

Kiracının Ölümünün Her TürLü Kira İlişkinine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler



Doç. Dr. İpek SAĞLAM*

ÖZET

Bu çalışmada, kullandırma borcu doğuran sözleşmelerden olan kira sözleşmelerinde, sözleşme taraflarından biri konumundaki kiracının ölümünün kira sözleşmelerine etkisi ele alınmıştır. Kiranın genel hükümlerine tâbi kira sözleşmelerinde kiracının ölümü halinde kira sözleşmesi son bulmayıp, kira sözleşmesi kiracının mirasçuları ile devam etmektedir. Kiraya veren, kiracısının ölümü üzerine sözleşmeyi feshedemez. Konut ve çatılı işyeri kiralaları söz konusu olduğunda ise, kiracının ölümüne bağlanan sonuç farklıdır. Bu tip kiralarda, kiracının ölümü üzerine, konut kiralalarında kiracı ile birlikte oturanlar, çatılı işyeri kiralalarında ise ölen kiracının ortakları ya da bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçuları, kira sözleşmesini sürdürebilirler. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ölen kiracının mirasçuları, külli halef sıfatları gereği kiracı olamazlar. Türk Borçlar Kanununun 356. maddesi bir özel intikal kuralı getirdiğinden, ölen kiracının kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı terekesi içerisinde yer almaz ve bu sebeple mirasçularına da intikal etmez.

ABSTRACT

The aim of this study, is to focus on the impact of the death of the lessee who is one of the parties, in a lease contract. The lease contract is accepted as a form of a usage contract. According to the lease contracts that are regulated under the “General Clauses Of The Lease Contract” of the Turkish Code of Obligations, if a lessee dies, the lease

* Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

contract does not end and it continues with the inheritors of the lessee. The lessor on the contrary; does not have the right to annul the above mentioned contract. However when the lessee in a “Lease Contract of the Residence and The Roofed Place of Business” passes away, the impact is quite different. In a lease contract belonging to the afore said articles; upon the death of the lessee, the people living all together with the late lessee may go on with the residence lease contract and the co-partners of the late lessee and the inheritors of the co-partners dealing with the same profession and art may go on with the roofed place of business lease contract. The inheritors of the deceased lessee of a lease contract of the residence and the roofed place of business, do not become the new lessees because of their consecutive successor roles. The Article 356 of the Turkish Code of Obligations regulate a special inheritance rule, and followingly the usage right of the late lessee that arises from the lease contract does not take place in his estate and that is the reason why his lessee position is not perceived by the inheritors of the deceased lessee.

Key Words: *Lease contract, lessor, lessee, residences lease contract, roofed place of business lease contract, special inheritance rule.*

GİRİŞ

Kullandırma borcu doğuran sözleşmelerde kullanma hakkı sahibinin kişisel özellikleri etkilidir. Yani hukuki işlem, karşı tarafın kişiliği dikkate alınarak gerçekleştirilmektedir. Bir kez daha altını çizmemiz gerekirse, kullandırma sözleşmelerinden doğan kullanma hakkının, “*intuitu personae*” bir hak olduğunu söyleyebiliriz. Kullanma hakkı tanıyan kişi herhangi birine değil, güvendiği birine bu hakkı temin etmek ister. Kullanma hakkı sahibinin hak taşkınlığında bulunmayacağına ve kullanma hakkı sona erdiği zaman, iade yükümlülüğünü yerine getireceğine güvenilen bir kişi olması lazımdır. Bu ileri sürülenlerden yola çıktığımızda, kullanma hakkı sahibinin ölümüyle bu hakkın sona ermesi ve mirasçılara geçmemesi olağan bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır¹.

¹ Kullanım ödücü sözleşmesinin sürekli edimler içeren ve ödücü (ariyet) alanın kişiliğinin önem kazandığı “*intuitu personae*” bir sözleşme olduğuna ilişkin bkz: YAVUZ, Cevdet/ ACAR, Faruk/ ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel

Aslında genel bir ilke olarak ifade etmek istersek kullanıma yönelik hakların mirasbırakanın malvarlığında yer almakla beraber, terekede yer almaması mutad olan haklardan sayılması uygun olacaktır. Bu söylediklerimiz kullanma ödücü yani ariyet sözleşmesinde ödünç alanın hakkı bakımından karşımıza çıkmaktadır². Onun ölümüyle hak son bulur³. Tüketim ödücü sözleşmesinin de benzer bir şekilde düşünülmesi amaca uygundur. Tüketim ödücü olarak parayı veya misli bir eşyayı alanın kişiliğinin ödünç veren açısından önemli olduğu ve onun ölümüyle sözleşmenin son bulacağı, bu nitelikteki sözleşmelerin çoğunluğu için söylenebilir. Hele tüketim ödücü sözleşmesi ivazsızsa bu sonuca ulaşılabileceğinden fazla kuşku duymamak gerekir. İvazlı tüketim ödücü sözleşmesi bakımından, alınan ivaza göre ödünç verenin üstlendiği risklerin arttığı ve ödünç alanın ölümüyle sözleşmenin son bulmayıp onun mirasçılarıyla devam edeceğinin kararlaştırılmış sayılacağı belki söylenebilir. Ancak bu konu tartışmaya açıktır. Tipik olmayan kullandırma borcu doğuran sözleşmelerde de kullanma hakkına sahip kişinin kişisel özelliklerinin sözleşmenin kurulmasında etkili olduğu genel olarak söylenebilir. Örneğin bir kredi açma sözleşmesinde kredi alanın ölümünün sözleşmeyi sona erdireceği, kredi alanın mirasçılarıyla bankanın kredi ilişkisini devam ettirmeye zorlanamayacağı sonucuna varılabilir⁴.

I. TBK MADDE 333 DÜZENLEMESİ

Kira sözleşmelerine geldiğimizde bu konunun nasıl ele alınacağı, Yasa tarafından açıkça düzenlenmiştir. Eğer Yasada özel bir düzenleme olmasaydı, kullanma borcu doğuran sözleşmelerdeki temel ilkedен yola

Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş Ve Yenilenmiş 14. Baskı, İstanbul 2016, s. 376.

² Bu konuda bkz: **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Ankara 2017, s.488; **ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara 2015, s. 294; **ZEVKLİLER**, Aydın/ **GÖKYAYLA**, K.Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Ankara 2016, s. 403.

³ TBK madde 385: "Kullanma ödücü sözleşmesi, ödünç alanın ölmesiyle kendiliğinden sona erer."

⁴ Gerçekten de banka kredi başvurusu yapan kişiye ilişkin inceleme yapacaktır. Bankanın hedefi, bu kişinin krediyi iade edeceğine ilişkin bir güven elde etmektir. Bu konuya ilişkin açıklamalar için bkz: **ÖZEN**, Burak, Kredi Açma Sözleşmeleri, İstanbul 2017, s. 56 vd.; **EREN**, s. 503.

çıkarak, kiracının hakkının kişisel özelliklerinin gözönünde tutularak tanınmış bir hak olduğu ve onun ölümüyle kira sözleşmesinin sona ereceği söylenebilirdi.

Kiracının ölümünün sözleşmeye etkisi hem kiranın genel hükümleri arasında; hem de konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler arasında açıkça ve ayrı ayrı ele alınmıştır. Kiranın genel hükümleri arasında yer alan TBK madde 333'de yapılmış olan düzenlemeye göre⁵, kiracının ölümüyle kira sözleşmesinin son bulmadığı ve kiracının hakkının onun mirasçılara geçeceği, ve bundan böyle kiracının mirasçılarının kira sözleşmesine kiracı sıfatıyla taraf olacağı belirtmiştir. Ne var ki, madde 333, ölen kiracının mirasçılara sözleşmeyi sona erdirmek bakımından olağanüstü bir fesih hakkı da vermiştir. Mirasçılar sözleşmeyi devam ettirmek istemiyorlarsa, feshi ihbar dönem ve sürelerine uyarak sözleşmeyi sona erdirebileceklerdir. Onlar bu olağanüstü fesih hakkını kullanmadığı takdirde sözleşme, kiracının mirasçılarıyla devam edecektir⁶.

TBK madde 333, kiraya verenin ölümüne ise herhangi bir sonuç bağlamamıştır. Zira kira sözleşmelerinde kiraya verenin şahsı önemli değildir. Yine 333. madde uyarınca, ölümle birlikte kira sözleşmesi derhal feshedilemez. Kiracının mirasçuları yasal fesih bildirim dönem ve sürelerine uymak zorundadırlar. Türk Borçlar Kanununun 329. madde-

⁵ TBK madde 333: “Kiracının ölmesi durumunda mirasçuları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler”.

⁶ Bu hüküm, İsviçre Borçlar Kanununun 266i maddesi nazara alınarak hazırlanmıştır. 818 Sayılı eski Borçlar Kanunu madde 265'den farklı olarak artık sözleşmeyi feshetme hakkı sadece ölen kiracının mirasçılara tanınmış olup, kiraya verenin elinden bu olanak alınmıştır. Eski kanundan farklı ele alınan yeni düzenlemede, kira sözleşmesinin bir yıl ya da daha uzun süreli olması şartı da kaldırılmıştır. Yeni düzenleme uyarınca artık kira sözleşmesi bir yıldan daha kısa süreli de olsa, belirsiz süreli bir kira sözleşmesi de olsa, kiracının ölümü söz konusu olduğunda kiracının mirasçuları sözleşmeyi feshedebileceklerdir. Kısacası yeni düzenleme uyarınca kira sözleşmesinin süresi ne olursa olsun fark yaratmayacak; kiracı öldüyse, kira sözleşmesi kural olarak devam edecek, ancak dilerlerse kiracının mirasçuları kendilerine tanınmış olan olağanüstü fesih hakkını kullanarak mevcut sözleşmeyi sonlandırabileceklerdir. Bu konuda geniş açıklamalar için bkz: **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul 2012, s. 318 vd.; **İNCEOĞLU**, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul 2014, s. 278.

sine göre; kira sözleşmesi, altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyularak feshedilebilecektir. Kiracının mirasçıları, en yakın fesih dönemi için bir fesih beyanı kullanmadıklarında; artık kiracının ölümü sebebiyle fesih hakkı ortadan kalkacaktır⁷.

Görülmektedir ki, Türk Borçlar Kanunu madde 333 düzenlemesi, kullanma hakkı tanıyan sözleşmelerdeki temel ilkeye, yani kullanma hakkı sahibinin ölümü halinde söz konusu hakkın tereke içinde yer almayacağı, kiracının ölümü üzerine sona ereceği ve mirasçılara intikal etmeyeceği kuralına, tamamen aksi yolda istisnai bir sonuç öngörmektedir.

Bu düzenlemenin ana kuralı teyit eden bir düzenleme olmayıp, bunun istisnasını getiren bir düzenleme olduğunu tespit önemlidir. Kullanma hakkı doğuran sözleşmelerde, bu hakkın, hak sahibinin kişisel özellikleri gözetilerek tanındığı ve prensip itibarıyla hak sahibinin ölümüyle son bulacağı ilkesi göz önünde tutulmazsa, hatalı yorumlar yapılabilir. Bu hatalı yorumlar özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının ölümünün etkisi üzerine düşünürken, bizi yanlış sonuçlara götürebilir. Kullanma hakkı sahibinin ölümünün normalde sözleşmeyi sona erdireceği ilkesi göz önünde tutulmazsa, konut ve çatılı işyeri kiracısının ölümüyle onun mirasçılarını sözleşmeye taraf yapma düşüncesine kapılmak söz konusu olabilir⁸. Oysa ileride görülecektir ki; konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından meseleleri ele alan düzenlemede de, ana ilkenin başka bir istisnası düzenlenmiş olup; kiracının mirasçılarının kira sözleşmesinden kaynaklanan kullanım hakkını, terekede yer alması mutad olan bir hakmış gibi sahiplenebilmeleri şansları yoktur.

Kiranın genel hükümlerinde, kullandırma borcu doğuran sözleşmelerle ilgili temelden ayrılıp kiracının hakkının, onun ölümüyle mirasçılara geçeceğinin kabul edilmesi çeşitli sebeplere dayanır. Bu sebeplerin başında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin kiracıyı koruyucu düzenlemelerin henüz ortaya çıkmadığı bir dönemde, kiracının ve onun mirasçılarının özel olarak korunması amacı ağır basmıştır. Bundan başka kira sözleşmesinin ivazlı bir sözleşme olması, özellikle ivazsız

⁷ GÜMÜŞ, s. 318; İNCEOĞLU, s. 288; AYDIN, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327 – 333), İstanbul 2013, s. 146.

⁸ Bu yanlış kanaat TBK madde 356'nın gerekçesinde de kendini göstermektedir. Konu makalemizin ilerleyen bölümlerinde ayrıca ele alınacaktır.

kullandırma borcu doğuran sözleşmelerde en sert şekliyle uygulanan kullanma hakkı sahibinin ölümünün sözleşmeye son vereceği ilkesini yumuşatmaya götürmüştür.

Ürün kiralarında da kiracının ölümünü düzenleyen hüküm, madde 371'de yer alır. Ürün kirası sözleşmelerinde kiracının ölmesi durumunda, kiracının mirasçıları ya da kiraya veren, altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymaları koşulu ile söz konusu sözleşmeyi feshedebilirler. Bu tip kira sözleşmelerinde, kiracının ölümü halinde sözleşmeyi feshedebilme olanağı hem kiracının mirasçılarına; hem de kiraya verene tanınmıştır. Her iki taraf da altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymak suretiyle bu imkandan yararlanabilirler⁹.

II. TBK MADDE 356 DÜZENLEMESİ

Konut ve çatılı işyeri kiralarına gelince, burada da temel ilkeye yani, kullanma hakkı sahibinin ölümünün sözleşmeyi sona erdirici etki göstermesi ilkesine istisna getiren bir diğer düzenlemeyle karşılaşmaktayız. Bu düzenlemede miras hukuku açısından özel intikal kuralı olarak değerlendirilmesi uygun olacak bir sistem öngörülmüştür.

Miras hukukunda hakim ilke, Roma-Pandekt Hukuk Sisteminin gelen külli halefiyettir. Bu ilke uyarınca bir malvarlığı, bütün olarak yani hem aktifi hem de pasifiyle, tek bir hukuki olayla (ölümle), bir kişiden bir diğer kişiye geçmektedir¹⁰ (TMK 599). İntikalin konusu olan şeye göre devir için gereken tasarruf işlemlerinin ayrı ayrı yapılması şart değildir. Malvarlığı kapsamı içinde yer alan taşınır, taşınmaz mallar, alacaklar ve borçlar yani intikale elverişli özel hukuk ilişkilerinin tümü ölüm üzerine kanun gereği (ipso iure) mirasçılara geçerler.

⁹ Bu konuya ilişkin olarak bkz: **SAĞLAM**, İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, İstanbul 2013, s. 1015 vd (1015-1025); **ARKAN**, **SERİM**, Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, İstanbul 2010, s. 84 vd.

¹⁰ **DURAL**, Mustafa/**ÖZ**, Turgut, Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku, İstanbul 2016, s.12; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip, Miras Hukuku, Hiç Değiştirilmemiş 3. Bası, İstanbul 1987, s. 41; **OĞUZMAN**, M. Kemal, Miras Hukuku, Gözden Geçirilmiş 6. Bası, 1995, s. 6; **ANTALYA**, O.Gökhan/**SAĞLAM**, İpek, Miras Hukuku, İstanbul 2015, s.13, **İNAN**, Ali Naim/**ERTAŞ**, Şeref/**ALBAŞ**, Hakan, Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku, Genişletilmiş ve Güncellenmiş 9. Baskı, Ankara 2015, s. 59.

Kişiye sıkı biçimde bağlı hukuksal ilişkiler için ise bu söz konusu değildir. Zira bunlar intikale elverişli değildirler.

Kural bu olmakla beraber, bazı özel kanunlarda belirtilen haklar terekeden ayrılarak özel olarak intikal ederler¹¹. Özel intikal, belirli tereke değerlerinin genel külli halefiyet sistemi dışında ayrıcalıklı özel bir intikal rejimine tabi tutulmasıdır¹². Bunun en bariz örneklerinden biri de TBK 356 ve yerini aldığı mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanununun 13. maddesidir¹³. Mülga 6570 Sayılı GKHK madde 13: “***Kira mukavelelerinin ve Borçlar Kanununun bu kanuna mugayir olmayan vecibelerine kiracılar veya ortaklarıyla sanat, meslek ve ihtisasları dolayısıyla aynı meslek veya sanatı idame ettirecek olan mirasçuları ve meskenlerde ölen kiracı ile birlikte ikamet edenler tarafından tamamen riayet edildiği müddetçe bu kanunun yürürlükten kaldırılmasından üç ay sonraya kadar aleyhlerine tahliye davası açılmaz.***” şeklinde bir düzenleme içerirken onu yürürlükten kaldıran

¹¹ 926 Kanun Numaralı, 27/7/1967 kabul tarihli Türk Silahlı Kuvvetleri Personel Kanunu madde 199: “(Değişik ikinci fıkra: 22/1/2015 – 6586/57 md.) madalya ve nişan alan veya almaya hak kazananların ölümleri halinde bu madalya ve nişanlar kendileri tarafından mirasçılarında birine bırakılmamış ise, en büyüklerinden başlamak üzere çocuklarına, çocukları yoksa babasına o da yoksa annesine, baba ve annenin boşanmış olduğu durumlarda çocuğun velayeti kimde ise ona, anne ve babanın olmadığı durumda eşine, eşinin de yokluğu halinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kanuni mirasçılara intikal eder.”

(Değişik üçüncü fıkra: 22/1/2015 – 6586/57 md.)Kendilerine madalya ve nişan intikal edenlerin ölümleri halinde, bu madalya ve nişanlar, en büyüklerinden başlamak üzere çocuklarına, çocukları yoksa babasına o da yoksa annesine, baba ve annenin boşanmış olduğu durumlarda çocuğun velayeti kimde ise ona, anne ve babanın olmadığı durumda eşine, eşinin de yokluğu halinde 4721 sayılı kanun hükümlerine göre kanuni mirasçılara intikal eder.”

Bu düzenlemenin ve mülga 6570 Sayılı Kanununun 13. maddesinin külli halefiyet ilkesine istisna teşkil edecek biçimde bir özel intikal kuralı olduğu görüşüne katılmayan ve bilakis birer kanuni vasiyet şeklinde yorumlanması gerektiği fikrini savunan yazarlar için bkz: İNAN/ ERTAŞ/ ALBAŞ, s. 75.

¹² SEROZAN, Rona/ ENGİN, Baki İlkay, Miras Hukuku, Genişletilmiş ve Güncellenmiş 4. Baskı, Ankara 2014, s. 88.

¹³ DURAL/ÖZ, s. 14; ANTALYA/SAĞLAM, İpek, , s. 59; AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan, Türk Boçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, 2017, s. 690.

ve yerini alan TBK madde 356: “Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler.” demektir.

Getirilen bu hüküm özel intikal kuralı içerdiğine göre, kiracının ölümü kira sözleşmesinin son bulmasına yol açmayacaktır; ne var ki kiracılık hakkı terekede de yer almayacaktır. Başka bir biçimde ifade etmek gerekirse; terekenin tümünden kira ilişkisi ayrılacak ve özel intikal kuralı uyarınca, TBK m. 356’da adı geçen kişilere geçecektir¹⁴.

Konut kiralalarında ölen kiracıyla birlikte oturan kişiler kiracılık hakkını devam ettirecekler, kira sözleşmesinin kiracı tarafını oluşturacaklardır. Bu arada kiracı ile beraber oturanların mutlaka onun mirasçısı olmaları da aranmamıştır¹⁵. Örneğin annesi (A) ile birlikte bir evde kiracı olarak yaşayan dul (B), geriye yurtdışında yaşayan oğlu (O)’yu bırakarak ölse, (B)’nin tüm terekesi tek mirasçısı olan (O)’ya kalacak, ancak oturduğu konutla ilgili olan kira ilişkisi, tereke kapsamında tutulacak ve özel intikal kuralı doğrultusunda, onunla birlikte aynı konutta oturan ancak mirasçısı olmayan annesi (A)’ya geçecektir. Tek mirasçı konumunda olan oğul (O), kira ilişkisinde kiracı olmaya bağlanan kullanım hakkının kendisine intikal ettiğini iddia edemeyecektir.

Kısacası özel intikal gündeme geldiğinde; mirasçı bile olamayacak kişilere, külli halefiyet dışında miras bırakanın yasal mirasçılarının bile ulaşamayacakları tereke ötesi özel ve ayrıcalıklı bir konum sağlanacaktır¹⁶. Bu sonucun gerçekleşmesi kiracıyla birlikte oturanların isteğinin bu yönde olmasına ve sözleşmeye uygun davranmalarına bağlıdır¹⁷.

¹⁴ TANDOĞAN, Halûk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt: I/2 Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Dördüncü Tıpkıbasım, Ankara 1989, s. 239; DURAL/ÖZ, s. 14; ANTALYA/ SAĞLAM, s. 59; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 43.

¹⁵ Yargıtay, 6. HD, E. 1984/ 8949, K. 1984/ 9372, Kazancı Mevzuat Bankası (erişim 4.02.2017); Yarg. 6.HD, E. 2002/ 4673, K. 2002/ 4883, Kazancı Mevzuat Bankası (erişim 4.02.2017); Yarg. 3. HD, E. 2003/ 14030, K. 2003/ 13811, Kazancı Mevzuat Bankası (erişim 4.02.2017).

¹⁶ SEROZAN/ENGİN, s. 89.

¹⁷ GÜMÜŞ, s. 361; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 689; AYDIN, s. 145.

Yukarıda verdiğimiz örnekte, kiracı ile birlikte kiralanan konutta oturan bir anne olmasaydı, kiracının ölümüyle birlikte kira sözleşmesi sona erecekti. Oğul (O)'nun kira ilişkisinin kendisine intikal ettiği yönünde bir iddiası olamayacaktı. Zira, özel intikal kuralı için aranan olgu gerçekleşmezse, kullanma hakkı sağlayan sözleşmelere ilişkin ana kural uygulanacak ve kullanma hakkı sahibinin ölümüyle birlikte sözleşme son bulacaktır.

Doktrinde konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiracının ölümü üzerine kiracı ile aynı konutta oturanların söz konusu sözleşmeye ve kanun hükümlerine uymaları halinde, yasal bir sözleşme devri meydana geleceği ve sözleşmenin kiraya veren ile ölen kiracı ile birlikte konutta oturanlar arasında devam edeceği ileri sürülmüştür. Artık taraf sıfatının ölen kiracı ile birlikte oturanlara geçeceği kabul edilmiştir¹⁸. Ölen kiracıyla birlikte oturanlar sözleşme ilişkisini kiracı sıfatıyla devam ettirmek istemiyorlarsa veya sözleşmeye uygun davranış içinde değillerse; sözleşme son bulacaktır. Kiracıyla birlikte oturanların kiracının ödemediği kira bedellerinden sorumlu olmadıklarını iddia etmeleri gibi durumlar, kira sözleşmesine uymama örneği teşkil eder ve bu tip durumlarda kira sözleşmesi sona erer.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları bünyesinde getirilen düzenleme, ölen kiracı ile birlikte oturan ancak yasal açıdan ölen kiracıya mirasçılık bağı ile bağlı olmayan kişileri, kiracının mirasçılarına karşı korumayı amaçlamaktadır¹⁹. Ölen kiracı ile aralarında evlilik bağı olmadan birlikte yaşayan kişiler veya ölen kiracının birlikte yaşadığı yaşlı aile büyükleri de bu koruma kapsamındadır. Tabii ölen kiracı ile birlikte yaşayan kişilerin onun büyük ihtimalle mirasçuları olabileceği olasılığı da gözden kaçırılmamalıdır. Mirasçılar miras hukukunun kuralları ile zaten korunmakta olduklarından, bu hükmün asıl fayda sağladığı kişiler, ölen kiracı ile birlikte yaşayan ancak onun yasal mirasçısı konumunda bulunmayan kişilerdir.

Özel bir intikal kuralının düzenlendiği TBK madde 356 kapsamında, kiracının mirasçılarının sözleşmeye taraf olması hiçbir zaman düşünülmeyecek, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı hiçbir şekilde terekeye girmeyecektir. Kira sözleşmesinden kaynaklanan kulla-

¹⁸ GÜMÜŞ, s. 361; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 689.

¹⁹ İNCEOĞLU, s. 290.

nım hakkı, mirasbırakan kiracının malvarlığında yer alan; ancak terekesi içinde bulunmayan malvarlığı değerlerinden birini oluşturacaktır.

Şu halde kiracıyla birlikte oturanlara tanınan sözleşmeyi devam ettirme hakkını, öncelikle sözleşmeye taraf olmuş sanılan müteveffa kiracının mirasçılarının alacağı tutuma bağlamak, kanaatimizce doğru değildir.

Çatılı işyeri kiralarda ise, yine bir özel intikal kuralı mevcut olup, kiracının ölümüyle kiracılık hakkının ölenin terekesine girmesi hiçbir şekilde söz konusu olmayacaktır. Burada da kullandırma borcu doğuran sözleşmelerdeki ana kural olan kullanma hakkı sahibinin ölümünün kullanma hakkına son verici etkisi, önlenebilir. Bunu gerçekleştirebilecek olanlar; ölen işyeri kiracısının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılarıdır. Eğer ortaklar sözleşme ilişkisini devam ettirmek istiyorlarsa ve sözleşmeye uygun davranışta bulunacaklarsa, kiracılık hakkı son bulmayacak, kiracılık sıfatı ortaklara geçecektir.

Çatılı işyeri kiralarda kira sözleşmesinin yasal sözleşme devri sebebiyle kiraya veren ile ölen kiracının ortağı veya mirasçıları arasında devam edeceği ileri sürülmüştür²⁰. Bu arada ölen kiracının ortaklarının gerçek ya da tüzel kişi olmaları fark yaratmayacaktır. Üstelik TBK madde 356 uyarınca; ölen kiracının ortağının da ölmesi durumunda; aynı meslek ve sanatla uğraşan kiracının ortaklarının mirasçıları da bu düzenlemeden yararlanabileceklerdir²¹. Bu madde düzenlemesinde yani çatılı işyeri kirasında, kiracının ölümü üzerine ortaklarının veya ortakların aynı meslek ve sanatla iştigal eden mirasçıları değil; ölen

²⁰ GÜMÜŞ, s. 361; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 306.

²¹ Mülga 6570 Sayılı GKHK madde 13'e baktığımızda; onu yürürlükten kaldıran TBK madde 356 düzenlemesi ile mühim bir noktada ayrıştıklarını görürüz. Mülga 6570 Sayılı Kanununun 13. maddesine göre, "*sanat, meslek ya da ihtisasları dolayısıyla aynı meslek ve sanatı idame ettirme şartı*", kiracının ölen ortaklarının mirasçılarında değil, ölen kiracının mirasçılarında aranmaktaydı. Oysa bu gereklilikler, TBK madde 356'da ölen işyeri kiracısının mirasçılarında değil, ortaklarının da ölmesi durumunda, onların (ortakların) mirasçılarında bulunmalıdır. Yürürlükten kalınan GKHK madde 13'de yer alan düzenlemenin yani ölen kiracının aynı meslek veya sanatı yürüten mirasçılarının kira sözleşmesine devam etmeleri daha yerinde olurdu diye düşünmekteyim. TBK madde 356'da yer alan "*ortakların mirasçılarınm*" ifadesinin üzerinde düşünülerek tercih edildiği kanaatimde değilim.

kiracının aynı meslek ve sanatla uğraşan mirasçılarının, mevcut olan sözleşmeyi sürdürmeleri daha doğru olurdu kanaatindeyiz.

Kalan ortak söz konusu iş yerinde tek başına devam edebileceği gibi, kendine yeni bir ortak da alabilir ya da bir tüzel kişiliğin ortaklığına dahi katılabilir²². Yargıtay, aynı meslek ve sanatı sürdürme şartını 6570 sayılı Kanunun yürürlüğü döneminde verdiği kararlarla yorumlamıştır. Bu kararların pek çoğunda, ölen kiracının ortaklarının veya mirasçılarının sadece kira konusu yerde yürütülen mesleği sürdürüyor olmaları aranmamış, bu mesleği veya sanatı başkaları ile birlikte yürütebilme olanağının bulunması halinde dahi onlar aleyhine tahliye davasının açılmayacağı sonucuna ulaşılmıştır²³. Kiracının ölümü halinde aynı mesleği kendi adına ve vasitasız olarak sürdürebilecek ortakları aleyhine tahliye davasının açılmayacağına ilişkin kararlar da çok sayıdadır²⁴.

Çatılı işyeri kiralarında kiracı ile adi ortaklık yapısı içinde bulunan ortakları, kiracının ölümüne rağmen yaptıkları işe devam etmeyi arzuluyor olabilirler. Bu durumda işyerinin bulunduğu yer büyük önem taşır. Ölen kiracının ortakları ile beraber çatılı işyeri olarak kullandığı yer, müşteri çevresinin muhafazası açısından kilit konumundadır. İşyerinin değiştirilmesi müşteri kaybına yol açabileceğinden ölen kiracının ortaklarının faaliyetlerine aynı işyerinde devam etmelerinde haklı menfaat bulunmaktadır²⁵. Gerçekten de işyerleri söz konusu olduğunda, bunların nerede buldukları ekstra önem arzeder. İşyerinin bulunduğu yere göre bir müşteri çevresi de gelişir. Ölen kiracı kira konusu yeri bir işyeri olarak kullanmaktayken öldüğünde, onunla aynı

²² TANDOĞAN, s. 239.

²³ Yarg.6.HD. 23.11.1961, 9923/592 (TANDOĞAN, Cilt 1/2, s. 239).

²⁴ Yarg. 6. HD, E. 1986/ 10938, K. 1986/ 14811, Kazancı Mevzuat Bankası (erişim 4.02.2017); Yarg. 6. HD, E. 1988/ 16078, K. 1989/ 223, Kazancı Mevzuat Bankası (erişim 4.02.2017); Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 1992 / 339, K. 1992/ 421, Kazancı Mevzuat Bankası (erişim 4.02.2017); Yarg. 6. HD, E. 1993/ 3459, K. 1993/ 3626, Kazancı Mevzuat Bankası (erişim 4.02.2017); Yarg. 6. HD, E. 2000/ 2110, K. 2000/ 2330, Kazancı Mevzuat Bankası (erişim 4.02.2017); Yarg. 6. HD, E. 2001/ 5333, K. 2001/ 5555, Kazancı Mevzuat Bankası (erişim 4.02.2017); Yarg. 6. HD, E. 2008/ 13591, K. 2009/ 1629, Kazancı Mevzuat Bankası (erişim 4.02.2017).

²⁵ İNCEOĞLU, s. 291.

işyerinde çalışan ve gelir elde eden ortakları, çok büyük bir ihtimalle, aynı işyerinde kiracı olarak kalıp, mevcut düzenlerine devam etmeyi arzu edeceklerdir. Kanunun düzenlemesinden yola çıktığımızda, işyeri olarak kullanılmakta olan yerlerin uzun süre boyunca aynı kalmasının öneminin farkına varıldığını ve müşteri çevresinin sabit tutulmasında, işyeri olarak kullanan kiracının ciddi menfaatinin bulunduğu anlaşıldığını, söyleyebiliriz.

TBK madde 356 düzenlemesi, bazı tartışmalara da kapı aralamıştır. Bu tartışmanın başlamasına yol açan soru, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının ölümü üzerine kiracının mirasçılarının miras hukuku kuralları doğrultusunda kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanıp kazanmayacakları ve bu mümkün olduğu takdirde, 356. madde kapsamında ölen kiracının ortaklarının veya ortakların mirasçılarının ya da kiracı ile birlikte oturanların taraf olarak kira sözleşmesine devam etmelerinin nasıl temin edilebileceğidir²⁶? Bazı yazarlar, bu sorunun cevabını verirken ikili bir ayırımdan yola çıkmaktadırlar. Bu ayırımlardan ilki uyarınca, kiracının mirasçıları (kanuni halefleri) kira sözleşmesini feshederlerse sorun kendiliğinden çözümlenecektir. Fesih sebebiyle kiracının mirasçıları ölüm üzerine ipso iure kazandıkları taraf sıfatını kaybedeceklerdir. Kiracının mirasçılarının taraf sıfatını kaybetmeleri üzerinedir ki ölen kiracının ortakları veya ortaklarının mirasçıları ya kiracı ile birlikte oturanlar, sözleşmeye taraf olabilirler. Bu da kendiliğinden gerçekleşmez. Ölen kiracının ortaklarının veya mirasçılarının söz konusu sözleşmeye devam iradelerini açıklamış olmaları zorunludur²⁷.

Bu görüşü paylaşan yazarların üzerinde durdukları diğer ayırıma geldiğimizde ise; kiracının mirasçılarının fesih beyanında bulunmama-ları yani mirasbırakan konumundaki kiracının taraf olduğu kira sözleşmesine taraf olarak devam etmek istemeleri halinde, hem kiracının mirasçılarının; hem de TBK madde 356 gereğince kiracının ortaklarının veya onların mirasçılarının ya da kiracı ile birlikte oturanların aynı anda sözleşmeye taraf olabilecekleri gibi bir durumla karşılaşılacaktır. Yine bu yazarların tartıştıkları şekliyle ölen kiracının mirasçıları müteveffanın ortaklarını veya konut kirası ise birlikte yaşadığı kişileri,

²⁶ İNCEOĞLU, s. 291.

²⁷ Katılmadığımız bu görüş ve bu görüşe ilişkin açıklamalar için bkz: İNCEOĞLU, s. 291, AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, s. 299 vd.

işyeri ya da konuttan uzaklaştırıp kira sözleşmesinin tarafı kalmaya devam edebilecekler midir? Bu yazarlar ölen kiracının taraf olduğu kira sözleşmesinin kiracı tarafının kim olacağını belirlenmesi noktasında çözümün kanunun gerekçesinde yer aldığını belirtirler²⁸.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 356. maddesinin gerekçesine göre: “... *Maddede yapılan düzenlemede, “kiracının mirasçılara” özellikle yer verilmemiştir. Çünkü mirasçı, Türk Medeni Kanununun miras hukukuna ilişkin hükümleri çerçevesinde, mirasbırakan konumundaki “ölen kiracı”nın külli halefi olarak, söz konusu konut ya da çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. Bu nedenle, “ölen kiracının mirasçısı”, kira sözleşmesini Tasarının 332 nci maddesine dayanarak feshetmemişse, kiracı olarak kabul edilecektir.*” Gerekçeye baktığımızda madde hükmü kapsamında ölen kiracının mirasçılardan bahsedilmemiş olmasının sebebinin, onların zaten miras hukuku kuralları doğrultusunda külli halef olmaları, kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafını oluşturacakları ve TBK madde 333 uyarınca kira sözleşmesini feshetmemeleri halinde zaten kiracı konumunda bulunacakları olduğu, belirtilmiştir.

Gerekçeden hareket eden pek çok yazar²⁹, kendi eserlerinde TBK madde 333’ün konut ve çatılı işyeri kiralarda uygulama alanı bulmayacağını çünkü konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümlerin özel düzenleme olduğunu ileri sürmüş olmalarına rağmen; kendileri ile çelişkiye düşerek TBK 356 uygulamasında, hem ölen kiracının mirasçılarının hem de ölen kiracının ortaklarının ya da ölen kiracı ile birlikte

²⁸ İNCEOĞLU, s. 292; AKYİĞİT, s. 299- 300; AYDIN, s. 146.

²⁹ Kanunlar hazırlanırken yapılan çalışmalardan örneğin gerekçeler, tasarılar, komisyon ve meclis görüşmeleri gibi kaynaklardan kanunun ruhunun tespitinde yararlanılabilir. Bunlar yardımcı unsurlardır. Gerçekten de yorum yapılırken kanunun kaynak çalışmalarından, gerekçeden, tasarıların gelişmesinden ve hatta karşı fikirlerden de yararlanılabilir. Ancak bunlar yorum yapılırken bağlayıcı değildir. Bu konuda bkz: DURAL, Mustafa/ SARI, Suat, Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanunun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2016, s. 129; ANTALYA, O. Gökhan/ TOPUZ, Murat, Medeni Hukuk Giriş Temel Kavramlar Başlangıç Hükümleri, İstanbul, 2016, s. 280-281; OĞUZMAN, M.Kemal/ BARLAS, Nami, Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, 22. Bası, İstanbul 2016, s. 77; HELVACI, Serap/ ERLÜLE, Fulya, Medeni Hukuk, İstanbul 2016, s. 17; HATEMİ, Hüseyin, Medeni Hukuka Giriş, Gözden Geçirilmiş 8. Bası, İstanbul 2017, s. 82.

oturanların aynı anda kiracı taraf olabileceği gibi şaşırtıcı bir sonuca varmışlardır³⁰.

Hatta bu yazarlar miras hukuku kurallarının ve külli halefiyet ilkesinin üstünlüğünden bahsederek, TBK madde 356'da zikredilen kişilerin kira sözleşmesine kiracı taraf olabilmeleri için ölen kiracının mirasçılarının TBK madde 333 uyarınca kira sözleşmesini feshetmiş olmaları gerektiğini; aksi takdirde kiracı taraf olamayacaklarını ileri sürmüşlerdir³¹.

Kanaatimizce ölen kiracının mirasçılarının tereke kapsamında yer alan bir hak olarak kiracılık hakkına sahip çıkmaları söz konusu olmayacaktır. Yine ölen kiracının mirasçılarının tutumuna göre müteveffanın ortaklarının ya da onunla birlikte yaşayanların kiracılık sıfatını taşıyıp taşımayacakları belirlenmeyecektir. Ortada bir özel intikal kuralı vardır. Bu kural uyarınca mirasbırakan kiracı öldüğünde, kira sözleşmesinden doğan kiracılık hakkı, ölenin malvarlığından çıkıp terekese dahil olmayacaktır. Tereke kapsamına girmeyen bu kullanım hakkı, TBK madde 356 bünyesinde işaret edilen kimselere intikal edecektir. Mirasçıların külli halef sıfatıyla hak sahibi oldukları tereke kapsamı içinde kiracının kullanım hakkı yer almaz.

Bu sebeple ölen kiracının mirasçılarının, konut ve çatılı işyeri kiralarında, ölen kiracının kullanım hakkı üzerinde külli halef oldukları iddiasıyla adı geçen kira sözleşmesinde taraf kılınabilmeleri çabalarına; ve bu sebeple de açık bir düzenleme olmasına rağmen, TBK madde 356 uyarınca kiracının ortaklarının ya da kiracıyla birlikte yaşayanların sözleşmeye taraf yapılmamalarına ya da en azından külli halefler kira sözleşmesini feshettikleri takdirde taraf olabilecekleri görüşüne, katılmamaktayız.

³⁰ İNCEOĞLU, s. 292; AYDIN, s. 146; AKYİĞİT, s. 299. İNCEOĞLU, 356. maddenin gerekçesini kullanarak 333. maddenin konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulama alanı bulacağından şüphe duyulamayacağını ileri sürerek, kiracının mirasçılarının kira sözleşmesini kendileri devam ettirmek istemeleri halinde, ölen kiracının ortaklarının ya da birlikte yaşadığı kişilerin yasal bir sözleşme devri neticesinde sözleşmenin tarafı haline gelmelerine "izin verilmesinin" açıklanamaz olduğunu söylemektedir. Bunun miras hukuku ve halefiyet sistemine aykırı olduğu kanaatindedir. GÜMÜŞ, net bir şekilde TBK madde 356'nın kiracının mirasçılarını hüküm kapsamı dışında tuttuğunu belirtmiştir. Bkz. s. 362.

³¹ İNCEOĞLU, s.292.

Tıpkı madalya ve nişanların intikalinde olduğu gibi, tıpkı mülga 6570 Sayılı GKHK madde 13’de düzenlenmiş olduğu gibi, TBK madde 356’da da özel bir intikal kuralı düzenlenmiştir. Madde 356’nın özel intikal kuralı olduğunun net şekilde belirlenmesinin ardından yukarıda ortaya koymuş olduğumuz problemlerin tartışılmasına dahi gerek kalmayacaktır. Kural, özel intikale ilişkin olduğunda artık kimlerin mirasçı yani külli halef olduğunu tartışmak gereksiz hale gelir. Kanunun düzenlenmesinde işaret ettiği kişiler, hak sahibi olur ve diğer külli halefler devre dışı kalır.

SONUÇ

Kullandırma borcu doğuran sözleşmelerden doğan hak, çalışmamızın başında belirtmiş olduğumuz üzere, hak sahibinin ölümüyle ortadan kalkar, ölenin terekesi içinde bir değer olarak yer almaz ve mirasçılara miras yolu ile intikal etmez. Kira sözleşmeleri de kullandırma borcu doğuran sözleşmelerdendir. Kiranın genel hükümleri arasında yer alan 333. madde, kullandırma sözleşmelerine özgü bu ilkeye istisna teşkil eder bir nitelik taşımaktadır. Bu hükme göre, kira sözleşmesinin kiracı tarafının ölümü söz konusu olduğunda, kira sözleşmesi sona ermemekte; tam tersine kiracının mirasçıları, kira sözleşmesine kiracı sıfatıyla devam edebilmektedirler. Kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen müteveffa kiracının mirasçıları ise; diledikleri takdirde feshi ihbar dönem ve sürelerine uymak suretiyle, mevcut kira sözleşmesini sonlandırabilmektedirler.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarını düzenleyen hükümler arasında yer alan TBK madde 356’da da, kiracının ölümünün sözleşmeye etkisi düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye baktığımızda bir kez daha temel ilke-den kopulduğunu ve kiracının ölümünün kira sözleşmesini sona erdirmediğini görürüz. Konut ve çatılı işyeri kiracısı ölünce, kira sözleşmesi ortadan kalkmayıp devam edecek; konut kiralalarında kiracı ile birlikte oturanlar, çatılı işyerlerinde ise, ölen işyeri kiracısının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları, kira sözleşmesini kiracı sıfatıyla sürdüreceklendir.

TBK madde 356 düzenlemesi, bir özel intikal kuralı içerir. Özel intikal kuralı bulunduğu, ölen kiracıya ait olan ve kira sözleşmesinden doğan alacak hakkı, ona ait tereke değerleri içerisinde yer almaz. Mirasçılara yani külli haleflerine intikal etmez. Ölen kiracıya ait olan kullanma hakkı, madde düzenlenmesinde işaret edilen kişilere geçer.

Konutlarda kiracı ile birlikte oturanların, çatılı işyerlerinde kiracının ortağı olanların ya da ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılarının kiracı sıfatıyla mevcut kira sözleşmesine devam edebilmeleri için; ölen kiracının külli haleflerinin bu konudaki tavırlarına bakmak, ancak onlar kira sözleşmesine taraf olmak istemedikleri takdirde ki, bu imkanı TBK madde 356 düzenlemesinde adı belirtilenlere tanımak, bu hükmün bir özel intikal kuralını düzenlediği gerçeğinin göz ardı edilmesi anlamına gelir.

KAYNAKÇA

- AKYİĞİT**, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012.
- ANTALYA**, O.Gökhan/ **SAĞLAM**, İpek, Miras Hukuku, İstanbul 2015.
- ANTALYA**, O. Gökhan/ **TOPUZ**, Murat, Medeni Hukuk Giriş Temel Kavramlar Başlangıç Hükümleri, İstanbul, 2016.
- ARAL**, Fahrettin/ **AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara 2015.
- ARKAN**, **SERİM**, Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, İstanbul 2010.
- AYDIN**, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327 – 333), İstanbul 2013.
- AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, 2017.
- DURAL**, Mustafa/ **ÖZ**, Turgut, Türk Özel Hukuku Cilt IV Miras Hukuku, İstanbul 2016.
- DURAL**, Mustafa/ **SARI**, Suat, Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2016.
- EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Ankara 2017.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun'a Göre Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul 2012.
- HATEMİ**, Hüseyin, Medeni Hukuka Giriş, Gözden Geçirilmiş 8. Bası, İstanbul 2017.
- HELVACI**, Serap/ **ERLÜLE**, Fulya, Medeni Hukuk, İstanbul 2016.
- İNAN**, Ali Naim/ **ERTAŞ**, Şeref/ **ALBAŞ**, Hakan, Türk Medeni Hukuku Miras Hukuku, Genişletilmiş ve Güncellenmiş 9. Baskı, Ankara 2015.
- İNCEOĞLU**, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul 2014.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip, Miras Hukuku, Hiç Değiştirilmemiş 3. Bası, İstanbul 1987.
- OĞUZMAN**, M. Kemal, Miras Hukuku, Gözden Geçirilmiş 6. Bası, 1995.
- OĞUZMAN**, M.Kemal/ **BARLAS**, Nami, Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, 22. Bası, İstanbul 2016.
- SAĞLAM**, İpek, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler”, Prof.Dr. Mustafa Dural'a Armağan, (s. 1015-1025), İstanbul 2013.
- SEROZAN**, Rona/ **ENGİN**, Baki İlkay, Miras Hukuku, Genişletilmiş ve Güncellenmiş 4. Baskı, Ankara 2014.

TANDOĞAN, Halûk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt: I/2 Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Dördüncü Tıpkıbasım, Ankara 1989.

YAVUZ, Cevdet/ **ACAR**, Faruk/ **ÖZEN**, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş Ve Yenilenmiş 14. Baskı, İstanbul 2016.

ZEVKLİLER, Aydın/ **GÖKYAYLA**, K.Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Ankara 2016.

Kazancı Mevzuat Bankası