesiyle bağlı olabilmesi için oybirliğinin gerekip gerekmediği konusunda ise öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Öğretideki bir görüşe göre, anagayrimenkulün ortak yerlerinin kiraya verilebilmesi, tüm kat maliklerinin oybirliğiyle mümkündür^[63]. Öğretide savunulan bir diğer görüşe göre ise, ortak yerlerin kiraya verilmesinde, yönetim planında aksi düzenlenmedikçe, kat malikleri kurulu tarafından KMK m. 30'da aranan toplantı ve karar yeter sayılarına uygun olarak

[61] Aral, F./Ayrancı, H.: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Bası, Ankara 2015, s. 261; Zevkliler, A./Gökayla, K. E.: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 14. Bası, Ankara 2014, s. 190; Aydemir, E.: **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Bası, Ankara 2016, s. 42-43; H. Schmid, s. 351; Yavuz/Acar/Özen, s. 383; Inceoğlu, Cilt 1, s. 58.

[62] Özçelik, Ş. B.: "Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi", **Ankara Barosu Dergisi**, Yıl 67, Sayı 2, 2009, s. 26.

[63] Gümüş, s. 39.

alınan karar yeterlidir^[64]. Dolayısıyla, kat maliklerinin tümünün ortak yerin kiraya vereni sıfatıyla birlikte kira sözleşmesinde yer alması için oybirliğine gerek bulunmamaktadır.

Paylı mülkiyette paydaşlarca (kat mülkiyetinde ortaklarca) alınmış bir karar olmaksızın tüm paydaşlar adına akdedilen kira sözleşmesi bakımından, yetkisiz temsile ilişkin hükümler (TBK m. 46, 47) uygulama alanı bulur. Bu nedenle, paydaşlarca alınmış bir karar olmaksızın tüm paydaşlar adına akdedilen kira sözleşmesinin tüm paydaşlar bakımından bağlayıcı olabilmesi, kanunda aranan ya da paydaşlarca kararlaştırmış olan pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmasına bağlıdır^[65]. Paydaşlarca alınmış bir karar olmaksızın tüm paydaşlar adına kurulan sözleşmeye paydaşların açık veya üstü kapalı olarak icazet vermesi ve icazet verenlerin sayı ve pay oranlarının gereken çoğunluğu sağlaması durumunda, paydaşların tamamı kira sözleşmesinin tarafı olur. Buna karşılık, kira sözleşmesinin kuruluşunda kiraya veren sıfatıyla yer almayan paydaşların, tüm paydaşlar adına akdedilen sözleşmeye açık ya da üstü kapalı olarak icazet vermemesi ve icazet verenlerin sayı veya pay oranlarının gereken çoğunluğu sağlamaması durumunda, kira sözleşmesi, icazet vermeyen paydaşlar bakımından bağlayıcı olmaz. Böyle bir durumda, sadece sözleşmeye icazet veren paydaşlar kira sözleşmesinin tarafı olur^[66].

Paydaşlarca alınmış bir karar olmaksızın, paydaşlardan birinin, tüm paydaşlar adına kira sözleşmesini akdetmesi ve sözleşmenin kurulması sırasında durumu bilen diğer paydaşların akdedilen sözleşmeye uzun süre itiraz etmemesi hâlinde, tüm paydaşlar kira sözleşmesinin tarafı olur. Gerçekten de, bir paydaşın kira sözleşmesinin yetkisiz temsilci tarafından akdedildiğini öğrenmesine rağmen, bu duruma uzun süre ses çıkarmaması, o paydaşın üstü kapalı olarak kira sözleşmesine icazet verdiği anlamına gelir. Ayrıca somut olayın özellikleri dikkate alındığında, paydaşların kiraya veren gibi hareket ederek kiracıdan kendi paylarına düşen kira bedelini talep etmeleri de, talepte bulunan paydaşların

[64] Aral/Ayrancı, s. 261; Inceoğlu, Cilt 1, s. 67. KMK m. 30'a göre: "Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir. Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katlanların salt çoğunluğudur. Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır."

[65] Tandoğan, H.: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt: I/2**, 3. Bası, Ankara 1985, s. 106; Kahveci, N.: **Alt Kira ve Kiranın Devri**, İzmir 2005, s. 13; Özçelik, s. 22; Zevkliler/Gökyayla, s. 191; Inceoğlu, Cilt 1, s. 59; Ural Çınar, s. 65-66.

[66] Özçelik, s. 22; Zevkliler/Gökyayla, s. 191; Inceoğlu, Cilt 1, s. 59. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 27.5.2015 tarihli, E. 2013/6-1683, K. 2015/1447 sayılı kararı; Yargıtay 14. HD. 27.2.2017 tarihli, E. 2015/1357, K. 2017/1444 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr).

sözleşmeye icazet verdiği anlamına gelebilir^[67]. Böyle durumlarda, paydaşların üstü kapalı davranışlarıyla karar almalarından söz edilebilir^[68].

Üzerinde paylı mülkiyet bulunan bir malı, tek bir paydaş diğer paydaşları temsil etmeksizin kendi adına akdettiği bir kira sözleşmesine konu edebilir. Böyle bir durumda, sözleşmenin kiraya veren tarafını sözleşmeyi kendi adına akdeden paydaş oluşturur^[69]. Diğer paydaşların ise kira sözleşmesinin kiraya veren tarafını oluşturması, kurulan kira sözleşmesinin değiştirilmesi yoluyla mümkündür. Yoksa diğer paydaşların söz konusu sözleşmeye icazet vermesi mümkün değildir. Nitekim sözleşmeyi kendi adına kuran paydaş yetkisiz temsilci sıfatını taşımamaktadır^[70].

Paylı mülkiyete konu bir malın kiraya verilmesi durumunda, kira sözleşmesinde aksine bir düzenleme olmadıkça, birlikte kiraya veren paydaşların kural olarak müteselsil sorumluluğu bulunmamaktadır^[71]. Nitekim TBK m. 162 uyarınca, kanunda özel olarak müteselsil borçluluk öngörülmedikçe, müteselsil borçluluk ancak birden çok borçludan her birinin, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirmesine bağlıdır. Bununla birlikte, paylı mülkiyete konu bir malın kiraya verilmesi, ticari iş^[72] niteliği taşıyorsa, TTK m. 7 uyarınca, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse, birlikte kiraya verenler kiracıya karşı müteselsilen sorumlu olur. Ayrıca kira sözleşmesi bakımından kiraya verenin borcunun bölünemeyen borç niteliği taşıdığı durumlarda, kiraya veren paydaşlardan her biri, TBK m. 85/II gereğince borcun tamamını ifa etmekle yükümlüdür^[73].

[67] Tandoğan, s. 107; Inceoğlu, Cilt 1, s. 59.

[68] Inceoğlu, Cilt 1, s. 58.

[69] Tekinay, S. S./Akman, S./Burcuoğlu, H./Altop, A.: **Tekinay Eşya Hukuku Cilt I**, 5. Bası, İstanbul 1989, s. 577; Serozan, R.: **Eşya Hukuku I**, 3. Bası, İstanbul 2014, N. 980; Sirmen, A. L.: **Eşya Hukuku**, 2. Bası, Ankara 2014, s. 323; Aral/Ayrancı, s. 261; Inceoğlu, Cilt 1, s. 60; Kahraman, TBK m. 299, n. 23.

[70] Inceoğlu, Cilt 1, s. 60. Buna karşılık, Yargıtay, paylı taşınmazın tümünün ya da bir bölümünün paydaşlardan biri tarafından kiraya verilmesi hâlinde sözleşmede taraf olmayan paydaşların açık ya da üstü kapalı onayları ile sözleşmeye geçerlik kazandırabileceğini kabul etmektedir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 27.5.2015 tarihli, E. 2013/6-1683, K. 2015/1447 sayılı kararı; www.kazanci.com.tr).

[71] Hürlimann-Kaup, N. 577; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 59; Inceoğlu, Cilt 1, s. 61.

[72] TTK m. 3 uyarınca, Türk Ticaret Kanunu'nda düzenlenen hususlarla bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari işlerdendir.

[73] Hürlimann-Kaup, N. 577; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 59; Inceoğlu, Cilt 1, s. 61; Kahraman, TBK m. 299, N. 25.

Paylı mülkiyete konu bir malın kiraya verilmesinde, taraflarca aksine bir düzenleme yapılmadıkça, birlikte kiraya veren sıfatını taşıyan paydaşlar arasında müteselsil alacaklılık durumu da bulunmamaktadır. Zira TBK m. 169/I uyarınca, müteselsil alacaklılık, ancak borçlunun alacaklılardan her birine borcun tamamını isteme hakkını tanıdığı veya kanunun belirlediği durumlarda doğar. İstisnaî olarak kiraya verenler arasında müteselsil alacaklılığın bulunması hâlinde, kiraya verenlerden her biri tek başına borcun tamamının ifasını isteyebilir. Buna karşılık, TBK m. 169/II gereğince, kiracı, alacaklılardan birine yaptığı ifayla, bütün alacaklılara karşı borcundan kurtulmuş olur. Ayrıca bölünemeyen borçlarda (kiraya veren bakımından bölünemeyen alacaklarda), TBK m. 85/I uyarınca kiraya verenlerden her biri, kiracıdan bölünemeyen borcun kiraya verenlerin tamamına ifasını isteyebilir^[74]. Müteselsil alacaklılığın ve bölünemeyen bir borcun bulunmadığı durumlarda ise (örneğin, kiracının kira bedelini ödeme borcunda), kiraya verenlerden her biri, borçlanılan edimin sadece bir kısmını talep etmeye yetkilidir^[75].

3. Miras Ortaklığı

Miras ortaklığı, hem kiraya veren hem de kiracı yönünden birlikte kiranın meydana gelmesinin tipik örneklerinden birini oluşturur. Nitekim TMK m. 599/I uyarınca, mirasçılar, mirasbırakanın ölümüyle birlikte mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar. Bu nedenle, mirasçılar, hâlihazırda kurulmuş olan bir kira sözleşmesinde taraflardan birinin ölümü üzerine, küllî halefiyet ilkesi gereğince, ölen kişinin yerine geçerek kiracı ya da kiraya veren sıfatını kanun gereği elde eder.

Türk Medenî Kanunu m. 640/I'e göre, mirasın geçmesiyle birlikte, paylaşmaya kadar, mirasçılar arasında terekedeki bütün hak ve borçları kapsayan bir ortaklık olan "miras ortaklığı" meydana gelir. Hâlihazırdaki bir kira sözleşmesinde, mirasbırakanın yerine geçen mirasçılar arasındaki ilişki, miras ortaklığı kurallarına tâbidir.

Geçici bir ortaklık olan miras ortaklığının tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Miras ortaklığında, mirasçılar miras paylaşılincaya kadar tereke üzerinde elbirliği ile hak sahibidirler^[76]. TMK 640/II uyarınca, miras ortaklığında mirasçılar

[74] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 59; Inceoğlu, Cilt 1, s. 61.

[75] Inceoğlu, Cilt 1, s. 61.

[76] Öztan, B.: **Miras Hukuku**, 8. Bası, Ankara 2017, s. 437-438; Serozan, R./Engin, B. İ.: **Miras Hukuku**, 3. Bası, Ankara 2012, s. 471; Ozanemre Yayla, H. T.: **Mirasın Paylaşılması**, Ankara 2011, s. 7.

terekeye elbirliğiyle sahip olurlar ve sözleşme veya kanundan doğan temsil ya da yönetim yetkileri saklı kalmak üzere, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler. Bu nedenle, mirasçılarının hâlihazırda kurulmuş olan bir kira sözleşmesinde kiraya veren veya kiracı olarak yer almaları hâlinde elbirliği ilkesi geçerlidir. Bu bağlamda, gecikmesinde sakınca bulunan hâller dışında, kira sözleşmesinde birlikte kiraya veren ya da kiracı olarak yer alan mirasçılarının yönetim, tasarruf ve temsil konularında oybirliğini sağlamaları gerekir^[77].

Miras ortaklığının bir tüzel kişiliği bulunmadığından, miras ortaklığı ile ilgili işlemleri ve bu bağlamda kira sözleşmesinin değiştirilmesi ya da feshi gibi işlemleri, mirasçılarının birlikte gerçekleştirmesi gerekir. Ancak çoğu kez mirasçılarının tümünün bir araya gelerek işlem yapması mümkün değildir. Miras ortaklığı ile ilgili işlemleri, bu kapsamda birlikte kira sözleşmesiyle ilgili işlemleri, varsa vasiyeti yerine getirme görevlisi (TMK m. 550), terekenin resmen yönetilmesi için atanan yönetici (TMK m. 592) ve ortaklığı temsil için oybirliğiyle seçilen (TBK m. 32 vd.) ya da mirasçılardan birinin talebi üzerine atanan temsilci (TMK m. 640/III) gerçekleştirebilir^[78]. Vasiyeti yerine getirme görevlisi, terekenin resmen yönetilmesi için atanan yönetici ya da temsilci tarafından yapılan kira sözleşmesiyle ilgili işlemler tüm mirasçıları bağlar.

Türk Medenî Kanunu m. 641/I uyarınca, mirasçılar tereke borçlarından müteselsilen sorumludur. Bu nedenle, mirasçılarının mirasbırakanın yerine geçmek suretiyle birlikte kiracı ya da birlikte kiraya veren sıfatını elde etmeleri durumunda, mirasçılar kira sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olur^[79]. Dolayısıyla, TBK m. 163/I uyarınca, kira sözleşmesinde birlikte kiracı ya da birlikte kiraya veren sıfatını taşıyan mirasçılarının karşı tarafında bulunan alacaklı, borcun tamamının ya da bir kısmının ifasını, dilerse mirasçılarının hepsinden; dilerse yalnız birinden talep edebilir. TMK m. 640/II uyarınca, mirasçılar terekeye elbirliği ile sahip olduğundan, alacaklının dava yoluna başvurması durumunda, kural olarak tüm mirasçıları birlikte dava etmesi gerekir (HMK m. 59). Nitekim mirasçılardan hiçbiri edim konusu üzerinde tek başına tasarruf etmeye yetkili değildir^[80].

[77] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 74; H. Schmid, s. 351; Serozan/Engin, s. 476-477; Aral/Ayrancı, s. 262.

[78] Erzurumluoğlu, E.: *Türk Hukukunda Adı Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Ankara 1972, s. 62; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 74; H. Schmid, s. 351.

[79] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 59; Acar, TBK m. 299, N. 45. Krş. Inceoğlu, Cilt 1, s. 57.

[80] Krauskopf, F.: *Zürcher Kommentar, Die Solidarität, Art. 143–150 OR*, Zürich 2016, Art. 143 OR, N. 70. Medenî usûl hukukunda, üçüncü bir kişinin miras ortaklığından

Türk Medenî Kanunu m. 640/II uyarınca, mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahiptirler; sözleşmeden ya da kanundan doğan temsil veya yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, tereke üzerindeki bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler. Bu nedenle, mirasçılar kira sözleşmesinden doğan alacaklar üzerinde de elbirliğiyle hak sahibi olurlar; dolayısıyla kiralanandan tek başlarına yararlanamazlar ve kira sözleşmesinden doğan haklarını tek başlarına talep edemezler. Diğer taraftan, kira sözleşmesinin mirasçılara göre karşı tarafında bulunan borçlu, borcunu ancak tüm mirasçılara ifa etmek suretiyle borcundan kurtulabilir. Örneğin, mirasçılardan birlikte kiraya veren sıfatını taşıdığı bir kira sözleşmesinde, kiracı kira bedelini sadece tek bir mirasçıya ifa ederek borcundan kurtulamaz. Buna karşılık, tek bir mirasçı da kira sözleşmesinden doğan alacağı tek başına talep edemeyeceği gibi; bu alacak üzerinde tek başına tasarruf edemez^[81].

4. Adi Ortaklık

Hem kiraya veren hem de kiracı yönünden birlikte kiranın meydana gelmesinin tipik örneklerinden birini oluşturan adi ortaklıkta, ortaklar arasında elbirliği ve oybirliği ilkeleri geçerlidir^[82]. Gerçekten de, TBK m. 638/I uyarınca, adi ortaklık için edinilen veya ortaklığa devredilen şeyler, alacaklar ve aynı haklar, ortaklık sözleşmesi çerçevesinde elbirliği hâlinde bütün ortaklara ait olur. Yine TBK m. 624/I uyarınca, adi ortaklıkta kararlar bütün ortakların oybirliğiyle alınır. Bununla birlikte, kanun koyucu adi ortaklıkta oybirliği ilkesini yedek hukuk kuralı olarak öngörmüştür. Nitekim TBK m. 624/II'ye göre, ortaklık sözleşmesinde oybirliği ilkesinin aksi kararlaştırılabilir.

alacaklı olması durumunda, mirasçılardan tamamının açılacak olan davada davalı olarak gösterilmesinin zorunlu olup olmadığı konusunda, alacağın niteliğine göre bir ayırım yapılmaktadır. Buna göre, üçüncü kişinin miras ortaklığından olan alacağının konusu paradan başka bir şeyse, alacaklının mirasçılardan tamamını davalı olarak göstermesi gerekir ve bu durumda mecburi dava arkadaşlığından söz edilir. Buna karşılık, üçüncü kişinin miras ortaklığından olan alacağının konusu paraysa, miras ortaklığının borçlarından dolayı mirasçılar müteselselen sorumlu oldukları için, alacaklı yalnızca mirasçılardan tamamına, birkaçına ya da sadece birine karşı da dava açabilir (Tanrıver, S.: **Medenî Usûl Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması**, Ankara 2016, s. 494; Pekcanitez, H./Taş Korkmaz, H.: **Pekcanitez Usûl-Medenî Usûl Hukuku Cilt I**, 15. Bası, İstanbul 2017, s. 568-569).

[81] Kratz, B.: **Berner Kommentar, Solidarität, Art. 143-150 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht**, Bern 2015, Art. 150 OR, N. 44; Krauskopf-ZK, Art. 150 OR, N. 22.

[82] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 75; H. Schmid, s. 351.

Adi ortaklığın yönetimi, ortaklık sözleşmesinde ya da ortakların alacağı bir kararla düzenlenebilir. Bununla birlikte, sözleşmede ya da ortaklarca alınan kararda aksine hüküm bulunmadıkça, TBK m. 625/I uyarınca, ortaklardan her biri ortaklığı yönetme hakkına sahiptir. TBK m. 625/II'ye göre, adi ortaklık, ortakların tümü veya birkaçı tarafından yönetilmekte ise, bunlardan her biri, diğerlerinin katılımı olmaksızın işlem yapabilir; ancak bu durumda ortaklığı yönetmeye yetkili her ortağın veto hakkı bulunmaktadır. Bu nedenle, yönetici ortaklardan biri tarafından yapılan işlem, ortaklığı yönetmeye yetkili diğer bir ortak tarafından, işlemin tamamlanmasından önce itiraz edilmek suretiyle engellenebilir. TBK m. 625/III gereğince, ortaklığa genel yetkili bir temsilcinin atanması ve ortaklığın olağan işlerini aşan işlerinin yürütülmesi için bütün ortakların oybirliği gereklidir. Bu bağlamda, bir konut ya da işyerine ilişkin birlikte kira sözleşmesinin akdedilmesi ya da feshi, kural olarak ortaklığın olağan işlerini aşan ölçüde bir hukuki işlem olduğundan, söz konusu işlemin yapılabilmesi için tüm ortakların rızası gerekir^[83]. Ancak somut olayın özelliklerine göre, kira sözleşmesinin akdedilmesi ortaklığın olağan işleri içinde sayılabiliyorsa, yönetici ortaklardan birinin yaptığı kira sözleşmesinde, tüm ortaklar taraf sıfatını kazanabilir^[84].

Adi ortaklığın üçüncü kişilere karşı temsili konusu, TBK m. 637 ve devamında düzenlenmiştir. TBK m. 637/I'e göre ortaklardan birinin kendi adına ve ortaklık hesabına üçüncü kişiyle işlemde bulunması durumunda, işlemi gerçekleştiren ortak, üçüncü kişiye karşı bizzat alacaklı ve borçlu olur. Bu bağlamda, ortaklardan birinin kendi adına ve ortaklık hesabına bir kira sözleşmesi akdetmesi durumunda, dolaylı temsilden söz edilir. Ortağın, karşı tarafla yaptığı kira sözleşmesi, hüküm ve sonuçlarını önce ortağın kendi hukuk alanında doğurur. Hukuki işlemin diğer ortaklar bakımından da hüküm ve sonuç doğurması, işlemi yapan ortağın, sonrasında, kendi hukuk alanında doğmuş olan alacakları ve borçları diğer ortaklara devretmesine bağlıdır. Buna karşılık, ortaklardan birinin, ortaklık veya bütün ortaklar adına bir üçüncü kişiyle işlem yapması durumunda, TBK m. 637/II uyarınca, diğer ortaklar temsile ilişkin genel hükümlere göre (TBK m. 40 vd.) karşı tarafın alacaklısı veya borçlusu olur. Bu nedenle, ortaklardan birinin ortaklık ya da bütün ortaklar adına bir kira sözleşmesi akdetmesi durumunda, diğer ortakların yapılan sözleşmenin tarafı olmaları, işlemi gerçekleştiren ortağın temsil yetkisine sahip olmasına

[83] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 75; H. Schmid, s. 351-352.

[84] Weber, s. 32.

bağlıdır. TBK m. 637/III uyarınca, kendisine yönetim yetkisi verilen her bir ortağın temsil yetkisine sahip olduğu varsayılır^[85].

Adi ortaklıkta temsil yetkisine sahip olmayan bir ortağın, ortaklık veya bütün ortaklar adına üçüncü bir kişiyle kira sözleşmesi akdetmesi, diğer ortakların yapılan işleme icazet vermesi; ortaklık için edinilen veya ortaklığa devredilen bir malı tek bir ortağın kendi adına akdettiği kira sözleşmesine konu etmesi gibi hususlarda paylı mülkiyet bahsinde yapılan açıklamalar, niteliğine uygun düştüğü ölçüde adi ortaklık bakımından da geçerlidir.

Türk Borçlar Kanunu m. 638/III uyarınca, ortakların, bir temsilci aracılığıyla veya birlikte, üçüncü bir kişiye karşı, ortaklık ilişkisi çerçevesinde borç altına girmeleri durumunda, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, ortaklar müteselsilen sorumlu olur. Dolayısıyla, adi ortaklık ilişkisi çerçevesinde ortakların kendilerinin bizzat akdettiği ya da temsilcileri tarafından akdedilen bir kira sözleşmesinde, birlikte kiracı ya da birlikte kiraya veren sıfatıyla yer almaları durumunda, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, ortaklar sözleşmeden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olurlar. TBK m. 163/I uyarınca, kira sözleşmesinde birlikte kiracı ya da birlikte kiraya veren sıfatını taşıyan ortakların karşısında bulunan alacaklı, borcun tamamının ya da bir kısmının ifasını, dilerse ortakların hepsinden; dilerse yalnız birinden talep edebilir. Bununla birlikte, TBK m. 638/I uyarınca, ortaklar ortaklık için edinilen ya da ortaklığa devredilen şeylere, alacaklara ve aynı haklara elbirliği ile sahip olduğundan, alacaklının dava yoluna başvurması durumunda, kural olarak tüm ortakları birlikte dava etmesi gerekir (HMK m. 59). Zira ortaklardan hiçbiri edim konusu üzerinde tek başına tasarruf etmeye yetkili değildir^[86].

Türk Borçlar Kanunu m. 638/I uyarınca, ortaklar ortaklık için edinilen ya da ortaklığa devredilen şeylere, alacaklara ve aynı haklara elbirliği ile sahiptirler; sözleşmeden ya da kanundan doğan temsil veya yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, ortaklık için edinilen ya da ortaklığa devredilen haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler. Bu nedenle, ortaklar kira sözleşmesinden doğan alacaklar üzerinde elbirliğiyle hak sahibi olur ve dolayısıyla, sözleşmeden ya da kanundan doğan temsil veya yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, kiralananın tek başlarına yararlanamazlar ve kira sözleşmesinden doğan haklarını tek başlarına talep edemezler. Diğer taraftan, kira sözleşmesinin karşı tarafında bulunan borçlu, borcunu ancak tüm ortaklara ifa etmek suretiyle borcundan kurtulabilir. Buna

[85] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 75; H. Schmid, s. 351-352.

[86] Krauskopf-ZK, Art. 143 OR, N. 70.

karşılık, tek bir ortak da kira sözleşmesinden doğan alacağı tek başına talep edemeyeceği gibi; bu alacak üzerinde tek başına tasarruf edemez^[87].

5. Evlilik Birliği

a) Eşlerin Birlikte Kiracı Olması

Evlilik birliğinde eşler her zaman beraberce hareket ederek bir kira sözleşmesini birlikte kiracı sıfatıyla akdedebilir. Ayrıca eşlerin evlilik birliğini temsilen hem kendilerini hem de eşlerini kira sözleşmesinin tarafı hâline getirmeleri mümkündür. Nitekim TMK m. 188/I gereğince, eşlerden her biri, ortak yaşamın devamı süresince ailenin sürekli ihtiyaçları için evlilik birliğini temsil edebilir.

Eşlerin evlilik birliğini temsil yetkisini kullanarak, birlikte kira sözleşmesi meydana getirmeleri kural olarak “ailenin sürekli ihtiyaçları” bakımından mümkündür. Zira TMK m. 188/I’de eşlerin evlilik birliğini temsil yetkisi, ailenin sürekli ihtiyaçlarıyla sınırlandırılmıştır. Dolayısıyla eşler, evlilik birliğini temsilen ailenin sürekli ihtiyacı olmayan mallara ilişkin kira sözleşmesi akdetme konusunda yetkili değildir^[88]. Ailenin sürekli ihtiyaçları kavramına nelerin dâhil olduğu ise somut olayın özelliklerine göre belirlenir. Söz konusu belirlemede eşlerin ekonomik durumları temel ölçüt olarak kullanılır. Ailenin sürekli ihtiyaçları kavramının dar yorumlanması gerekir^[89]. Bu nedenle, lüks mallar ile meslekî, ticarî ya da kişisel olarak ihtiyaç duyulan mallar, ailenin sürekli ihtiyaçları kapsamında sayılmadığından; bu tür malların kira yoluyla sağlanmasında eşlerin evlilik birliğini temsil yetkisi bulunmamaktadır^[90]. Ayrıca, aile konutu dâhil, bir konutun kira sözleşmesine konu edilmesi konusunda da eşlerin evlilik birliğini temsil yetkisi yoktur^[91].

Türk Medenî Kanunu m. 188/I uyarınca, eşlerin evlilik birliğini temsil yetkisi “ortak yaşamın devamı süresince” geçerlidir. Bu nedenle, evlilik birliği

[87] Kratz-BeK, Art. 150 OR, N. 44; Krauskopf-ZK, Art. 150 OR, N. 22.

[88] Weber, s. 43; Yavuz/Acar/Özen, s. 384.

[89] Öztan, B.: **Aile Hukuku**, 6. Bası, Ankara 2015, s. 268-269.

[90] Weber, s. 43.

[91] Bräm, V./Hasenböhler, F.: **Zürcher Kommentar Band/Nr. II/1c, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, 1. Abteilung; Das Eherecht (Art. 90-251 ZGB)**, 3. Auflage, Zürich 1998, Art. 166 ZGB, N. 40; Hausheer, H./Reusser, R./Geiser, T.: **Berner Kommentar Band/Nr. II/1/2, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht**, 2. Auflage, Bern 1999, Art. 166 ZGB, N. 54.

henüz kurulmadan önce yapılan işlemler, eşlerin ayrı yaşadıkları süre içerisinde yapılan işlemler ve evlilik birliği sona erdikten sonra yapılan işlemler eşlerin evlilik birliğini temsil yetkisinin kapsamında bulunmamaktadır^[92].

Ailenin sürekli ihtiyaçları dışında kalan “diğer ihtiyaçları” bakımından ise kural olarak eşlerin evlilik birliğini temsil yetkisi bulunmamaktadır. Bununla birlikte, TMK m. 188/II’de istisnaî olarak üç hâlde, eşlere ailenin diğer ihtiyaçları için de evlilik birliğini temsil yetkisi verilmiştir. Bunlardan ilki, bir eşin evlilik birliğinin temsili konusunda diğer eşe TBK m. 40 vd. hükümlerine uygun olarak temsil yetkisi vermesidir. Ayrıca her eş, diğer eşin, ailenin sürekli ihtiyaçları dışında kalan ihtiyaçları için yetkisiz olarak evlilik birliğini temsilen yaptığı işleme açık ya da örtülü olarak icazet verebilir^[93]. Eşin, istisnaî olarak ailenin diğer ihtiyaçları bakımından evlilik birliğini temsile yetkili olduğu ikinci hâl, haklı sebeplerle hâkimin bir eş yetkili kılmasıdır. Gerçekten de, eşlerin önemli bir konuda anlaşması gerekirken; eşlerden birinin haklı bir neden olmaksızın anlaşmaya yanaşmaması ve söz konusu işin yapılması için gereken izni vermektan kaçınması durumunda, hâkim talepte bulunan eşin gerekli işlemin evlilik birliğini temsilen yapılması konusunda yetkili kılabilir. Eşin, ailenin diğer ihtiyaçları bakımından evlilik birliğini temsile yetkili olduğu üçüncü hâl ise, işlemin yapılmasının gecikmesinde birliğin yararı bakımından sakıncanın bulunması ve diğer eşin hastalık ve benzeri nedenlerle rızasının alınamamasıdır. Gerçekten de, ailenin diğer ihtiyaçları bakımından eşin rızasının alınmadığı ve hâkime başvurulması için gereken zamanın bulunmadığı hâllerde, eşlerden her biri evlilik birliğini temsilen gecikmesinde sakınca bulunan işlemi tek başına yapabilir^[94].

Ailenin sürekli ihtiyaçları dışında kalan diğer ihtiyaçları, ailenin günlük ihtiyaçlarının karşılanması için yapılan düzenli harcamaların dışındaki harcamaları kapsar. Bu bağlamda, ihtiyaç duyulan lüks malların, otomobilin vs. kiralanmasına yönelik işlemler, diğer ihtiyaçlar kapsamında değerlendirilir. Öğretide bir görüş, aile konutu niteliği taşıyan ya da taşımasının ailenin oturacağı konutun kira yoluyla sağlanmasını ailenin diğer ihtiyaçları kapsamında görmemekte; dolayısıyla eşlerin bu konuda evlilik birliğini temsil yetkisinin bulunmadığını kabul etmektedir^[95]. Buna karşılık, öğretide ağır basan görüş, aile konutu niteliği taşıyan ya da taşımasının ailenin oturacağı konutun kira yoluyla sağlanmasını

[92] Öztan, Aile, s. 266.

[93] Öztan, Aile, s. 273.

[94] Gümüş, s. 124.

[95] Havutcu, A.: **Evlilik Birliğinin Temsili**, Ankara 2006, s. 81.

ailenin diğer ihtiyaçları kapsamında bulunduğunu ve bu konuda istisnâ hâllerde eşlerin evlilik birliğini temsil yetkili olduğunu kabul etmektedir^[96].

Eşlerden birinin evlilik birliğini temsilen bir kira sözleşmesi akdetmesi durumunda, hem temsilci sıfatıyla hareket eden eş hem de temsil olunan eş kira sözleşmesinin birlikte tarafı hâline gelir. TMK m. 189/I uyarınca, evlilik birliğini temsil yetkisinin kullanıldığı hâllerde, eşler üçüncü kişilere karşı müteselsilen sorumlu olur. Bununla birlikte, eşlerden birinin evlilik birliğini temsilen her iki eşi de kira sözleşmesinin tarafı hâline getirmesi ve eşlerin müteselsilen sorumlu olması sadece “kiracılık” yönündendir. Nitekim eşlerin evlilik birliğini temsil yetkisi, ailenin ihtiyaçlarının temini bakımından geçerlidir. Bu nedenle, bir eş evlilik birliğini temsil etmek suretiyle diğer eşi kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı hâline getiremez^[97].

Türk Medenî Kanunu m. 189/II gereğince, eşlerden her biri, birliği temsil yetkisi bulunmaksızın yaptığı kira sözleşmesinden kişisel olarak sorumludur. Bununla birlikte, temsil yetkisinin üçüncü kişilerce anlaşılamayacak şekilde aşılması hâlinde eşler kiracının borçlarından müteselsilen sorumlu olurlar.

Eşlerden birinin evlilik birliğini temsilen bir hukukî işlem meydana getirmesi durumunda, söz konusu hukukî işlemin tarafı olan eşlerin müteselsilen alacaklı olup olmayacağı konusunda Türk Medenî Kanunu’nda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide savunulan bir görüşe göre, Kanun’da evlilik birliğinin temsiline ilişkin müteselsil alacaklılığın bulunmaması kanun koyucunun bilinçli susması nedeniyle ortaya çıkmıştır. Bu nedenle, evlilik birliğini temsil yetkisinin kullanılmasıyla meydana getirilen hukukî işlem bakımından kural olarak eşlerin müteselsil alacaklılığı bulunmamaktadır^[98]. Buna karşılık, öğretide ağır basan diğer görüşe göre, eşlerden birinin evlilik birliğini temsil etmek suretiyle bir hukukî işlem meydana getirmesi durumunda, eşlerin müteselsil alacaklı olup olmayacağı konusunda kanunda bir boşluk bulunmaktadır. Söz konusu boşluk, TMK m. 1/II gereğince doldurulmalı ve eşlerin müteselsil alacaklılığı kabul edilmelidir^[99]. Dolayısıyla eşlerden birinin evlilik birliğini temsil etmek suretiyle kendisini ve eşini kira sözleşmesinin kiracısı hâline getirmesi durumunda, kiracı eşlerin kiraya verenden müteselsilen alacaklı olduğu kabul edilir.

[96] Öztan, Aile, s. 272; Aral/Ayrancı, s. 263; Gümüş, s. 120; Ural Çınar, s. 72.

[97] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 82; H. Schmid, s. 352.

[98] Havutcu, s. 132.

[99] Hausheer/Reusser/Geiser-BeK, Art. 166 ZGB, N. 99; Gümüş, s. 130.

b) Eşlerin Birlikte Kiraya Veren Olması

Uygulamada eşlerin bir kira sözleşmesinin birlikte kiraya veren tarafını oluşturmalarına da rastlanılmaktadır. Özellikle eşlerin bir malı paylı olarak edinmeleri ve söz konusu malı birlikte kira sözleşmesine konu etmeleri mümkündür. Ayrıca eşlerin üzerinde elbirliği mülkiyetine sahip oldukları bir malı kira sözleşmelerine konu etmeleri ve böylelikle eşlerin kira sözleşmesinde birlikte kiraya veren olarak yer alması söz konusu olabilmektedir.

Eşlerin bir mal üzerinde paylı mülkiyete ya da elbirliği mülkiyetine sahip olmaları durumunda, genellikle kira sözleşmesi tek bir eş tarafından akdedilir ve diğer eş söz konusu sözleşmeye icazet verir. Bununla birlikte, TMK m. 256 ve devamında düzenlenen mal ortaklığı rejiminde, eşlerden biri tek başına yapacağı bir kira sözleşmesiyle diğer eş de sözleşmenin tarafı hâline getirebilir. Gerçekten de, mal ortaklığı rejiminde, TMK m. 257/II uyarınca, eşler ortaklık mallarına elbirliği ile sahip olurlar^[100] ve TMK m. 262/II uyarınca, “olağan yönetim sınırları içinde” her eş “ortaklığı” yükümlülük altına sokmaya yetkilidir. Dolayısıyla, olağan yönetim sınırları içinde kaldığı sürece her eş, ortaklık malını kira sözleşmesine konu etmek suretiyle kendini ve eşini kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı hâline getirebilir. Olağan yönetim dışında kalan konularda ise eşler, TMK m. 263/I gereğince ancak beraberce hareket etmek ya da diğer eşin rızasını almak suretiyle, ortaklığı yükümlülük altına sokabilir; ortaklık konusu malı kira sözleşmesine konu edebilir^[101].

Eşlerden birinin ortaklık mallarını yönetme yetkisine dayanarak kira sözleşmesinde her iki eş de kiraya veren sıfatıyla borca sokması durumunda, TMK m. 268/I/b.1 uyarınca, birlikte kiraya veren olarak her eş kişisel malları ve ortaklık mallarıyla sorumlu olur. Ancak bu durumda kira sözleşmesinde kararlaştırılmadıkça eşlerin kiracıya karşı müteselsilen sorumlu olmasından söz edilemez^[102].

Eşlerin bir mal üzerinde paylı mülkiyete sahip olmaları durumunda ise, paylı mülkiyet konusu malın kira sözleşmesine konu edilmesi ve söz konusu kira sözleşmesinin feshedilmesi konusunda TMK m. 691 hükmü uygulama alanı

[100] Öztan, Aile, s. 551.

[101] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 85; H. Schmid, s. 353.

[102] Hausheer, H./Reusser, R./Geiser, T.: **Berner Kommentar Band/Nr. II/1/3/2, Die Gütergemeinschaft, Art. 221-246; Die Gütertrennung, Art. 247-251 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht, Das Güterrecht der Ehegatten**, Bern 1996, Art. 227 ZGB, N. 12; Jungo, A.: **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Personen- und Familienrecht- Partnerschaftsgesetz Art. 1-456 ZGB-PartG**, 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 227- 228 ZGB, N. 3.

bulur. Böylece kira sözleşmesinin kurulması ve feshi konusunda, paydaş eşlerce aksi kararlaştırılmadığı sürece pay ve paydaş çoğunluğuna göre karar verilir^[103].

B. İç İlişkideki Değişiklikler

1. Mülkiyetteki Değişiklikler

Kira sözleşmesinde birlikte kiraya verenler arasındaki iç ilişkide yaşanan ve kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkını doğrudan etkileyen değişiklikler, birlikte kira sözleşmesi bakımından da önemli sonuçlar doğurur. Gerçekten de, mirasın paylaşılması, adi ortaklığın veya mal rejiminin tasfiyesi, paylı mülkiyette payın devri ya da ortaklığın giderilmesi gibi hâllerde, kiralananın üzerindeki mülkiyet hakkı doğrudan doğruya etkilenmekte; mülkiyet hakkındaki değişiklikler de birlikte kira sözleşmesi bakımından birtakım hukukî sonuçlar doğurmaktadır.

Mirasın paylaşılması (TMK m. 642 vd.), adi ortaklığın tasfiyesi (TBK m. 642 vd.), mal rejiminin tasfiyesi (TMK m. 271 vd.) ya da paylı mülkiyette payın devri veya ortaklığın giderilmesi (TMK m. 698 vd.) gibi hâllerde, kiralananın el değiştirmesi gündeme gelir. Kiralananın el değiştirmesine neden olan söz konusu hâllerde, kiralananın el değiştirmesini düzenleyen TBK m. 310/I hükmü uygulanır. TBK m. 310/I uyarınca, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik doğrudan doğruya kira sözleşmesinin tarafı olur^[104]. Böylece kira ilişkisi, kiralananın mülkiyetini takip etmiş olur. Buna karşılık, mevcut elbirliği ilişkisinin yerine bir başka elbirliği ilişkisinin geçmesi (örneğin, miras ortaklığının yerine adi ortaklığın geçmesi) ya da paylı mülkiyetin elbirliğine yahut elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüşmesi durumunda, kiraya verenlerin mevcudiyeti değişmeyeceğinden, TBK m. 310'un uygulanması gündeme gelmez^[105].

2. Adi Ortaklığın Sona Ermesi

Adi ortaklığın, bütün ortakların oybirliğiyle karar alması, ortaklardan birinin ölmesi veya iflas etmesi gibi nedenlerle sona ermesi durumunda, birlikte kira sözleşmesi ortaya çıkan sonuçtan doğrudan etkilenmez. Diğer bir anlatımla, adi ortaklığın sona ermesi, kira sözleşmesinin de sona ermesi sonucunu doğurmaz. Birlikte kirada, sözleşmenin bir tarafında bulunan birden fazla kişinin arasındaki adi ortaklık ilişkisi sona erse bile, kira sözleşmesi varlığını sürdürür. Nitekim

[103] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 85; H. Schmid, s. 353.

[104] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 86; H. Schmid, s. 353.

[105] H. Schmid, s. 353.

birlikte kira sözleşmesi bütünlük arz eden bir sözleşmedir ve bir bütün olarak sona ermektedir^[106].

Her ne kadar adi ortaklığın sona ermesi, tek başına, birlikte kira sözleşmesinin sona ermesi sonucunu doğurmasa da; adi ortaklığın tasfiye edilmesi, birlikte kira sözleşmesinin sona ermesi sonucunu doğurabilir. Bu bağlamda, adi ortaklığın tasfiye edilmesi, birlikte kira sözleşmesinin ortakların tamamı tarafından sona erdirilmesinden farklı bir anlam taşımamaktadır^[107].

Adi ortaklığın sona ermesinin kira sözleşmesine etkisi bakımından yapılan açıklamalar miras ortaklığı bakımından da geçerlidir^[108].

3. Evlilik Birliğinin Sona Ermesi

a) Boşanma Yoluyla

Kira sözleşmesinin aynı tarafında yer alan eşler arasındaki evlilik birliğinin sona ermesi, birlikte kira sözleşmesi bakımından karmaşık ve bir o kadar da çözümlenmesi güç sorunları beraberinde getirir. Gerçekten de, evlilik birliğinin sona ermesi durumunda üç farklı olasılık gündeme gelebilir^[109]:

Birinci olasılık, aralarındaki evlilik birliği sona eren kişilerin birlikte kira sözleşmesini devam ettirmeleridir. Gerçekten de, birlikte kiracı ya da birlikte kiraya veren sıfatını taşıyan eşler arasındaki evlilik birliğinin sona ermesi, birlikte kira sözleşmesinin de sona ermesi sonucunu doğurmaz. Eşler, birlikte kiracı ya da kiraya veren olarak kira sözleşmesini devam ettirebilir. Bu durumda, eşlerin birlikte kiracı ya da kiraya veren olarak aralarındaki iç ilişkilerin artık evlilik birliği ilişkisi değil; somut olayın özelliklerine göre bir adi ortaklık ilişkisi olduğundan söz edilebilir.

İkinci olasılık, aralarındaki evlilik birliği ilişkisi sona eren kişilerin, birlikte kira sözleşmesini beraberce sona erdirmeleridir. Aralarındaki evlilik birliği ilişkisi sona eren kişilerin, evlilik birliği henüz sona ermeden önce beraberce kira sözleşmesini sona erdirmeleri pek çok hukukî sorunu henüz doğmadan bertaraf eder. Ancak özellikle eşler arasında bir anlaşmazlığın bulunması durumunda, eşlerin beraberce kira sözleşmesini sona erdirmesi pek mümkün

[106] Kaiser, M.: "Rechtliche Schwierigkeiten bei der Beendigung des gemeinsamen Mietvertrages", *Jusletter*, 5 septembre 2016, N. 3; Weber, s. 170; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 87-88; H. Schmid, s. 353.

[107] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 91; H. Schmid, s. 353.

[108] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 91; H. Schmid, s. 353.

[109] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 93; H. Schmid, s. 354.

görünmemektedir. Zira boşanan kişiler arasında, işin doğası gereği çoğunlukla bir anlaşmazlık bulunmaktadır.

Üçüncü olasılık, eşlerden birinin kiralananı kullanma ihtiyacının devam etmesi durumunda gündeme gelir. Zira eşlerden birinin kiralananı kullanma ihtiyacının boşanmadan sonra da devam etmesi durumunda, kira sözleşmesinin beraberce sona erdirilmesi, ihtiyacı devam eden eşin menfaatine aykırı olacağı için söz konusu olmayacaktır. Böyle bir durumda, eşlerin sözleşmenin karşı tarafıyla da anlaşarak kira sözleşmesini sadece boşanan eşlerden birinin üzerine geçirmeleri düşünülebilir.

Boşanan eşlerden birinin herhangi bir nedenle kira sözleşmesini sona erdirmekten kaçınması durumunda, boşanma kararını veren hâkim, TMK m. 195 gereğince, kaçınan eşin fesih beyanının (irade beyanının) yerine geçmek üzere, kira sözleşmesinin kaçınan eş yönünden feshine karar verebilir. Böylelikle, birlikte kira sözleşmesinin, sözleşmenin kalan taraflarınca yeniden düzenlenmesi büyük oranda kolaylaşır^[110].

b) Ölümle

Birlikte kira sözleşmesinin tarafı olan eşlerden birinin ölmesi durumunda, evlilik birliği sona erer; ancak ölen eşin mirasçıları küllî halefiyet ilkesi gereğince mirasbırakanın yerini alır. Bu durumda, kira sözleşmesi, Kanun'un kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin öngördüğü hükümler çerçevesinde sona erdirilir. Ne var ki, ölen eşin mirasçıları, birlikte kira sözleşmesini TBK m. 333'te düzenlendiği şekilde, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için feshedemezler. Zira mirasçıların yanında, birlikte kira sözleşmesinin tarafı olarak mirasçı olsun ya da olmasın sağ kalan eş de bulunmaktadır. Bu nedenle, evlilik birliğinin ölümle sona ermesi hâlinde, birlikte kira sözleşmesi ancak sözleşmede kararlaştırılan bir sonraki fesih dönemi sonu için feshedilebilir. Böylece kira sözleşmesinin kiracı tarafında bulunan sağ kalan eş, kiraya verenin rızasını almak suretiyle hâlihazırda varlığını sürdüren kira sözleşmesini tek başına devam ettirebilir^[111].

[110] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 93.

[111] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 94; H. Schmid, s. 354.

IV. BİRLİKTE KİRA SÖZLEŞMESİNDE DIŞ İLİŞKİ

Birlikte kira sözleşmesinde dış ilişki, sözleşmenin bir tarafında bulunan birden fazla kişi ile sözleşmenin diğer tarafında bulunan kişi ya da kişiler arasındaki ilişkiyi ifade eder^[112]. Bu bağlamda, örneğin eşlerin birlikte kiracı olarak yer aldığı bir kira sözleşmesinde, eşler ile kiraya veren arasındaki ilişki, birlikte kira sözleşmesinde dış ilişkiyi meydana getirir.

Birlikte kira sözleşmesinde dış ilişki, her iki tarafında da tek bir kişi bulunan kira sözleşmesinden kural olarak farklılık arz etmez^[113]. Gerçekten de, birlikte kirada, kiracı ya da kiracılar ile kiraya veren ya da kiraya verenler arasındaki ilişki, temelinde bir kira ilişkisidir. Her ne kadar kira sözleşmesinin en az bir tarafında birden fazla kişi yer alsın da, tarafların kira sözleşmesinden doğan hakları ve yükümlülükleri kural olarak aynıdır. Ne var ki, birlikte kirada birden fazla kiracı ya da birden fazla kiraya veren arasındaki iç ilişki, bazı hâllerde dış ilişkiye de yansır ve böylece kiracı ve kiraya veren arasındaki ilişki de etkilenir. Bu kapsamda, birlikte kiracıların ya da kiraya verenlerin oluşturduğu topluluğun kira sözleşmesinin diğer tarafına karşı temsili^[114] ve birlikte kiracıların ya da kiraya verenlerin iç ilişkisinde meydana gelen değişikliklerin kira ilişkisine etkisi sayılabilir^[115].

Birlikte kiracıların ya da birlikte kiraya verenlerin meydana getirdiği topluluğun kira sözleşmesinin diğer tarafına karşı temsili, kiracı ile kiraya veren arasındaki ilişki bakımından oldukça önemlidir. Nitekim çoğu zaman, kira sözleşmesinin karşı tarafıyla ya da kira sözleşmesinin diğer tarafına karşı yapılacak olan işlemler, topluluk adına bir temsilci tarafından gerçekleştirilir. Örneğin, birden fazla kiracı tarafından kiraya verene gönderilecek olan bildirim, kiracıların tümü adına tek bir kiracı tarafından gönderilebilir. Bu bağlamda, birlikte kiracıların ya da kiraya verenlerin meydana getirdiği topluluğun kira sözleşmesinin diğer tarafına karşı temsili konusunda, TBK m. 40 ve devamında düzenlenen temsile ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. Özellikle kira sözleşmesinin karşı tarafı, topluluk temsilcisinin beyanlarıyla ve davranışlarıyla ilgili olarak iyiniyetli bir üçüncü kişi gibi korunur^[116].

[112] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 105; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 50; J. Schmid, s. 33.

[113] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 106; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 51.

[114] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 52.

[115] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 106; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 50; J. Schmid, s. 33.

[116] Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 52.

Birlikte kiracıların ya da kiraya verenlerin iç ilişkisinde meydana gelen değişiklikler, birlikte kira sözleşmesinde dış ilişkiyi etkiler. Bu kapsamda, özellikle topluluğun temsili konusunda yaşanan değişiklikler, topluluğun mevcudiyetinde yaşanan değişiklikler ve kiralanan üzerindeki mülkiyet hakkına ilişkin değişiklikler sayılabilir. Örneğin, mirasçıların birlikte kiraya veren sıfatını taşıdığı bir kira sözleşmesinde, mirasın paylaşılması, kiraya verenler ile kiracı arasındaki dış ilişkiye de etki edecek; duruma göre kira sözleşmesinin feshi gündeme gelebilecektir^[117].

V. BİR DEN FAZLA KİRAYA VERENİN BORÇLARI VE HAKLARI

A. Birden Fazla Kiraya Veren Borçları

1. Kiralanana Teslim Etme Borcu

Birlikte kira sözleşmesinde kiraya verenlerin asıl borçlarından biri, TBK m. 301 uyarınca, kiralananı kararlaştırılan tarihte ve sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmektir. Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, kiralanan kiraya verenlerin hepsi, birkaçı ya da yalnızca biri tarafından teslim edilebilir. Hatta TBK m. 83 uyarınca, kiralananı teslim etme borcunun bizzat kiraya verenler tarafından yerine getirilmesinde kiracının menfaati bulunmadıkça, kiraya verenlerin kiralananı şahsen teslim etme borcu bulunmamaktadır. Dolayısıyla kiralananın TBK m. 116 anlamında bir ifa yardımcısı aracılığıyla teslim edilmesi de mümkündür.

Kira sözleşmesinde birlikte kiraya verenlerin kiracıya karşı müteselsilen borçlu olduğu açıkça kararlaştırılmışsa ya da birlikte kiraya verenlerin kanundan doğan bir müteselsil borçluluğu söz konusuysa, kiracı, TBK m. 163 gereğince, borcun ifasını dilerse kiraya verenlerin hepsinden, dilerse yalnız birinden isteyebilir. Ancak birlikte kiraya verenlerin kiracıya karşı sözleşmeden ya da kanundan doğan bir müteselsil sorumluluğu söz konusu olmasa bile, kiracı, kiralananın teslim edilmesini kiraya verenlerin herhangi birinden talep edebilir. Nitekim kiralananı kiracıya teslim borcu, TBK m. 85 anlamında bölünemeyen bir borçtur. Bu nedenle, TBK m. 85/II uyarınca, kiraya verenlerden her biri kiracıya borcun tamamını ifa etmekle yükümlüdür^[118]. Dolayısıyla kiracının, kiralananın teslim edilmesini kiraya verenlerin herhangi birinden talep etmesi mümkündür^[119]. Birlikte kiraya verenlerden birinin kiralananı kiracıya teslim

[117] J. Schmid, s. 33.

[118] Weber, s. 99; H. Schmid, s. 354-355; Kahraman, TBK m. 299, N. 25.

[119] Weber, s. 99; Kahraman, TBK m. 299, N. 25.

etme borcunu yerine getirmesi, diğer tüm kiraya verenleri kiralananı teslim etme borcundan kurtarır^[120]. Bu nedenle, birlikte kiraya verenlerin, kiralananın teslim edilmesi borcundan şeklen de olsa herhâlde müteselsilen sorumlu olduğundan söz edilebilir^[121].

Kiraya verenin kiralananı teslim etme borcunun bölünemeyen bir borç olması nedeniyle, kiracının borcun tamamının ifasını kiraya verenlerin herhangi birinden talep edebileceği açıktır. Buna karşılık, kiraya verenlerin asıl edim borcu olan kiralananı teslim etme borcunun yerine tazminat yükümlülüğünün geçmesi durumunda, kiracının zararının tazminini kiraya verenlerin herhangi birinden isteyip isteyemeyeceği konusunda Kanun'da bir açıklık bulunmamaktadır. Nitekim kiraya verenlerin kiracının zararını tazmin borcu, kiralananı teslim borcunun aksine, para borcudur ve bölünebilir niteliktedir. Öğretide, her ne kadar Kanun'da açıkça düzenlenmemiş olsa da, kira sözleşmesinde birlikte kiraya verenlerin asıl edimi ifa etme borcunun yerine tazminat ödeme yükümlülüğünün geçmesi durumunda, kiraya verenlerin TBK m. 162 anlamında müteselsilen sorumlu olacağı kabul edilmektedir. Nitekim aksi hâlde, sözleşmeye uygun olarak asıl edimi elde edemeyen; bunun yerine sadece tazminatla yetinmek zorunda kalan kiracının durumu daha da güçleştirilmiş olacaktır^[122].

2. Kiralananı Kullanıma Elverişli Hâlde Bulundurma Borcu

Birlikte kira sözleşmesinde, kiraya verenler, sadece kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma uygun bir biçimde teslim etmekle kiracıya karşı olan borçlarından kurtulamazlar. TBK m. 301 gereğince, kiraya verenlerin bir diğer borcu, kiralananı sözleşme süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli hâlde bulundurmadır. Nitekim kira sözleşmesinin sürekli edimler içeren bir sözleşme olarak nitelendirilmesini sağlayan da, kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli hâlde bulundurma borcudur^[123].

[120] Schraner, M.: *Zürcher Kommentar Band/Nr. V/1e, Die Erfüllung der Obligationen, Art. 68-96 OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR)*, 3. Auflage, Zürich 2000, Art. 70 OR, N. 44.

[121] H. Schmid, s. 355; J. Schmid, s. 38.

[122] Weber, R. H.: *Berner Kommentar Band/Nr. VI/1/4, Die Erfüllung der Obligation, Art. 68-96 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen*, 2. Auflage, Bern 2005, Art. 70 OR, N. 49; Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 114; H. Schmid, s. 355; J. Schmid, s. 38-39.

[123] Yavuz/Acar/Özen, s. 397.

Birlikte kiraya verenler, sözleşmede açıkça kararlaştırılmışsa ya da kanunda öngörülen bir hâl varsa, kiralananı kullanıma elverişli hâlde bulundurma borcundan müteselsilen sorumludur. Ayrıca, kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli hâlde bulundurma borcu da, kiralananı teslim etme borcu gibi bölünemeyen bir borçtur. Birlikte kiraya verenlerin kiralananı teslim etme borcundan müteselsil sorumluluğuna ilişkin olarak yapılan açıklamalar, kiralananı kullanıma elverişli hâlde bulundurma borcu bakımından da geçerlidir.

B. Birden Fazla Kiraya Veren Hakkı

1. Kira Bedelinin Ödenmesini Talep Hakkı

Kira bedeli alacağı, bir para alacağıdır ve bölünebilir niteliktedir. Bu nedenle, kira bedeli alacağının talep edilmesi konusunda Kanun'un bölünemeyen borçların ifasını düzenleyen 85. maddesi uygulama alanı bulmaz. Dolayısıyla birden fazla kiraya veren, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça ya da Kanun'da aksi öngörülmedikçe, para borcunun TBK m. 169 anlamında müteselsil alacaklısı konumunda olmadığından, her bir kiraya verenin tüm kira bedeli alacağını talep etmesi ve kiracının kira bedelini kiraya verenlerden sadece birine ödemekle borcundan kurtulması kural olarak mümkün değildir^[124]. Her bir kiraya veren, kira bedelinin sadece belirli bir oranının kendisine ödenmesini talep edebilir; kiracı da her bir kiraya verene kira bedelinin belirli bir oranını ödemekle kira borcundan kurtulabilir^[125].

Aralarında paylı mülkiyet ilişkisi bulunan paydaşların birlikte kiraya veren olarak yer aldığı bir kira sözleşmesinde, aksi kararlaştırmadıkça, paydaşlar kira bedelinin müteselsil alacaklısı değildir. Dolayısıyla her bir kiraya veren paydaş, kira bedelini sadece kendi payı oranında talep etmeye yetkilidir. Buna karşılık, paydaşlardan her biri, TMK m. 690/I gereğince olağan yönetim işleri kapsamında, tüm kiraya veren paydaşlar adına kira bedelini kabul etmeye yetkilidir. Böylece kiracı, birlikte kiraya veren paydaşlardan birine kira bedelinin tümünü ödemek suretiyle borcundan kurtulabilir^[126].

Mirasçıların birlikte kiraya veren olarak yer aldığı bir kira sözleşmesinde mirasçılar, TMK m. 640/II uyarınca, kira sözleşmesinden doğan alacaklar üzerinde de elbirliğiyle hak sahibi olurlar. Dolayısıyla, birlikte kiraya veren sıfatı taşıyan mirasçılar, kira sözleşmesinden doğan kira bedeli alacaklarını tek

[124] H. Schmid, s. 355.

[125] Weber, s. 120; Acar, TBK m. 299, N. 46.

[126] H. Schmid, s. 355; J. Schmid, s. 39; Aydemir, s. 45.

başlarına talep edemezler^[127]. Bununla birlikte, tereke temsilcisi mirasçılarının tümü adına kira bedeli borcunun ödenmesini talep edebilir^[128]. Aynı şekilde, kiracı da kira bedelini ancak mirasçılarının tümüne ödemek suretiyle borcundan kurtulabilir^[129]. Kiracının kira bedelini mirasçılarının tümüne ödemesi, genellikle ödemenin yetkili bir temsilciye yapılması yahut banka veya posta aracılığıyla gerçekleştirilmesiyle olur^[130].

Aralarında adi ortaklık ilişkisi bulunan ortakların birlikte kiraya veren olarak yer aldığı bir kira sözleşmesinde ortaklar, TBK m. 638/I uyarınca kira sözleşmesinden doğan alacaklar üzerinde elbirliğiyle hak sahibi olurlar. Dolayısıyla, sözleşmeden ya da kanundan doğan temsil veya yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, birlikte kiraya veren sıfatını taşıyan ortaklar, kira bedeli alacağını tek başlarına talep edemezler^[131]. Bununla birlikte, kira bedelinin kabul edilmesi ortaklığın olağan yönetim işleri (TBK m. 625) ve temsili (TBK m. 637) kapsamında kaldığından her bir ortak, kira bedelini kabul etmeye yetkilidir.

[127] Kratz-BeK, Art. 150 OR, N. 44; Krauskopf-ZK, Art. 150 OR, N. 22; H. Schmid, s. 356; J. Schmid, s. 39; Acar, TBK m. 299, N. 47; Kahraman, TBK m. 299, N. 28. Yargıtay da bir kararında, “*Elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazlarda mirasçılardan biri ya da birkaçı diğerlerinin muvafakati olmadan kendi payına isabet eden kira parasını isteyemez. Zira, elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazlarda mirasçıları ancak birlikte kira parasının tümünün alacaklıdır.*” demek suretiyle, mirasçılarının kira sözleşmesinden doğan kira bedeli alacaklarını tek başlarına talep edemeyeceklerini kabul etmiş bulunmaktadır (Yargıtay 6. H.D., 3.3.2015 tarihli, E. 2014/13675, K. 2015/2099 sayılı kararı (www.kazanci.com)).

[128] Yargıtay da bir kararında, “*... elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazın kira parasından davacının diğer mirasçılarının muvafakatleri sağlanmadan kendi payına düşen kısmı talep etme hakkının bulunmadığı, bu nedenle mahkemece davacıya diğer mirasçılarının muvafakatlerinin sağlanması ya da terekeye mümessil tayin edilmesi için süre verilerek hasil olacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle bozulmasına karar verilmiştir. O halde Davacının miras bırakanı Sefer ‘ın vefatı tarihinden dava tarihine kadar hissesine düşen kira parasını talep ettiği dikkate alınarak mahkemece davacıya diğer mirasçılarının muvafakatlerinin sağlanması ya da terekeye mümessil tayin edilmesi için süre verilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken bozma gereği yerine getirilmeden yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.*” demek suretiyle tereke temsilcisinin mirasçılarının tümü adına kira bedeli borcunun ödenmesini talep edebileceğini kabul etmiş bulunmaktadır (Yargıtay 6. H.D., 9.2.2015 tarihli, E. 2014/13365, K. 2015/1081 sayılı kararı (www.kazanci.com)).

[129] Kratz-BeK, Art. 150 OR, N. 44; Krauskopf-ZK, Art. 150 OR, N. 22; H. Schmid, s. 356; J. Schmid, s. 39.

[130] H. Schmid, s. 356; J. Schmid, s. 39. Krş. Inceoğlu, Cilt 1, s. 61.

[131] H. Schmid, s. 356; Kratz-BeK, Art. 150 OR, N. 44; Krauskopf-ZK, Art. 150 OR, N. 22.

Bu bağlamda, kiracı da kira bedelinin tamamını ortaklardan birine ödemekle borcundan kurtulabilir^[132].

Mal ortaklığı rejiminde, TMK m. 262/II gereğince, her eş olağan yönetim sınırları içinde ortaklığı yükümlülük altına sokabilir ve ortak mallarda tasarrufla bulunabilir. Mal ortaklığı rejiminde eşlerin ortaklığa tâbi bir malı kira sözleşmesine konu etmek suretiyle kira sözleşmesinde birlikte kiraya veren olarak yer alması durumunda, kira bedelinin talep edilmesi ve ödenmesi konusunda kıyasen paylı mülkiyete ilişkin hükümler uygulama alanı bulur^[133].

2. Kiralananın Geri Verilmesini Talep Hakkı

Kira sözleşmesinin bitiminde, kiracının kiralananı geri verme borcu, kiracı bakımından TBK m. 85 anlamından bölünemeyen bir borç teşkil eder. Bu nedenle, TBK m. 85/I uyarınca, her bir kiraya veren, kiralananın geri verilmesi borcunun kiraya verenlerin tamamına ifasını talep edebilir. Buna karşılık, kiracı kiralananı geri verme borcunu, kiraya verenlerin hepsine birden ifa etmek zorundadır^[134]. Dolayısıyla TBK m. 169'da düzenlenen müteselsil alacaklılıktan farklı olarak kiralananın geri verilmesinde kiracı geri verme borcunu tek bir kiraya verene ifa etmekle borcundan kurtulamaz^[135].

Kiralananın geri verilmesini talep hakkı bakımından TBK m. 85 hükmünün uygulama alanı sınırlıdır. Nitekim birlikte kiraya verenler arasında elbirliği ilişkisinin bulunması durumunda, kiralananın geri verilmesini talep hakkı konusunda, kiraya verenlerin meydana getirdiği topluluğun, kiralananın da içinde bulunduğu topluluk malvarlığının yönetimine ilişkin kuralları uygulama alanı bulur^[136].

TBK m. 335 uyarınca, kiraya verenin, kiralananın geri verilmesi sırasında onun durumunu gözden geçirmesi ve kiracının sorumlu olduğu ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmesi gerekir. Kiraya verenler tarafından söz konusu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulacaktır. Birlikte kira sözleşmesinde, kiraya verenlerden her biri kiralananı gözden geçirmeye ve kiracının sorumlu olduğu ayıpları ona hemen bildirmeye yetkilidir. Nitekim

[132] H. Schmid, s. 356; J. Schmid, s. 39, dpn. 75.

[133] H. Schmid, s. 356.

[134] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 116; H. Schmid, s. 355; J. Schmid, s. 39; Acar, TBK m. 299, N. 43.

[135] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 116; H. Schmid, s. 355.

[136] Weber, s. 212; Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 116; H. Schmid, s. 355; Acar, TBK m. 299, N. 49.

kiralananın gözden geçirilmesi ve ayıpların bildirilmesi ivedi yönetim işleri kapsamındadır^[137].

Birlikte kira sözleşmesinde, kiracının kiralananı geri verme borcunun yerine tazminat ödeme yükümlülüğünün geçmesi durumunda, kiraya verenlerin meydana getirdiği topluluğun kurallarında para borçlarının talep edilmesi konusunda aksine bir düzenleme olmadıkça, her bir kiraya veren kendi payına düşen miktarın kendisine ödenmesini kiracıdan talep edebilir^[138].

3. Kira Sözleşmesini Sona Erdirme Hakkı

Kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı, bozucu yenilik doğuran haktır ve bu nedenle söz konusu hakkın bölünerek kullanılması mümkün değildir. Dolayısıyla birlikte kira sözleşmesinde, sözleşmeyi sona erdirmeye hakkının tüm kiraya verenler tarafından beraberce kullanılması gerekir. Ayrıca birlikte kira sözleşmesinde, birden fazla kiraya verene karşı yapılacak sona erdirmeye ilişkin bildirimlerin de tüm kiraya verenlerin hepsine birden yöneltilmesi gerekir^[139].

VI. BİRDEN FAZLA KİRACININ BORÇLARI VE HAKLARI

A. Birden Fazla Kiracının Borçları

1. Kira Bedelini Ödeme Borcu

Birlikte kira sözleşmesinde kiracıların asıl borçlarından biri, kira bedelini ödeme borcudur. Kiracıların kira bedelini ödemekle yükümlü olduğu, TBK m. 313'de açıkça düzenlenmiştir. Bununla birlikte, Kanun'un kira sözleşmesine ilişkin düzenlemesinde, birden fazla kiracının kira bedelini ödeme borcundan müteselsilen sorumlu olacağına ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. TBK m. 162 uyarınca, müteselsil borçluluk, birden fazla borçlunun alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirmesi hâlinde ya da kanunda öngörülen diğer hâllerde doğar^[140]. Dolayısıyla, birden fazla kiracının, kira bedeli ödeme borcundan müteselsil sorumluluğundan söz edilebilmesi için taraflarca bu hususun açıkça kararlaştırılması ya da kanunda bu konuya ilişkin

[137] Weber, s. 213.

[138] Weber, s. 214; H. Schmid, s. 355.

[139] J. Schmid, s. 39; Aydın, s. 88.

[140] Birden fazla kişinin içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla kira sözleşmesinde kiracı olarak yer alması durumunda, bu kişiler TTK m. 7 gereğince, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmedikçe kiraya verene karşı müteselsilen sorumlu olurlar.

özel bir hükmün bulunması gerekir. Aksi hâlde birlikte kiracılar kira bedelinin ödenmesinden kısmî olarak sorumludurlar^[141].

Türk Borçlar Kanunu'nda, birlikte kiracıların kira bedelini ödeme borcundan müteselsilen sorumlu olacağına ilişkin bir açık hükmün bulunmamasına rağmen, birlikte kira sözleşmesinde genellikle birden fazla kiracı kira bedelinin ödenmesi borcundan müteselsilen sorumludur. Gerçekten de, birlikte kira sözleşmesinde, birlikte kiracılar arasında çoğu kez bir elbirliği ilişkisi bulunur ya da kanun gereği, yapılan işlemde borçlu tarafta yer alan kişiler müteselsilen sorumlu tutulur. Zira birlikte kira sözleşmesinde birlikte kiracılar arasındaki hukukî ilişki genellikle miras ortaklığı veya adi ortaklık ilişkisidir. Hatta aralarında elbirliği ilişkisi bulunmayan kişilerin kira sözleşmesinde birlikte kiracı olarak yer almaları, söz konusu kişiler arasında bir adi ortaklık ilişkisinin meydana gelmesine bile neden olabilir. Bu nedenle, birlikte kira sözleşmesinde, kanunda kiracılar arasındaki iç ilişki bakımından öngörülen hükümler (TMK m. 189/I, TMK m. 379/II, TMK m. 641/I, TBK m. 638/III) nedeniyle, birlikte kiracıların genellikle kira bedeli ödeme borcundan müteselsilen sorumlu olduğu söylenebilir^[142].

Birlikte kiracıların kira bedelinin ödenmesinden müteselsilen sorumlu olduğu hâllerde, TBK m. 163/I uyarınca, kiraya veren kira bedelinin tamamının veya bir kısmının ödenmesini, dilerse kiracıların hepsinden, dilerse yalnız birinden talep edebilir.

Birlikte kiracılar arasında elbirliği ilişkisinin bulunduğu hâllerde, kiracıardan her biri, olağan yönetim işleri kapsamında temsil yetkisini kullanarak kira bedelini ödemeye yetkilidir. Kira bedelinin "bizzat" kiracı tarafından ödenmesinde kural olarak kiraya verenin menfaati bulunmadığından, TBK m. 83 gereğince, birlikte kiracılar kira bedelini şahsen ödemekle yükümlü değildir^[143].

[141] Tunçomağ, K.: **Borçlar Hukuku Cilt II Özel Borç İlişkileri**, 2. Bası, İstanbul 1974, s. 261; Weber, s. 119; Permann-OFK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 45; J. Schmid, s. 34; Yavuz/Acar/Özen, s. 383; Aral/Ayrancı, s. 263; Acar, TBK m. 299, N. 20; Kahraman, TBK m. 299, N. 32; Ural Çınar, s. 70. Yargıtay da bir kararında, "*Kira sözleşmesini davalı ile birlikte dava dışı ...'de imzalamıştır. Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı olduğu takdirde, her biri kendi payına düşen kısımdan sorumludur. Kira sözleşmesinde payları belli değil ise, kira bedelinin eşit şekilde paylaşılması gerekir.*" demek suretiyle birlikte kiracıların kira bedelinin ödenmesinden kısmî olarak sorumlu olduklarını kabul etmiş bulunmaktadır (Yargıtay 6. H.D., 26.01. 2016 tarihli, E. 2015/11208, K. 2016/414 sayılı kararı (www.kazanci.com)).

[142] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 118; Weber, s. 119; H. Schmid, s. 356; J. Schmid, s. 34.

[143] Weber, s. 121.

Türk Borçlar Kanunu m. 155 gereğince, zamanaşımı, kira bedelinin ödenmesinden müteselsilen sorumlu olanlardan birine karşı kesilince, diğerlerine karşı da kesilmiş olur^[144].

2. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu

Birlikte kira sözleşmesinde kiracılar TBK m. 316/I gereğince kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmakla ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişilere ve komşulara saygı göstermekle yükümlüdür. Kiracıların kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu TBK m. 85 anlamında bölünemeyen borç niteliğindedir. Dolayısıyla, TBK m. 85/II uyarınca kiraya veren, kiracıların her birinden kiralananın özenle kullanılmasını ve komşulara saygı göstermesini talep edebilir^[145].

Kiracılardan birinin ya da birkaçının, kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlâl etmesi nedeniyle, TBK m. 316/II veya TBK m. 316/III uyarınca kira sözleşmesini feshetmek isteyen kiraya verenin, bozucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasında fesih iradesini kiracıların tümüne karşı birlikte yöneltmesi gerekir. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmenin kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlâl etmesi nedeniyle feshinden önce, TBK m. 316/II gereğince yapılması zorunlu olan yazılı ihtarın, kiracıların tümüne karşı birlikte yapılması gerekir^[146].

Birlikte kira sözleşmesinde kiracılar, genellikle aralarındaki iç ilişki bakımından kanunda öngörülen hükümler nedeniyle kiraya verene karşı müteselsilen sorumludur. Bu nedenle, kiracılardan birinin ya da birkaçının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlâl etmesi nedeniyle zarar gören kiraya veren, TBK m. 163/I uyarınca zararının tazminini, kiracıların birinden ya da tamamından isteyebilir^[147]. Ayrıca, birlikte kiracılar arasındaki iç ilişkiden kaynaklanan bir müteselsil sorumluluk hâli bulunmasa bile, kiraya veren, yardımcı kişinin fiilinden sorumluluk kapsamında (TBK m. 116) zararının tazminini, kiracıların birinden ya da tamamından isteyebilir. Gerçekten de, birlikte kiracıların tamamı, içlerinden birinin kusurlu olarak kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlâlî hâlde, ortaya çıkan zarardan kiraya verene karşı yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk

[144] J. Schmid, s. 35.

[145] J. Schmid, s. 35; Acar, TBK m. 299, N. 23; Kahraman, TBK m. 299, N. 35.

[146] J. Schmid, s. 35.

[147] Weber, s. 136; J. Schmid, s. 35.

kapsamında ve TBK m. 114/II’te yapılan yollama karşısında TBK m. 61’in uygulanması nedeniyle müteselsilen sorumludur^[148].

3. Kira Sözleşmesinin Bitiminde Kiralananı Geri Verme Borcu

Kiracının kira sözleşmesinin bitiminde kiralananı geri verme borcu, TBK m. 85 anlamında bölünemeyen borç niteliğindedir. Dolayısıyla, birlikte kira sözleşmesinde kiracıların her biri TBK m. 85/II uyarınca, kiralananı geri verme borcunun tamamından sorumludur. Böylece kiraya veren, kira sözleşmesinin bitiminde kiralananın geri verilmesini kiracıların tamamından ya da içlerinden birinden talep edebilir^[149].

Birlikte kira sözleşmesinde kiracılar TBK m. 334/I uyarınca kiralananı aldıkları hâliyle geri vermekle yükümlüdür. Kiralananı aldıkları hâliyle geri vermeyen kiracılar, borcun ifa edilmemesi nedeniyle TBK m. 112 ve devamında düzenlenen borca aykırılığa ilişkin hükümler uyarınca kiraya verene karşı sorumlu olur. Kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden zarar gören kiraya veren, kusurlu olarak kiralananı aldığı hâliyle geri verme borcunu yerine getirmeyen kiracıardan tazminat talep edebilir (TBK m. 112). Birlikte kira sözleşmesinde kiracılar, genellikle aralarındaki iç ilişki bakımından kanunda öngörülen hükümler nedeniyle kiraya verene karşı müteselsilen sorumludur. Bu nedenle, kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesi nedeniyle zarar gören kiraya veren, TBK m. 163/I uyarınca zararının tazminini, kiracıların birinden ya da tamamından isteyebilir.

Kiracılar arasındaki iç ilişkiden kaynaklanan bir müteselsil sorumluluk hâli bulunmasa bile, kiracıların kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden doğan zarardan, müteselsilen sorumlu olduklarının kabul edilmesi gerekir. Gerçekten de, kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu’nda, birlikte ödünç alanların (TBK m. 382) ve birlikte saklayanların (TBK m. 567) müteselsil sorumluluğunu açıkça düzenlemiştir. Birlikte kira sözleşmesinde kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden zarar gören kiraya verenin; ödünç verene ya da saklatana nazaran daha kötü durumda olmasını gerektirecek herhangi bir neden bulunmamaktadır. Zira birlikte ödünç alanların ve birlikte saklayanların maddi edimi, birlikte kiracıların maddi edimiyle amaçsal olarak aynı değerdedir; dolayısıyla aynı yönde bir uygulama daha adil görünmektedir. Bu nedenle, birlikte kira sözleşmesinde, kiracıların kiralananı alındığı hâliyle geri verme borcunu yerine getirmemesi nedeniyle zarar gören kiraya verenin, zararının tazminini TBK m.

[148] Weber, s. 137; J. Schmid, s. 35.

[149] SVIT-Komm, Art. 267 OR, N. 17; J. Schmid, s. 37.

163 gereğince kiracıların hepsinden ya da yalnız birinden talep edebileceğinin kabulü gerekir^[150].

B. Birden Fazla Kiracının Hakları

1. Kiralananı Teslim Alma ve Kullanma Hakkı

Kiraya verenin kiralananı teslim etme borcu TBK m. 85 anlamında bölünemeyen borç niteliği taşıdığından, TBK m. 85/I gereğince, kural olarak birlikte kiracıardan her biri kiralananın "kiracıların tümüne" teslim edilmesini talep edebilir^[151]. Bununla birlikte, kiralananın teslim alınmasına ve kullanılmasına ilişkin olarak kiracılar arasındaki iç ilişkiden kaynaklanan düzenlemeler, TBK m. 85/I'e nazaran öncelikle uygulanır^[152]. Gerçekten de, kiracılar arasında bir elbirliği ilişkisinin bulunması durumunda, kiracıardan hiçbirisi tek başına kiralananın kiracıların tümüne teslim edilmesini talep edemez. Nitekim bu hâlde kiracıların alacaklı olarak birlikte hareket etmesi zorunludur^[153].

Kiracılar arasında TBK m. 169 anlamında bir müteselsil alacaklılık bulunuyorsa, TBK m. 169/II gereğince, kiraya veren kiralananı kiracıardan birine teslim etmek suretiyle bütün kiracılar karşı borcundan kurtulur. Buna karşılık, kiracılar arasında müteselsil alacaklılık ilişkisinin bulunmaması durumunda, kiraya veren kiralananı teslim etme borcundan, kiralananı kiracıardan sadece birine teslim etmek suretiyle kurtulamaz^[154]. Ancak kiracıardan biri, kiracıların kendi aralarındaki iç ilişkiye uygun olarak diğer tüm birlikte kiracıları temsilen kiralananın kendisine teslim edilmesini talep edebilir. Böylece kiraya veren kiralananı, temsil yetkisini kullanan kiracıya teslim etmek suretiyle teslim borcundan kurtulur^[155].

Kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte teslim etmez ya da önemli ayıplarla teslim ederse, kiracılar TBK m. 123 ve devamında düzenlenen hükümlere başvurabilir. Bu bağlamda, kiracıardan her biri, olağan yönetim işleri ve temsil yetkisi kapsamında, kiraya verene (gerekliyorsa) ek süre vererek borcun aynen ifasını ve gecikme tazminatını talep edebilir. Buna karşılık, TBK m. 125/II'de

[150] Weber-BaK, Art. 70 OR, N. 49; Schraner-ZK, Art. 70 OR, N. 48. Krş. Acar, TBK m. 299, N. 23.

[151] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 122; H. Schmid, s. 356; J. Schmid, s. 34.

[152] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 122; J. Schmid, s. 34.

[153] Weber, s. 100.

[154] J. Schmid, s. 34.

[155] J. Schmid, s. 34.

düzenlenen aynen ifadan vazgeçerek zararın tazminini isteme ve sözleşmeden dönme seçimlik hakları, ancak kiracıların tamamı tarafından kullanılabilir. Nitekim yenilik doğuran hak niteliğindeki bu hakların kullanılması, sözleşmenin değiştirilmesi ya da sözleşmeden dönülmesi sonucunu doğuracağından, olağan yönetim işlerinin ve temsil yetkisinin kapsamı dışında kalmaktadır. Bu nedenle, kiracılar söz konusu seçimlik haklarını beraberce ya da içlerinden birine bu konuda özel temsil yetkisi vermek suretiyle kullanabilir^[156].

2. Kiralananın Ayıplı Olmasından Doğan Hakları

Kiraya verenin kiralananı önemli ayıplarla teslim etmek istemesi ve buna rağmen kiracıların kiralananı teslim alması; kiralananın önemli olmayan ayıplarla teslim edilmesi veya kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesi durumlarında, kiracılar TBK m. 305 ve devamında düzenlenen kiralananın ayıplı olmasından doğan haklarını kullanabilir. Bu bağlamda, TBK m. 305/I uyarınca, kiracıların kiraya verenden ayıpların giderilmesini, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ve zararlarının giderilmesini isteme hakkı bulunmaktadır. Kiracıların zararlarının giderilmesini isteme hakkını kullanması, diğer seçimlik haklarını kullanmalarını engellemez. TBK m. 305/II uyarınca, kiracıların önemli ayıp hâlinde kira sözleşmesini feshetme hakları ise saklıdır.

Kiracıların ayıbın giderilmesini isteme hakkını kullanması, kiraya verenin kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme ve bulundurma borcunu yerine getirmesinin, diğer bir deyişle kira sözleşmesinin “aynen ifasının” talep edilmesi anlamına gelir. Kiraya verenin kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme ve bulundurma borcu, bölünemeyen nitelikteki bir borç olduğundan, TBK m. 85/I uyarınca, kiracılardan her biri kiraya verene karşı “kiracıların tamamı için” ayıbın giderilmesini isteme hakkını kullanabilir^[157]. Kiraya veren uygun sürede ayıbın giderilmesini sağlamazsa, kiracılardan her biri, TBK m. 306/I uyarınca, ayıbın kiraya veren hesabına giderilmesini sağlayabilir ve bundan doğan alacağını kira bedelinden indirebilir ya da kiralananın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini talep edebilir. Zira kiracıların ayıbın giderilmesini sağlama ve bundan doğan

[156] H. Schmid, s. 356.

[157] J. Schmid, s. 34. Öğretide H. Schmid de aynı sonuca, ayıbın giderilmesini isteme hakkının olağan yönetim işleri ve temsil yetkisi kapsamında kaldığı ve bu nedenle kiracılardan her birinin söz konusu hakkı kullanabileceği gerekçesiyle ulaşmaktadır (H. Schmid, s. 356-357).

alacağını kira bedelinden indirme ve kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme hakkı, aynen ifa talebinin bir görünüm biçimidir^[158].

Kiralananadaki ayıbın, kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması veya önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracılar, TBK m. 306/II'ye göre kira sözleşmesini herhangi bir süre öngörülmezsizin feshedebilir. Söz konusu feshin kiracıların tümü tarafından beraberce ya da kiracıların tümünü temsil eden bir kişi tarafından gerçekleştirilmesi gerekir. Nitekim kiracıların kira sözleşmesini fesih hakkı, yenilik doğuran hak niteliğindedir ve bu nedenle bölünerek kullanılması mümkün değildir^[159]. Aynı şekilde TBK m. 307'de öngörülen kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteme hakkı da yenilik doğuran bir hak olarak kiracıların tamamı tarafından ya da tamamını temsil eden bir kişi tarafından kullanılmalıdır^[160].

Kiracılar, TBK m. 308 uyarınca, kiraya verenden kiralananın ayıplı olmasından doğan zararlarının tazminini isteyebilir. Bu kapsamda, kiracılardan her biri kural olarak uğranılan zararın tamamını değil; ancak bir kısmını talep edebilir^[161]. Bununla birlikte, çoğunlukla olduğu gibi kiracılar arasında elbirliği ilişkisinin bulunması durumunda, kiracılar kiralananın ayıplı olmasından doğan zararın tazminini ancak beraberce talep edebilir^[162]. Buna karşılık, kiracılar arasında bir elbirliği ilişkisi değil de sadece TBK m. 169 anlamında bir müteselsil alacaklılık hâli bulunuyorsa (örneğin, evlilik birliğini temsil yetkisi kapsamında eşlerin birlikte kiracılık sıfatını kazanması), TBK m. 169/I uyarınca, kiracılardan her biri uğranılan zararın tamamının giderilmesini isteyebilir.

3. Zilyetliğin Korunması Hükümlerinden Yararlanma Hakkı

Birlikte kiracıların her birinin kiralanan üzerinde fiilî hâkimiyete sahip olması durumunda, birlikte kiracıların aynı zamanda kiralananın birlikte zilyedi olmalarından söz edilir. Dolayısıyla her bir kiracı, üçüncü kişilere karşı zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlerden yararlanabilir^[163]. Bunun dışında, kiralananı fiilî hâkimiyetlerinde bulunduran birlikte kiracılar, sadece üçüncü

[158] Gümüş, s. 131; Inceoğlu, Cilt 1, s. 182-183.

[159] Weber, s. 105; H. Schmid, s. 357; J. Schmid, s. 34.

[160] H. Schmid, s. 357; J. Schmid, s. 34; Acar, TBK m. 305, N. 26.

[161] Weber, s. 109; J. Schmid, s. 34.

[162] Weber, s. 109; H. Schmid, s. 357.

[163] Müller-Chen, M./Girsberger, D./Furrer, A.: *Obligationenrecht Besonderer Teil*, Zürich 2011, s. 129; Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 123; H. Schmid, s. 356; J. Schmid, s. 37-38.

kişilere karşı değil; aynı zamanda kiraya verene karşı da zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlerden yararlanma hakkına sahiptir^[164].

VII. BİRLİKTE KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

A. Genel Olarak

Birlikte kira sözleşmesinde, birlikte kiracılar ya da birlikte kiraya verenler kira sözleşmesini sona erdirmeye konusunda anlaşabilir ve böylece birlikte kira sözleşmesini beraberce feshedebilir. Birlikte kiracıların ya da birlikte kiraya verenlerin arasında kira sözleşmesinin feshine ilişkin herhangi bir uyuşmazlığın bulunmadığı durumlarda, birlikte kira sözleşmesinin feshine özgü bir hukukî sorunla karşılaşılmaz. Buna karşılık, birlikte kiracıların ya da birlikte kiraya verenlerin kira sözleşmesini feshetme konusunda uyuşmazlığa düşmeleri hâlinde, kira sözleşmesinin feshi zorlaşır ve bu durum pek çok hukukî sorunu beraberinde getirir^[165].

Birlikte kira sözleşmesinde birlikte kiraya veren olarak yer alan kişilerin arasında paylı mülkiyet ilişkisi bulunuyorsa, kira sözleşmesinin feshi önemli yönetim işleri arasında sayıldığından, TMK m. 691/I uyarınca, birlikte kira sözleşmesinin feshine ancak pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilebilir. Paylı mülkiyete tâbi bir malın kiralanmasına ilişkin bir kira sözleşmesinde birlikte kiraya veren olarak yer alan kişilerce pay ve paydaş çoğunluğuyla alınan bir karar olmaksızın yapılan fesih geçersizdir^[166].

Birlikte kira sözleşmesinde birlikte kiracı ya da birlikte kira veren olarak yer alan kişilerin arasında miras ortaklığı ya da adi ortaklık ilişkisi bulunuyorsa, birlikte kira sözleşmesinin feshine kural olarak oybirliği ile karar verilebilir (TMK m. 640/II; TBK m. 624).

Birlikte kira sözleşmesinde birlikte kiracı olarak yer alan ve aralarında adi ortaklık ilişkisi bulunan kişilerin, kira sözleşmesinin feshi konusunda anlaşamaması konusu üzerinde özellikle durmak gerekir. Nitekim birlikte kiracılarından birinin kira sözleşmesini feshetmek istemesine rağmen, diğerinin kiralanana kullanmaya devam etmek istemesi sorunuyla karşılaşılabilir. Böyle bir durumda, ortaya çıkan hukukî sorun bakımından iki çözüm yolu düşünülebilir^[167]:

[164] Higi-ZK, Vor. Art. 253-274g OR, N. 123; J. Schmid, s. 38.

[165] Kaiser, N. 2.

[166] H. Schmid, s. 375; SVIT-Komm, Vor. Art. 266-266o OR, N. 15; Acar, TBK m. 299, N. 50; Aydemir, s. 43.

[167] J. Schmid, s. 35-36.

İlk çözüm, kira sözleşmesinin tarafı olan herkesin (kiraya veren ile sözleşmeden çıkan ve sözleşmede kalan kiracıların), sözleşmenin tadili konusunda anlaşmasıdır. Böylece birlikte kira sözleşmesi tadil edilerek kiralananı kullanmayı bırakmak isteyen kiracı kira sözleşmesinden çıkarılır; kiralananı kullanmaya devam etmek isteyen kiracı ise, kira sözleşmesini tek başına üstlenir. Sözleşmenin tarafları, özellikle kiraya veren, böyle bir çözümü kabul edip etmeme konusunda serbesttir. Bununla birlikte, kiraya verenin sözleşmenin tadili konusundaki kararı büyük ölçüde sözleşmede kalan kiracının ödeme gücüne bağlıdır^[168].

İkinci çözüm, kira sözleşmesinde taraf olarak yer alan kişilerin; özellikle kiracıların birbiriyle anlaşamaması durumunda uygulama alanı bulur. Kira sözleşmesinde yer alan kişilerin anlaşamaması durumunda, sorunun çözümü bakımından kiracılar arasındaki iç ilişki -adi ortaklık ilişkisi- ve onunla bağlantılı olarak dış ilişki önem taşır. Gerçekten de, iç ilişkide ortaklardan birinin kira sözleşmesinden çıkmak istemesi, adi ortaklığın sona ermesi sonucunu doğurabilir. Nitekim ortaklardan birinin kira sözleşmesinden çıkması, ortaklığın amacının ortadan kalktığını gösterir (TBK m. 639/I-1). Ayrıca, bir ortağın kira sözleşmesini devam ettirmek isterken diğer ortağın sona erdirmek istemesi, ortakların adi ortaklık ilişkisinin sona ermesi konusunda anlaşması anlamına da gelebilir (TBK m. 639/I-IV). Ortaklardan birinin kira sözleşmesini feshetmek istemesi, adi ortaklığın sona ermesini ve böylece ortaklığın tasfiyesini gündeme getirir^[169]. Adi ortaklığın tasfiyesi çerçevesinde, ilgililerin kira sözleşmesinin feshi konusunda anlaşamaması sonucunda, ortaklardan birinin (genellikle, birlikte kira sözleşmesini feshetmek isteyen ortağın) talebi üzerine ilgili mahkeme, ortaklardan birini ya da tasfiye görevlisini kira sözleşmesinin (sözleşmeyi feshetmekten kaçınan) diğer ortak adına feshi konusunda yetkilendirebilir^[170].

[168] J. Schmid, s. 36.

[169] Weber-BaK, Art. 266a OR, N. 1b; Kaiser, N. 14; J. Schmid, s. 36.

[170] Weber-BaK, Art. 266a OR, N. 1b; Kaiser, N. 18. Buna karşılık, öğretilde *Jörg Schmid*'e göre, ortaklardan birinin kira sözleşmesinden çıkmak istemesi sonucunda adi ortaklık sona erer ve tasfiye aşamasına geçilirse, tasfiye işlemi TBK m. 644/I (Art. 550/I OR) uyarınca, bütün ortakların elbirliğiyle gerçekleştirilir. Ortakların, birlikte kira sözleşmesinin feshi konusunda işbirliği yapma yükümlülüğü, adi ortaklığın tasfiyesini elbirliğiyle yürütme yükümlülüğünün kapsamında yer alır. Dolayısıyla, kira sözleşmesinin feshinde kiraya verene karşı tüm ortaklar adına feshine ilişkin bildirim yapılması ya da bir ortağın bu konuda yetkilendirilmesi, işbirliği yükümlülüğünün kapsamında olduğu kabul edilmelidir. Ortaklardan birinin, ortaklığın sona ermesine rağmen birlikte kira sözleşmesinin feshinde işbirliği yapmayı reddetmesi durumunda, diğer ortaklar, birlikte kiracı-ortağı söz konusu iradesini açıklaması konusunda dava edebilir. Açılan davada mahkemenin kararı, kaçınılan irade açıklamasının yerine geçer.

Birlikte kira sözleşmesi bütünlük arz eden bir hukukî ilişki meydana getirdiğinden, sözleşmenin birkaç kiracı ya da kiraya veren tarafından yahut birkaç kiracı ya da kiraya verene karşı feshedilmesi mümkün değildir; birlikte kira sözleşmesinin bir bütün olarak feshedilmesi gerekir^[171]. Diğer bir deyişle, birlikte kira sözleşmesinin kısmen feshi geçersizdir^[172]. Birlikte kira sözleşmesinin feshi, yenilik doğuran hakkın kullanılması niteliğindedir ve bu hak bölünerek kullanılamaz^[173]. Dolayısıyla birlikte kira sözleşmesinde, feshin bütün kiracılar ya da kiraya verenler tarafından veya bütün kiracılara ya da kiraya verenlere karşı gerçekleştirilmesi gerekir^[174].

Birlikte kira sözleşmesinin feshine ilişkin “bildirimi”, kiracıların ya da kiraya verenlerin meydana getirdiği topluluk adına kimin yapmaya yetkili olduğu, topluluğun iç ilişkisine göre belirlenir. Aynı şekilde, birlikte kira sözleşmesinin feshine ilişkin bildirimim kime gönderileceği, fesih bildirimimin gönderildiği topluluğun temsile ilişkin kurallarına göre belirlenir. Temsil yetkisi bulunmaksızın bir kiracı ya da kiraya veren tarafından yapılan fesih işlemine diğer birlikte kiracılar ya da kiraya verenler, sonradan rızalarını açıklayamaz. Nitekim temsili tarafından yetkisiz olarak yapılan fesih işlemi baştan itibaren geçersizdir ve söz konusu geçersiz işlemi sonradan rıza göstermek suretiyle geçerli hâle getirmek mümkün değildir^[175].

B. Olağanüstü Fesih Bakımından Özellik Arz Eden Durumlar

1. Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Fesih

Birlikte kira sözleşmesinde kiracıların kira bedelini ödeme borcunda temerrüde düşmesi durumunda, kiraya veren kira sözleşmesini olağanüstü feshedebilir. Nitekim TBK m. 315/1 gereğince, kiracıların kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmemesi durumunda, kiraya veren kiracılara yazılı olarak bir süre verip bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. TBK m. 315/

[171] Koller, T.: “Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2014”, *Zeitschrift des bernischen Juristenvereins*, 152/2016, s. 9; SVIT-Komm, Vor. Art. 266-266o OR, N. 15; Higi-ZK, Vor. Art. 266-266o OR, N. 84; Weber, s. 170; H. Schmid, s. 375; BGE 140 III 491 E. 4.2.1 s. 493.

[172] Weber-BaK, Art. 266a OR, N. 1b; Koller, s. 9.

[173] Weber, s. 105; H. Schmid, s. 375; J. Schmid, s. 34; BGE 140 III 491 E. 4.2.1 s. 493.

[174] Arpacı, A.(Hatemi, H./Serozan, R.): *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*, İstanbul 1992, s. 251; Tandoğan, s. 200; Higi-ZK, Vor. Art. 266-266o OR, N. 84.

[175] Higi-ZK, Vor. Art. 266-266o OR, N. 85; Acar, TBK m. 315, N. 44.

İI gereğince, kiracılara en az on gün; konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gün süre verilmesi gerekir. Verilen sürede kira bedeli ödenmezse kiraya veren kira sözleşmesini olağanüstü feshedebilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 315/I anlamında “kira bedeli ödeme borcunun ifa edilmemesinden” anlaşılması gereken, ifa zamanının gelmesine rağmen kiracının kiraya verene kira bedelinin tamamını ödemiş olmasıdır. Dolayısıyla birlikte kirada, kiracılardan birinin ya da birkaçının kira bedelinin kendi üzerlerine düşen kısmını ödemesi, kira bedelini ödeme borcunun ifa edilmiş sayılması için yeterli değildir. Birlikte kirada, kiracılardan en az birinin kira bedelini ödemede temerrüde düşmesi, kira bedelini ödeme borcunun ifa edilmediği anlamına gelir ve böylece kiraya veren, kira sözleşmesini Kanun’da öngörülen koşulları yerine getirmek suretiyle olağanüstü feshedebilir^[176].

Kira sözleşmesinde birden fazla kiraya verenin bulunması durumunda TBK m. 315/I uyarınca gönderilecek olan yazılı bildirim kimin tarafından gönderilmesi gerektiği konusu öğretide tartışmalıdır. Öğretide kabul edilen bir görüşe göre, TBK m. 315/I uyarınca gönderilecek olan yazılı bildirim, kiraya verenlerin tümü tarafından birlikte gönderilmesi gerekir^[177]. Bu görüş Yargıtay tarafından da kabul görmektedir^[178]. Buna karşılık, öğretide kabul edilen bir diğer görüşe göre, kiraya verenlerden her biri TBK m. 315/I uyarınca kiracıya “süre verilmesine” ilişkin olan ve verilen sürede kira bedeli ödenmezse kira sözleşmesinin feshedileceği “uyarısını” içeren yazılı bildirim göndermeye yetkilidir^[179]. Gerçekten de, birlikte kiraya verenlerden her biri, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle TBK m. 315/I uyarınca gönderilecek olan yazılı bildirim, kiraya verenlerin arasındaki iç ilişkinin hukukî niteliğinden bağımsız olarak, ivedi yönetim işlerinin yerine getirilmesi kapsamında göndermeye yetkilidir. Zira acilen yapılması gereken kiracıya süre verilmesine ilişkin bildirim yapılması, kiraya verenlerin önemli ekonomik kayıplara uğramasına yol açabilir^[180].

Kira sözleşmesinde birden fazla kiracının bulunması durumunda, TBK m. 315/I uyarınca gönderilecek olan bildirim kime gönderilmesi gerektiği

[176] Weber, s. 122.

[177] Tandoğan, s. 218; Acar, TBK m. 315, N. 44.

[178] Yargıtay 8. H.D., 5.7.2017 tarihli, E. 2017/12919, K. 2017/9995 sayılı kararı; Yargıtay 8. H.D., 20.3.2017 tarihli, E. 2017/1709, K. 2017/3934 sayılı kararı; Yargıtay 8. H.D., 27.2.2017 tarihli, E. 2017/625, K. 2017/2653 sayılı kararı; Yargıtay 8. H.D., 6.2.2017 tarihli, E. 2017/310, K. 2017/1168 sayılı kararı; Yargıtay 6. H.D., 12.12.2016 tarihli, E. 2015/13275, K. 2016/7389 sayılı kararı (www.kazanci.com).

[179] Weber, s. 122; Inceoğlu, Cilt 1, s. 280.

[180] Weber, s. 122.

konusu da öğretide tartışmalıdır. Öğretide kabul edilen bir görüşe göre, birden fazla kiracının bulunduğu durumda yazılı bildirim tüm kiracılara gönderilmesi gerekir^[181]. Bu görüş, Yargıtay tarafından da kabul görmektedir^[182]. Buna karşılık, öğretide kabul edilen bir diğer görüşe göre, TBK m. 315/I uyarınca, kiracıya “süre verilmesine” ilişkin olan ve verilen sürede kira bedeli ödenmezse kira sözleşmesinin feshedileceği “uyarısını” içeren yazılı bildirim kiracılardan sadece birine gönderilmesi yeterlidir^[183]. Gerçekten de, kiracılardan her biri olağan ve ivedi yönetim işleri kapsamında irade beyanlarını topluluk adına kabul etmeye yetkili olduğundan, kiraya veren tarafından TBK m. 315/I gereğince yapılacak olan yazılı bildirim tüm kiracılara gönderilmesi zorunlu değildir. Bununla birlikte, gönderilen yazılı bildirimde kiraya verenin sözleşmeyi feshedeceğine dair uyarısını tüm kiracılara “yöneltilmiş” olması gerekir. Nitekim kira sözleşmesi ancak bir bütün olarak tüm kiracılara karşı feshedilebilir. Dolayısıyla kiraya verenin kira sözleşmesini sadece kira borcunu ödemeyen kiracı bakımından feshedeceğine ilişkin uyarısı geçerli değildir^[184]. Ayrıca TBK m. 349/III uyarınca, aile konutu bakımından, kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ve fesih ihtarına bağlı ödeme süresini kiracıya ve eşine “ayrı ayrı” bildirmek zorundadır^[185]. Eşlere gönderilen söz konusu bildirimlerin onlara aynı anda teslim edilememesi durumunda, fesih ihtarına bağlı ödeme süresi, bildirim sonradan alan eşin bildirim aldığı tarihten itibaren işlemeye başlar^[186]. Aile konutuna ilişkin olanlar dışında eşlerin birlikte kiracı olarak aldığı kira sözleşmelerinde ise, feshe ilişkin bildirim her iki eşe de yöneltilmesi gerekir; ancak söz konusu bildirim eşlerden birine gönderilmesi yeterlidir^[187].

2. Önemli Sebep Fesih

Türk Borçlar Kanunu m. 331/I uyarınca, kira sözleşmesinin taraflarından her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli

[181] Acar, TBK m. 315, N. 51; Inceoğlu, Cilt 1, s. 283.

[182] Yargıtay 3. H.D., 20.9.2017 tarihli, E. 2017/4255, K. 2017/12316 sayılı kararı (www.kazanci.com).

[183] Weber, s. 123.

[184] Weber, s. 123.

[185] Weber, s. 123.

[186] Higi-ZK, Art. 257d OR, N. 39; SVIT-Komm, Art. 257d OR, N. 28.

[187] Weber, s. 123.

sebeplerin varlığı hâlinde, kira sözleşmesini yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.

Birlikte kira sözleşmesinde, birlikte kiracılardan ya da birlikte kiraya verenlerden sadece biri ya da birkaçı bakımından ortaya çıkan kira ilişkisini çekilmez hâle getiren nedenin tüm kiracıların ya da kiraya verenlerin sözleşmeyi önemli sebeple feshi bakımından yeterli olup olmadığı konusunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Öğretideki bir görüşe göre, ortaya çıkan önemli sebeplerin, kira ilişkisinin devamını tek bir kiracı ya da kiraya veren bakımından çekilmez hâle getirmesi yeterli değildir; bu sebeplerin tüm kiracılar ya da kiraya verenler bakımından kira ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirmesi gerekir^[188]. Buna karşılık, öğretide ağır basan görüşe göre, ortaya çıkan önemli sebeplerin, kira ilişkisinin devamını tek bir kiracı ya da kiraya veren bakımından çekilmez hâle getirmesi bile kira sözleşmesinin tüm kiracılar ya da kiraya verenler tarafından olağanüstü feshedilebilmesine imkân verir^[189]. Gerçekten de, kira ilişkisinin, kira sözleşmesinin tarafları bakımından çekilmez hâle gelmesi, taraflar arasındaki ilişkinin kira sözleşmesinin kurulduğu zamana göre esaslı bir biçimde değiştiğini gösterir. Ayrıca, her iki tarafı da tek bir kişiden oluşan kira sözleşmesinde, ilişkinin tek bir kiracı ya da kiraya veren bakımından çekilmez hâle gelmesiyle; birlikte kira sözleşmesinde ilişkinin birlikte kiracılardan ya da kiraya verenlerden biri için çekilmez hâle gelmesi arasında büyük bir fark bulunmamaktadır. Kaldı ki, TBK m. 331/I'de öngörülen sözleşmenin önemli sebeple feshedilebilmesini sağlayan hüküm, TMK m. 27'de düzenlenen kişiliğin korunması ilkesi bağlamından da anlam taşımakta; kiraya verenin kişiliğinin korunmasını sağlamaktadır. Dolayısıyla, tarafların iç ilişkisinde uygun bir çözüm bulunmadığı takdirde, birlikte kiracılardan ya da birlikte kiraya verenlerden sadece biri ya da birkaçı bakımından ortaya çıkan kira ilişkisini çekilmez hâle getiren önemli nedenin, tüm kiracıların ya da kiraya verenlerin sözleşmeyi olağanüstü feshi bakımından yeterli olduğu kabul edilmelidir^[190].

Birlikte kira sözleşmesinin, kira ilişkisinin devamını çekilmez hâle getiren önemli sebeplerden dolayı olağanüstü feshinde, söz konusu önemli sebepten kiracılardan ya da kiraya verenlerden sadece birinin, birkaçının ya da tamamının sorumlu olması önem taşımamaktadır. Nitekim birlikte kira sözleşmesinde kiracıların ya da kiraya verenlerin her biri; diğerleri bakımından ifa yardımcısı niteliğindedir. Bu sayede, somut olayda birlikte kira sözleşmesinin olağanüstü

[188] H. Schmid, s. 376.

[189] Weber, s. 177; Higi-ZK, Vor. Art. 266-266o OR, N. 90; Inceoğlu, Cilt 2, s. 246.

[190] Weber, s. 177.

feshine neden olan önemli bir sebep ortaya çıkarsa, kira sözleşmesine sadık kalan tarafın fesih hakkı sınırlandırılmamış olur^[191].

3. Kiracının İflası Nedeniyle Fesih

Türk Borçlar Kanunu m. 332/I'e göre, kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için kendisine güvence verilmesini isteyebilir. TBK m. 332/II'ye göre ise, kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verdikten sonra, verilen süre içinde kendisine güvence verilmezse sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir.

Birlikte kira sözleşmesinde, kiraya veren; ancak kiracıların tamamının iflas etmesi veya kiracıların kira bedelinden sadece kısmen sorumlu olması yahut müteselsilen sorumlu kiracılardan birinin iflasının kendisi için somut bir tehlike oluşturduğunu ispat etmesi durumunda kendisine güvence verilmesini isteyebilir^[192]. Dolayısıyla, kiraya veren, iflas eden kiracıyla birlikte kira sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olan diğer kiracının işleyecek kira bedellerini sözleşmenin tarafı olarak ödeme gücü olduğu açıkça anlaşılıyorsa, TBK m. 332/II'ye dayanarak kira sözleşmesini feshedemez^[193].

Birlikte kira sözleşmesinde, kiraya veren, TBK m. 332/II uyarınca göndereceği güvence verilmesine ilişkin olan ve uygun bir süre verilmesini içeren yazılı bildirim, iflas masasıyla birlikte tüm kiracılara^[194] ya da kiracıların oluşturduğu topluluğun yetkili temsilcisine göndermelidir.

4. Kiracının Ölümü Hâlinde Fesih

Türk Borçlar Kanunu m. 333 uyarınca, kiracının ölmesi hâlinde mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için kira sözleşmesini feshedebilir. Birlikte kirada, kiracılardan yalnız birinin ölmesi ve onun yerine mirasçılarının geçmesi durumunda, mirasçıların ve hayatta kalan kiracının kira sözleşmesini TBK m. 333 uyarınca feshedip edemeyecekleri konusunda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Türk hukuk öğretisinde kabul edilen görüşe göre, kiracılardan yalnız birinin ölmesi ve onun yerine mirasçılarının

[191] Weber, s. 177; Higi-ZK, Vor. Art. 266-266o OR, N. 86.

[192] Weber, s. 180; Weber-BaK, Art. 266h OR, N. 5; Gümüş, s. 293; İnceoğlu, Cilt 2, s. 272-273; Aydın, s. 156.

[193] Higi-ZK, Vor. Art. 266-266o OR, N. 89; H. Schmid, s. 376; İnceoğlu, Cilt 2, s. 272.

[194] İnceoğlu, Cilt 2, s. 273.

geçmesi durumunda birlikte kira sözleşmesinin TBK m. 333 uyarınca feshi mümkün değildir; ancak böyle bir durumda kira sözleşmesi önemli sebeple (TBK m. 331) feshedilebilir^[195]. İsviçre hukuk öğretisinde de bir görüş, kiracılardan yalnız birinin ölmesi ve onun yerine mirasçılarının geçmesi durumunda, sözleşmenin TBK m. 333 (Art. 266i OR) uyarınca feshedilemeyeceğini kabul etmektedir^[196]. Bununla birlikte, İsviçre hukuk öğretisinde ağır basan görüşe göre, kiracılardan yalnız birinin ölmesi ve onun yerine mirasçılarının geçmesi durumunda, gerek mirasçılar gerekse de hayatta kalan kiracı beraberce kira sözleşmesini feshetme hakkına sahip olur ve kira sözleşmesini TBK m. 333'e (Art. 266i OR) göre feshedebilir^[197]. Gerçekten de, TBK m. 333'te kanun koyucu mirasçılara kira sözleşmesini herhangi bir tazminat ödeme zorunluluğu olmaksızın olağanüstü feshedebilme imkânı tanımıştır. Böylece mirasçı kiracılar, kendilerini salt yükümlülük altına sokan bir kira sözleşmesini olağanüstü feshetme hakkına sahip olmaktadır. Belirtildiği üzere, birlikte kirada kira sözleşmesinin bütün kiracılar tarafından beraberce feshedilmesi gerekir ve birlikte kira sözleşmesinin kiracısı sıfatını kazanan mirasçıların, sağ kalan kiracıdan ayrı olarak kira sözleşmesini kısmen feshi mümkün değildir. Her iki tarafı da tek bir kişiden oluşan bir kira sözleşmesinin kiracısı sıfatını kazanan mirasçıların TBK m. 333 uyarınca kira sözleşmesini tazminat ödemeksizin feshedebileceği kabul edilirken; birlikte kira sözleşmesinin kiracısı sıfatını kazanan mirasçıların kira sözleşmesini feshedememesi hakkaniyete uygun değildir. Zira birlikte kira sözleşmesinin kiracısı sıfatını kazanan mirasçıların kira sözleşmesini feshetmedeki menfaatleri; her iki tarafı da tek bir kişiden oluşan bir kira sözleşmesinin kiracısı sıfatını kazanan mirasçıların TBK m. 333 uyarınca kira sözleşmesini tazminat ödemeksizin feshetmedeki menfaatleriyle benzerdir. Bu nedenle, birlikte kira sözleşmesinde birlikte kiracılardan birinin ölmesi üzerine, ölen kiracının yerine geçen mirasçıların ve söz konusu mirasçılarla arasında "birlikte kiracı" olma sıfatı bakımından bir bütünlük bulunan sağ kalan kiracının, beraberce kira sözleşmesini TBK m. 333'e göre feshedebileceğinin kabul edilmesi gerekir^[198]. Ayrıca, birlikte kiracılardan birinin ölümünden sonra, genellikle birlikte kiracılar

[195] Erzurumluoğlu, Sona Erme, s. 63; Tandoğan, s. 237-238; Yavuz/Acar/Özen, s. 586; Aydın, s. 131; Kaya Kızılırmak, s. 595.

[196] SVIT-Komm, Art. 266i OR, N. 10.

[197] Hulliger, U./Heinrich, P.: **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184 -318 OR**, 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 266i OR, N. 5; Weber-BaK, Art. 266i OR, N. 5; Permann-OFK, Art. 266i OR, N. 10; Higi-ZK, Vor. Art. 266-2666 OR, N. 88.

[198] Weber, s. 178-179; Weber-BaK, Art. 266i OR, N. 5.

arasındaki iç ilişki tasfiye aşamasına girer. Eğer kira sözleşmesi artık birlikte kiracılar bakımından yarar sağlamaz hâle gelirse, sağ kalan kiracı ve mirasçılar TBK m. 333'e dayanan feshi, iç ilişkinin tasfiye aracı olarak da kullanabilir^[199].

C. Aile Konutuna İlişkin Kira Sözleşmesinin Feshi Bakımından Özellik Arz Eden Durumlar

Aile konutunun kira sözleşmesi yoluyla temin edilmesi durumunda, eşlerden sadece biri kira sözleşmesinde kiracı olarak yer alabilir ve diğer eş kiralananand eşyle birlikte yararlanabilir ya da her iki eş de aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinde kiracı taraf olarak bulunabilir. Eşlerden yalnız birinin kira sözleşmesinin tarafı olması durumunda, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini, sözleşmenin tarafı olan eş tek başına feshedebilir. Bununla birlikte, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini feshetmek isteyen kiracı eşin, TBK m. 349/I ve TMK m. 194/I uyarınca, feshi konusunda eşinin açık rızasını alması zorunludur. Buna karşılık, eşlerin her ikisinin de aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinde kiracı taraf olarak yer alması durumunda, kiracı yönünden birlikte kira sözleşmesinden söz edilir ve eşlerin aile konutuna ilişkin kira sözleşmesini yenilik doğuran bir hakkin kullanılması kapsamında birlikte feshetmesi gerekir. Bununla birlikte, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinde birlikte kiracı olarak yer alan eşlerin, kira sözleşmesinin feshine dair irade açıklamaları özellik arz eder. Gerçekten de, aile konutunun birlikte kiracısı olan eşler, sözleşmenin feshine önceden ve genel olarak rıza gösteremez. Aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin feshinde, eşlerin sözleşmenin feshi konusunda uyuşmaları ve feshine ilişkin iradelerini birlikte açıklamaları gerekir. Aksi hâlde kira sözleşmesinin feshinde TBK m. 349/I ve TMK m. 194/I'de aranan diğer eşin açık rızasının alınması zorunluluğu yerine getirilememiş olur^[200]. Eşlerden birinin aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin feshine ilişkin iradesini açıklaması mümkün olmazsa ya da haklı bir sebep olmaksızın feshine ilişkin iradesini açıklamaktan kaçınırsa, TBK m. 349/II uyarınca, diğer kiracı eş, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir.

Birden fazla kişinin birlikte kiracı olarak yer aldığı bir kira sözleşmesinde, kira sözleşmesini feshetmek isteyen kiraya veren, feshine ilişkin bildirimini tüm kiracılara karşı yöneltmek zorundadır; ancak söz konusu bildirim feshin yapıldığı topluluğun kurallına göre kabule yetkili olan tek bir kişiye gönderilmesi mümkündür. Kanun koyucu, kiraya verenin sözleşmenin feshine dair bildirimini göndereceği kişi bakımından aile konutuna ilişkin bir istisna öngörmüştür. Gerçekten de, TBK m. 349/III uyarınca, aile konutuna ilişkin kira

[199] Weber, s. 179.

[200] Higi-ZK, Vor. Art. 266-266o OR, N. 131; H. Schmid, s. 376.

sözleşmesinde kiracı olarak yer almayan eşin, kiraya verene yapacağı bildirimle kira sözleşmesinin birlikte kiracısı sıfatını kazanması durumunda kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini her iki kiracıya da “ayrı ayrı” göndermek zorundadır. Bununla birlikte, TBK m. 349/III’te yer alan hükümden, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinde kiracı olarak yer almayan eşin sadece “sonradan kiraya verene bildirimde bulunmak suretiyle” sözleşmenin tarafı hâline gelmesi durumunda, ihtarların eşlere ayrı ayrı gönderilmesi gerektiği sonucu çıkarılmamalıdır. Aksine, aile birliğinin korunması amacıyla yola çıkılarak eşlerin aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinde birlikte kiracı olarak yer aldığı her durumda, kiraya verenin, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini her iki kiracı eşe de ayrı ayrı göndermek zorunda olduğu; yoksa feshin geçerli olmayacağı kabul edilmelidir^[201]. Nitekim aile konutuna ilişkin kira sözleşmesi bakımından Kanun’da öngörülen hükümler, kira sözleşmesinde eşlerden yalnız birinin veya her ikisinin de kiracı sıfatıyla yer almasından bağımsız olarak, aile konutuna ilişkin tüm kira sözleşmeleri bakımından geçerlidir^[202].

[201] H. Schmid, s. 376.

[202] Hiji-ZK, Vor. Art. 266-266o OR, N. 134.

SONUÇ

Birlikte kira, kira sözleşmesinin en az bir tarafında birden fazla kişinin bulunmasını ifade eder. Birlikte kirada, sözleşmenin bir tarafını ya da her iki tarafını da gerçek veya tüzel kişiler oluşturabilir. Bir kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında, birden fazla kişinin bulunmasının iki tipik örneği, kiralanan elbirliği ile malik olmak ve kiralanan belli paylarla malik olmaktır. Bir kira sözleşmesinde kiracı sıfatıyla birden fazla kişinin bulunmasının tipik örnekleri ise, kiracılar arasında elbirliği ya da evlilik birliği ilişkisinin bulunmasıdır. Eşlerin kiralanan konutta birlikte oturması durumunda, kiracı yönünden birlikte kiranın meydana gelmesi, eşlerin her ikisinin de kira sözleşmesini, sözleşmenin kiracı tarafını oluşturacak şekilde akdetmesine bağlıdır. Ayrıca sınırlı olarak eşlerin evlilik birliğini temsilen hem kendilerini hem de eşlerini kira sözleşmesinin kiracısı hâline getirmesi de mümkündür.

Birlikte kirada iç ilişkide geçerli olan hukuk kuralları, kiracıların ya da kiraya verenlerin oluşturduğu topluluk bakımından geçerli olan kurallardır. Birlikte kirada birden fazla kiracının ya da kiraya verenin kendi aralarındaki ilişki, söz konusu kişilerin oluşturduğu topluluğu düzenleyen kurallara göre belirlenir. Birlikte kirada iç ilişki bakımından; topluluğun temsiline, yönetimine, topluluğun yapısındaki veya kiralananın mülkiyetindeki değişikliklere ilişkin birlikte kiracıların ya da kiraya verenlerin meydana getirdiği topluluğa uygulanacak kurallar belirleyicidir. Buna karşılık, birlikte kira sözleşmesinde dış ilişki, her iki tarafında da tek bir kişi bulunan kira sözleşmesinden kural olarak farklılık arz etmez.

Birlikte kira sözleşmesinde kiraya verenlerin asıl borçlarından biri, kiralananı kararlaştırılan tarihte ve sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmektir. Kiraya verenlerin kiralananı önemli ayıplarla teslim etmek istemesi durumunda, kiracı ifayı reddederek kiraya verenleri borçlunun temerrüdüne düşürebilir ya da kiralananı teslim alarak kiraya verenlerin ayıba karşı sorumluluğuna gidebilir. Birden fazla kiraya verenden her biri, sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça ya da kanunda aksi öngörülmedikçe, tüm kira bedeli alacağını talep edemez ve kiracı kira bedelini kiraya verenlerden sadece birine ödemekle borcundan kurtulamaz. Her bir kiraya veren, kira bedelinin sadece belirli bir oranının kendisine ödenmesini talep edebilir; kiracı da her bir kiraya verene kira bedelinin belirli bir oranını ödemekle kira borcundan kurtulabilir.

Birlikte kira sözleşmesinde kiracıların asıl borçlarından biri, kira bedelini ödeme borcudur. Bununla birlikte, birden fazla kiracının, kira bedeli ödeme borcundan müteselsil sorumluluğundan söz edilebilmesi için taraflarca bu hususun açıkça kararlaştırılması ya da kanunda bu konuya ilişkin özel bir hükmün

bulunması gerekir. Aksi hâlde, birlikte kiracılar kira bedelinin ödenmesinden kısmi olarak sorumludurlar. Birlikte kira sözleşmesinde kiracılar kiralananı aldıkları hâliyle geri vermekle yükümlüdür. Kiralananı aldıkları hâliyle geri vermeyen kiracılar, borcun ifa edilmemesi nedeniyle borca aykırılığa ilişkin hükümler uyarınca kiraya verene karşı sorumlu olur. Kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden zarar gören kiraya veren, kusurlu olarak kiralananı aldığı hâliyle geri verme borcunu yerine getirmeyen kiracıardan tazminat talep edebilir. Kiracılar arasındaki iç ilişkiden kaynaklanan bir müteselsil sorumluluk hâli bulunmasa bile, kiracıların kiralananın alındığı hâliyle geri verilmemesinden doğan zarardan, müteselsilen sorumlu oldukları kabul edilir.

Birlikte kira sözleşmesi bütünlük arz eden bir hukuki ilişki meydana getirdiğinden, sözleşmenin birkaç kiracı ya da kiraya veren tarafından yahut birkaç kiracı ya da kiraya verene karşı feshedilmesi mümkün değildir; birlikte kira sözleşmesinin bir bütün olarak feshedilmesi gerekir. Diğer bir deyişle, birlikte kira sözleşmesinin kısmen feshi geçersizdir. Birlikte kira sözleşmesinin feshi, yenilik doğuran hakkın kullanılması niteliğindedir ve bu hak bölünerek kullanılamaz. Dolayısıyla birlikte kira sözleşmesinde, feshin bütün kiracılar ya da kiraya verenler tarafından veya bütün kiracılara ya da kiraya verenlere karşı gerçekleştirilmesi gerekir.

Birlikte kira sözleşmesinde kiracıların kira bedelini ödeme borcunda temerrüde düşmesi durumunda, kiraya verenlerden her biri kiracıya süre verilmesine ilişkin olan ve verilen sürede kira bedeli ödenmezse kira sözleşmesinin feshedileceği uyarısını içeren yazılı bildirim göndermeye yetkilidir. Kiracıya süre verilmesine ilişkin olan ve verilen sürede kira bedeli ödenmezse kira sözleşmesinin feshedileceği uyarısını içeren yazılı bildirim kiracıardan sadece birine gönderilmesi yeterlidir. Bununla birlikte, gönderilen yazılı bildirimde kiraya verenin sözleşmeyi feshedeceğine dair uyarısını tüm kiracılara yönelmiş olması gerekir.

Birlikte kira sözleşmesinin önemli sebeple olağanüstü feshinde, ortaya çıkan önemli sebeplerin, kira ilişkisinin devamını tek bir kiracı ya da kiraya veren bakımından çekilmez hâle getirmesi bile kira sözleşmesinin tüm kiracılar ya da kiraya verenler tarafından olağanüstü feshedilebilmesine imkân verir. Ayrıca birlikte kira sözleşmesinin, kira ilişkisinin devamını çekilmez hâle getiren önemli sebeplerden dolayı olağanüstü feshinde, söz konusu önemli sebepten kiracıardan ya da kiraya verenlerden sadece birinin, birkaçının ya da tamamının sorumlu olması önem taşımamaktadır.

Birlikte kira sözleşmesinde, kiraya veren; ancak kiracıların tamamının iflas etmesi veya kiracıların kira bedelinden sadece kısmen sorumlu olması yahut müteselsilen sorumlu kiracıardan birinin iflasının kendisi için somut bir tehlike

oluşturduğunu ispat etmesi durumunda kendisine güvence verilmesini isteyebilir. Dolayısıyla kiraya veren iflas eden kiracıyla birlikte kira sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olan diğer kiracının işleyecek kira bedellerini sözleşmenin tarafı olarak ödeme gücü olduğu açıkça anlaşılıyorsa, iflas nedeniyle kira sözleşmesini feshedemez.

Kiracıardan yalnız birinin ölmesi ve onun yerine mirasçılarının geçmesi durumunda, mirasçılar ve sağ kalan kiracı, beraberce kira sözleşmesini tazminat ödemeksizin olağanüstü feshedebilir.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk: **Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)**, 2. Bası, İstanbul 2015.
- AKYOL, Şener: **Türk Medeni Hukukunda Temsil**, İstanbul 2009.
- ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 11. Bası, Ankara 2015.
- ARPACI, Abdulkadir (HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona): **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul 1992.
- AYDEMİR, Efrail: **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Bası, Ankara 2016.
- AYDIN, Gülşah Sinem: **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)**, İstanbul 2013.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECI, Nalan: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Sözleşmeler Hukuku**, 3. Bası, Ankara 2017.
- BRÄM, Verena/HASENBÖHLER, Franz: **Zürcher Kommentar Band/Nr. II/1c, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, 1. Abteilung: Das Eherecht (Art. 90-251 ZGB)**, 3. Auflage, Zürich 1998.
- ÇABRI, Sezer: "Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi. Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 18, Sayı 3, 2012, s. 163-199.
- EREN, Fikret: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 2. Bası, Ankara 2015.
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan: **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, 4. Bası, Ankara 2014.
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan: **Türk Hukukunda Adı Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara 1972. (*Sona Erme*)
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin: **Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri)**, Cilt I, 4. Bası, İstanbul 1980.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)**, 2. Bası, İstanbul 2012.
- HATEMİ, Hüseyin: **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul 1999.

HAUSHEER, Heinz/REUSSER, Ruth/GEISER, Thomas: **Berner Kommentar Band/Nr. II/1/2, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht**, 2. Auflage, Bern 1999.

HAUSHEER, Heinz/REUSSER, Ruth/GEISER, Thomas: **Berner Kommentar Band/Nr. II/1/3/2, Die Gütergemeinschaft, Art. 221-246; Die Gütertrennung, Art. 247-251 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht, Das Güterrecht der Ehegatten**, Bern 1996.

HAVUTCU, Ayşe: **Evlilik Birliğinin Temsili**, Ankara 2006.

HIGI, Peter: **Zürcher Kommentar Band/Nr. V/2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR)**, 3. Auflage, Zürich 1994.

HULLIGER, Urban/HEINRICH, Peter: **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184 -318 OR**, 3. Auflage, Zürich 2016.

HÜRLIMANN-KAUP, Bettina: **Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht**, Zürich 2008.

IKIZLER, Metin: “Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları”, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt XX, Sayı 2, 2016, s. 25-59.

İNCEOĞLU, M. Murat: **Kira Hukuku Cilt 1**, İstanbul 2014.

İNCEOĞLU, M. Murat: **Kira Hukuku Cilt 2**, İstanbul 2014.

JUNGO, Alexandra: **Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Personen- und Familienrecht- Partnerschaftsgesetz Art. 1-456 ZGB-PartG**, 3. Auflage, Zürich 2016.

KAHRAMAN, Zafer: **İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu, Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-308)**, İstanbul 2017.

KAHVECİ, Nalan: **Alt Kira ve Kiranın Devri**, İzmir 2005.

KAISER, Martin: “Rechtliche Schwierigkeiten bei der Beendigung des gemeinsamen Mietvertrages”, **Jusletter**, 5 septembre 2016, s. 2-7.

KAYA KIZILIRMAK, Cansu: “Kira Sözleşmesinin Kiracının Ölümü İle Sona Ermesi”, **Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan**, İstanbul 2015, s. 587-607.

KOLLER, Thomas: “Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2014”, *Zeitschrift des bernischen Juristenvereins*, 152/2016, s. 1-58.

KRATZ, Brigitta: **Berner Kommentar, Solidarität, Art. 143-150 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht**, Bern 2015.

KRAUSKOPF, Frédéric: **Zürcher Kommentar, Die Solidarität, Art. 143-150 OR**, Zürich 2016.

LEUTENEGGER, Bernard: “Urteil des Bundesgerichts 4A_352/2012/4A_358/2012 vom 21. November 2012”, *MietRecht Aktuell*, 3/13, s. 57-71.

LUPITHOMANN, Melania: **Die Anwendung des Konsumkreditgesetzes auf Miet-, Miet-Kauf- und Leasingverträge, Studien zum Verbraucherrecht Band/Nr. 10**, Zürich 2003.

MÜLLER-CHEN, Markus/GIRSBERGER, Daniel/FURRER, Andreas: **Obligationenrecht Besonderer Teil**, Zürich 2011.

ÖZANEMRE YAYLA, H. Tolunay: **Mirasın Paylaşılması**, Ankara 2011.

ÖKTEM ÇEVİK, Seda: **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması**, İstanbul 2016.

ÖZÇELİK, Ş. Barış: “Paylı Mülkiyete Konu Eşyanın Kiraya Verilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, Yıl 67, Sayı 2, 2009, s. 20-28.

ÖZEN, Burak: **Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı**, İstanbul 2008.

ÖZTAN, Bilge: **Aile Hukuku**, 6. Bası, Ankara 2015. (Aile)

ÖZTAN, Bilge: **Miras Hukuku**, 8. Bası, Ankara 2017.

PEKCANITEZ, Hakan/TAŞ KORKMAZ, Hülya: **Pekcanitez Usûl-Medenî Usûl Hukuku Cilt I**, 15. Bası, İstanbul 2017.

PERMANN, Richard: **Orell Füssli Kommentar, Mietrecht Kommentar Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften**, 2. Auflage, Zürich 2007.

SCHMID, Hans: “Der gemeinsame Mietvertrag”, *Schweizerische Juristen-Zeitung*, 87/1991, s. 349-357; 374-377.

SCHMID, Jörg: “Die gemeinsame Miete-Ausgewählte Fragen”, *Aktuelle Juristische Praxis*, 01/2016, s. 31-41.

SCHRANER, Marius: **Zürcher Kommentar Band/Nr. V/1e, Die Erfüllung der Obligationen, Art. 68-96 OR Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Kommentar zur 1. und 2. Abteilung (Art. 1-529 OR)**, 3. Auflage, Zürich 2000.

SEROZAN, Rona/ENGIN, Baki İlkay: **Miras Hukuku**, 3. Bastı, Ankara 2012.

SEROZAN, Rona: **Eşya Hukuku I**, 3. Bastı, İstanbul 2014.

SİRMEN, A. Lâle: **Eşya Hukuku**, 2. Bastı, Ankara 2014.

SVIT-Komm, **Das schweizerische Mietrecht Kommentar**, 3. Auflage, Zürich 2008.

TANDOĞAN, Hâluk: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt: I/2**, 3. Bastı, Ankara 1985.

TANRIVER, Süha: **Medenî Usûl Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması**, Ankara 2016.

TEKİNAY, Selâhattin Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Hâluk/ALTOP, Atilâ: **Tekinay Eşya Hukuku Cilt I**, 5. Bastı, İstanbul 1989.

TUNÇOMAĞ, Kenan: **Borçlar Hukuku Cilt II Özel Borç İlişkileri**, 2. Bastı, İstanbul 1974.

URAL ÇINAR, Nihal: **Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul 2014.

WEBER, Roger: **Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, Achter Titel: Miete**, 6. Auflage, Basel 2015.

WEBER, Roger: **Der gemeinsame Mietvertrag**, Zürich 1993.

WEBER, Rolf H.: **Berner Kommentar Band/Nr. VI/1/4, Die Erfüllung der Obligation, Art. 68-96 OR Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen**, 2. Auflage, Bern 2005.

YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak: **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Bastı, İstanbul 2014.

ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 14. Bastı, Ankara 2014.