

T.C.

MARMARA ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ VE HUKUKİ SONUÇLARI

Yüksek Lisans Tezi

BETÜL BALCI

İstanbul - 2019

T.C.

MARMARA ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

ÖZEL HUKUK BİLİM DALI

KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ VE HUKUKİ SONUÇLARI

Yüksek Lisans Tezi

BETÜL BALCI

Tez Danışmanı

Doç. Dr. İPEK SAĞLAM

İstanbul – 2019



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

ÖZEL HUKUK Anabilim Dalı ÖZEL HUKUK Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS öğrencisi BETÜL BALCI'nın KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ VE HUKUKİ SONUÇLARI adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 16.08.2019 tarih ve 2019-26/2 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / ~~oy çokluğu~~ ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi 26 / 08 / 2019

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

1.	Tez Danışmanı	Doç. Dr. İPEK SAĞLAM	
2.	Jüri Üyesi	Prof. Dr. BURAK ÖZEN	
3.	Jüri Üyesi	Dr. Öğr. Üyesi ALİ HULKİ CİHAN	

ÖZET

KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ VE HUKUKİ SONUÇLARI

Kira İlişkisinin devri ve Hukuki Sonuçları, Türk Borçlar Kanununun 323. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm sözleşmenin devrine ilişkin özel hükümlerden birisi olup, ilk kez 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiştir. Hüküm, bazı açılardan farklılık bulunmasına rağmen kaynak İsviçre Borçlar Kanunu 263. maddesi göz önünde tutularak düzenlenmiştir. TBK m. 323 hükmü üç fıkradan oluşmakta olup ilk fıkrasında kiracının, kiraya verenin yazılı rızasını almadan kira ilişkisini devredemeyeceği düzenlenmiştir. Ancak söz konusu fıkranın ikinci cümlesinde işyeri kiralari bakımından özel bir düzenleme getirilmiş ve kiraya verenin haklı neden olmaksızın rıza vermekten kaçınamayacağı ifade edilerek genel kuralın aksine işyeri kiralalarında kural “devredilebilirlik” olmuştur. Hükmün ikinci fıkrasında kira sözleşmelerinin devrine ilişkin olarak devrin genel sonuçlarından bahsedilmiş, buna göre devir sonucunda devralan kişi devreden kiracının yerine geçmekte, devreden kiracı ise kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlarından kurtulmaktadır. Ancak işyeri kiralalarında devreden kiracının sorumluluğu devir ile birlikte hemen sona ermemekte, bu husus hükmün üçüncü fıkrasında özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre işyeri kiralalarında devreden kiracının kira sözleşmesi sona erene kadar ve en fazla iki yıllık süre boyunca devralan kiracı ile birlikte müteselsil sorumluluğu bulunmaktadır. Çalışmamızda kira ilişkinin devrinin şartları, hukuki sonuçları, hükmün uygulama alanı, devir durumunda ortaya çıkan borçlardan kimlerin sorumlu olacağı benzer hukuki kurumlarla karşılaştırılarak incelenmiştir.

ANAHTAR KELİMELER

Kira sözleşmesi, sözleşmenin devredilmesi, kira ilişkisinin devredilmesi, işyeri kiralalarında sözleşmenin devredilmesi, devrin sonuçları.

ABSTRACT

ALIENATION OF TENANCY CONTRACT AND LEGAL CONSEQUENCES

Alienation of tenancy contract and its legal consequences has been regulated in article 323 of Turkish Code of Obligations. This article is previous article for transfer of contract and it is regulated first time in numbered 6098 Turkish Code Of Obligations. The Article 323 of Turkish Code of Obligations is regulated by bearing in mind that The Article of 263 Swiss Code Of Obligations although there are some differences.

The article consist of three part. In first part, tenant of alienation can not alienate tenancy contract without the lessor's consent. But in the second sentence, there is characteristics regulation for the alienation of tenancy contract in business rentals. Accordingly, the lessor can not avoid giving consent without a fair cause and "cessibility" is rule for the alienation of tenancy contract in business rentals in comparision with general rule. In second part, there are general consequences of alienation of tenancy contract. In the event of alienation contract tenancy, tenant of assignee take over tenant of alienator and the tenant of alienator get rid of contractual obligations. In consideration of this, in third part there is regulated that tenant of alienator will be joint and several liability of assignee with tenant for a period of two years. In this study, the conditions and legal consequences alienation of tenancy contract, scope of application of article 323 of Turkish Code Obligations, and the contractual obligation of the parties in the event of alienation has been examined in comparison with similar transactions.

KEYWORDS

Tenancy contract, alienation of contract, alienation of tenancy contract, alienation of tenancy contract in business rentals, legal consequences of alienation of tenancy contract.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	v
ÖZET.....	iii
ABSTRACT.....	iv
KISALTMALAR.....	ix
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİ VE KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

I. KİRA SÖZLEŞMESİ	4
A. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDAKİ YERİ	4
B. TANIMI VE UNSURLARI	5
1. Tanımı	5
2. Unsurları	6
C. HUKUKİ NİTELİĞİ.....	7
D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN BENZER SÖZLEŞMELERDEN FARKLARI.....	8
1. Kullanım Ödücü (Ariyet) Sözleşmesinden Farkları	8
2. Tüketim Ödücü (Karz) Sözleşmesinden Farkı	9
3. Finansal Kiralama Sözleşmesinden Farkı	10
4. Saklama (Vedia) Sözleşmesinden Farkı	11
E. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ.....	12
1. Kira Konusunun Niteliğine göre	12
2. Kira Konusunun Ürün Getirip Getirmemesine Göre	13
3. Kira Süresinin Belirli Olup Olmamasına Göre	14

II. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR VE TARAFLARA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR	15
A. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR	15
1. Kiracı	15
2. Kiraya Veren	18
B. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR	19
1. Kira Sözleşmesine Katılma	19
2. Kira Sözleşmesinin Taraflarından Birinin Ölümü	22
3. Kiralananın Kamulaştırılması	26
C. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAF DEĞİŞİKLİĞİ TEŞKİL ETMEYEN HALLER.....	29
1. Alt Kira İlişkisi.....	29
2. Kullanım Hakkının Devri	40

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN DEĞİŞMESİ VE KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ

I. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN DEĞİŞMESİ.....	44
A. KİRAYA VEREN TARAFIN DEĞİŞMESİ	44
1. Kiraya Veren Tarafın İradi Devir İşlemiyle Değişmesi.....	44
2. Kanunda Öngörülen Hâllerde Kiraya Veren Tarafın Değişmesi	45
B. KİRACI TARAFIN DEĞİŞMESİ	59
1. Kiracı Tarafın Kanun Hükmü Gereği Değişmesi	59
2. Kiracı Tarafın İradi Devir İşlemi Sonucu Değişmesi	62
II. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ.....	62
A. SÖZLEŞMENİN DEVRİ; TBK m.205.....	62
1. Genel Olarak	62

2.	Sözleşmenin Devrinin Benzer Hukuki Kurumlarla Karşılaştırılması	65
3.	Sözleşmenin Devrinin Hukuki Sonuçları	67
B.	KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ; TBK m. 323	68
1.	Genel Olarak	68
2.	Hükmün Uygulama Alanı	69
3.	Düzenlemenin Amacı	72
4.	Hukuki Niteliği	73
5.	Kira İlişkisinin Devrinin Benzer Hukuki Kurumlar İle Karşılaştırılması	74
6.	Kira İlişkisinin Devrinin Şartları	81
7.	İşyeri Kiralarında Kira İlişkisinin Devri	89

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

I.	GENEL OLARAK	101
II.	DEVİRİN GERÇEKLEŞTİĞİ AN	103
III.	TARAF DEĞİŞİKLİĞİ	107
IV.	DEVİRİN ETKİSİ	108
V.	DEVİR VE SORUMLULUK	111
A.	DEVRALAN KİRACININ SORUMLULUĞU	111
1.	Genel Olarak	111
2.	Devralan Kiracının Kiraya Verenle İlişkisi Bakımından Sorumluluğunun Kapsamı	112
3.	Devralan Kiracının Devreden Kiracı İle İlişkisi Bakımından Sorumluluğunun Kapsamı	114
B.	DEVREDEN KİRACININ SORUMLULUĞU	115
1.	Devreden Kiracının Sorumluluktan Kurtulması	115
2.	Devreden Kiracının Sorumluluğunun Devam Etmesi	117

3. İşyeri Kiralarında Kira İlişkisinin Devrinde Devreden Kiracının Sorumluluğu	118
C. KİRAYA VERENİN SORUMLULUĞU	124
VI. TEMİNATLARA İLİŞKİN SONUÇLAR	125
A. İŞYERİ KİRASİ DIŞINDAKİ KİRALARDA KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ HALİNDE	125
B. İŞYERİ KİRALARINDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVRİ HALİNDE	128
VII. GEÇERSİZ DEVRİN HUKUKİ SONUÇLARI	129
A. KİRAYA VERENİN ONAY VERMEKTEN KAÇINMASI HALİNDE	129
B. VERİLEN ONAYIN YAZILI OLMAMASI HALİNDE	134
C. DEVİR SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLE AYKIRI OLMASI HALİNDE	136
SONUÇ	138
KAYNAKÇA	143

KISALTMALAR

b.	:	Bent
Bkz. / bkz.	:	Bakınız
c.	:	Cümle
C.	:	Cilt
dn.	:	Dipnot
E.	:	Esas Numarası
eBK	:	(Eski) 818 Sayılı Borçlar Kanunu
eTTK	:	(Eski) 6762 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
H.D.	:	Hukuk Dairesi
HMK	:	6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
K.	:	Karar Numarası
KK	:	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
m.	:	Madde
No.	:	Numara
s.	:	Sayfa
ss.	:	Sayfadan Sayfaya
S.	:	Sayı
T.	:	Tarih
TBB.	:	Türkiye Barolar Birliği

TBK	:	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	:	4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	:	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
vb.	:	Ve benzeri
vd.	:	Ve devamı
vs.	:	Vesaire
Y.	:	Yıl

GİRİŞ

Kira sözleşmesi 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda ikinci kısım dördüncü bölümünde düzenlenmiş olup üç ayırımdan oluşmaktadır. İlk ayırımda (TBK m. 299-338) kira sözleşmesinin genel hükümleri, ikinci ayırımda (TBK m. 339- 356) konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin genel hükümler, üçüncü ayırımda ise (TBK m. 356-378) ürün kirasına ilişkin hükümler düzenlenmiştir.

Kira ilişkisinin Devri kira sözleşmesine ilişkin özel durumlardan birisi olup kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında, TBK m. 323 hükmünde düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm ilk kez kaynak İsviçe Borçlar Kanunu esas alınarak 6098 Sayılı TBK’da düzenlenmiş olup 818 Sayılı Borçlar Kanunu’nda Kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak bir hüküm bulunmamakta, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’da ise sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça kiracının kira sözleşmesini başkasına devrdemeyeceği düzenlenmekte idi.

Çalışmamızın kapsamı kira ilişkisinin devri ve bu devrin hukuki sonuçlarıdır. İlk bölümde, genel hatlarıyla kira sözleşmesi, kira sözleşmesinin benzer sözleşmeler ile mukayesesi, çalışmamızın konusunun temelini oluşturması bakımından kira sözleşmesinin tarafları incelenmiştir. Kira ilişkisinin devri kira sözleşmesinde taraf değişikliği hallerinden birisi olduğu için ilk bölümde kira sözleşmesinin tarafları üzerinde özellikle durulmuş, bu bağlamda kira sözleşmesine katılma, kira sözleşmesinin taraflarından birisinin ölümü ve kiralananın kamulaştırılması gibi kira sözleşmesinde taraflara ilişkin özel durumlar incelenmiştir. Yine kira ilişkisinin devri ile gerek kanundaki yeri gerek doğurduğu sonuçlar bakımından benzerlik ve yakınlık gösteren alt kira ve kullanım hakkının devri kurumları incelenmiş, buna göre özellikle söz konusu kurumların kira sözleşmesinde taraf değişikliği teşkil etmediği vurgulanarak birbirlerinden ve kira ilişkisinin devrinden farklılıkları üzerinde durulmuştur. Zira her üç hukuki kurum da birbirlerine benzer özellik taşımakta, dolayısıyla özellikle kullanım hakkının devri bakımından terim sorunu yaşanmakta, halen bazı kaynaklarda hatalı olarak kira ilişkisinin devri ve kullanım hakkının devri kavramları birbirlerinin yerine kullanılmaktadır.

İkinci bölümde öncelikle kira sözleşmesinde taraf değişikliği teşkil eden haller, daha sonra genel hüküm olan ve niteliğine uygun düştüğü ölçüde kira ilişkisinin devrinde de uygulama alanı bulan TBK m. 205 hükmü kapsamında sözleşmenin devri ve nihayet çalışmamızın asıl konusunu oluşturan kira ilişkisinin devri incelenmiştir. Kira sözleşmesinde taraf değişikliği halleri kiraya veren tarafın değişmesi olabileceği gibi kiracı tarafın değişmesi sonucu da gerçekleşebilmektedir. Her iki durumda da taraf değişikliği tarafların iradi devir işlemi sonucu ya da kanun hükmünden dolayı gerçekleşebilmektedir. Söz konusu ihtimaller ayrı ayrı incelenmiş olup kira ilişkisinin devri bu durumlardan kiracı tarafın iradi devir işlemi sonucu değişmesi kapsamına girmektedir. Bu bölümde kira ilişkisinin devri TBK m. 323 hükmü çerçevesinde incelenmiş olup, hükmün amacı, hukuki niteliği, zaman ve konu bakımından uygulama alanı hakkında açıklamalar yapılmıştır. Kira ilişkisinin devrinin benzer hukuki kurumlarla karşılaştırılması yapılmış, devrin gerçekleşebilmesi için gerekli olan şartlar açıklanmıştır. İşyeri kiralarda kira ilişkisinin devri özellik arz etmekte zira TBK m. 323 hükmünde de işyeri kiralarda devre ilişkin özel sonuçlar getirilmiştir. Dolayısıyla bu bölümde işyeri kiralarda kira ilişkisinin devri ayrı bir başlık altında incelenmiş, bu bağlamda işyeri kavramı, kiraya verenin onaydan haklı sebeplerle kaçınması ve özellikle kiraya verenin onaydan kaçınmasının hangi hallerde haklı sebep teşkil edeceği üzerinde durulmuştur.

Üçüncü ve son bölümde ise çalışmamızın bir diğer önemli konusunu oluşturan kira ilişkisinin devrinin hukuki sonuçları incelenmiştir. Buna göre öncelikle TBK m. 323/II hükmünde belirtilen genel olarak kira ilişkisinin devrinin sonuçlarından bahsedilmiş, TBK m. 323/III hükmünde belirtilen işyeri kiralarda ilişkin devreden kiracının müteselsil sorumluluğu incelenmiştir. Devrin ve dolayısıyla taraf değişikliğinin ne zaman gerçekleştiği hususu doktrinde yer alan tartışmalar da işlenerek incelenmiştir. Devrin etkisi, yani devralan kiracının devir öncesindeki borçlarından sorumlu olup olmadığına ilişkin tartışma devrin gerçekleştiği an, kiraya verenin onayının geçmişe etkili olup olmadığı gibi tartışmalardan farkına da değinilerek detaylıca incelenmiştir. Geçerli bir devir işlemi ile birlikte devir sözleşmesinin mevcut kira sözleşmesinin taraflarının söz konusu sorumlulukları devralan kiracı, devreden kiracı ve kiraya veren bakımından ayrı ayrı incelenmiştir. Devrin gerçekleşmesi ile birlikte gerek üçüncü

kişlerin gerek devreden kiracının göstermiş olduğu teminatların akıbeti işyeri kiraları dışında ve işyeri kiralalarında kira ilişkisinin devri bakımından ayrı ayrı açıklanmış, son olarak ise devrin geçersiz olmasının hukuki sonuçları incelenmiştir.



BİRİNCİ BÖLÜM:

KİRA SÖZLEŞMESİ VE KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

I. KİRA SÖZLEŞMESİ

A. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDAKİ YERİ

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünde, üç ayırımdan oluşmak üzere düzenlenmiştir. Birinci ayırım “Genel Hükümler” başlığını taşımakta olup, bu ayırımdaki düzenlemeler genel hüküm niteliğindedir ve tüm kira sözleşmesi türlerine uygulanabilmektedir. İkinci ayırım “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları”, üçüncü ayırım ise “Ürün Kirası” başlığını taşımaktadır. İkinci ve üçüncü ayırım özel hüküm niteliğinde olup bu ayırımlarda düzenlemeyen bir konuya özel hükümlerle çelişmemek koşulu ile birinci ayırımdaki genel hükümler uygulanabilmektedir.

818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde kira sözleşmesi “Adi kira” ve “Hasılat kirası” olmak üzere iki tür olarak düzenlenmiştir. Genel nitelikli olan bu hükümlerin zamanla değişen kültürel, ekonomik ve demografik yapıda konut ve işyeri talebinin artması ve zayıf konumda olan kiracının korunması bakımından yetersiz kaldığı ifade edilmektedir¹. 818 sayılı Borçlar Kanununa kira sözleşmesi için de hem kiracı hem de kiraya veren bakımından geçerli olan sözleşme özgürlüğü ilkesi hakim olmuş olup², bu serbestinin kapsamına kira bedelinin belirlenmesi, sözleşmenin yenilenmesi, uzaması, sona ermesi gibi pek çok husus girmektedir. 818 sayılı Borçlar Kanunu kira konusu şey bakımından taşınır, taşınmaz, konut, çatılı işyeri ayrımı yapmamış ve bu durum da sosyal boyutta sorunların yaşanmasına neden olmuştur³. Söz konusu sorunların giderilebilmesi için belirli koşulları taşıyan taşınmaz kiralarına uygulanmak üzere özel nitelikli Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun 1955 yılında kabul edilmiştir⁴. Temelinde kiracıyı koruma düşüncesi yatan söz konusu kanunu 818 sayılı Türk Borçlar Kanunundan ayıran en önemli özellik, sözleşme serbestisi ilkesinin kiracının korunması

¹ KOÇAK DİKER Duygu, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III), İstanbul 2018, s. 35.

² ACAR Faruk, Kira Hukuku Şerhi, 4. Baskı, İstanbul 2017, s. 2.

³ ACAR, Şerh, s. 3.

⁴ KOÇAK DİKER, s. 35.

amacıyla sınırlandırılması olmuştur⁵. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin uygulama alanına, kullanım amacına göre bir ayırım gözetilmeksizin belli ekonomik ve fiziki koşulları taşıyan taşınmaz kiraları girmiş, üstü örtülü olmayan taşınmaz ve taşınır kiraları sözleşmelerine yine 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmıştır⁶.

B. TANIMI VE UNSURLARI

1. Tanımı

Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde kira sözleşmesi tanımlanmıştır. Söz konusu hükme göre; *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir"*. Kanunda yapılan bu tanım mehzaz İBK.m. 253'ün⁷ aksine hem genel olarak kira sözleşmesini, hem de özel olarak ürün kirası sözleşmesini kapsamaktadır⁸. Ayrıca bu tanım, genel bir tanım olup hem taşınır hem de taşınmazlar yönünden geçerlidir. Doktrinde bazı yazarlar tarafından TBK m. 299'un hem kira hem de ürün kirasını kapsamayı hedefleyen tanımı, ürün kirasının konusunu ürün getiren eşya kadar, aynı zamanda ürün getiren hakların da oluşturduğu, TBK. m. 299'daki tanımın sadece eşya üzerinden yapıldığı, ürün getiren haklara ilişkin kiranın dışarıda bırakıldığı gerekçesiyle başarısız bulunmuştur⁹. Kanun koyucunun TBK m.299 hükmünde adi kira ve ürün kirasını bir arada tanımlamayı amaçladığının, her iki kira türünü kapsayacak şekilde genel bir tanım verdiğinin ve söz konusu hükmün genel hüküm niteliği gereği sadece adi kira sözleşmesinin değil tüm kira sözleşmesi türlerini kapsadığının kabulü kanaatimizce de daha yerindedir ¹⁰.

⁵ KOÇAK DİKER, s. 35.

⁶ KOÇAK DİKER, s. 37.

⁷ Söz konusu madde şu şekilde bir tanım içermektedir: *"Kira sözleşmesi ile kiralayan kiracıya bir eşyanın kullanımını bırakmayı, kiracı da kiralayana bunun için kira bedeli ödemeyi yükümlenir"*.

⁸ YAVUZ Cevdet, ACAR Faruk, ÖZEN Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 14. Baskı, İstanbul 2016, s. 223.

⁹ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul, 2012, s. 30; ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Ankara, 2014, s. 230.

¹⁰ İNCEOĞLU Murat, Kira Hukuku, Cilt 1, İstanbul 2014, s. 8; ACAR, Şerh, s. 69.

2. Unsurları

Kira sözleşmesinin unsurları TBK. m. 299 hükmünden de anlaşılacağı üzere kira sözleşmesine konu olan eşya, kira bedelinin kararlaştırılması, kira konusunun kullanımının ve yararlanmanın kiracıya bırakılmasıdır¹¹.

Kira Sözleşmesine konu olan eşya, taşınır veya taşınmaz bir eşya olabilmektedir¹². Eşyanın belirli olması şart olmayıp belirlenebilir olması yeterli, hatta belirlenebilir olmak şartıyla henüz mevcut olmayıp ileride meydana gelecek şeyler de kiraya konu edilebilmektedir¹³. Eşyanın tamamının kira sözleşmesine konu olması şart olmayıp, söz konusu eşyanın bir kısmı bile kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilmektedir¹⁴.

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli ediminin karşılığını oluşturan kira bedeli, kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurları arasında yer almaktadır¹⁵. Kira bedelinin miktarının sözleşme ile belirlenmiş olması zorunlu olmayıp belirlenebilir olması da yeterli görülmektedir¹⁶. Kira bedeli, para olarak, Türk lirası veya yabancı bir para üzerinden kararlaştırılabileceği gibi para dışında misli şey olarak da kararlaştırılabilmektedir¹⁷.

Kira sözleşmesinin diğer bir unsuru da bir şeyin kullanılmasının veya ondan yararlanılmasının kiracıya bırakılmış olması olup, bu unsur TBK. m. 299'da kira konusu şeyin kullanılması veya yararlanılmasının kiracıya bırakılması şeklinde alternatifli olarak düzenlenmiştir. Zira adi kira sözleşmesi¹⁸ ve ürün kirası sözleşmesinde bu unsur farklılık arz etmekte, adi kira sözleşmesinde sadece bir eşyanın kullanılmasının bırakılması söz konusu olmakta iken¹⁹ ürün kirası bakımından kiralananın yararlanılmasının bırakılmasının

¹¹ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 34; İNCEOĞLU, C.1, s. 11.

¹² İNCEOĞLU, C.1, s. 10; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 225; ZEVLİLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, Emre/ Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Ankara, 2016, s. 200.

¹³ ACAR, Şerh, s. 68.

¹⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 10.

¹⁵ ACAR, Şerh, s. 71.

¹⁶ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 35; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 227; İNCEOĞLU, C.1, s. 14.

¹⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 228; ACAR, Şerh, s. 72.

¹⁸ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda “adi kira sözleşmesi” ifadesinin kullanılması terk edilmiş, yerine “ürün kirası dışındaki kira sözleşmesi” ifadesi kullanılmaktadır. Biz anlatım kolaylığı olması açısından “adi kira sözleşmesi” ifadesini kullanmaya devam edeceğiz.

¹⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 11.

sağlanması gerekmektedir²⁰. Ayrıca, kira konusunun kullanım veya yararlanılmasının bırakılması için eşyanın mülkiyetinin kiracıya devredilmesi şart olmayıp, kiralananın doğrudan zilyetliğinin²¹ kiracıya devredilmesi yeterli olmakta, yani kiracının kira konusu üzerinde hakimiyet kurabilmesinin sağlanması gerekmektedir²².

C. HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesi, tarafların karşılıklı edimlerinin birbirleriyle değiştirilmesi hususunda anlaşmaları ile kurulan rızai bir sözleşme olup, sözleşmenin kurulabilmesi için kiraya verenin ve kiracının karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterlidir²³.

Kira sözleşmesi bir borç sözleşmesi olup bu sözleşme tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir²⁴. Buna göre kiraya veren, kiralanan şeyin kullanılmasını kiracıya devir ve sözleşme süresince kullanıma uygun durumda bulundurma borcu altında iken, kiracı da kira bedelini ödeme borcu altındadır²⁵. Kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşme olduğundan bu özelliği onu eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olan kullanım ödöncü sözleşmesinden de ayırmaktadır²⁶.

Kira sözleşmesi, sürekli bir borç ilişkisi doğurmaktadır ve kiraya veren bu borç ilişkisi çerçevesinde kira sözleşmesi süresince kiralananı kiracının kullanımına uygun ve elverişli bulundurmakla yükümlüdür²⁷. İşte, kira sözleşmesine sürekli olma niteliğini kiracının kira bedelini dönemlik edimlerle ödeme borcu değil, kiraya verenin bu yükümlülüğü vermektedir²⁸.

²⁰ ACAR, Şerh, s. 104.

²¹ Kiraya verenin teslim borcunun gereği gibi ifasının kiracının dolaysız zilyetliğinin sağlanması ile gerçekleşeceğine ilişkin olarak bkz. BELEN, Herdem, Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri İle Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul Barosu Dergisi, 2013, C. 87, S. 3, s. 118-119.

²² ACAR, Şerh, s. 105.

²³ EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014, s. 336; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 30.

²⁴ EREN, Özel Hükümler, s. 334; İNCEOĞLU, C.1, s. 32.

²⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 31; EREN, Özel Hükümler, s. 334.

²⁶ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 31.

²⁷ EREN, s. 335; İNCEOĞLU, C.1, s. 33.

²⁸ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 31.

Kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından da geçerli olmak üzere, kural olarak herhangi bir geçerlilik şekline tabi olmayıp sözlü veya zımni olarak dahi kurulabilmektedir²⁹.

D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN BENZER SÖZLEŞMELERDEN FARKLARI

1. Kullanım Ödüncü (Ariyet) Sözleşmesinden Farkları

Kullanım ödüncü sözleşmesi TBK. m. 379’da düzenlenmiştir³⁰. Kullanım ödüncü sözleşmesi de kullanma ve yararlanma yetkisi veren sözleşmelerden olup kira sözleşmesiyle benzer özellikler taşımakta, kira sözleşmesi gibi bir malın kullanımının devrini amaçlamaktadır³¹. Kira sözleşmesinden farklı olarak kullanım ödüncünde ödünç alan kendisine tanınan kullanım ve yararlanma yetkisinin karşılığı olarak bir borç altına girmemekte, bu durum ise ona karşılıksız olma niteliğini kazandırmaktadır³². Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sinallagmatik bir yapıya sahiptir³³. Kullanım ödüncü sözleşmesinde ödünç veren, ödünç konusu şeyi ödünç alana vermekle yükümlüdür ancak ödünç alan sözleşme süresince bu kullanımın karşılığı olarak bir karşı edim yükümlülüğü altında değildir³⁴. Zira kanunda da açıkça “karşılıksız” ifadesine yer vererek ödünç alanın karşılık vermeden ödünç konusu şeyi kullanabileceği kabul edilmiştir³⁵. Kira sözleşmesinde ise kiracı da kiraya veren de karşılıklı olarak edim yükümü altında olup kiracı kira bedelini ödemek, kiraya veren ise kiralananın kullanımını ve yararlanılmasını kiracıya bırakmak yükümü altında iken, kullanım ödüncü sözleşmesinde ödünç verenin malı kullanıma uygun bulundurma borcu, ayıptan veya zapttan sorumluluğu bulunmamaktadır³⁶. Ayrıca kira sözleşmesinden farklı olarak, ödünç veren kullanım ödüncü sözleşmesini dilediği zaman sona erdirebilmekte ve ödünç konusu şeyi geri isteyebilmektedir³⁷. Son olarak, kira sözleşmesinde kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında

²⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 33-34; YAVUZ/ACAR/ ÖZEN, s. 225.

³⁰ Söz konusu hükme göre; “Kullanım ödüncü sözleşmesi, ödünç verenin bir şeyin karşılıksız olarak kullanılmasını ödünç alana bırakmayı ve ödünç alanın da o şeyi kullandıktan sonra geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir”.

³¹ ACAR, Şerh, s. 34.

³² ACAR, Şerh, s. 34-35; İNCEOĞLU, C.1, s. 16; KAHRAMAN, Zafer, Kira Sözleşmesi m.299, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, İstanbul, 2018, C.2, s. 1581.

³³ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1581; ACAR, Şerh, s. 35.

³⁴ BERKİ, Şakir, Ariyet (Pret a Usage-Gebrauchsleihe), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S.1, s. 301; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 377; ACAR, Şerh, s. 34.

³⁵ TANDOĞAN Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt 1/2 , İstanbul 2008, s. 291; ZEVLİLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Ankara 2016, s. 400.

³⁶ ACAR, Şerh, s. 36; İNCEOĞLU, C.1, s. 17; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1581.

³⁷ BERKİ, s. 302; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 406; ACAR, Şerh, s. 37.

kiraya verenin rızasının bulunması şartıyla kira konusunu bir başkasına alt kira veya kullanım hakkının devri gibi durumlarda kullandırabilmekte iken kullanım ödöncü sözleşmesinde ödöncü alan ödöncü konusu şeyi başkasına kullandıramamaktadır³⁸.

2. Tüketim Ödöncü (Karz) Sözleşmesinden Farkı

Kullandırma amaçlı sözleşmelerin diğeri bir türünü oluşturan tüketim ödöncü sözleşmesi³⁹, TBK. m.386’da tanımlanmıştır⁴⁰. Tüketim ödöncü sözleşmesi, ödöncü verilen şeyin mülkiyetini ödöncü alana geçirdiği için kira sözleşmesinden farklı olarak ödöncü verenin malik olması gerekmektedir⁴¹. Tüketim ödöncü sözleşmesinde ödöncü verilen şeyin mülkiyetinin devri borçlanılmakta, bu durum da tüketim ödöncü sözleşmesini kira sözleşmesi ve kullanım ödöncü sözleşmesinden ayırmaktadır⁴². Nitekim kira sözleşmesinde kiraya veren, kira konusu şey üzerinde mülkiyet hakkının devrini değıl, kiralananın kullanımının sağlanması amacıyla zilyetliğin devrini üstlenmektedir⁴³. Tüketim ödöncü sözleşmesinde kira sözleşmesinden farklı olarak verilen malın kendisi değıl, aynı cinsten karşılığı iade edilmektedir⁴⁴. Ayrıca tüketim ödöncü sözleşmesi para ya da tüketilebilen şey üzerinde kurulabildiği halde kira sözleşmesinin konusu tüketilebilen şey olmadığı için kira sözleşmesinden farklı olarak, ödöncü alanın ödöncü aldığı şeyi özenle kullanma yükümü de söz konusu olmamaktadır⁴⁵.

³⁸ ACAR, Şerh, s. 37; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1582.

³⁹ TANDOĞAN, s. 1; ACAR, Şerh, s. 47; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 385; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 408. Ancak İNCEOĞLU, tüketim ödöncü sözleşmesinin konusunun tüketilebilen eşyalar olması sebebiyle esasen bir kullandırma sözleşmesi olduğunun tartışmaya açık olduğu görüşündedir. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 18.

⁴⁰ Söz konusu hükme göre; “Tüketim ödöncü sözleşmesi, ödöncü verenin, bir miktar parayı ya da tüketilebilen bir şeyi ödöncü alana devretmeyi, ödöncü alanın da aynı nitelik ve miktarda şeyi geri vermeyi üstlendiği sözleşmedir”.

⁴¹ ACAR, Şerh, s. 39; TANDOĞAN, s. 298.

⁴² ÖZBİLEN, Arif Barış, Tüketim Ödöncü Sözleşmesinde Ödöncü Alanın Ödeme Güçsüzlüğü ve Bu Güçsüzlüğün Yarattığı Hukukî Sorunlar, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 2016, S.27, s. 126.

⁴³ ÖZBİLEN, s. 126; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1582.

⁴⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 18; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 386.

⁴⁵ ACAR, Şerh, s. 38.

3. Finansal Kiralama Sözleşmesinden Farkı

Finansal kiralama sözleşmesi 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketler Kanunu ile düzenlenmiştir⁴⁶. Her ne kadar kanun ifadesinde kira, kiralayan, kira süresi, kiracı ifadelerine yer verilmiş olsa da kira sözleşmesinden farklılık arz etmektedir⁴⁷. Finansal kiralama sözleşmesinin niteliği bakımından kendine özgü yapısı olan, kredi kullandırma işlevine sahip karma nitelikte bir sözleşme olduğu ve kendine özgü yapısı olan bu sözleşmenin özel bir yasa ile düzenlendiği için atipik sözleşmeler içinde yer almayıp kullandırma amacı güden sözleşmeler içerisinde yer aldığı ifade edilmektedir⁴⁸.

Finansal kiralama sözleşmesinde kira sözleşmesine benzer şekilde kira konusunun mülkiyeti kiracıya derhal geçmemekte, bu sözleşme çerçevesinde kiracıya kullanım ve yararlanma hakkı tanınmakta, kiracı da bunun karşılığı olarak bir bedel ödemektedir⁴⁹. Kira sözleşmesinden farklı olarak, finansal kiralama sözleşmesinin finansman sağlamak veya kredi temin etmek amacı baskın olup bu amaç kira sözleşmesinde bulunmamaktadır⁵⁰. 6361 sayılı kanunda finansal kiralama sözleşmesinin yazılı şekilde yapılacağı ve özel bir sicile tescili düzenlenmektedir. Söz konusu şekil geçerlilik şekli iken, kira sözleşmesi özel bir şekle tabi tutulmamıştır⁵¹. Finansal kiralama sözleşmesinde kira sözleşmesine benzer şekilde kiralama konusu malın kullanılması⁵² karşılığında kullanıcı tarafından bir bedel ödenmektedir⁵³. Ancak kira sözleşmesinden farklı olarak, finansal kiralama sözleşmesinde kiracı kira süresinin sonunda kullanıma bağlı olarak değer düşmesinden yararlanarak kiralananı düşük bir bedelle satın alma hakkına sahip

⁴⁶ Söz konusu yasanın 18. maddesine göre; “Finansal kiralama sözleşmesi, kiralayanın, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın aldığı veya başka suretle temin ettiği veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmedir”.

⁴⁷ ACAR, Şerh, s. 40; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1584.

⁴⁸ KARACA, Mehmet, Finansal Kiralama Bedelini Ödemede Temerrüde Düşen Kiracıya Karşı Kiralayanın Seçimlik Hakları ve Hukuki Sonuçları, Terazi Hukuk Dergisi, 2010, S.44, s. 57; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 433; ACAR, Şerh, s. 41; Bu hususta doktrinde farklı görüşler mevcut olup detaylı açıklamalar için bkz. KOCAĞA, Köksal, Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmeleri, Ankara, 1999, s. 106 vd.

⁴⁹ DEVELİOĞLU, H. Murat, Finansal Kiralama Sözleşmesinin Konusu ve Şekli İle İlgili Bazı Düşünceler, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2016, C. 11, S. 145-146, s. 464; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 421, 425; ACAR, Şerh, s. 41.

⁵⁰ ACAR, Şerh, s. 41.

⁵¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 423; ACAR, Şerh, s. 41.

⁵² Kiracının finansal kiralama konusu malı kullanma yükümlülüğü bulunmadığı yönünde görüş için bkz. DEVELİOĞLU, s. 464.

⁵³ ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 438.

olabilmektedir⁵⁴. Fakat mülkiyetin sözleşme sonunda kiracıya geçirilmesi zorunlu olmayıp, kural olarak kullanılmak üzere zilyetliğin geçirilmesi yeterli olmaktadır⁵⁵. Finansal kiralama sözleşmesinde kiraya veren tarafın kimler olabileceği 6361 sayılı kanunla sınırlandırılmış olup, kira sözleşmesindeki gibi herhangi bir şahıs kiraya veren sıfatını kazanamamaktadır⁵⁶. Finansal kiralama konusu olan şeyin üretim faaliyetlerinde kullanılmaya elverişli, taşınır ya da taşınmaz niteliğinde olması gerekirken, kira sözleşmesinde kira konusu bakımından böyle bir sınırlama söz konusu değildir⁵⁷. Finansal kiralama sözleşmesinde kira konusu malın seçimi ve belirlenmesi kiracıya, sağlanması kiraya verene ait olmakta ve bu durum finansal kiralama sözleşmesinin bir unsuru iken, kira sözleşmesinde böyle bir kural bulunmamaktadır⁵⁸. Finansal kiralama sözleşmesinde kiralanan şeyin hasar görmesinden, yok olmasından kiracı sorumlu iken, kira sözleşmesinde hasardan, yok olmadan veya malın ayıplı hale gelmesinden kiraya veren sorumlu olmaktadır⁵⁹.

4. Saklama (Vedia) Sözleşmesinden Farkı

Saklama sözleşmesi, TBK. m. 561’de tanımlanmıştır⁶⁰. Saklama sözleşmesinde, sözleşmeye konu olan şey, saklanmak ve korunmak üzere teslim edilmektedir. Saklayanın asli yükümlülüğü o şeyi saklamak olup, kullanma ya da ürünlerinden yararlanma yetkisi bulunmamaktadır⁶¹. Saklama sözleşmesinin konusu taşınırlar olup bu husus kanunda da açıkça ifade edilmiştir. Oysa kira sözleşmesine taşınır, taşınmaz eşyalar hatta haklar da konu olabilmektedir. Saklama sözleşmesi eksik iki taraflı sözleşme niteliğinde olup karşılıksız da yapılabilmekte iken kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğindedir ve kira

⁵⁴ ACAR, Şerh, s. 42.

⁵⁵ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 441.

⁵⁶ Söz konusu yasaya göre, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile finansal kiralama şirketleri kiraya veren sıfatını elde edebilmektedir (m. 3/d); ACAR, Şerh, s. 42.

⁵⁷ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 435; Doktrinde bazı yazarlar finansal kiralama konusu malın gelir getiren bir yatırım malı olmasının zorunlu olmadığını savunmaktadırlar. Bkz. DEVELİOĞLU, s. 467 ve 23. dipnotta belirtilen yazarlar.

⁵⁸ ACAR, Şerh, s. 42 ; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 437.

⁵⁹ ERDEM, Mehmet, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Fakoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Kapsamında Finansal Kiralamada Ayıplı Teslimler, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2017, C. 14, S.1, ss. 175-189, s. 177,178; ACAR, Şerh, s. 43; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 443.

⁶⁰ Söz konusu maddeye göre; “Saklama sözleşmesi, saklayanın, saklatanın kendisine bıraktığı bir taşınırı güvenli bir yerde koruma altına almayı üstlendiği bir sözleşmedir”.

⁶¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 18; ACAR, Şerh, s. 46.

bedeli, kiraya verenin asli ediminin karşılığını oluşturmaktadır⁶². Saklama sözleşmesinde saklayanın şeyi koruma ve saklama yükümlülüğü asli edim yükümlülüğü olup kira sözleşmesinde de kiracının kiralanan şey için özen yükümlülüğü bulunmakla beraber, saklama sözleşmesinde olduğu yoğunlukta bir özen yükümlülüğü bulunmamaktadır⁶³. Saklayanın saklanan şeyi tanıması, bilmesi ve onun muhafazasına ilgili olması gerekmektedir⁶⁴. Kira sözleşmesinden farklı olarak, saklama sözleşmesi belirli süreli bile olsa saklatan dilediği zaman saklanan şeyi isteyebilmekte, saklayanın da geri verme yükümlülüğü bulunmaktadır⁶⁵. Son olarak, TBK. m. 567’de saklama sözleşmesinde bir şeyi birlikte saklayanların müteselsil sorumluluğu kabul edilmiştir. Oysa kira sözleşmesinde bu şekilde bir kanuni teselsül hali kabul edilmemiştir⁶⁶.

E. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ

1. Kira Konusunun Niteliğine göre

Bu ayırıma göre kira sözleşmesinin konusu taşınır veya taşınmaz bir eşya olabilmektedir⁶⁷. Kira konusu şey taşınır ise taşınır kirası söz konusu olmaktadır. Kira konusu şey taşınmaz ise taşınmaz kirası söz konusu olmaktadır. Kira konusu taşınmaz, işyeri, arsa, tarımda kullanılan arazi veya bir konut olabilmektedir⁶⁸. Kira konusu olan taşınır ve taşınmaz eşya her türlü kira sözleşmesinin konusu olabilmekte iken, haklar ve gelir getiren ekonomik değerlerden semere elde edilebilmesi ve yararlanılabilmesi koşulu ile ürün kirasına konu olabilmektedir⁶⁹.

⁶² İMRE, Zahit, Usulsüz Vedia Akdi (Türk-İsviçre, Alman ve Fransız Hukukları Üzerinde Bir Tetkik), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 1944, C.10, S. 1-2, s. 193; YAVUZ/ ACAR/ÖZEN, s. 227; ACAR, Şerh, s.46.

⁶³ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 694-695; ACAR, Şerh, s.46-47; İMRE, Usulsüz Vedia Akdi, s. 194.

⁶⁴ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1583.

⁶⁵ TBK. m.564; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 693; ACAR, Şerh, s. 47.

⁶⁶ ACAR, Şerh, s.47.

⁶⁷ AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Ankara 2017, s. 373; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.199.

⁶⁸ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s.199; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 374.

⁶⁹ ARAL,Fahrettin/AYRANCI, Hasan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2014, s. 231; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1596.

2. Kira Konusunun Ürün Getirip Getirmemesine Göre

Türk Borçlar Kanunu'nun da temel ayırım alarak kabul ettiği bu ayırıma göre kira sözleşmeleri “Genel Hükümler”, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Ürün Kirası” olmak üzere üçe ayrılmaktadır. “Genel Hükümler” adi kira sözleşmesine ilişkin olup, konut ve çatılı işyeri kiraları ve ürün kirası sözleşmelerine ise kendilerine ait özel düzenlemelerin bulunmadığı hallerde uygulanmaktadır⁷⁰. Ürün kirasında kira konusunun taşınır veya taşınmaz olması önemli olmayıp, önemli olan kira konusunun ürün getirip getirmediğidir⁷¹. Adî kirada kira konusunun ürün vermeye elverişli olmaması şart olmayıp kiracıya kira konusunun sadece kullanılması hakkının bırakılması önem arz etmektedir⁷². Yani kira konusu ürün getirmeye elverişli değil ise ürün kirasına konu olamamakta, ürün getirmeye elverişli ise hem adî kiraya hem de ürün kirasına konu olabilmektedir⁷³. Kira konusu, ürün getirmeye elverişli ve sadece kullanılmak değil, aynı zamanda ürünlerinden yararlanılmak üzere kiralanmış ise, taşınır, taşınmaz, bir hak veya işletme olup olmadığı fark etmeksizin ürün kirasına konu olabilmektedir⁷⁴. Bu çerçevede ürün kirasında kiracının kira konusunu işletme borcu bulunmakta iken, adi kirada kiracının kira konusunu kullanma yükümlülüğü bile bulunmamaktadır⁷⁵. Adi kira sözleşmesinin konusu ise sadece taşınır ya da taşınmaz olabilmektedir⁷⁶. Ürün kirasından söz edebilmek için kira konusunun ürün vermeye elverişli olması tek başına yeterli olmamakta, kiracının kira konusunun ürünlerinden yararlanarak çıkar sağlaması gerekmektedir⁷⁷. Ürün kirasında kira konusu, adî kiradan farklı olarak ürün vermeye elverişli bir hak yani maddi olmayan şeyler de olabilmekte, bu kapsamda eşya hukuku

⁷⁰ 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; SAĞLAM, İpek, Türk Borçlar Kanunu'nun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2016, S.15, s. 468; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 4.

⁷¹ İNCEOĞLU, C.1, s.26; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.199; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 375.

⁷²KAHVECİ, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, İzmir, 2005, s.23; İNCEOĞLU, C.1, s.25; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.201, dn. 27.

⁷³ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi,s.32; İNCEOĞLU, C.1, s.25; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.201.

⁷⁴ SAĞLAM, Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, s. 468-469; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.200.

⁷⁵ SAĞLAM, Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, s. 470; EREN, Özel Hükümler, s. 464.

⁷⁶ SAĞLAM, Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, s. 469.

⁷⁷ BELEN Herdem, Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirme, İstanbul Barosu Dergisi, 2013, C. 87, S. 3, , s. 110.

bakımından eşya niteliği bulunmayan bir hak ya da ticari işletme ürün kirasının konusunu oluşturabilmektedir⁷⁸.

3. Kira Süresinin Belirli Olup Olmamasına Göre

Kira sözleşmesinde taraflar sürekli edim niteliğinde karşılıklı edimler üstlenmektedir⁷⁹. Bu husus kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi niteliğinde olması ile ilgili olup kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olmasından bağımsızdır⁸⁰. TBK m. 300/1'e göre kira sözleşmesi belirli veya belirli olmayan bir süre için yapılabilmektedir. Kira sözleşmesinin süresi taraflarca tespit edilmiş veya bir süre belirtilmese bile sözleşmenin amacından sürenin belirli süreli olduğu anlaşılabilir ise belirli süreli, kira sözleşmesi herhangi bir süre belirlenmeksizin yapılmış veya sözleşmenin sona ereceği zaman tarafların ortak iradesinden anlaşılamıyor ise belirsiz süreli sözleşme söz konusu olmaktadır⁸¹. TBK m.300/2 belirsiz süreli kira sözleşmesinin sınırlarını çizmiş ve belirli süreli kira sözleşmesi dışındaki tüm kira sözleşmelerini belirsiz süreli olarak kabul etmiştir⁸². Tarafların kira sözleşmesinde ayrıca sürenin belirsiz olduğunu belirtmelerine gerek olmayıp kira sözleşmesinin belirli süreli olup olmadığının anlaşılamadığı durumlarda karine olarak sözleşme belirsiz süreli sayılmaktadır⁸³.

⁷⁸ SAĞLAM, Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, s. 469; İNCEOĞLU, C.1, s.25; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.200.

⁷⁹ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1607; ACAR, Şerh, s.77.

⁸⁰ ACAR, Şerh, s.77.

⁸¹ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s.204.

⁸² AYDIN Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, İstanbul, 2013, s. 46.

⁸³ AYDIN, s.47; İNCEOĞLU, C.1, s.37; ZEVKLİLER /GÖKYAYLA, s.204.

II. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR VE TARAFLARA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR

A. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR

Kira sözleşmesinin tarafları, kiracı ve kiraya verendir. Kira sözleşmesinde kiraya veren kullanım hakkının devrini borçlanan taraf, kiracı ise kira bedeli ödeme borcu bulunan taraf olup gerçek veya tüzel kişi olabilmektedirler⁸⁴Kiracının kim olduğu kiralananı kullanması ve kira bedelini ödemesi sebebiyle önem taşımakta, ancak kiraya verenin şahsının kiracı için bir önemi bulunmamaktadır⁸⁵. Kira sözleşmesine taraf olan gerçek kişilerin bizzat kendilerinin kira sözleşmesi yapabilmeleri için ayırt etme gücüne sahip olmaları, kısıtlı bulunmamaları ve ergin olmaları yani fiil ehliyetine sahip olmaları gerekmektedir. TMK m.16'ya göre ayırt etme gücüne sahip küçükler ve kısıtlılar, yasal temsilcilerinin rızası olmadıkça kendi işlemleriyle borç altına giremezler. Kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğundan söz konusu küçük ya da kısıtlı ayırt etme gücü bulursa dahi yasal temsilcilerinin rızası bulunmaksızın kira sözleşmesine taraf olamamaktadır. TMK m. 462/b. 6'ya göre ayrıca bu kişilerin bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmelerini yapabilmesi için yasal temsilcinin yanında vesayet makamının izni de gerekmektedir.

1. Kiracı

Kiracı, kira sözleşmesinde kira konusunu kullanma ya da kullanma ve yararlanma karşılığında kira bedeli ödeme borcunu üstlenmiş kimse olup kişiliği kira sözleşmesi bakımından önem arz etmektedir⁸⁶. Kiracılık sıfatına sahip olmak için hak ehliyetine sahip olmak yeterli olup kiracının hukuki işlem ehliyetine sahip olması aranmamaktadır⁸⁷. Kiracı gerçek veya özel ya da kamu tüzel kişisi olabilmektedir⁸⁸. Ancak kiracı ister gerçek kişi olsun ister tüzel kişi olsun kira sözleşmesi kiraya veren ve kiracı olmak üzere ikili yapıdadır ve

⁸⁴ KAHVECİ, s. 9; İNCEOĞLU, C.1, s. 50,68.

⁸⁵ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1559.

⁸⁶ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1603.

⁸⁷ ACAR, Şerh, s. 62; KAHVECİ, s. 9.

⁸⁸ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 40.

kiracının tüzel kişi olması bu yapıyı değiştirmemektedir⁸⁹. Kira sözleşmesinin tarafı kiracı olup kiracının eşi, çocukları veya ortağı kira sözleşmesinin tarafı sıfatına haiz değildir⁹⁰.

Kiracının birden fazla kişiden oluşması mümkündür ve bu yapı birlikte kiracılık olarak adlandırılmaktadır⁹¹. Bu durumda kiracıların kendi aralarındaki hukuki ilişkiye (iç ilişki) söz konusu hukuki ilişkinin tâbi olduğu kurallar, kiracılar ile kiraya veren arasındaki ilişkiye ise kira sözleşmesinin tâbi olduğu kurallar uygulanmaktadır⁹². Birlikte kiracılar da kira sözleşmesinden doğan haklara ve borçlara sahiptirler ancak kiracıların kira borcundan sorumluluğu hususunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre, birlikte kiracılık durumunda kanun açıkça müteselsil sorumluluğun ortaya çıkacağını belirtmediği için ve sözleşmede de böyle bir hüküm bulunmuyor ya da hal ve şartlardan müteselsil borçluluk iradesi açıkça çıkarılamıyor ise kiracılar arasında kısmî borçluluk söz konusu olmaktadır⁹³. Yani kiracıların kira bedeli ödeme borcundan kendi iç ilişkilerindeki payları oranına göre sorumlulukları bulunmaktadır. Borçlar hukukundaki temel kural kısmi borçluluk olmakla birlikte doktrinde bazı yazarlar tarafından kira sözleşmesinden doğan sorumluluklar bakımından kiracıların müteselsil sorumluluğunun kabul edildiği ifade edilmiştir⁹⁴. Buna göre, birlikte kiracıların birlikte hareket ederek ortak kira sözleşmesini yapmaları, elbirliği ortaklığı halleri, hatta elbirliği ortaklığının bulunmadığı durumlarda doğrudan yasa hükmü gereği⁹⁵ birlikte kiracıların kira sözleşmesi bakımından müteselsil sorumlu oldukları kabul edilmektedir⁹⁶. Bu görüş müteselsil sorumluluğun ya kanundan ya da sözleşmeden doğabileceği, TBK m. 162/1 hükmünün ticari işler hariç olmak üzere müteselsil borçluluğun ancak borçlulardan her birinin alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olduğunu zımnen dahi bildirmesi halinde doğacağı, böyle bir bildirim yapılmadığı sürece esas olanın kısmî

⁸⁹ ACAR, Şerh, s. 54.

⁹⁰ ACAR, Şerh, s. 54.

⁹¹ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 40; ACAR, Şerh, s. 67; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1603.

⁹² KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1603; ACAR, Şerh, s. 67.

⁹³ TANDOĞAN, s. 109; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 40; KAHVECİ, s. 15-16.

⁹⁴ KAHVECİ, s.15, 52. dipnotta belirtilen yazarlar; ACAR, Şerh, s. 55.

⁹⁵ Örneğin TMK m. 189/2 c.2'ye göre; “Evlilik birliğinde temsil yetkisinin üçüncü kişilerce anlaşılmayacak şekilde aşılması halinde eşler müteselsilen sorumludurlar.”

⁹⁶ KUKO OR-WALTER, Art. 253, No. 8, s. 908; HIGI, Vorbem. Zu Art. 253-274g, No. 118, s.31, Naklen, ACAR, Şerh, 55-56.

borçluluk olduğu gerekçesiyle bazı yazarlar tarafından kabul edilmemiştir⁹⁷. Buna karşılık müteselsil sorumluluğun bulunduğunu savunan görüş bu hususta bir kanun boşluğu bulunduğunu, bu kanun boşluğunun doldurulmasının TBK m.382 ve TBK m.567 hükmünün kıyasen uygulanması ile mümkün olduğunu kabul etmektedir⁹⁸. Ayrıca ortaklaşa kullanma, tek bir kira parasının tespiti gibi hususlardan kiracıların müteselsilen sorumlu olma iradesinin zımnen çıkarılabileceği de savunulmaktadır⁹⁹. Bir başka görüşe göre, kira sözleşmesinden doğan yükümlerin genelleme yaparak teselsülün ortaya çıkacağı kabulü yerine kiracının ediminin özelliğine de bakılması gerekmekte, bölünebilen edimler bakımından müteselsil sorumluluk bulunabilmekte, bölünemez nitelikteki edimler¹⁰⁰ bakımından kiracılardan birinin bu borçlara uygun davranışı diğerini borçtan kurtarmamakta, ancak kiraya veren her bir kiracıdan bu borçlara aykırı davranmamasını talep edebilmektedir¹⁰¹. Bu borçlar bakımından bir taraftan müteselsil sorumluluk haline benzerlik bulunsa da bir yandan da gerçek bir müteselsil sorumluluk halinden bahsedilememektedir.

Söz konusu görüşler arasında birlikte kiracılıkta kiracılar arasındaki sorumluluğun kısmî sorumluluk esasına göre belirlenmesi gerektiğini benimseyen görüş kanaatimizce de daha isabetlidir. Kira hukuku bakımından genel bir teselsül sorumluluğu düzenleyen bir hüküm veya karine bulunmamakta olup¹⁰² kira sözleşmesinin tarafları da açık veya örtülü olarak müteselsil sorumluluğu kararlaştırmamışlarsa sözleşmesel bir müteselsil sorumluluk hali söz konusu olmamaktadır¹⁰³. Kural kısmi borçluluk olup müteselsil sorumluluk hali istisnai bir durumdur. Müteselsil sorumluluğun söz konusu olması için bir kanun hükmüne dayanması, sözleşmede açıkça veya zımnen kararlaştırılmış bulunması ya da hal ve şartlardan müteselsil sorumluluk iradesinin açıkça çıkarılması gerekli olup aksi bir kabul kıyas yolu ile sorumluluk yaratılması ve genişletilmesi anlamına gelmektedir. Nitekim Yargıtay da birlikte kiracılık durumunda

⁹⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 69; TANDOĞAN, s. 108-109; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 40; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 198.

⁹⁸ ARAL/ AYRANCI, s. 217.

⁹⁹ TANDOĞAN, s. 109, ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 198.

¹⁰⁰ Özenle kullanma, komşulara karşı olan yükümlülükler, kiralanana koruma borcu gibi.

¹⁰¹ ACAR, Şerh, s.59.

¹⁰² TTK m.7 hükmünde tam tersi olarak ticari işlerde kısmi borçluluk istisna olarak, müteselsil borçluluk kural olarak kabul edilmiştir.

¹⁰³ ACAR, Şerh, s. 56.

kiracılar arasında müteselsil sorumluluk bulunmadığını kabul etmiş, birlikte kiracıların ancak sözleşme ile kararlaştırmaları halinde müteselsil sorumluluklarının bulunacağını ifade etmiştir¹⁰⁴.

2. Kiraya Veren

Kira sözleşmesinin diğer tarafı da kiraya verendir. Kiraya veren, kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatıyla yer almakta, kira konusunun kullanımı veya kullanmayla birlikte yararlanmayı kiracıya bırakmayı üstlenmektedir¹⁰⁵. Kiraya verenin kira konusunun maliki olması gerekmemekte, hatta kiralanan üzerinde tasarruf yetkisi bulunmayan kimse de kiraya veren olabilmektedir¹⁰⁶. Kiraya veren de gerçek veya tüzel kişi olabilmekte, kiraya verenin özel veya kamu tüzel kişisi olması kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi açısından önem arz etmemektedir¹⁰⁷.

Kiracı gibi kiraya veren de birden çok kişiden oluşabilmektedir. Yani birden fazla kişi kiraya veren sıfatını taşıyabilmektedir. Birlikte kiraya verenlerin bulunduğu bu yapıda kiraya verenlerin kendi aralarındaki iç ilişkiye kendilerini bir araya getiren sözleşme veya yasal birlikteliğe bağlı olan düzenlemeler uygulanmaktadır¹⁰⁸. Kiraya verenler ile kiracı arasındaki dış ilişkiye kira sözleşmesi ve buna bağlı olan yasal düzenlemeler uygulanmakta olup buna göre kiraya verenlerin her biri kiralananı teslim ve sözleşme süresince kullanıma uygun şekilde bulundurmaktan sorumludurlar¹⁰⁹. Bu yönüyle müteselsil sorumluluk haline benzer bir durum ortaya çıkmakta, kiracı bu borçların ifasını her bir kiraya verenden isteyebilmektedir. Zira doktrinde de birlikte kiraya verenlerin müteselsil sorumlu olduğu kabul edilmektedir¹¹⁰. Buna göre TBK m.85 uyarınca bölünemeyen edimlere ilişkin borçlardan kiraya verenler birlikte

¹⁰⁴ Yarg. 6. H.D., 1991/7013 E., 1991/7688 K., Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, Erişim Tarihi; 18.02.2019; Aynı yönde bir karar için bkz. Yarg. HGK., 25.09.1985 T., 1984/6-38 E., 1985/730 K., Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, Erişim Tarihi; 18.02.2019.

¹⁰⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 50; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1599; ACAR, Şerh, s. 77.

¹⁰⁶ ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, s. 195; İNCEOĞLU, C.1, s. 52; ACAR, Şerh, s. 63-64.

¹⁰⁷ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1600; ACAR, Şerh, s. 63; İNCEOĞLU, C.1, s. 50.

¹⁰⁸ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1601; ACAR, Şerh, s. 64.

¹⁰⁹ TANDOĞAN, s.106; ACAR, Şerh, s.64.

¹¹⁰ LACHAT/PÜNTENER, 2/1.2.1; KUKO OR-WALTER, Art. 253, No.8, s.908; HIGI, Vorbem. Zu Art. 253-274g, Nr. 113, s. 30, Naklen, ACAR, Şerh, s. 64.

sorumlu olmaktadırlar¹¹¹. Ancak bölünebilir nitelikteki edimlerde¹¹² kısmi borçluluk söz konusudur¹¹³. Birlikte kiraya verenlerin sahip olduğu haklar bakımından ise kira bedeli ve yan giderler konusunda birlikte kiraya verenlerin müteselsil alacaklı oldukları kabul edilmekle birlikte temel esasın kısmi alacaklılık olduğu, bu sebeple de kiraya verenlerden her birinin kendi payına düşen kira bedelinin ödenmesini talep edebilmesi savunulmuştur¹¹⁴. Yani bölünebilen borçlarda kira sözleşmesinde müteselsil alacaklılık hali öngörülmediği takdirde kiracı kira bedelini kiraya verenlerden birine ödemekle borcundan kurtulamamaktadır¹¹⁵. Bölünemeyen borçlarda ise TBK m.85 hükmü gereği kiraya verenlerden her biri bu borçların ifasını isteyebilmekte, kiracının ise bu nitelikteki borçlarını kiraya verenlerin hepsine ifa etme zorunluluğu bulunmaktadır¹¹⁶.

B. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR

1. Kira Sözleşmesine Katılma

Kira sözleşmesine katılma hususunda kira hukukuna ilişkin düzenlemeler arasında özel bir hüküm bulunmamakta olup kira sözleşmesine katılma durumunda Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri uygulama alanı bulmaktadır. Sözleşmeye katılma TBK m.206'da "*Sözleşmeye katılma, mevcut bir sözleşmede taraflardan birinin yanında yer almak üzere, katılan ile bu sözleşmenin tarafları arasında yapılan ve katılanın, yanında yer aldığı tarafla birlikte, onun hak ve borçlarına sahip olması sonucunu doğuran bir anlaşma*" olarak tanımlanmıştır. Sözleşmeye katılmada mevcut bir sözleşme ilişkisine sözleşmenin taraflarından birinin yanında bir veya birden çok kişi yer almakta, ancak bu durum mevcut sözleşmenin taraflarının alacaklılık ve borçluluk sıfatında değişiklik yaratmamaktadır¹¹⁷. Sözleşmeye katılma sözleşmenin devri ile bazı noktalarda benzerlik gösterse de sözleşmenin devrinden farklı olarak sözleşmeye katılmada borç ilişkisi üçüncü bir kişiye tamamen devredilmemekte, sözleşmenin

¹¹¹ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 197.

¹¹² Kiraya verenin vergi, tazminat ve yan giderleri ödeme borcu gibi.

¹¹³ ACAR, Şerh, s. 65.

¹¹⁴ ACAR, Şerh, s. 66; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, s. 1602; İNCEOĞLU, C.1, s. 57.

¹¹⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 57.

¹¹⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 57.

¹¹⁷ ÇABRİ, Sezer, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Sözleşmeye Katılma, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2011, s. 3912.

taraflarından herhangi birinin sözleşmeden ayrılması söz konusu olmamaktadır¹¹⁸. Yani sözleşmeye katılmada mevcut sözleşmenin eski tarafları yerlerini korumakta, ancak sözleşme ilişkisine yeni bir taraf girmektedir¹¹⁹.

Kira sözleşmesi bakımından TBK m. 206 hükmü nazara alındığında, mevcut kira sözleşmesinin tarafları yanında katılan da kira sözleşmesine taraf olmakta, kira sözleşmesi kiracı, kiraya veren ve katılan olmak üzere üç taraflı bir yapı olarak karşımıza çıkmaktadır. Çalışmamızın asıl konusunu oluşturan ve ileride detaylı olarak inceleyeceğimiz kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmünde kiracının, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça kira ilişkisini başkasına devredemeyeceği, ancak kiraya verenin işyeri kiralari dışında haklı sebep bulunmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamayacağı belirtilmiştir. Kira sözleşmesine katılmada TBK'nın söz konusu 323. maddesinde belirtilen bu şartların aranıp aranmadığı hususunda bir düzenleme mevcut olmayıp doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre üçüncü kişinin kira sözleşmesine katılması durumunda TBK. m. 323 hükmü uygulanması gerekmektedir¹²⁰. Söz konusu hükmün uygulanması durumunda kiraya veren, işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmesine katılmaya onay verip vermemekte serbest olmakta, işyeri kiralariında ise sadece haklı sebep bulunması halinde kira sözleşmesine katılmaya onay vermekten kaçınabilmektedir. Bu hususta kanaatimizce de isabetli olan diğer görüşe göre kira sözleşmesine katılmada üç taraflı bir sözleşme söz konusu olmakta, kiraya veren de zaten baştan itibaren bu sözleşmenin tarafı olmaktadır. Kiraya verenin taraf sıfatı başlangıçtan itibaren aynı kalmaktadır. TBK m.205 hükmünde sözleşmenin karşı tarafının devir sözleşmesine rıza göstermesi ya da icazet vermesi gerektiği belirtilmişken, TBK m.206 hükmünde sözleşmede sabit kalan tarafın (kiraya verenin) rızası ile ilgili herhangi bir düzenleme yer almamaktadır¹²¹. Yani kiraya verenin rızasını açıklaması, kiracının yanına üçüncü bir kişiyi dahil etmesi için bir geçerlilik şartı değildir ve kanun hükmü gereği olarak zaten kiraya verenin sözleşmeye katılmak isteyene karşı irade açıklamasının önemi de bulunmamaktadır¹²². Dolayısı ile kira sözleşmesine

¹¹⁸ AYRANCI, Hasan, Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri), Ankara, 2003, s. 75.

¹¹⁹ AYRANCI, s. 75.

¹²⁰ AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 530.

¹²¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 569.

¹²² BAHADIR, Zeynep, Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, S. 3, s. 23.

katılma açısından TBK m. 206 nazara alındığında söz konusu tartışmaların yapılmasına gerek kalmamakta, kiraya verenin yazılı rızasının aranması şartını barındıran TBK m. 323 hükmünün kira sözleşmesine katılma hususunda uygulama alanı bulunmamaktadır. Bunun sonucu olarak, TBK m. 206 hükmüne göre sözleşme serbestisi ilkesi gereği kiraya veren rızası olmadıkça katılma sözleşmesinin tarafı olmaya zorlanamayacağı için kiraya verenin katılma sözleşmesine rıza göstermemesi halinde kiraya verene karşı dava açılması söz konusu olmamaktadır¹²³. Oysa kira sözleşmesine TBK m.323 hükmünün uygulanacağı kabul edilirse kiraya verenin katılma sözleşmesinin tarafı olmak istememesi durumunda bu hususta kendisine dava açılabilmesi söz konusu olacaktır. Ancak şu husus da unutulmamalıdır ki kira sözleşmesine katılmada sözleşmenin tarafı değişmekte, katılan bu sözleşmede taraf olmanın gerektirdiği hukuki konumu kazanmakta ve bu husus özellikle kira sözleşmelerinde önem arz etmekte olduğu için kiraya verenin rızası bulunmalıdır¹²⁴.

Sözleşmeye katılma ve bu kapsamda kira sözleşmesine katılma üç taraflı bir sözleşme olup bu sözleşmenin hukuki niteliği mevcut sözleşmenin tarafları bakımından tasarruf işlemi, sözleşmeye katılan bakımından borçlandırııcı işlem niteliği taşımaktadır¹²⁵. Zira sözleşmeye katılan katıldığı sözleşmenin taraflarından birinin yanında borç altına girmekte, mevcut sözleşmenin tarafları ise taraf sıfatlarını devretmemekte ve malvarlıklarında bir eksilme meydana gelmemektedir.

TBK m. 206/3 hükmüne göre sözleşmeye katılmanın geçerliliği, katılma konusu sözleşmenin şekline bağlı olup, kira sözleşmesine katılma durumunda katılma sözleşmesi mevcut kira sözleşmesinin şekline tabidir ve bu şart geçerlilik şartıdır¹²⁶. Geçerli olarak kurulmuş bir kira sözleşmesine katılma sözleşmesi neticesinde kiracı yanında üçüncü bir kişi sözleşme ilişkisine dahil olmakta, mevcut kiracının kira sözleşmesinden doğan hak ve borçları

¹²³ ÖNCÜ, Azim, Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği Halleri Ve Bunlara Bağlanan Hukuki Sonuçlar, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2016, s. 136; AYRANCI, s. 76.

¹²⁴ AYRANCI, s. 76-77.

¹²⁵ ÇABRİ, Sözleşmeye Katılma, s. 3912-3913.

¹²⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 569; ÇABRİ, Sözleşmeye Katılma, s. 3919.

sona ermemekte, katılan ve kiracı arasında müteselsil alacaklılık ve borçluluk ilişkisi meydana gelmektedir¹²⁷.

Kira sözleşmesine katılma kanun gereği olabileceği gibi iradî olarak da gerçekleşebilmektedir. İradî katılmada her üç tarafın (kiraya veren, kiracı, katılan) irade açıklaması gerekmekte iken kanunî katılmada kanun tarafından konulan sınırlar dahilinde sözleşmeye katılma gerçekleşmektedir¹²⁸.

Kira sözleşmesine kanun gereği katılma aile konutu kirasında kendini göstermektedir. Aile konutuna ilişkin olarak TMK m. 194/4 hükmünde kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşin TBK m. 206'dan farklı olarak herhangi bir katılma sözleşmesine gerek kalmaksızın tek taraflı bir bildirim ile kira sözleşmesinin tarafı olabileceği belirtilmiştir. Söz konusu hükme göre, “ *Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur*”. Böylece kira sözleşmesinin tarafı olmaya diğer eş kiraya verene yaptığı bildirim neticesinde kira sözleşmesinin tarafı haline gelmekte ve kira sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olmaktadır. Ancak diğer eş bildirim yolu ile sözleşmenin tarafı haline gelmemiş olsa dahi TMK m. 254/4 hükmü¹²⁹ gereğince boşanma halinde kiralanan konutta kalan ve kira sözleşmesinin tarafı olmayan diğer eş hâkim kararı ile kira sözleşmesine taraf haline gelebilmektedir¹³⁰. Bu durumda kiracı olan eşin kiraya verene karşı müteselsil sorumluluğunun devam ettiği doktrinde ifade edilmiştir¹³¹.

2. Kira Sözleşmesinin Taraflarından Birinin Ölümü

Kira sözleşmesi, kullandırma borcu doğuran sözleşmelerden olup bu tip sözleşmelerde kullanma hakkı sahibin kişisel özellikleri önem arz etmektedir. Kira sözleşmesinde kullanım hakkı sahibi kiracı olduğundan onun kişiliği önemlidir ve kiracının ölümü sözleşmenin

¹²⁷ TBK m. 206/3. Söz konusu hükme göre, “*Anlaşmada aksi kararlaştırılmamışsa, sözleşmeye katılan ile yanında yer aldığı taraf, sözleşmenin diğer tarafına karşı müteselsilen alacaklı ve borçlu olurlar*”.

¹²⁸ BAHADIR, s. 24.

¹²⁹ Söz konusu hükme göre, “*Eşler konutta kira ile oturuyorlarsa hakim, gerektiğinde konutta kiracı sıfatı taşımayan eşin kalmasına karar verebilir. Bu durumda, kiralayanın sözleşmeden doğan haklarını güvence altına almak için gerekli düzenleme yapılmasına iptal veya boşanma kararıyla birlikte re’sen karar verilir*”.

¹³⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 572; ÖNCÜ, s. 141.

¹³¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 572.

geleceği bakımından önemli sonuçlar doğurmaktadır. Nitekim kira sözleşmesinin genel hükümlerinden TBK m. 333’de ve konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin TBK m. 356’da kiracının ölümü halinde kira sözleşmesinin durumu düzenlenmiş, kiraya verenin ölümüne ise herhangi bir sonuç bağlanmamıştır.

Kullandırma hakkının devri borcunu doğuran sözleşmelerin tanıdığı hak kişisel niteliktedir¹³². Bu hak kural olarak hak sahibinin ölümü ile ortadan kalkmakta ve ölen hak sahibinin terekesinde bir değer olarak bulunmamakta, dolayısı ile mirasçılara da geçmemektedir¹³³. Kullandırma borcu doğuran sözleşmelerinden biri de kira sözleşmeleri olmasına rağmen bu ilkeye istisna teşkil edecek şekilde kiracının ölmesi durumunda kira sözleşmesi sona ermemekte, kiracının ölümü ile birlikte mirasçıları ölen kiracının yerini almakta, kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir. Sözleşmeye taraf olmak istemeyen, kira ilişkisini sürdürmek istemeyen mirasçılar için kira sözleşmesinin olağanüstü fesih sebeplerinden birini düzenleyen TBK m. 333 hükmü¹³⁴ gereği yasal fesih bildirim süresine uyularak en yakın fesih dönemi sonunda kira sözleşmesini sona erdirebilme imkanı bulunmaktadır. Söz konusu hükümde 818 Sayılı eski Borçlar Kanunu m. 265’den farklı olarak sözleşmeyi sona erdirmeye imkanı yalnızca ölen kiracının mirasçılarına tanınmış, bu hak kiraya verene tanınmamıştır. Yine eski kanundan farklı olarak kira sözleşmesinin bir yıl veya daha uzun süreli olma şartı aranmamış, sözleşmenin bir yıldan kısa süreli, belirli süreli veya belirsiz süreli olması kiracının ölümü halinde mirasçılarının sözleşmeyi feshetmesi bakımından bir fark yaratmamıştır¹³⁵.

TBK m. 356¹³⁶ hükmü konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının ölümü halinde farklı bir düzenleme getirmiştir. Söz konusu hüküm hem çatılı işyeri kiralarında hem de konut kiralarında

¹³² TANDOĞAN, C.1/2, s. 1.

¹³³ SAĞLAM, İpek, Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 23, S. 2, s. 263.

¹³⁴ TBK m.333: “*Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler*”.

¹³⁵ SAĞLAM, Kiracının Ölümünün Etkisi, s. 252, dn.6.

¹³⁶ TBK m.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*”.

uygulanabilmekte olup belli şartların varlığı halinde kira sözleşmesinin devam edeceğini belirtmektedir¹³⁷.

Konut ve Çatılı işyeri kiralarında ölen kiracının ortakları veya onların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları sözleşmeye ve kanun hükümlerine uymaları şartıyla kira sözleşmesini devam ettirebileceklerdir. Ölen kiracının ortaklarının ve onların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılarının ya da ölen kiracı ile aynı konutta oturanların kira sözleşmesinin tarafı olabilmesi için ölen kiracının mirasçılarına karşı bir öncelik hakkının bulunup bulunmadığı, hükümde sayılan kişilerin sözleşmenin tarafı haline gelebilmesi için ölen kiracının mirasçılarının mirası reddetmiş olmaları veya sözleşmeyi feshetmiş olmalarının gerekip gerekmediği, yani TBK m.333 hükmünün konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulup bulmayacağı hususunda kanun hükmünde bir açıklık bulunmamakla beraber doktrinde de bu konuda farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre, genel hüküm niteliğinde olan TBK m.333 hükmü kural olarak konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulama alanı bulmamakta¹³⁸, ancak miras hukukundaki hakim ilke olan külli halefiyet ilkesi gereğince ölen kiracının intikale elverişli özel hukuk ilişkilerinin tümü kanun gereği mirasçılarına geçmekte ve kiracının ölümüyle birlikte mirasçıları kira sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir denilerek ölen kiracının mirasçıları, ölen kiracının ortaklarından ve onların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçılarından üstün tutulmuştur¹³⁹. Bu görüş taraftarları, TBK m. 356 hükmü gerekçesinde¹⁴⁰ de ölen kiracının mirasçılarından özellikle bahsedilmediğini, miras hukuku hükümlerine göre mirasçının kira sözleşmesine devam edebilmesinin zaten mümkün olduğunu belirterek ölen kiracının mirasçılarının kira sözleşmesinin tarafı haline geldiklerini, TBK m. 356'da sayılan kişilerin ancak mirasçıların mirası reddetmeleri veya kira sözleşmesini fesih haklarını kullanmaları halinde sözleşmenin tarafı olacaklarını savunmuşlardır¹⁴¹. Diğer bir görüşü

¹³⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 306.

¹³⁸ Bazı yazarlar TBK m. 333 hükmünün konut ve çatılı işyeri kiralarında da uygulama alanı bulması gerektiğini savunmuştur. Bkz; İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, C.2, 2014, s. 292.

¹³⁹ İNCEOĞLU, C.2, s. 292; AYDIN, Gülşah Sinem, Sona Erme, 2013, s. 146.

¹⁴⁰ TBK m. 356 gerekçesi: “.... Maddede yapılan düzenlemede, “kiracının mirasçılarına” özellikle yer verilmemiştir. Çünkü mirasçı, Türk Medeni Kanununun miras hukukuna ilişkin hükümleri çerçevesinde, miras bırakan 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 feshetmemişse, kiracı olarak kabul edilecektir”.

¹⁴¹ Bkz. SAĞLAM, Kiracının Ölümünün etkisi, s. 260,261; AYDIN, Sona Erme, s. 146; İNCEOĞLU, C.2, s. 292.

savunan yazarlar ise; ölen kiracının mirasçılarına TBK. m. 333 hükmünde fesih hakkı tanındığını, TBK. m. 356 hükmünün kiracının mirasçılarını kapsamadığını, söz konusu hüküm işyeri kiralarında ölen kiracının ortaklarını veya onların mirasçılarını, konut kiralarında ise ölen kiracı ile aynı konutta oturanların kira sözleşmesine devam edeceğini ifade etmişlerdir¹⁴². Bu görüşe göre TBK m. 356 hükmünde sayılan kişilerin kira sözleşmesine devam edebilmeleri için ölen kiracının mirasçılarının mirası reddetmeleri ya da kira sözleşmesini feshetmelerinin beklenmesi gerekmemektedir. Kanaatimizce daha isabetli olan bu görüş, burada özel bir halefiyet kuralı bulunduğunu, kiracılık hakkının ölen kiracının terekesine dahil olmayacağını ve bu hakkın TBK m. 356 hükmünde belirtilen kimselere geçeceğini belirtmiştir¹⁴³. Yine kanaatimizce isabetli olan bir görüşe göre TBK m. 356 düzenlemesi kira sözleşmesinin yasal olarak devri hallerinden biridir, söz konusu hükümde belirtilen kimseler bu yasal sözleşme devrinden yararlanarak kira sözleşmesine bu sözleşmenin tarafı olarak devam edebilme imkanına sahip olmaktadır¹⁴⁴.

Sonuç olarak, kiracının ölümü ile kira sözleşmesinin külli halefiyet ilkesi gereği ölen kiracının mirasçılarına geçeceği ve TBK m. 356’da belirtilen kişilerin ancak ölen kiracının mirasçılarının mirası kabul etmemeleri yada kira sözleşmesini feshetmesi halinde mevcut sözleşmeye taraf olabileceklerini savunan görüşe karşın, TBK m. 356’da özel bir halefiyet kuralı benimsendiğini, söz konusu hükmün kira sözleşmesinin yasal devri sonucunu doğurduğunu ve hükümde belirtilen kimselerin sözleşmeye taraf olabileceklerini savunan görüş kanaatimizce daha isabetli olup, daha yerinde çözümler üretmektedir.

Kiracının ölümü ürün kirası sözleşmelerinde de önem arz etmekte olup bu husus TBK m. 371’de¹⁴⁵ özel olarak düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm, kiracının ölümü durumunda kiracının mirasçılarının yanı sıra kiraya verene de olağanüstü fesih imkanı tanımaktadır¹⁴⁶.

¹⁴² GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 361-362; SAĞLAM, Kiracının Ölümünün Etkisi, s. 262; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 306.

¹⁴³ KOCAYUSUFPASAOĞLU, Necip, Miras Hukuku, 3. B., İstanbul, 1987, s. 43; SAĞLAM, Kiracının Ölümünün Etkisi, s. 262-263.

¹⁴⁴ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 361; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 306.

¹⁴⁵ TBK m. 371; “*Kiracının ölümü halinde, onun mirasçıları ve kiraya veren, altı aylık yasal fesih bildirim sürelerine uymak koşuluyla, sözleşmeyi feshedebilirler.*”

¹⁴⁶ AYDIN, Sona Erme, s. 147.

3. Kiralananın Kamulaştırılması

Kiralananın el değiştirmesinin kira sözleşmesine etkisini düzenleyen TBK m. 310 hükmüne göre; “ -Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. -Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.” Hükümde de belirtildiği üzere, kiralananın kamulaştırılması bu hükmün uygulama alanı dışında kalmaktadır. Yani kiralananın kamulaştırılması halinde söz konusu kamulaştırmayı gerçekleştiren idarenin kira sözleşmesinin tarafı olması TBK 310/II hükmü gereği mümkün olmamaktadır.

Kamulaştırmanın tanımı 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 3’de yapılmış olup söz konusu tanıma göre “kamulaştırma, idarenin, kamu hizmetinin görülmesi için ihtiyaç duyduğu taşınmazları veya bu taşınmazlar üzerindeki sınırlı ayni hakları kamu yararı amacıyla ve kanunun verdiği yetkiyle edinmesidir.”¹⁴⁷. Benzer bir tanıma göre “Kamulaştırma; Devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamu kudretine dayanarak özel kişilerin mülkiyetinde bulunan bir taşınmaz malı kamu yararına, bedeli nakden ve peşin olarak veya belirli hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle zorla alması demektir.”¹⁴⁸ Söz konusu tanımlardan kamulaştırmanın temel ilkeleri çıkarılabilmekte olup buna göre kamulaştırma, devlet ve diğer kamu tüzel kişikleri tarafından, kamu yararı sebebiyle, sadece özel mülkiyete tabi taşınmazlar bakımından malın değerinin ödenmesiyle yapılmaktadır¹⁴⁹.

Kamulaştırma ile özel mülkiyete tabi olan kiralanan taşınmazın mülkiyeti tüm şahsi ve ayni haklardan soyutlanmış şekilde, kamulaştırmanın nihai amacı olan kamu yararı gereği idareye geçmektedir¹⁵⁰. Kiralanan taşınmazın mülkiyetini edinen idare için de kira sözleşmesinin tarafı olması söz konusu olmamakta, zira kiralanan üzerindeki kiracılık hakkı da kamulaştırma ile birlikte sona ermektedir¹⁵¹. TBK m. 310/I hükmünün kiralananın kamulaştırılması durumunda

¹⁴⁷ ÇABRİ, Sezer, Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 18, S. 3, s. 181;

¹⁴⁸ DEDEOğLU, Erdoğan, Kamulaştırma, Sayıştay Dergisi, 1992, C.3, S.9, ss. 21-25, s. 21.

¹⁴⁹ EREN, Hayrettin, Bir İdari İşlem Olarak Kamulaştırma, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi, 2012, C.7, S. 1-2, ss. 129-297; s. 133.

¹⁵⁰ ACAR, şerh, s. 235; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul 2016, s. 144.

¹⁵¹ ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın Devri, s. 144; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 182.

uygulanmamasının sebebi olarak, kamulaştırma ile kira sözleşmesinin devamının birbirleri ile bağdaşmadığı ve kiracı ile kamu yararı arasındaki dengede kamu yararının ağır basmış olduğu ifade edilmektedir¹⁵². Kiralanan taşınmaz üzerindeki kira sözleşmesinin ifası kamulaştırma işlemi sonucu idare adına yapılan tescil ile birlikte TBK m. 136 hükmü¹⁵³ gereği imkansızlaşmakta, söz konusu imkansızlıkta kiraya verenin kusurundan bahsedilemeyeceği için de kiraya verenin borcu kendiliğinden sona ermektedir¹⁵⁴. Kiraya verenin tazminat sorumluluğuna ilişkin olarak imkansızlaşma, kiraya verenin kusuru olmaksızın meydana gelmiş olacağı için kiraya verenin tazminat sorumluluğu da söz konusu olmamaktadır¹⁵⁵. Ancak, kiraya verenin imkansızlaşmada kusurlu olduğu hallerde yani kiraya verenin kiraladığı taşınmazın kamulaştırılacağından haberdar olduğu ve bu durumu kiracıdan gizlediği durumlarda doktrinde hakim olan, kanaatimizce de yerinde olan görüş kiraya verenin tazminat sorumluluğunun bulunduğunu savunmaktadır¹⁵⁶.

KK m. 20 hükmüne göre; “...*lehine kamulaştırma yapılan idare adına tapu dairesince tescil edilen taşınmaz malın boşaltılması idarece icra memurundan istenir.*” Dolayısıyla lehine kamulaştırma yapılan idare, kiralananın boşaltılmasını isteyebilmekte, söz konusu taşınmazın boşaltılmaması halinde de icra memurları tarafından boşaltma işlemi gerçekleştirilmektedir¹⁵⁷. Ayrıca kiralanan taşınmazın boşaltılmasından dolayı kiraya veren veya kamulaştırmayı yapan idarenin sorumluluğu söz konusu olmamaktadır¹⁵⁸.

¹⁵² ACAR, Şerh, s. 236; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kiralananın El Değiştirmesi ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, İstanbul 2018, s. 1724; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 182.

¹⁵³ TBK m. 136; “-*Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer. -Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlü olup, henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder. Kanun veya sözleşmeyle borcun ifasından önce doğan hasarın alacaklıya yükletilmi olduğu durumlar, bu hükmün dışındadır. -Borçlu ifanın imkânsızlaştığını alacaklıya gecikmeksizin bildirmez ve zararın artmaması için gerekli önlemleri almazsa, bundan doğan zararları gidermekle yükümlüdür.*”

¹⁵⁴ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 152; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 182; ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 1725; ERTUĞRUL, Meltem, Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından sonra Kiralanda Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi, 2014/4, s. 568.

¹⁵⁵ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 288; ARAL/ AYRANCI, s. 262; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 182; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 152.

¹⁵⁶ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 152; TANDOĞAN, s. 135; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 182; ARAL/ AYRANCI, s. 262; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 288.

¹⁵⁷ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 182.

¹⁵⁸ ACAR, Şerh, s. 236.

Bazı durumlarda kamulaştırma yolu ile kiralanan taşınmazın mülkiyetinin edinilmesine gerek olmaksızın söz konusu taşınmaz üzerinde doğalgaz, metro hattı geçirilmesi gibi kamu hizmetinin sağlanması amacıyla irtifak hakkı da kurulabilmektedir¹⁵⁹. Kiralanan taşınmaz üzerinde üçüncü kişilerin sınırlı aynı hak sahibi olmalarına ilişkin TBK m. 311 hükmü gereği üçüncü kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak sahibi olması durumunda kiralananın el değiştirmesi ile ilgili hükümler uygulanmaktadır. O halde söz konusu hükümlerin uygulanabilmesi için üçüncü kişinin, kamulaştırma durumunda kamulaştırmayı yapan idarenin, edindiği irtifak hakkının kira sözleşmesi ile bağdaşmaması ve kiracının kiracılık hakkını etkileyebilecek bir hak olması gerekmektedir¹⁶⁰. Aksi durumda kamulaştırmaya rağmen kira sözleşmesi var olmaya devam etmektedir.

Bazı durumlarda da kiralananın tamamı değil de bir kısmı kamulaştırılabilmektedir. Kısmen kamulaştırma denilen bu durumda kira sözleşmesinin sona erip ermeyeceğine ilişkin olarak bazı yazarlar kısmen kamulaştırmanın kiralananın kamulaştırılmayan kısmının kiracı için fayda sağlamaması halinde TBK 137¹⁶¹ uyarınca kira sözleşmesi kendiliğinden sona ereceğini¹⁶² savunmakta iken, bazı yazarlara göre¹⁶³ TBK m. 137 hükmü belirtilmeksizin kiralananın kiracı için faydasının ortadan kalkması veya önemli ölçüde azalması halinde kira sözleşmesi TBK m. 136 hükmüne göre sona ermektedir. Aksi durumda yani kısmen kamulaştırma yapılan kiralananın kiracı için faydasının devam etmesi durumunda kira sözleşmesi varlığını devam ettirmektedir. Ancak kiracının kiralananın kamulaştırılan kısmı oranı kadar kira bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı bulunmaktadır¹⁶⁴.

¹⁵⁹ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 182.

¹⁶⁰ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 182.

¹⁶¹ TBK m. 137/1. c.2; “Ancak bu kısmi ifa imkansızlığı önceden öngörülseydi taraflarca böyle bir sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılıyorsa, borcun tamamı sona erer.”

¹⁶² İNCEOĞLU, C.1, s. 581; ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın Devri, s. 146.

¹⁶³ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 183.

¹⁶⁴ TANDOĞAN, s. 136; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 183.

C. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAF DEĞİŞİKLİĞİ TEŞKİL ETMEYEN HALLER

1. Alt Kira İlişkisi

a. Genel Olarak

Alt kira ilişkisi TBK m. 322 hükmünde¹⁶⁵ düzenlenmiş olup hükümde tanımı yapılmamıştır. Ancak doktrinde “*Alt kira sözleşmesi, kiracının mevcut kira sözleşmesine ve kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkına dayanarak kiralananın tamamen veya kısmen bir başkasına tekrar kiralınması*” olarak ifade edilmektedir¹⁶⁶. Bir başka tanıma göre de “*Alt kira sözleşmesi, ilk kiracının kiraya veren ve alt kiracının da kiracı sıfatıyla kurdukları bir kira sözleşmesidir.*”¹⁶⁷. Kira sözleşmesi niteliği gereği borçlandırıci işlem olduğu ve kira sözleşmesi ile bir aynı hak geçişi söz konusu olmadığı için kiraya verenin malik veya kiralanan üzerinde bir sınırlı aynı hak sahibi olması gerekmemektedir¹⁶⁸. Kira sözleşmesi mülkiyetin devrini hedeflemeyip kiracıya kiralananın kullanım hak ve yetkisini tanımakta, kiracı da bu hak ve yetkisini esasen bir tür kira sözleşmesi olan alt kira sözleşmesi ile kısmen veya tamamen bir başkasına devredebilmektedir¹⁶⁹.

Alt kira ilişkisinin kurulabilmesi için sözleşme-alt sözleşme olarak derecelendirilmiş en az iki kira sözleşmesinin varlığı¹⁷⁰, kiracı ve alt kiracı arasında kurulmuş bir kira sözleşmesinin

¹⁶⁵ TBK m. 322: “*Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir.- Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralaında, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez.- Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracıya karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.*”

¹⁶⁶ ACAR, Şerh, s. 478; KAHVECİ, s. 69.

¹⁶⁷ ARAL, AYRANCI, s. 289.

¹⁶⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 51; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s.185 ; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 37 ; AYDIN, Sona Erme, s. 7,8; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 208 ; AYDOĞDU/KAHVECİ, 366 ; ARAL/AYRANCI, 211.

¹⁶⁹ ACAR, Şerh, s. 479, dn. 8; İNCEOĞLU, C.1, s. 494; KAHVECİ, s. 71.

¹⁷⁰ Kiracı ve kiraya veren arasında düzenlenen kira sözleşmesi alt kira sözleşmesinin yapılması ile birlikte sona ermemekte, böylelikle aynı anda iki ayrı kira sözleşmesi mevcut olmaktadır. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 494; TOPUZ/ CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 129.

bulunması, kiralanan şeyin asıl kiracı ile kiraya veren¹⁷¹ arasındaki kira sözleşmesinin konusu olan kiralananın tamamı yahut bir kısmı olması gerekmektedir¹⁷².

Alt kira sözleşmesi asıl kiracı ve kiraya veren arasındaki kira sözleşmesinin derecelendirilmiş hali olup asıl kira sözleşmesi, alt kira sözleşmesinin zorunlu unsurlarındandır¹⁷³. Dolayısıyla asıl kira sözleşmesinden daha uzun süreli bir alt kira sözleşmesi kurulamamaktadır¹⁷⁴. Doktrinde alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesine dayanması gerektiği; aksi durumda alt kira sözleşmesinden değil de bağımsız bir kira sözleşmesinin ortaya çıkacağı; bu sebeple asıl kira sözleşmesinin hükümsüzlüğünün alt kira sözleşmesinin niteliğini de etkileyeceği ifade edilmektedir¹⁷⁵. Bazı yazarlar ise alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden bağımsız olduğunu, dolayısıyla asıl kira sözleşmesinin hükümsüzlüğünün alt kira sözleşmesinin geçersizliği sonucunu doğurmayacağını savunmuşlardır¹⁷⁶.

Alt kira ilişkisi, kiracı ve alt kiracı arasında alt kira sözleşmesi adı verilen kira sözleşmesinin kurulması ile ortaya çıkmaktadır. Bu sözleşme kiracı ile kiraya veren arasındaki asıl kira sözleşmesinin hukuki durumunda bir değişiklik yaratmayıp, hem asıl kira sözleşmesi hem alt kira sözleşmesi varlığını devam ettirmektedir¹⁷⁷. Alt kira sözleşmesi ile birlikte kiracı, kira bedeli karşılığında kira konusunun kullanma ve/veya yararlanma hakkını alt kiracıya bırakmaktadır¹⁷⁸. Dolayısıyla ivazsız, yani herhangi bir bedel ödenmeksizin kullanma ve/veya yararlanmanın taahhüt edilmesi halinde alt kira sözleşmesinin varlığından söz

¹⁷¹ Alt kira ilişkisinin bulunduğu hallerde bazı kaynaklarda kiraya veren için “asıl kiraya veren”, kiracı için “asıl kiracı” terimleri kullanılmakta olup biz alt kira ilişkisinde “kiraya veren”, “kiracı” ve “alt kiracı” terimlerini kullanacağız.

¹⁷² ACAR, Şerh, s. 479; KAHVECİ, s. 70; İNCEOĞLU, C.1, s. 494.

¹⁷³ KAHVECİ, s. 69.

¹⁷⁴ KAHVECİ, s. 73; Ancak İNCEOĞLU bu görüşe katılmayıp borçlandırıcı işlem niteliğinde olan alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden daha uzun süreli olarak yapılabileceğini, alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesinin süresine yalnızca asıl kira sözleşmesinin sona erdiğinde alt kira sözleşmesinin de son ermesi durumunda bağlı olduğunu ve bu durumun da kiraya veren bakımından TBK m. 322/I hükmü anlamında zarar verici bir değişikliğe yol açmayacağını savunmaktadır. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 495, 504.

¹⁷⁵ Ancak bu görüşe göre, asıl kira sözleşmesindeki hükümsüzlüğe rağmen kira sözleşmesinin devamının sağlanabildiği durumlarda ikinci sözleşme olan alt kira sözleşmesinin niteliğinde değişiklik olmamaktadır. Bkz. ACAR, Şerh, s. 479-481.

¹⁷⁶ KAHVECİ, s. 69; YÜCER, İpek, Alt Kira, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S.3, 2008, s. 796.

¹⁷⁷ ARAL, AYRANCI, s. 299; İNCEOĞLU, C.1, s. 494; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 129.

¹⁷⁸ ACAR, Şerh, s. 481.; İNCEOĞLU, C.1, s. 495.

edilemeyecektir¹⁷⁹. Alt kira sözleşmesinin hukuki niteliği bir kira sözleşmesi olup, kira sözleşmesinin genel özelliklerini taşımakta ve asıl kiracı alt kiracıya karşı kiraya verenin sahip olduğu tüm haklar ve borçlara sahip olmaktadır¹⁸⁰. Alt kira sözleşmesinin konusunun, asıl kira sözleşmesinin konusunu oluşturan şeyin tamamı veya bir kısmı olması gerekmektedir¹⁸¹. Konuda özdeşlik denilen bu unsur olmaksızın alt kira sözleşmesinin kurulması mümkün olmamakta, ancak asıl kira sözleşmesinin tarafları, kira bedeli, depozito miktarı gibi içeriğini oluşturan hususlar bakımından alt kira sözleşmesiyle birebir örtüşmesi de gerekmemektedir¹⁸². Alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden ayrı bir sözleşme olup sözleşmenin nisbiliği ilkesi gereği asıl kiraya veren ve alt kiracı arasında her hangi bir sözleşme ilişkisi bulunmamaktadır¹⁸³.

Alt kira sözleşmesinin kurulması için kiraya verenin rızasının aranıp aranmayacağı hususu kiralananın türüne göre farklılık arz etmektedir. Nitekim TBK m. 322 hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde alt kira, kiraya verene zarar verici değişikliğe yol açmamak şartı ile kiraya verenin rızası aranmaksızın kurulabilmekte, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından ise alt kiranın kurulabilmesi için kiraya verenin yazılı rızası gerekmektedir. Mevzuatın 262 hükmünde¹⁸⁴ TBK m. 322/I hükmünün aksine alt kiranın kurulabilmesi için kiraya verenin rızası gerekmektedir. Bizim hukukumuzda (konut ve çatılı işyeri kiralari dışında) kural alt kira serbestisi, bu kuralın istisnası ise kiraya verene zarar verecek bir

¹⁷⁹ KAHVECİ, s. 70; İNCEOĞLU, s. 495, 496.

¹⁸⁰ YÜCER, s. 796; İNCEOĞLU, C.1, s. 494.

¹⁸¹ ACAR, Şerh, s. 481-482; KAHVECİ, s. 70; İNCEOĞLU, C.1, s. 494; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 214 ; ARAL/AYRANCI, s. 268 ; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 251.

¹⁸² ACAR, Şerh, s. 482.

¹⁸³ İNCEOĞLU, C.1, s. 494; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 215 ; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 129; “...Alt kiracının kira ilişkisi kiracıya bağlı olarak devam eder. Kiralayan ile kiracı arasındaki kira ilişkisi herhangi bir şekilde sona erdiğinde alt kiracının da kiracılığı son bulur. Taşınmaz kiracı tarafından üçüncü kişiye kiralandığında kira ilişkisinin tarafı olarak kiracılık devam eder. Alt kiracı kira sözleşmesinin tarafı durumuna geçmez...Alt kirada birinci kiracı kiralayan sıfatını alır ve alt kira sözleşmesi ilk kiralayana zarar vermemek koşuluyla birinci kira sözleşmesinden farklı hükümler taşıyabilir...Alt kiracı ile davacı (kiralayan) arasında kira sözleşmesi kurulmamıştır.” Yarg. HGK., 10.10.2001 T., 2001/6-942 E., 2001/696 K., Erişim Tarihi; 07.08.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>.

¹⁸⁴ İBK m. 262; “1. Kiracı şeyi kiraya verenin rızasıyla tamamen veya kısmen alt kiraya verebilir. 2. Kiraya veren, rıza vermektense sadece, a. kiracı kiraya verene alt kiranın koşullarını bildirmekten kaçınırsa, b. ana kira sözleşmesiyle karşılaştırıldığında alt kiranın koşulları hakkın kötüye kullanımı yasağına aykırı iseler, c. alt kira kiraya verene (karşı) önemli ölçüde olumsuzluklar yaratıyorsa, kaçınılabilir. 3. Kiracı kiraya verene karşı, alt kiracının şeyi ona tanınandan başka kullanmaması bakımından sorumludur. Kiraya veren bunun için alt kiracıya doğrudan başvurabilir.”

değişikliğe yol açacak nitelikte bir alt kira sözleşmesinin kurulmasıdır¹⁸⁵. Kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmak hususu alt kira sözleşmesi ile asıl kiracının asıl kira sözleşmesinde tanınan kullanma ve/veya yararlanma yetkisini aşan bir yetkinin alt kiracıya tanınması, alt kiracının kendisine tanınan yetkiyi fiili kullanım yolu ile aşması veya alt kiracının kişiliğinin kiraya verenin menfaatlerine zarar verici nitelikte olması şeklinde ortaya çıkabilmektedir¹⁸⁶. Ancak TBK m. 322/I hükmü emredici nitelikte olmayıp söz konusu hükmün aksine bir düzenleme yapılabilmektedir¹⁸⁷.

Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin alt kira sözleşmesi düzenlenmesi TBK m. 322/II hükmü gereği kiraya verenin yazılı rızası ile mümkün olup söz konusu hükmün mutlak emredici niteliğinden dolayı tarafların bizzat kanun tarafından öngörülmüş bulunan alt kira sözleşmesi yapma yasağının aksine düzenleme yapması söz konusu olmamaktadır¹⁸⁸. Yazılı rıza önceden veya alt kira sözleşmesi akdedildikten sonra verilebilmekte ancak rızanın mutlaka kiraya veren sıfatını taşıyan kimse tarafından verilmesi gerekmektedir¹⁸⁹. Rıza belirli bir alt kira sözleşmesine ilişkin olarak verilebilceği gibi¹⁹⁰ genel olarak da verilebilmektedir¹⁹¹. Rızanın yazılı olmasının zorluluğu hakkında doktrinde fikir birliği mevcuttur. Ancak söz konusu şeklin geçerlilik şekli yahut ispat şekli olduğu hususunda bazı yazarlar yazılılık şeklinin ispat şekli olarak anlaşılmamasının gerekli olduğunu¹⁹² bazı yazarlar ise buradaki şekil şartının geçerlilik şartı olduğunu¹⁹³ savunmuşlardır. Yazılı şekil şartının ispat şekli olduğunu savunan görüş¹⁹⁴ TBK m. 322 hükmünün kiracı aleyhine olduğunu, geçerlilik şartı olarak kabul etmenin kiracının

¹⁸⁵ ACAR, Şerh, s. 483; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 269; İNCEOĞLU, C.1, s. 507.

¹⁸⁶ ACAR, Şerh, s. 487; Burada konut ve çatılı işyeri kiralarda genel kuralın aksine alt kira ve kullanım hakkının devri zorlaştırıldığı ve kiraya verene kiralananın kimin tarafından kullanılacağını belirleme olanağı tanındığına ilişkin olarak bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 507.

¹⁸⁷ EROL DURAK, Yasemin, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri, Ankara, 2017, s. 66.

¹⁸⁸ ACAR, Şerh, s. 486; EROL DURAK, Alt Kira, s. 66.

¹⁸⁹ YAVUZ/ ACAR/ÖZEN, s. 269; ACAR, Şerh, s. 486; İNCEOĞLU, C.1, s. 508.

¹⁹⁰ Söz konusu alt kira sözleşmesinin sona ermesi halinde yeni den alt kira sözleşmesi yapabilmek için kiraya verenden tekrar yazılı rıza alınması gerekmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 508.

¹⁹¹ Genel olarak rıza verilmesi halinde, kiracı her alt kira sözleşmesi yaptığında ayrıca izin alması gerekmemekte, ancak bu durum asıl kira sözleşmesi sona erene kadar devam etmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 508.

¹⁹² GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 221; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 517.

¹⁹³ İNCEOĞLU, C. 1, s. 509; ACAR, Şerh, s. 488; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu, C.2, İstanbul, 2018, s. 1810; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 269.

¹⁹⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 517.

durumunu daha da ağırlaştıracağını belirtmiştir. Ancak kanaatimizce yazılı şekli geçerlilik şekli olarak kabul etmek daha yerinde olacaktır. Zira geçerlilik şekli olduğunu savunan görüşün de belirttiği gibi, TBK m. 12/II hükmüne göre kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil şartının geçerlilik şeklidir ve TBK m. 322/II hükmü söz konusu şeklin ispat şekli olduğuna dair bir ifade içermediği de göz önüne alındığında TBK m. 12/II ‘de yer alan karineye uygun olarak söz konusu şeklin geçerlilik şekli olduğu kabul etmek daha isabetli olacaktır¹⁹⁵.

Alt kira sözleşmesinin konusunun aile konutu olması durumunda, TMK m. 194 hükmüne¹⁹⁶ göre kira sözleşmesinin yapılması için sözleşmenin tarafı olmayan diğer eşin rızası gerekmektedir¹⁹⁷. Şöyle ki, TMK m. 194 hükmü, eşlerin aralarındaki mal rejimin ne olduğu önemli olmaksızın aile konutunun devredilmesi veya aile konutu üzerindeki hakların sınırlandırılması durumlarında uygulama alanı bulmakta, söz konusu hallerde diğer eşin açık rızasını aramaktadır¹⁹⁸. Aile konutunun kiraya verilmesi de bu hallerden birisi olup, aile konutunun kiraya verilmesi işlemi doktrinde “*geniş anlamda tasarruf*” nitelikte sayılan, zilyetlik kurulmasına dayalı yararlandırma borcu meydana getiren “*borçlandırıcı*” hukuki işlemlerden birisi olarak ifade edilmiş ve söz konusu işlemler için hak sahibi olmayan diğer eşin rızasının gerektiği belirtilmiştir¹⁹⁹. Söz konusu kural, nitelik itibarıyla bir kira sözleşmesi olan alt kira sözleşmeleri bakımından da uygulanmakta, nitekim aksi yönde bir kabul için her hangi bir neden bulunmamaktadır²⁰⁰.

¹⁹⁵ İNCEOĞLU, C. 1, s. 509; ACAR, Şerh, s. 488.

¹⁹⁶ TMK m. 194; “-Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. -Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hakim m. müdahalesini isteyebilir.

-Aile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini (Ek ibare: 6518 S.K. m.44 - yürürlük: 19.2.2014) “tapu müdürlüğünden” isteyebilir. -Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.”

¹⁹⁷ İNCEOĞLU, C. 1, s. 511; ACAR, Şerh, s. 488.

¹⁹⁸ GÜMÜŞ, M. Alper, Türk Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul, 2007, s. 17.

¹⁹⁹ GÜMÜŞ, Şerhler, s. 25; Kira ilişkisi gibi alacaklıya doğrudan zilyet, kendisini de dolaylı zilyet kılarak mülkiyet hakkının kapsamında bulunan yetkilerden birini değiştirmiş olduğundan dolayı söz konusu işlemin “*geniş anlamda tasarruf işlemi*” sayılmasına ilişkin görüş ve açıklamalar için bkz. ÖZEN, Burak, Haksız Zilyedlikte İade, İstanbul, 2003, GÜMÜŞ, Şerhler, s. 25, dn. 53.

²⁰⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 511.

b. Kanuna ve Sözleşmeye Uygun Olan Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları

Alt kira sözleşmesinin kurulması asıl kira sözleşmesinin tarafları olan kiraya veren ve kiracı arasındaki sözleşmeyi sona erdirmemekte, asıl kira sözleşmesi varlığını devam ettirmekte, sözleşmenin taraflarının birbirlerine karşı hak ve yükümlülükleri devam etmektedir²⁰¹. Ancak TBK m. 322/III hükmünde; *“alt kiracının kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması halinde kiracının kiraya verene karşı sorumlu olduğu, kiraya verenin de bu çerçevede kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı kullanabileceği”* belirtilmiştir. Yani alt kira sözleşmesinin kurulması TBK 322/III hükmünde belirtilen bu durum dışında asıl kira sözleşmesinin taraflarının birbirlerine karşı hak ve yükümlülükleri bakımından bir değişiklik meydana getirmemektedir²⁰².

Kiraya veren, alt kira sözleşmesinin tarafı olmayıp asıl kira sözleşmesi de alt kira sözleşmesinden farklı bir kira sözleşmesi olmasına rağmen yukarıda da belirtildiği gibi bazı durumlarda kiraya veren ile alt kiracı arasında hukuki ilişkiler söz konusu olabilmektedir²⁰³. Kiraya veren, TBK m. 322/III hükmüne dayanarak sözleşmenin nisbiliği ilkesine istisna teşkil edecek şekilde aralarında sözleşmesel bir ilişki bulunmayan alt kiracıdan kiralananın kira sözleşmesine uygun şekilde kullanılmasını talep edebilmektedir²⁰⁴. Kiraya verenin söz konusu talebinin doğrudan talep şeklinde gerçekleşeceği, kiraya verenin alt kiracıya karşı alacak hakkı elde ettiği doktrinde ifade edilmiştir²⁰⁵. Ancak hakim olan görüşe göre kiraya veren lehine alt kiracıya karşı alacak hakkı tanınmakta, kiracının da alt kiracıya karşı aralarındaki alt kira sözleşmesinden doğan alacak hakkı bulunmakta, dolayısıyla kiraya veren ile kiracı alt kiracıya karşı müteselsil alacaklı durumunda olmaktadır²⁰⁶. Söz konusu görüşe ilişkin olarak müteselsil alacaklılık durumunun sadece alt kiracının kiralananı sözleşmeye uygun kullanmamasından kaynaklanacak talep hakkı bakımından bulunduğu, kiraya veren ve kiracının tazminat taleplerinin birbirinden bağımsız olduğu ifade edilmiştir²⁰⁷. Kiraya verenin alt kiracıya karşı

²⁰¹ ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1810; ACAR, Şerh, s. 489; İNCEOĞLU, C. 1, s. 511.

²⁰² ACAR, Şerh, s. 489.

²⁰³ EROL DURAK, s. 77.

²⁰⁴ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 215;

²⁰⁵ Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 513; YÜCER, s. 806; Bkz. ACAR, s. 491; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 270.

²⁰⁶ KAHVECİ, s. 83; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 216; TANDOĞAN, s. 158; ACAR, Şerh, s. 491.

²⁰⁷ İNCEOĞLU, s. 513, dn. 2083; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1811.

talep hakkı, TBK m. 316 anlamında alt kiracının kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanması borcuna aykırı davranması durumunda da bulunması gerektiği doktrinde bazı yazarlar tarafından savunulmuştur²⁰⁸. Kanaatimizce de kiracının kiralananı sözleşmeye uygun ve özenli kullanım yükümlülüğünü düzenleyen TBK m.316 hükmünün genişletici şekilde yorumlanarak alt kiracı bakımından da uygulanabilmesi gerekmektedir²⁰⁹. Kiraya veren, alt kiracının kiracıya olan ödenmemiş kira bedeli borcu için alt kiracının malları üzerinde hapis hakkı kullanamamakta, zira alt kiracının kiraya verene değil, kiracıya karşı kira bedeli ödeme borcu bulunmaktadır²¹⁰. Ancak TBK m.336/II hükmüne göre kiracının kira bedelini kiraya verene ödeyememesi durumunda kiraya verenin hem kiracının hem de alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkı bulunmaktadır²¹¹.

Alt kira sözleşmesinin tarafları kiracı ve alt kiracı olup kiracı kiraya veren, alt kiracı da kiracıya karşı kiracı sıfatına sahip olmaktadır²¹². Alt kira sözleşmesi nitelik itibariyle bir kira sözleşmesi olduğundan dolayı alt kira sözleşmesinin tarafları da kira sözleşmelerinde tarafların sahip olduğu tüm hak ve borçlara sahiptirler²¹³. Ancak kiracının kiraya veren sıfatıyla kullanacağı yetkiler asıl kira sözleşmesi ile sınırlı olup, bu yetkileri aşacak şekilde alt kiracıya taahhütte bulunması halinde alt kiracıya borca aykırı davranışından dolayı sorumluluğu ortaya çıkmaktadır²¹⁴. Kiracının alt kira sözleşmesi kurulurken kendisinin de kiracı olduğunu bilgi verme yükümlülüğü kapsamında alt kiracıya açıklama yükümlülüğü bulunmakta, aksi durumda kiracının culpa in contrahendo sorumluluğu söz konusu olmaktadır²¹⁵. Sözleşmenin nisbiliği ilkesi gereği alt kiracının kira bedelini kiraya verene değil kiracıya ödeme borcu bulunmakta, kiraya verenin alt kiracıdan kira bedelinin ödenmesini talep etme yetkisi bulunmamaktadır²¹⁶.

²⁰⁸ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 216; İNCEOĞLU, C.1, s. 513; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1811.

²⁰⁹ ACAR, Şerh, s. 492.

²¹⁰ ACAR, Şerh, s. 493.

²¹¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 514; ACAR, Şerh, s. 493.

²¹² GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s.217; ACAR, Şerh, s.489.

²¹³ ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1811; İNCEOĞLU, C.1, s.515; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 217.

²¹⁴ İNCEOĞLU, C.1, s.516.

²¹⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 217; KAHVECİ, s. 124.

²¹⁶ KAHVECİ, s. 126; ACAR, Şerh, s. 493; İNCEOĞLU, C.1, s. 514.

Ancak kiracı ve alt kiracı alt kira sözleşmesinde kira bedelinin kiraya verene ödenmesi hususunda anlaşılabilmektedirler²¹⁷.

c. Kanuna ve Sözleşmeye Uygun Olmayan Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları

Konut ve çatılı işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinde, kiraya verene zarar verecek nitelikte değişikliğe sebebiyet verecek şekilde; konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verenin rızası bulunmaksızın ya da kiraya verenin rızasının çerçevesini aşan bir alt kira sözleşmesinin kurulması durumunda caiz olmayan bir alt kira sözleşmesi söz konusu olmaktadır²¹⁸.

Kiraya veren ve kiracı arasındaki ilişki bakımından caiz olmayan bir alt kira sözleşmesinin varlığı, kiracının asıl kira sözleşmesini ihlal etmesi ve kira sözleşmesinden doğan borca aykırı davranmasının sonuçlarını doğurmaktadır²¹⁹. Kiracının sorumluluğunun dayandığı nokta doktrinde tartışmalı olup bir görüşe göre kiracının sorumluluğu borca aykırılığın genel sonuçlarını düzenleyen ve tazminat hususunda genel hüküm niteliğinde olan TBK m.112 hükmüne dayanmaktadır²²⁰. Diğer bir görüş ise kiracının TBK m. 316 hükmünde yer alan kiralananın sözleşmeye uygun ve özenle kullanılması borcuna aykırılık dolayısıyla sorumluluğunun gündeme geleceği belirtilmiştir²²¹. Ancak TBK m. 316 hükmü tazminat talebine değinmeyip, kiraya verene kiracının borca aykırı davranışı nedeniyle kira sözleşmesinin feshi imkanını düzenlemektedir. Dolayısı ile kiraya verenin caiz olmayan alt kira sözleşmesinin kurulması sebebiyle bir zarara uğramış olması durumunda kiracının tazminat sorumluluğu gündeme gelmekte, bu husus da TBK m. 112 hükmü çerçevesinde sorumluluğunu gerektirmektedir²²².

Alt kira sözleşmesinin caiz olmaması kiracının kiraya verene karşı sorumluluğunu doğurmakla birlikte borca aykırılık alt kira sözleşmesinin geçersizliğine neden

²¹⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 514.

²¹⁸ ACAR, Şerh, s. 495.

²¹⁹ ACAR, Şerh, s. 495; İNCEOĞLU, C.1, s. 516.

²²⁰ KAHVECİ, s. 87.

²²¹ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 217; İNCEOĞLU, C.1, s. 516-517; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 521;

²²² ACAR, Şerh, s. 495-496; İNCEOĞLU, C.1, s. 517; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1811.

olmamaktadır²²³. Alt kira sözleşmesi geçerli şekilde yapılmış olmakta, ancak alt kiracının uğramış olduğu zararları kiracıdan talep etme hakkı bulunmaktadır²²⁴. Kiracının alt kiracıya karşı sorumluluğunun dayanağı olarak bazı yazarlar TBK m.112 uyarınca sorumluluğunun bulunduğunu²²⁵, bazı yazarlar ise kiracının sorumluluğunun zapta karşı tekeffül hükümlerinden kaynaklandığını²²⁶ savunmuşlardır²²⁷.

Alt kira sözleşmesinin caiz olmaması ve kiraya verenin de malik olduğu durumlarda, alt kiracının kiralananı kullanma yetkisi bulunmamakta, aynı hak sahibi kiraya verenin ise bu hakkına dayanarak el atmanın önlenmesi davası yolu ile alt kiracıyı kiralananından çıkarabilmesi ve TBK m. 316 hükmüne dayanarak asıl kira sözleşmesini feshetmesi söz konusu olabilmektedir²²⁸. Zira sözleşmenin nisbiliği ilkesi gereği kiraya verenin alt kira sözleşmesini feshetmesi mümkün değildir²²⁹. Kiraya verenin aynı hak sahibi olmaması durumunda ise doktrinde asıl kiraya verenin TBK m.322/III hükmüne kıyasen dava açma hakkının bulunması gerektiği ifade edilmiştir²³⁰.

d. Alt Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Türk Borçlar Kanunu'nda alt kira sözleşmesinin sona ermesi özel olarak düzenlenmemiştir. Alt kira sözleşmesi, niteliği itibariyle bir kira sözleşmesi olup Türk Borçlar Kanunu'na göre kira sözleşmesinin sona ermesi sebepleri alt kira sözleşmesi bakımından da geçerli olmaktadır²³¹. Alt kira sözleşmesinin sona ermesi, kira sözleşmesinin genel olarak sona ermesi sebeplerinden kaynaklanabileceği gibi, kendi niteliğinden kaynaklanan sebeplerle de söz konusu olabilmektedir.

²²³ ACAR, Şerh, s. 495; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 214; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 331; İNCEOĞLU, C.1, s. 520; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1812.

²²⁴ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 213; İNCEOĞLU, C.1, s. 520.

²²⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 213; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.331.

²²⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 520; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1812.

²²⁷ Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 520.

²²⁸ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 222; Kahveci, s.160; İNCEOĞLU, C.1, s. 519.

²²⁹ ACAR, Şerh, s. 496.

²³⁰ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 331; İNCEOĞLU, C.1, s. 519; Bkz. ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1812.

²³¹ EROL DURAK, s. 105; KAHVECİ, s. 138.

Yukarıda açıkladığımız üzere alt kira sözleşmesinin kurulması ve sona ermesi bakımından asıl kira sözleşmesine bağlılığı hususu doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesine dayanmakta, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesinin de sona ermesi sonucunu doğurmaktadır²³². Yargıtay da bu görüşü savunmakta, alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız olmadığını, asıl kira sözleşmesinin uzatılmasına bağlı olarak alt kira sözleşmesinin de uzatıldığını kabul etmektedir²³³. Diğer görüşe göre ise alt kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesi birbirlerinden bağımsız olup asıl kira sözleşmesinin sona ermesi alt kira sözleşmesini ortadan kaldırmamaktadır²³⁴. Bu görüşe göre, asıl kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda kiracının alt kira sözleşmesini ifa etmesi yani alt kiracıya kullandırma borcunu yerine getirmesi imkansız hale gelmektedir²³⁵. Bu imkansızlığın objektif veya sübjektif imkansızlık olduğunun kabulüne göre uygulanacak hükümler farklılık arz etmektedir. Zira sübjektif ifa imkansızlığının ortaya çıktığı ve alt kiracının TBK m. 112 ve TBK m. 117 hükmüne dayanarak haklarını talep edebileceği bazı yazarlar tarafından savunulmuştur²³⁶. Buna göre kiracının borcu sona ermemekte ve alt kiracının zararlarını tazmin yükümlülüğü devam etmektedir²³⁷. Başka bir görüşe göre ise asıl kira sözleşmesinin sona ermesi kiracının alt kira sözleşmesinin ifasını objektif olarak imkansız hale getirmekte ve burada TBK m. 136 hükmü uygulama alanı bulmaktadır²³⁸. Zira klasik görüşün²³⁹ aksine sonradan ortaya çıkan imkansızlık objektif imkansızlık olarak kabul edilmekte, TBK m. 136 anlamında yalnızca objektif imkansızlık borcu sona erdiren bir neden olarak görülmekte ve kiracının borcunun da sona erdiği kabul edilmektedir²⁴⁰.

²³² İNCEOĞLU, C.1, s. 525.

²³³ Yarg. 6. HD. 05.07.2012, E. 2012/6545 K. 2012/10214, Erişim: Kazancı İhtihat Bankası, Erişim Tarihi; 02.01.2019.

²³⁴ KAHVECİ, s. 145; YÜCER, s. 812-813.

²³⁵ KAHVECİ, s. 149; YÜCER, s. 813; EROL DURAK, s. 107.

²³⁶ Bkz. EROL DURAK, s. 107; KAHVECİ, s. 149; YÜCER, s. 813.

²³⁷ KAHVECİ, s. 149.

²³⁸ EROL DURAK, s. 107.

²³⁹ Geleneksel imkansızlık görüşüne göre, imkansızlığın objektif veya sübjektif olmasının bir önemi olmayıp, önemli olan borçlunun imkansızlık nedeniyle borcun yerine getirilememesinden sorumlu olup olmadığıdır. Bkz. ANTALYA, Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.3, İstanbul, 2018, s. 241,242.

²⁴⁰ Bkz. KAHVECİ, s. 149; EREN, Fikret, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. B., Ankara, 2012, 1299-1300; EROL DURAK, s. 107.

Kanaatimizce, kiracının alt kiracıya karşı kullandırma borcundaki sonradan imkansızlaşmanın, borç ilişkisini sona erdiren objektif anlamda imkansızlık olmadığını, yalnızca kiracı için söz konusu olduğunu ve TBK m. 136 hükümleri uygulama alanı bulmayacağını savunan görüş daha isabetlidir²⁴¹. Zira geçerli bir şekilde kurulmuş olan alt kira sözleşmesinin ediminin sonradan imkansızlaşması alt kira sözleşmesinden doğan borcu sona erdirmemekte ve kiracı ile alt kiracı arasındaki sözleşme ilişkisi devam etmektedir²⁴². Kiracının alt kiracıya olan kullandırma borcunun imkansızlaşmasında kiracının kusurunun bulunması halinde kiracı alt kiracının uğramış olduğu zararları tazmin etmekle yükümlüdür²⁴³.

Asıl kira sözleşmesi devam ederken alt kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda alt kiracının kira sözleşmesi ilişkisi içinde bulunduğu kiracıya karşı kiralananı iade etme yükümlülüğü bulunmaktadır²⁴⁴. Bu durumda kiraya verenin alt kiracıdan kiralananın iadesini talep edip edemeyeceği hususunda doktrinde çeşitli görüşler bulunmaktadır. Bu husustaki görüş ayrılığı kiraya verenin aralarında sözleşmesel bir ilişki bulunmayan alt kiracıdan iade talebinin hukuki sebebinin belirsizliğinden kaynaklanmaktadır. Bir görüşe göre kiraya veren, alt kiracı arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmadığı için alt kiracıdan kiralananın iadesi talebinde bulunamamaktadır²⁴⁵. Kanaatimizce isabetli olan diğer görüşe göre, TBK m. 322/III hükmünde düzenlenen alt kiracının kiralananı kiracıya tanınandan farklı biçimde kullanması halinde kiraya verenin alt kiracıya başvurma olanağının burada da uygulanması mümkündür²⁴⁶. Bu görüşü savunan yazarlar alt kira sözleşmesinin sona ermesi sonucu kiralananın iadesi talebinin kiralananın kullanımına ilişkin olarak kiraya verenin alt kiracıya başvurma hakkından daha önemli olduğunu, dolayısıyla asıl kiraya verene bu hakkın evleviyetle tanınması gerektiğini belirtmişlerdir²⁴⁷.

²⁴¹ KAHVECİ, s. 149; YÜCER, s. 813.

²⁴² KAHVECİ, s. 149.

²⁴³ KAHVECİ, s. 149.

²⁴⁴ KAHVECİ, s. 150; YÜCER, s. 815.

²⁴⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 219.

²⁴⁶ YÜCER, s. 815; KAHVECİ, s. 153; İNCEOĞLU, C.1, s. 528.

²⁴⁷ YÜCER, s. 816; KAHVECİ, s. 153;

Alt kira sözleşmesi sözleşmesinin kiraya veren ile kiracının sırf alt kiracıya zarar vermek amacıyla sona erdirildiği durumlarda alt kiracının TBK m. 49/II hükmü²⁴⁸ uyarınca tazminat talebinde bulunabileceği kabul edilmiştir²⁴⁹. Bu durumda kiraya veren ve kiracının asıl kira sözleşmesini sona erdirmeye yönünde bir iradelerinin bulunmamasına rağmen muvazaalı bir biçimde asıl kira sözleşmesini sona erdirmekte oldukları için yapılan anlaşmanın muvaza nedeniyle geçersiz olduğu ve hem asıl kira sözleşmesinin hem alt kira sözleşmesinin geçerli bir biçimde varlığını devam ettirdikleri savunulmaktadır²⁵⁰.

Kanuna ve sözleşmeye uygun olarak kurulmuş alt kira sözleşmesinin şerh edilebileceği doktrinde kabul edilmektedir²⁵¹. Şerh için malikin rıza vermesi gerekmekte olup yalnızca alt kira sözleşmesinin kurulması için verilen rıza şerh için yeterli olmamaktadır²⁵². Alt kira sözleşmesinin şerh edilmiş olduğu durumlarda şerh süresi boyunca alt kira ilişkisi devam etmekte ve yeni malikin kiralananın mülkiyetinin el değiştirmesi sonucu kiracıya karşı ihtiyaç sebebi ile tahliye davası açma olanağı bulunmamaktadır²⁵³. Dolayısıyla alt kira sözleşmesinin şerh edilmesi kiracıyı da etkilemekte, bu durumdan kiracı da faydalanmaktadır²⁵⁴.

2. Kullanım Hakkının Devri

Kullanım hakkının devri, TBK m. 322 hükmünde alt kira ilişkisi ile birlikte düzenlenmiştir. Kiracı TBK m. 299'da belirtilen kiralananın kullanma hakkını bir başkasına devredebilmektedir. Kullanım hakkının devri, kiracının kiraya verenle arasındaki kira sözleşmesinden doğan kullanma hakkını²⁵⁵ üçüncü bir kişiye devretmesi olarak kabul

²⁴⁸ Söz konusu hükme göre, “Zarar verici fiili yasaklayan bir hukuk kuralı bulunmasa bile, ahlaka aykırı bir fiille başkasına kasten zarar veren de, bu zararı gidermekle yükümlüdür”.

²⁴⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 526; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 215.

²⁵⁰ KAHVECİ, s. 145; YÜCER, s. 814.

²⁵¹ ACAR, Şerh, s. 493; TANDOĞAN, C. 1/2, s. 159; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 217; KAHVECİ, s. 121.

²⁵² ACAR, Şerh, s. 493.

²⁵³ İNCEOĞLU, C.1, s. 526.

²⁵⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 526.

²⁵⁵ Ürün kirası söz konusu olduğunda kullanma ve yararlanma hakkı üçüncü kişiye devredilebilmektedir.

edilmektedir²⁵⁶. Kiracı bu hakkını kısmen devredebileceği gibi, tamamen de devredebilmektedir²⁵⁷.

Kullanım hakkının devri, alt kira ilişkisi ile benzer sonuçları bulunan hukuki kurumlar olup, TBK m. 322 hükmünün alt kira ilişkisi için öngördüğü hususların kullanım hakkının devri için de söz konusu olduğu kabul edilmektedir²⁵⁸. Hukuki nitelik itibarıyla esasen bir tür alacağın devri olduğu kabul edilen²⁵⁹ kullanım hakkının devri, genel hükümlerde düzenlenen alacağın devri müessesesi için devredilen hakkın kiracının tüm haklarının değil de sadece kullanım hakkının devri hususunda olması bakımından özellik arz etmektedir²⁶⁰. Dolayısıyla kiracının kullanım hakkı dışındaki haklarını üçüncü kişiye devretmesi durumunda TBK m. 322 hükmü uygulama alanı bulmamaktadır. Ayrıca kullanım hakkının devri alacağın devri niteliği taşıması sebebiyle, alacağın devri hükümleri de niteliğine uygun düştüğü ölçüde TBK m. 322 hükmü ile beraber uygulanmaktadır²⁶¹. Bu sebeple kullanım hakkının devrinin TBK m.184 hükmü gereği yazılı şekilde yapılması gerekmekte olup bu şekil geçerlilik şeklidir²⁶².

TBK m. 322 hükmünde konut ve çatılı işyeri kiralaları, diğer kira sözleşmelerinden ayrı düzenlenerek söz konusu hükmün ikinci fıkrasında *“konut ve çatılı işyeri kiralalarında hem alt kira ilişkisinin kurulabilmesi hem de kullanım hakkının devredilebilmesi için kiraya verenin yazılı rızasının gerektiği”* ifade edilmektedir. Dolayısıyla TBK m. 322 hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralaları dışındaki alt kira ilişkisi ve kullanım hakkının devri, kiraya verene zarar vermemek koşulu ile serbest bırakılmıştır²⁶³. Bu durumda genel hüküm olan TBK m. 183/I hükmü uygulama alanı bulmamaktadır²⁶⁴. Ancak taraflar bir sözleşme ile kullanım hakkının

²⁵⁶ KAHVECİ, s. 167; YÜCER, s. 819; ACAR, Şerh, s. 497.

²⁵⁷ ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1812; İNCEOĞLU, C.1, s. 496.

²⁵⁸ ACAR, Şerh, s. 497; İNCEOĞLU, C.1, s. 497; KAHVECİ, s. 168.

²⁵⁹ TANDOĞAN, C. 1/2, s. 157; KAHVECİ, s. 179; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 217-218; ACAR, Şerh, s. 497; EROL DURAK, s. 130; İNCEOĞLU, C.1, s. 496; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1812; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 327.

²⁶⁰ ACAR, Şerh, s. 497.

²⁶¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 497; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1812-1813.

²⁶² ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 327; İNCEOĞLU, C.1, s. 496; ACAR, Şerh, s. 497; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar s. 1812; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 218; KAHVECİ, s. 187; TANDOĞAN, C. 1/2, s. 157.

²⁶³ EREN, Özel Hükümler, s. 387; İNCEOĞLU, C.1, s. 502; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1813; ACAR, s. Şerh, 497; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 327.

²⁶⁴ ACAR, Şerh, s. 497.

devrini yasaklayabilecekleri gibi, kiraya verenin onayına yahut bir başka koşula da bağlayabilmektedirler²⁶⁵. Alt kira ilişkisinin sözleşme ile yasaklanmış olması halinde kullanım hakkının devrinin de yasak olduğu doktrinde ifade edilmiştir²⁶⁶.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda TBK m. 322/II hükmü gereği kullanım hakkının devri ancak kiraya verenin yazılı rızasının bulunması şartıyla mümkün olabilmektedir. Söz konusu yasağa aykırı olarak kullanım hakkı devredildiğinde yahut devrin kiraya verene zarar vermesi durumunda kiraya veren, TBK m. 316 hükmü uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarda en az 30 gün süre verip sözleşmeyi feshedeceğini ihtar ederek tahliye davası açabilmekte, diğer kira sözleşmelerinde ise süre verilmesine gerek olmadan yazılı bir bildirimle sözleşmeyi feshedebilmektedir²⁶⁷.

Kullanım hakkının devrinde alt kira ilişkisinden farklı olarak, iki ayrı kira sözleşmesi söz konusu olmamakta, kullanım hakkını devralan üçüncü kişi kiracının kiraya verenle arasındaki kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkını devralmaktadır²⁶⁸. Kira ilişkisinin devrinden farklı olarak da kullanım hakkının devrinde kira ilişkisinden doğan bütün hak ve yükümlülüklerin devri değil, kiracının sadece kiralananana ilişkin kullanım hakkının devri söz konusu olmaktadır²⁶⁹. Kullanım hakkını devralan, kira sözleşmesinden doğan bir hakkı devraldığı için kiraya verenden kira konusunun kullanım hakkının devrini, kira konusunun kira sözleşmesine uygun şekilde bulundurulmasını isteyebileceği gibi ayrıca devreden kiracının kiraya verene karşı ileri sürebileceği def'ileri de kiraya verene karşı ileri sürebilmektedir²⁷⁰. Aynı şekilde kiraya veren de kiracıya karşı ileri sürebileceği hakları devralana karşı ileri sürebilmekte ve devralandan kira konusunu sözleşmeye uygun olarak kullanmasını talep edebilmektedir²⁷¹.

Kullanım hakkını devralan ve kiracı arasındaki ilişki bakımından devrin ivazlı yapıp yapılmadığı önem arz etmektedir. Hukuki niteliği itibarıyla alacağın devri niteliği taşıyan

²⁶⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1813.

²⁶⁶ TANDOĞAN, C. 1/2, s. 156; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 327; ACAR, s. 497, dn. 73.

²⁶⁷ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 328; EROL DURAK, s. 149.

²⁶⁸ KAHVECİ, s. 167.

²⁶⁹ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri s. 126-127.

²⁷⁰ YÜCER, s. 820; EROL DURAK, s. 130-131; KAHVECİ, s. 167; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 328, dn. 403.

²⁷¹ KAHVECİ, s. 206; YÜCER, s. 820.

kullanım hakkının devrinde devrin ivazsız yapılması durumunda kiracının kullanım hakkını devralana karşı bir garanti yükümlülüğü bulunmamakta ve kiracı kira sözleşmesinin varlığından yahut kiraya verenin ödeme gücünden sorumlu olmamaktadır. Devrin ivazlı yapılması halinde ise kiracının kira sözleşmesinin varlığından dolayı bir garanti sorumluluğu, kullanım hakkını devralanın da kira konusunu sözleşmeye uygun olarak kullanma yükümlülüğü bulunmaktadır²⁷². Ancak devir ivazlı olsa dahi kiracının kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan borçlarının tamamını gereği gibi yerine getireceğine dair bir garanti sorumluluğu söz konusu olmamaktadır²⁷³.

Kiraya veren ve kiracı arasındaki ilişki bakımından ise kullanım hakkını devralan, kira ilişkisinin devrinden farklı olarak, kiracının yerine geçmemekte, yani kiracı sıfatını kazanmamakta, kullanım hakkını devreden kiracı da kira sözleşmesinin tarafı olarak kalmaktadır²⁷⁴. Kullanım hakkını devreden kiracının kiralananın kullanım hakkının kendisine bırakılmasını talep etmesi mümkün olmamakla birlikte kiraya verene karşı kira bedelini ödeme ve kira konusunu sözleşmeye uygun olarak kullanma borcu devam etmektedir²⁷⁵. Kiraya veren kira sözleşmesi süresi boyunca kullanım hakkının devrini sözleşmeye uygun biçimde sağlamakla yükümlü olup kira konusunun sözleşmeye uygun olarak kullanılmasını hem kullanım hakkını devralandan hem de kiracıdan talep edebilmektedir²⁷⁶.

²⁷² YENER, Mehmet Deniz, Alacağı devredenin garanti sorumluluğu ve 6098 sayılı borçlar kanunu ile yapılan değişiklikler. Erişim: <http://e-dergi.marmara.edu.tr/marufacd/article/view/5000006325>, s. 72, Erişim Tarihi; 04.02.2019; YÜCER, s. 820.

²⁷³ YAZMAN, İrfan, Alt Kira ve Ürün Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri, Ankara, 1960, s. 37, Bkz. EROL DURAK, s. 142.

²⁷⁴ İNCEOĞLU, C. 1, s. 497.

²⁷⁵ EROL DURAK, s. 139; YÜCER, S. 820.

²⁷⁶ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 329; TANDOĞAN, C. II, s. 158; EROL DURAK, s. 140.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN DEĞİŞMESİ VE KİRA İLİŞKİSİNİN DEVİRİ

I. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN DEĞİŞMESİ

A. KİRAYA VEREN TARAFIN DEĞİŞMESİ

TBK m. 299 hükmüne göre; “kiraya veren, kira konusu şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakılmasını üstlenmekte olup kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli halde bulundurma borcu kira sözleşmesi süresi boyunca devam etmektedir.” Kiraya verenin bu borcu kiracı lehine bir alacak hakkı yaratmakta, bu durum söz konusu hakkın nisbi niteliği gereği kiracının taleplerini yalnızca kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya verene karşı ileri sürebileceği sonucunu doğurmaktadır. Ancak, bazı hallerde gerek tarafların anlaşması gerek zorunlu nedenlerle yahut bir hakka dayanarak üçüncü bir kişi taraf sıfatıyla sözleşmeye dahil olabilmektedir²⁷⁷.

Kiraya veren tarafın değişmesi iradi olarak gerçekleşebileceği gibi, kanundan da doğabilmektedir. Kiraya verenin kira sözleşmesi yapmasıyla birlikte kiralanan şey üzerindeki tasarruf yetkisinin sınırlanması ya da ortadan kalkması söz konusu olmamakta, kiraya veren kira konusu şeyi kısmen veya tamamen bir başkasına devredebileceği gibi kiralanan şey üzerinde üçüncü kişi lehine aynı hak tesis edebilmektedir²⁷⁸. Ayrıca kiraya veren, TBK m. 205 hükmü gereği kira sözleşmesini üçüncü kişiye devredebilmektedir.

1. Kiraya Veren Tarafın İradi Devir İşlemiyle Değişmesi

Sözleşmenin devri, TBK m. 205’de bütün sözleşmeler için genel hüküm niteliğinde düzenlenmiştir. Borç ilişkisinin bütün hak ve borçları da kapsar biçimde üçüncü kişiye devri sonucunu doğuran sözleşmenin devri işlemiyle birlikte, taraflardan birisi sözleşme ilişkisinden ayrılmakta, yerine üçüncü bir kişi sözleşme ilişkisine taraf olmaktadır²⁷⁹. Söz konusu hüküm kira sözleşmesi bakımından da uygulama alanı bulmakta olup kiraya verenin kira sözleşmesini

²⁷⁷ AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Ankara, 2016, s. 48.

²⁷⁸ ACAR, Şerh, s. 222,248.

²⁷⁹ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 187; AYRANCI, s. 33.

devretmesi ile birlikte kiraya verenin hak ve borçlarının bir bütün olarak el değiştirmesi söz konusu olmaktadır²⁸⁰.

2. Kanunda Öngörülen Hâllerde Kiraya Veren Tarafın Değişmesi

Kanunumuz belirli bazı durumlar için belirli hukuki vakıaların gerçekleşmesi sonucunda sözleşme ilişkisinde kendiliğinden taraf değişikliği gerçekleşmesini öngörmektedir²⁸¹. Sözleşmenin kanuni devri olarak belirtilen bu durum kira sözleşmelerinde kendini TBK m. 310 ve m. 311 hükümlerinde göstermektedir. Kanun koyucu bu hükümlerle kiralananın el değiştirmesinin yahut kiralanan üzerinde üçüncü kişilere aynı hak tanınmasının kiracının kiracılık haklarının kullanmasının engellenmesine karşı kiracıyı korumayı hedeflemekte, bu doğrultuda söz konusu hükümlerde belirtilen durumların gerçekleşmesi kira sözleşmesinin varlığını etkilememektedir²⁸². Bu hükümler bütün kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulmakta ve bu sözleşmeler açısından taraf değişikliği sonucunu doğurmaktadır²⁸³.

a. Kiralananın El Değiştirmesi

TBK m. 310 hükmü²⁸⁴, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağını düzenlemiştir. Konunun 818 sayılı Borçlar Kanunundaki Düzenlemesinde²⁸⁵ sözleşmelerin nisbiliği ve “satım kirayı bozar” ilkesi dikkate alınarak kira sözleşmesinin devamının yeni malikin rızasına bağlı olduğu ifade edilmiřtir²⁸⁶. Ancak kiracının menfaatine aykırı olan ve “satım kirayı bozar” olarak adlandırılan bu durum zamanla değişmiş ve yerine kiracının

²⁸⁰ ACAR, şerh, s. 224, 237.

²⁸¹ AYRANCI, s. 71.

²⁸² ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 164; ACAR, s. 224.

²⁸³ ÖZEN, Burak, Kira Konusunun Devri, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, C.9, S.103-104, ss. 89-107, s. 90.

s. 90; ACAR, şerh, s. 224; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 172.

²⁸⁴ TBK m. 310; “-Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.

-Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır.”

²⁸⁵ 818 Sayılı BK m. 254/I: “Kiranın akdinden sonra, kiralanan, kiralayan tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nezledildiği takdirde; kiracı, kiralananın ahiren maliki olan üçüncü şahıstan ancak kabulü şart ile kiranın devamını ve kiralananı akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir.”

²⁸⁶ İNCEOĞLU, C.I, s. 573; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 164.

korunması amacını taşıyan “satım kirayı bozmaz” ilkesi benimsenmiştir²⁸⁷. Nitekim TBK m. 310 hükmünün gerekçesinde de bu ilkeye uygun olarak, 818 sayılı Borçlar Kanunundaki düzenlemesinden farklı olarak kiracının yeni malike karşı korunması amaçlanmış, *“kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı ileri sürebileceği ve yeni malikin de kiralananı edindiği anda kanun gereği kira sözleşmesinin tarafı olacağı”* kabul edilmiştir.

Kiracıyı büyük oranda koruyan TBK m. 310 hükmü, hukuki niteliği itibariyle emredici hükümlerdendir²⁸⁸. Dolayısıyla kiralananın el değiştirmesi halinde tarafların kira sözleşmesinin kendiliğinden ortadan kalkacağına yahut yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olmayacağına dair anlaşma yapmaları mümkün olmamaktadır²⁸⁹. Ancak doktrinde bir görüş, tarafların anlaşması ile kiralananın devri durumunda kira sözleşmesinin sona ereceğine dair bir bozucu şarta bağlı olarak kurulabileceğini, böylelikle devir ile birlikte kira sözleşmesinin sona erebileceğini kabul etmektedir²⁹⁰. Bir başka görüş ise tarafların anlaşmasıyla kiralananın devri ile birlikte kira sözleşmesinin sona ereceğinin kararlaştırılmasının mümkün olmadığını savunmakta, aksi yönde bir kabulün hükmün emredici niteliğine aykırı olduğu ve kiralananın el değiştirmesinin bozucu şarta bağlanılmasının TBK m. 310 hükmünün dolanılmasına sebep olacağını ifade etmektedir²⁹¹. Kanaatimizce de yasal sözleşme devri sonucunu doğuran ve yeni malikin kira sözleşmesine taraf olmasını öngören emredici nitelikteki TBK m. 310 hükmünün tarafların anlaşmasıyla kapsam dışı bırakılarak, devir ile birlikte kira sözleşmesinin sona

²⁸⁷ ALTINOK ORMANCI, Pınar, Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 2013/2, S. 24, s. 126; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 164; İNCEOĞLU, C.I, s. 573.

²⁸⁸ Doktrinde hükmün mutlak emredici yahut nispi emredici olduğu hususunda çeşitli görüşler bulunmaktadır. Bazı yazarlar hükmün kiracıya getirilebilecek en yüksek korumayı sağladığından kiracı lehine değiştirilebilme imkanının bulunmadığı gerekçesiyle hükmün mutlak emredici yahut nisbi emredici olup olmaması arasında fark olmadığını savunurken (ALTINOK ORMANCI, s.130, dn.15), bazı yazarlar hükmün mutlak emredici nitelikte olduğunu savunmakta (ACAR, Şerh, s. 224), bazı yazarlar ise kiraya verene devir yasağı öngörülmesi ve yasağa aykırı davranışların ceazi şarta bağlanabilmesinin mümkün olması dolayısıyla nispi emredici nitelikte olduğunu savunmaktadır (İNCEOĞLU, s. 577, dn.2321).

²⁸⁹ ALTINOK ORMANCI, s. 130; İNCEOĞLU, C. I, s. 576-577; ACAR, Şerh, s. 224-225.

²⁹⁰ ACAR, Şerh, s. 225; Söz konusu görüşün temelinde, bozucu şartın kiracı lehine olabileceği, bozucu şartın TMK m. 310 hükmü kapsamında tutulmasının malikin satış vaadinde bulunduğu malını vaat tarihine kadar kiraya verme imkanının aşırı ölçüde sınırlandırılmış olacağı düşüncesi yatmaktadır. Bkz. ACAR, Şerh, s. 225.

²⁹¹ İNCEOĞLU, C.I, s. 577.

ereceğine yönelik bir bozucu şartın kararlaştırılması hükmün amacına ve niteliğine uygun düşmemektedir.

aa. TBK m. 310 Hükmünün Uygulanmasının Şartları

TBK m. 310 hükmü kira sözleşmelerine ilişkin bir düzenleme olup, söz konusu hükmün uygulanabilmesi için öncelikle taraflar arasında uygun ve geçerli bir kira sözleşmesi mevcut olmalıdır²⁹². Kira sözleşmesinin herhangi bir sebeple geçersiz olması halinde bu geçersiz sözleşme kiralananın el değiştirmesi ile geçerli hale gelmemektedir²⁹³. Kira sözleşmesinin sona erdiği durumlarda da artık TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmayacaktır²⁹⁴. Mevcut kira sözleşmesindeki kiraya verenin malik olup olmaması gerektiği hususunda doktrinde hakim olan görüşe göre TBK m. 310 hükmünün uygulanabilmesi için kiraya veren kira konusu şeyin maliki olması gerekmektedir²⁹⁵. Aksi durumda yani kiraya verenin malik olmadığı halde, kira konusu şeyin el değiştirmesi yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olması sonucunu ortaya çıkarmayacaktır²⁹⁶. Ancak doktrinde kiraya verenin mutlaka kiralananın maliki olması gerektiğini savunan görüşe karşılık olarak bazı yazarlarca kira sözleşmesinin malikin rızası dahilinde üçüncü kişi tarafından yapılması yahut malikin kira sözleşmesinin varlığından haberdar olmasına rağmen kira sözleşmesinin varlığını zımnen onaylaması halinde yine TBK m. 310 hükmünün uygulanması gerektiği savunulmaktadır²⁹⁷.

TBK m. 310 hükmünün lafzından açıkça anlaşılmamakla beraber, doktrinde kiralananın el değiştirmesinin, kira sözleşmesinin yeni malike devredilmesi sonucunu doğurması için devir anında geçerli bir kira sözleşmesinin varlığının yeterli olmadığı, bunun yanında kiralanan

²⁹² ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 100; ÖZDEMİR, Hayrunnisa, Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu, Ankara üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 62, S. 1, 2013, s. 150; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 183; ERTUĞRUL, Meltem, Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralanda Üstün Hak Sahibi Olması, Ankara Barosu Dergisi, S. 4, 2014, s. 550; İKİZLER, Metin, Kiralananın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 20, 2016, S. 2, s. 28.

²⁹³ İKİZLER, s. 28; ACAR, s. Şerh, 224.

²⁹⁴ ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 100.

²⁹⁵ ÖZDEMİR, s. 151; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 101; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 148; VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynı HAK Sahibi Olması Ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK m. 311), Ankara Barosu Dergisi, 2016, S.1, s. 311.

²⁹⁶ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 148; ACAR, Şerh, s. 223; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 311.

²⁹⁷ İNCEOĞLU, C. 1, s. 582; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 438.

kiracıya teslim edilmiş olmasının gerekli olduğu da savunulmaktadır²⁹⁸. Bu görüşe göre kiralananın el değiştirmesi kira sözleşmesi kurulduktan sonra fakat kiralananın kiracıya tesliminden önce söz konusu olursa TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmayacak, meydana gelen subjektif imkansızlığa ilişkin olarak TBK m. 112 hükmü kıyasen uygulanacaktır²⁹⁹. Ancak bazı yazarlara göre ise kiralananın kira sözleşmesi yapılmasından sonra fakat kiracıya tesliminden önce el değiştirmesi halinde de TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmakta, dolayısıyla yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olabilmektedir³⁰⁰. Bu görüş tarafları hükmün lafzında yahut gerekçesinde kiralananın kiracıya bırakılması hususuna yer verilmediğini, sözleşmenin devri için geçerli kira sözleşmesinin yeterli olduğunu, ayrıca kiracının korunmasını hedefleyen hükmün kanunda öngörülmeven sebeplerle sınırlandırılmasının mümkün olmadığını savunmuşlardır³⁰¹.

TBK m. 310 hükmünün uygulanabilmesinin en önemli şartı, kiralananın mülkiyetinin herhangi bir hukukî sebeple ve geçerli bir şekilde üçüncü kişiye devredilmiş olmasıdır³⁰². Kiralananın el değiştirmesinden kasıt mülkiyetin el değiştirmesi olup, mülkiyetin kazanım sebepleri ve şekilleri açısından bir ayırım yapılmamış, mülkiyetin geçişi satış, trampa, ölüme bağlı tasarruf, ölüncüye kadar bakma sözleşmesi, isimsiz sözleşmeler, cebri icra işlemleri gibi herhangi bir hukuki sebebe dayanabilmektedir³⁰³. Burada önemli olan üçüncü kişinin kiralananın mülkiyetini hukukî bir sebebe dayanarak, gerçekten ve geçerli biçimde kazanmış olması olup, miras yolu ile mülkiyetin geçmesi gibi külli halefiyet durumları TBK m. 310 hükmünün kapsamı dışında kalmaktadır³⁰⁴. Mülkiyetin geçerli şekilde devri hususunda eşya hukuku kuralları uygulanmakta olup kiralanan taşınmaz ise tescilsiz kazanım halleri dışında

²⁹⁸ ALTINOK ORMANCI, s. 128-129; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 148; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 100; Alman ve İsviçre Hukuku'nda da kiralananın devri ile birlikte yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olabilmesi için kiracıya kiralananın zilyetliğinin sağlanmış olması gerektiğine ilişkin olarak bkz. ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 100.

²⁹⁹ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 148; ALTINOK ORMANCI, s. 129; ÖZDEMİR, s. 158.

³⁰⁰ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 185; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 287.

³⁰¹ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 185; ERTUĞRUL, s. 552.

³⁰² İNCEOĞLU, C. 1, s. 577; ERTUĞRUL, s. 550; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 172-173; ACAR, Şerh, s. 223.

³⁰³ TANDOĞAN, C.1/2, s. 127; ACAR, Şerh, s. 227; İNCEOĞLU, C. 1, s. 578; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 173; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 147; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 99.

³⁰⁴ ACAR, Şerh, s. 228; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 173, 177; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 147; İNCEOĞLU, C.1, s. 582; ÖZENİ Kira Konusunun Devri, s. 100.

geçerli bir tescil işlemi yapılması, kiralanan taşınır ise geçerli bir tasarruf işlemi ile zilyetliğin devri sonucu gerçekleşmektedir³⁰⁵. Paylı mülkiyete tabi kiralanan üzerindeki paylardan birinin devri halinde paylı mülkiyet ilişkisine dahil olan yeni paydaş için de TBK m. 310 hükmü uygulama alanı bulmaktadır³⁰⁶.

Kiralananın el değiştirmesinin TBK m. 310 hükmünde de belirtildiği üzere kira sözleşmesinin kurulmasından sonra gerçekleşmesi gerekmekte olup, kira sözleşmesinin kurulmasından önce kiralananın üçüncü kişiye devri halinde TBK m. 310 hükmü değil, zapta ilişkin olarak TBK m. 309 hükmü uygulama alanı bulmaktadır³⁰⁷.

Kiralananın geçerli bir şekilde el değiştirmesi sonucu yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olması açısından iyiniyetli olup olmaması önem arz etmemekte, yeni malikin mevcut kira sözleşmesinin varlığından haberdar olmaması TBK m. 310 hükmünün uygulanmasına ve kira sözleşmesine taraf olmasına engel olmamaktadır³⁰⁸. Bu bakımdan kiracı, kiralananın el değiştirmesi olasılığına karşı mutlak şekilde korunmakta, yeni malike karşı kiracılık haklarını ileri sürüp yeni maliki kira sözleşmesinden doğan borçlarını yerine getirmeye zorlayabilmektedir³⁰⁹. Kanun koyucu bu durum karşısında yeni malike kiralananın konut ve çatılı işyeri niteliğinde olması koşuluyla TBK m. 351 hükmünde³¹⁰ belirtilen olanağı tanımış, söz konusu hükme göre “ *süresi altı ay ve daha fazla olan konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiralananın el değiştirmesi neticesinde yeni malik gereksinim sebebiyle kiracıdan kiralananı*

³⁰⁵ ACAR, Şerh, s. 228; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 174.

³⁰⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 579; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 177.

³⁰⁷ ACAR, Şerh, s. 226-227; TANDOĞAN, C. 1/2, s. 126; ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 277-278; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 101.

³⁰⁸ Kiralananı devralan kişinin ayrıca uğramış olduğu bir zarar varsa, söz konusu zararlardan devredeni sorumlu tutabilme olanağı da bulunduğu ilişkin olarak bkz. ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 102; ÖZDEMİR, s. 150; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 187; ACAR, Şerh, s. 237; İNCEOĞLU, C.1, s. 587; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 102.

³⁰⁹ ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 102.

³¹⁰ TBK m. 351; “-Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.

-Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.”

*tahliye etmesini isteyebilmektedir*³¹¹”. Yeni malike tanınan bu olanak, konut ve çatılı işyeri kiraları dışındaki diğer kira sözleşmelerinin devrinde söz konusu olmamakta, bu tür kira sözleşmelerine ilişkin olarak yeni malikin sözleşmeyi sona erdirebilmesi kanundan kaynaklanan diğer fesih sebeplerine dayanarak mümkün olmaktadır³¹². Konut ve çatılı işyeri kiralarında “*satım kirayı bozmaz*” ilkesinden ayrılarak yeni malikin kira sözleşmesini sona erdirebilme imkanının bulunması diğer kira sözleşmelerine göre konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde kiracının daha az korunduğu anlamına geldiği düşünülebilir. Ancak kanaatimizce kiracı zaten yeni malikin mevcut kira sözleşmesinden haberi olmasa bile iyiniyet iddiaları dinlenmeksizin TBK m. 310 hükmünün uygulama alanı bulmasıyla mutlak şekilde korunmaktadır. Dolayısıyla söz konusu imkan, kiracının durumunu ağırlaştırmaktan ziyade iyiniyetli olsa bile kendisini kira kira sözleşmesinin tarafı olmaktan kurtaramayan kiralananı devralan kişinin durumunu hafifletmektedir.

bb. Kiralananın El Değiştirmesinin Hukuki Sonuçları

TBK m. 310 hükmü, kiracının konumunu güçlendirmek amacıyla 818 sayılı Borçlar Kanunundan farklı olarak ve satım kirayı bozar ilkesinden ayrılarak kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malikin mevcut kira sözleşmesinin tarafı haline geleceğini ifade etmektedir³¹³. Dolayısıyla taşınır veya taşınmaz olması fark etmeksizin kiralananın el değiştirmesi halinde kanun gereği kira sözleşmesinin taraflarında bir değişiklik olmakta, hatta kira sözleşmesinin kanunî devri söz konusu olmaktadır³¹⁴.

Kiralananın mülkiyetinin el değiştiği andan itibaren kiraya verenin taraf sıfatı sona ermekte, kira sözleşmesi ve kiraya veren sıfatı tüm hak ve borçlarıyla birlikte kendiliğinden yeni malike geçmektedir³¹⁵. Kira sözleşmesinin devrinin geçmişe etkili olup olmadığı hakkında doktrinde farklı görüşler mevcut olup hakim görüşe göre sözleşme devri ileriye etkili olmakta, kiralananın el değiştirmesinden önceki haklar ve yükümlülükler ayrıca devredilmedikleri

³¹¹ ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 292; İNCEOĞLU, s. 596; ACAR, Şerh, s. 310; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 102.

³¹² ALTIOK ORMANCI, s. 132; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 99.

³¹³ İNCEOĞLU, C.1, s. 588; ACAR, Şerh, s. 236; ALTIOK ORMANCI, s. 126; ÖZDEMİR, s. 149.

³¹⁴ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149; ALTINOK ORMANCI, s. 129; ACAR, Şerh, s. 236; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 187.

³¹⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149; İNCEOĞLU, C.1, s. 589; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 187.

sürece yeni malike geçmemektedir³¹⁶. Kiraya veren eski malik lehine verilmiş teminatlar da kiralananın el değiştirmesi ile birlikte kendiliğinden yeni malike geçmektedir³¹⁷.

TBK m. 310 hükmünün uygulanması ile birlikte kiraya veren sıfatı sona eren eski malikin mevcut kira sözleşmesiyle bağlılığı kalmamakta, dolayısıyla kiracıya karşı yeni malikle birlikte müteselsil sorumluluğu da söz konusu olmamaktadır³¹⁸. Dolayısıyla kiralananın devri sonucunda kira sözleşmesi yeni malik ve kiracı arasında hüküm ve sonuçlarını doğurmakta, kiracı kira bedelini yeni malike ödeme, yeni malik de kiracıya kiralananın kullanımını aynı kira bedeli üzerinden bırakma yükümlülüğü altına girmektedir³¹⁹. Kiracının kira sözleşmesinde bulunan hükümler uyarınca kira bedelini eski malike önceden peşin olarak ödediği haller söz konusu olabilmektedir. Böyle bir durumda yeni malikin kiracıya başvurup tekrar ödeme talep edemeyeceği, ancak kira sözleşmesinde bu yönde bir hüküm bulunmamasına rağmen kiracının henüz doğmamış kira bedellerini eski malike ifa etmesi halinde yeni malikin devirden sonraki kira bedeline ilişkin olarak mükerrer ödeme talep edebileceği savunulmaktadır³²⁰. Ancak başka bir görüş ise kira sözleşmesinde böyle bir hüküm bulunup bulunmadığı ayrımı yapılmaksızın peşin ödeme yapan kiracının kira bedeli ödeme borcunun sona erdiğini ve kiracının bu yükümlülüğünden kurtulduğunu savunmaktadır³²¹. Kiralananın el değiştirmesinden sonra kira bedelini yeni malike ödemesi gereken kiracının devirden haberi olmaksızın iyiniyetle eski malike ödeme yapması durumuna ilişkin olarak TBK’da bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde söz konusu duruma ilişkin olarak TBK m. 186 hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği ve kendisine bildirim yapılmayan iyiniyetli kiracının eski malike yaptığı ödemenin kendisini kira bedeli ödeme borcundan kurtardığı ifade edilmektedir³²².

³¹⁶ ARAL/ AYRANCI, s. 261; ALTINOK ORMANCI, s. 129; İNCEOĞLU, C.1, s. 591; ACAR, Şerh, s. 238,240; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 149.

³¹⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 592; ARAL/ AYRANCI, s. 262; ACAR, Şerh, s. 242.

³¹⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 589; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 146; ACAR, Şerh, s. 240, dn. 70.

³¹⁹ URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukukî Sonuçları, İstanbul, 2014, s. 183; ALTINOK ORMANCI, s. 129; ACAR, Şerh, s. 240; ERTUĞRUL, s. 555.

³²⁰ İNCEOĞLU, C.1, s.594-595.

³²¹ ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 106,107.

³²² İNCEOĞLU, C.1, s. 595; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 106; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 288.

b. Kiralanan Üzerinde Üçüncü Kişinin Sınırlı Aynî Hakka Sahip Olması

Kiracının kullanım hakkını etkileyen hususlardan biri de üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hakka sahip olmasıdır. Konuyu düzenleyen TBK m. 311 hükmü³²³, kanun koyucunun TBK m. 310 hükmünde kiracıya sağladığı korumanın genişletilmesi, üçüncü kişiye mülkiyet hakkı değil de sınırlı ayni hak sağlanarak TBK m. 310 hükmünün dolanılmasının önlenmesi amacıyla Türk Borçlar Kanunu'na getirilmiştir³²⁴. Hüküm, kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında bulunmakta olup uygulama alanı bakımından taşınır-taşınmaz kirası ayrımı yapılmaksızın tüm kira sözleşmelerini kapsamaktadır³²⁵. Kiracının korunması amacıyla düzenlenen TBK m. 311 hükmü hukuki nitelik itibariyle emredici nitelikte olup taraflarca aksi düzenleme yapılamamaktadır³²⁶. Hükümün kaleme alınış tarzı doktrinde eleştirilmiş, üçüncü kişiye tanınan her türlü sınırlı ayni hakkın değil, kiracının kullanımını etkileyen bir ayni hakkın varlığı ölçütünü barındırması gerektiği ifade edilmiştir³²⁷. Dolayısıyla TBK m. 311 hükmü kiracının kullanım hakkını engelleyen ve mülkiyet hakkı ile eş değerde bir durum yaratan bir sınırlı ayni hakkın üçüncü kişiye kazandırılması halinde uygulama alanı bulmaktadır³²⁸.

Üçüncü kişinin kiralanan üzerinde sınırlı ayni hak kazanmasına ilişkin TBK m. 311 hükmünün uygulanması için öncelikle geçerli olarak kurulmuş bir kira sözleşmesi ve kiraya verenin de kiralanan şeyin maliki olması gerekmektedir³²⁹. Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak kazanması malikin üçüncü kişi lehine sınırlı ayni hak tesis etmesi şeklinde gerçekleşebileceği gibi, var olan sınırlı ayni hakkın devredilmesi şeklinde de gerçekleşebilmektedir³³⁰. Her iki durum için de yani sınırlı ayni hakkın tesis edilmesi yahut devredilmesi için ayni haklara ilişkin kurallar söz konusu olmakta, TBK m. 310 hükmünde belirtilen mülkiyetin el değiştirmesi halinde bahsedilen hususlar geçerli olmaktadır³³¹.

³²³ TBK m. 311; “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır.”

³²⁴ ACAR, Şerh, s. 248; ÖKTEM ÇEVİK, İstanbul Şerhi, s. 1756, 1757; İNCEOĞLU, C.1, s. 603,604.

³²⁵ ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 1757.

³²⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 577; ACAR, Şerh, s. 248.

³²⁷ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 151.

³²⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 606; ACAR, Şerh, s. 252, 253.

³²⁹ ACAR, Şerh, s. 249; ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 1758.

³³⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 604; ACAR, Şerh, s. 249; ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 1758.

³³¹ ACAR, Şerh, s. 251.

Sınırlı ayni hakların sona ermesi durumunda kiralananın malikinin kira sözleşmesine taraf olup olmayacağı hususunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre bu durumda yasal devir söz konusu olduğu için TBK m. 310 ve 311 hükmünün uygulanmasının koşullarından devrin hukuki işleme dayanması koşulu gerçekleşmemesi ve kiracının kullanım hakkının temelini oluşturan ayni hakkın ortadan kalkması sebebiyle TBK m. 311 hükmü sınırlı ayni hakkın ortadan kalkması durumunda uygulama alanı bulmamaktadır³³². Ayrıca bu görüşe göre kira sözleşmesinin devrine ilişkin hükümler bu duruma kıyasen uygulanmamakta, zira TBK m. 310 anlamında kira sözleşmesine taraf olma halinde mülkiyetin ortadan kalkması değil, el değiştirmesi söz konusu olmaktadır³³³. Aksi yöndeki hakim olan diğer görüşe göre ise TBK m. 310 hükmü sınırlı ayni hakkın sona ermesi durumuna kıyasen uygulanabilmektedir³³⁴. Bu durumda sınırlı ayni hakkın içeriğindeki yetkilerin mülkiyet hakkına dönüşmesi sebebiyle mülkiyet hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olacağı ifade edilerek intifa hakkının sona ermesi halinde malikin kira sözleşmesi ile bağlı olması örnek gösterilmiştir³³⁵. Bizim de katıldığımız görüşe göre sınırlı ayni hakkın sona ermesinin kira sözleşmesini ortadan kaldırmadığı ve TBK m. 310 ve 311 hükümlerinin kiralanan üzerindeki hak sahipliği değişikliğinden kiracının korunması amacı doğrultusunda malikin kira sözleşmesinin tarafı konumuna geleceği kabul edilmelidir³³⁶. Ancak bu durumun malikin her hâlde kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi olarak yorumlanmayıp kira sözleşmesinin süreye bağlı olup olmamasına göre bir ayırım yapılması, kira sözleşmesi süreye bağlı ise intifa hakkının süresinin dolmasının kira sözleşmesini de sona erdireceği sonucuna ulaşılması gerektiği ifade edilmektedir³³⁷.

³³² ACAR, Şerh, s. 251; HİGİ, Art. 261-261a, No.7-8, Naklen, ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 1759, dn.213.

³³³ ACAR, Şerh, s. 251.

³³⁴ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 147-148; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 104; İNCEOĞLU, C.1, s. 604; ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 1759.

³³⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 148, dn. 391; Eleştirisi için bkz. ACAR, Şerh, s. 251.

³³⁶ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 180.

³³⁷ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 180; İNCEOĞLU, C.1, 605.

Mülkiyet hakkını devretmesine rağmen bir sınırlı ayni hakkı kendisinde saklı tutan kiraya veren hakkında TBK m. 311 hükmünün uygulanarak kira sözleşmesinin taraflar arasında mülkiyet hiç devredilmemiş gibi devam edeceği doktrinde ifade edilmiştir³³⁸.

TBK m. 311 hükmüne göre, “*kiralanan üzerinde üçüncü kişinin sonradan sınırlı ayni hak sahibi olması durumunda TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulanmaktadır.*” TBK m. 310 hükmünde ise kiralanan şeyin el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesine kanun gereği taraf olacağı düzenlenmektedir. TBK m. 310 hükmünü kıyasen uyguladığımıza kiralananın üzerinde üçüncü kişinin sonradan sınırlı ayni hak sahibi olması durumunda üçüncü kişinin kira sözleşmesinin tarafı konumuna geçeceği sonucunu çıkarmak mümkündür. Ancak TBK m. 311 kapsamına her türlü sınırlı ayni hak girmeyip bu hakkın kiracının hakkını etkileyen, kiracının kullanım hakkının aleyhine olan bir hak olması gerekmektedir³³⁹. TBK m. 311 hükmünde bir açıklık bulunmamasına karşın TBK m. 310 hükmünün kaynağı olan mehzaz İBK m. 216/a hükmünde söz konusu sınırlı ayni hakların mülkiyet hakkına eşdeğer ayni haklardan olmaları gerektiği belirtilmektedir³⁴⁰. İntifa hakkı bakımından söz konusu hak sahibine mülkiyet hakkından sonra en geniş yetki sağlayan ayni hak olup, TBK m. 311 kapsamında intifa hakkı sahibi kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilmektedir³⁴¹. Doktrinde kabul edilen hakim görüşe göre oturma hakkının da kiracının kullanım hakkı ile bağdaşmayan bir sınırlı ayni hak olduğu ve TBK m. 311 hükmünün uygulama alanı içerisinde olduğu kabul edilmektedir³⁴². Üst hakkı bakımından ise doktrinde intifa ve oturma hakkında olduğu gibi üst hakkının da kiracının kiracılık hakkı ile bağdaşmayacağı, bağımsız ve sürekli olup olmaması

³³⁸ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 151; ACAR, Şerh, s. 251; Aksi görüşte İNCEOĞLU, C.1, s. 605.

³³⁹ ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul, 2016, s. 153.

³⁴⁰ ACAR, Şerh, s. 252; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 154; İNCEOĞLU, C.1, s. 606.

³⁴¹ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 179-180; İNCEOĞLU, C.1, s. 606; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi s. 151; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 154; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 104.

³⁴² Ayrıntılı bilgi ve diğer görüşler için bkz. ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 156-157; ACAR, Şerh, s. 253; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 104; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 151; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 179; Aksi görüşte VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, Kiralanan taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK m. 311), Ankara Barosu Dergisi, 2016/1, s. 323.

fark etmeksizin TBK m. 311 hükmünün kapsamına girdiği kabul edilmektedir³⁴³. Geçit irtifakının kiracının kiracılık hakkı ile bağdaşmazlık oluşturmayacağı kabul edilmekte³⁴⁴, ancak bu hak bakımından TBK m. 311 hükmünün dolayısıyla TBK m. 310 hükmünün uygulama alanı bulup bulmayacağı, hak sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olup olmayacağı hususunda farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre TBK m. 310 hükmünün kıyasen uygulanabilmesi için mülkiyete eşdeğerde olan bir sınırlı ayni hakkın varlığı gerekmektedir³⁴⁵. Bir görüşe göre, sınırlı ayni hak sahibinin kira sözleşmesi ile bağlı olması kira sözleşmesinin tarafı olmasından daha önemli olup mülkiyete eşdeğer sınırlı ayni haklarda (intifa, oturma ve üst hakkı gibi) tıpkı mülkiyetin devrinde olduğu gibi hak sahibi sözleşmenin tarafı olabilmekte iken, mülkiyete eşdeğer olmayan sınırlı ayni haklarda (geçit irtifakı gibi) bu hakkın sahibi kira sözleşmesinin tarafı olmamakta ancak kira sözleşmesi ile bağlı olmaktadır³⁴⁶. Diğer bir görüşe göre ise, mülkiyete eşdeğer sınırlı ayni haklar, bu hakların haklar ve yükümlülükler bakımından kiracıya tanınan haklardan çok daha azını içermesi durumunda kira sözleşmesinin tamamen devrinden bahsedilememekte, hak sahibinin malik ile birlikte kiraya veren sıfatını elde etmesi gerekmektedir³⁴⁷. Bu görüşe göre söz konusu hakların haklar ve yükümlülükler açısından kiracıya tanınan haklara eşit veya daha fazla olması durumunda ise sınırlı ayni hak sahibinin yeni malik gibi kira sözleşmesine taraf olması gerekmektedir³⁴⁸. Geçit hakkı ve şeyi kısmen kullanma yetkisi vermesi bakımından üst hakkı gibi sınırlı ayni haklar açısından ise, söz konusu haklar kira sözleşmesinden daha az yetki tanıdıkları için kısmi devir, dolayısıyla sözleşmeye katılma söz konusu olmakta, hak sahibi malik ile birlikte kiraya veren sıfatını kazanmaktadır³⁴⁹. Ancak TBK m. 311 hükmünün mülkiyet devri ile eşdeğer nitelikte bir sınırlı ayni hak kurulması şeklinde anlaşılması gereği TBK m. 310 hükmünün kıyasen uygulanması sonucunda kanun gereği kira sözleşmesi sınırlı ayni hakkı kazanan üçüncü kişiye geçmesi, geçit irtifakı gibi

³⁴³ ACAR, Şerh, s. 254 ve 17. dipnotta belirtilen yazarlar ; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 158; İNCEOĞLU, C.1, s. 606; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 151.

³⁴⁴ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 179; İNCEOĞLU, C.1, s. 606; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 163; ARAL/ AYRANCI, s. 263.

³⁴⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 151; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 154; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 326.

³⁴⁶ AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 444; İNCEOĞLU, C.1, s. 609.

³⁴⁷ ACAR, Şerh, s. 257; Aksi görüşte İNCEOĞLU, C.1, s. 608.

³⁴⁸ ACAR, Şerh, s.258.

³⁴⁹ ACAR, Şerh, s. 258.

kiralanan üzerinde hak sahibine kısmi hakimiyet yetkisi veren haklar bakımından ise TBK m. 311 hükmünün uygulama alanı bulunmaması yönündeki görüş kanaatimizce daha yerindedir³⁵⁰. Zira böyle bir durumda sınırlı ayni hak sahibi üçüncü kişi kira sözleşmesine taraf olmamakla beraber bu hakkını nispi hak sahibi kiracıya karşı ileri sürebilmekte, kiracının ise katlanma yükümlülüğü bulunmaktadır³⁵¹.

c. Tapu Siciline Şerhin Kira Sözleşmesine Etkisi

TBK m. 312 hükmünde “*taşınmaz kiralarna ilişkin olarak sözleşme ile kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerh edilebileceği*” ifade edilmiştir. Söz konusu hüküm, kira sözleşmesinin şerh edilebilmesini belirtmesine rağmen 818 sayılı Borçlar Kanunu m. 255’deki düzenlemesinden şerhin kiracılık hakkına etkisinin belirtilmemiş olması noktasında ayrılmaktadır. Bu durum hükmün gerekçesinde, bu konunun TMK m.1009 f.2’de düzenlenmiş olması sebebiyle hüküm kapsamına alınmadığı şeklinde açıklanmıştır. TBK m. 312 hükmü, emredici bir düzenleme olmayıp, şerhin kararlaştırılabilmesi hususunda taraflara bir irade serbestisi tanınmıştır. Dolayısıyla TBK m. 312 hükmü, taraflara bir şerh zorunluluğu yahut şerh yasağı getirmemekte, ancak şerh verilmesi durumunda şerhin yasal etkisinin aksinin kararlaştırılması mümkün olmamaktadır³⁵².

TBK m. 312 hükmü uygulama alanı bakımından konut ve çatılı işyeri kirası olup olmadığı fark etmeksizin her türlü taşınmaz kiralaları bakımından söz konusu olabilmekte, ancak söz konusu taşınmazın mutlaka tapuya kayıtlı ve tapuda sayfası bulunan bir taşınmaz olması gerekmektedir³⁵³. Kira sözleşmesinin şerh edilebilmesi şerhin hukuki sebebini teşkil eden şerh anlaşmasının bulunması ile mümkün olmaktadır³⁵⁴. Şerh anlaşmasının mutlaka malik ile yapılması bir zorunluluk olmayıp kiraya vermeye yetkili olan ve kiraya veren sıfatı bulunan kimse anlaşmanın yapılması yeterli olmakta, ancak şerh talebinin mutlaka malik tarafından

³⁵⁰ ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 166; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 151; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 178-179; ERTUĞRUL, s. 574

³⁵¹ ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 166.

³⁵² ACAR, Şerh, s. 262; İNCEOĞLU, C.1, s. 610; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 286.

³⁵³ ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 287; ACAR, Şerh, s. 262.

³⁵⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 610; ACAR, Şerh, s. 263; ARAL/ AYRANCI, s. 263.

yapılması gerekmektedir³⁵⁵. Şerhin süresinin belirtilmesi gerekmekte olup süresiz şerhin kararlaştırılması mümkün olmamaktadır³⁵⁶. Nitekim Tapu Sicil Tüzüğü m. 59 f. 1'e göre de şerhin süresinin belirtilmesi gerekmektedir. Şerhin süresinin sınırını kira süresi oluşturmakta olup, şerhin süresinin kira süresinden uzun olması durumunda asıl borç ilişkisine bağlı kişisel hakkın sona erdiği gerekçesiyle şerh kira süresini aşan kısım için kendiliğinden hükümsüz hale gelmektedir³⁵⁷.

Kira sözleşmesinin şerhinin nitelik bakımından TMK m. 1009 hükmünün başlığında da belirtildiği üzere "kişisel hakların şerhi" niteliğinde olduğu ifade edilmektedir³⁵⁸. Söz konusu hükme göre; *"- Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir. -Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir."* Şerh imkanı tüm kişisel haklar için söz konusu olmayıp, yalnızca hükümde belirtilen ve şerh edilebileceği açıkça öngörülmüş olan haklar için tanınmıştır ve kira sözleşmesinin şerhi de bu hallerden birisidir³⁵⁹.

Şerhin etkisi TBK m. 312 hükmünde düzenlenmemiş olup, gerekçede belirtildiği üzere bu konuya ilişkin olarak TMK m. 1009 f. 2 hükmü uygulama alanı bulmaktadır. Söz konusu hükme göre kira sözleşmesi şerh verilmesiyle birlikte o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilmekte, bu durum ise doktrinde şerhin eşyaya bağlı borç etkisi olarak nitelendirilmiştir³⁶⁰. Doktrinde hakim olan bizim de katıldığımız bu görüşe göre şerhten sonra kiracı, kiralananın her malikine karşı şerh ettiği kişisel hakkını ileri sürebilmekte, kiralananın her maliki kira sözleşmesinden doğan borçların borçlusu olmaktadır³⁶¹. Aksi

³⁵⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 611; TANDOĞAN, C.1/2, s. 132; ACAR, Şerh, s. 263,265.

³⁵⁶ ACAR, Şerh, s. 267; İNCEOĞLU, s. 612; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 293.

³⁵⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 613; ACAR, Şerh, s. 268; GÜMÜŞ, s. 154; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 294.

³⁵⁸ GÜMÜŞ, Şerhler, s. 95; ACAR, Şerh, s. 263; OĞUZMAN, M. Kemal/ SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, İstanbul, 2018, s. 119; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 287.

³⁵⁹ GÜMÜŞ, Şerhler, s. 95; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ÖZER/ ÖZDEMİR, s. 119.

³⁶⁰ Bkz. GÜMÜŞ, Şerhler, s. 102; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 445; İNCEOĞLU, C.1, s. 614; ACAR, Şerh, s. 266, 22. dipnotta belirtilen yazarlar.

³⁶¹ OĞUZMAN/ SELİÇİ/ÖZER/ ÖZDEMİR, s. 138; Bkz. GÜMÜŞ, Şerhler, s. 102.

yöndeki görüşe göre ise, şerh ile birlikte söz konusu kişisel hakkı doğuran borç ilişkisinin tarafları değişmemekte, şerh edilen kişisel haktan kaynaklanan talep hakkı aynı etkiye kavuşmaktadır³⁶². Söz konusu görüşe göre şerh gerçekleşse bile sözleşmenin tarafları aynı kalmakta, borç ilişkisi sözleşmenin tarafları arasında kalmaya devam ederek kiralananın her yeni malikine veya sınırlı ayni hak sahibine karşı talep hakkının aynı etkiye kavuşması sebebiyle ileri sürülebilir hale gelmektedir³⁶³. Ancak doktrinde bu görüşün savunduğu etkinin, kira sözleşmesinin kendiliğinden devrini kabul eden TBK m. 310 hükmü karşısında anlamını yitireceği, zira borç ilişkisinden doğan nispi hak ve buna bağlı olan talep hakkının herkese karşı ileri sürülebileceği ifade edilmektedir³⁶⁴.

Şerhin asıl etkisi kendisini konut ve çatılı işyeri kiralarında yeni malikin TBK m. 351 hükmüne dayanarak gereksinim nedeniyle tahliye davası açması durumunda göstermekte, buna bağlı olarak şerhin bulunması halinde yeni malik gereksinim nedeniyle tahliye davası açamamaktadır³⁶⁵. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralarında şerhin varlığı halinde yeni malikin kira sözleşmesini olağanüstü sebeplerle feshetmesi imkanını da ortadan kalkmaktadır³⁶⁶. Yeni malikin konut ve çatılı işyeri kiralarında şerh verilmesi durumunda yeniden inşa ve imar amaçlı esaslı onarım nedeniyle tahliye davası açması imkanının da bulunmayacağı doktrinde ifade edilmektedir³⁶⁷. Ancak şerhin bulunması kiraya verenin kiracının kira sözleşmesine aykırı davranışları sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmesine engel olmamaktadır³⁶⁸.

Şerh, süresinin dolması ile birlikte kendiliğinden sona ermekte olup, terkin işlemi tapu sicil memuru tarafından re'sen yapılabileceği gibi taşınmaz maliki de şerhin terkinini talep

³⁶² SUNGURBEY, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, s. 102,103; Bkz. GÜMÜŞ, Şerhler, s. 102.

³⁶³ Bkz. ACAR, Şerh, s. 266; Bkz. GÜMÜŞ, Şerhler, s. 102.

³⁶⁴ ACAR, Şerh, s. 266.

³⁶⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 614; ALTINOK ORMANCI, s. 137; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 192; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 154; ACAR, Şerh, s. 267; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 105; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 298-299.

³⁶⁶ ACAR, Şerh, s. 267; Bu husus doktrinde tartışmalı olup aksi yöndeki görüşe göre dürüstlük kurallarından kaynaklanan önemli sebeple fesih hakkının, sözleşme ilişkisi çekilmez hale gelmesine rağmen kullanılamaması adil olmayan sonuçlara yol açmaktadır. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 614.

³⁶⁷ ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 105; Bazı yazarlar aynı görüşte olmakla birlikte yeniden inşa, imar ve esaslı onarımın bina sağlığı ve güvenliği için zorunlu olması halinde tahliye davasının açılabilirliğini savunmaktadır. Bkz. ACAR, Şerh, s. 267, İNCEOĞLU, C.1, s. 614-615.

³⁶⁸ ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 105; İNCEOĞLU, C.1, s. 615; DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011, s. 296.

edebilmektedir³⁶⁹. Şerhin, süresi dolmadan sona ermesi ise ancak kiracının talebi ile sicilden terkin edilmesi ile mümkün olmaktadır³⁷⁰. Kira sözleşmesinin şerhin süresi dolmadan sona ermesi durumunda şerhin etkisi de ortadan kalkmakta, ancak şerhin sicilden terkinini kiracının talep etmesi gerekmektedir³⁷¹.

B. KİRACI TARAFIN DEĞİŞMESİ

1. Kiracı Tarafın Kanun Hükmü Gereği Değişmesi

a. Ticari İşletme Devri

İşyeri kiralarda sözleşmenin devredilmesi TBK m. 323 hükmünde düzenlenmiş, ancak kanun koyucu başka düzenlemelerle de ticari işletmenin devrine kira sözleşmesini de ilgilendiren sonuçlar bağlamıştır. Bu hükümlerden biri de ticari işletmenin devri ile birlikte kiracılık sıfatının da kendiliğinden devredileceğini düzenleyen TTK m. 11 hükmüdür³⁷². Söz konusu hükümde ticari işletmenin devri halinde aksi öngörülmedikçe bu devre kiracılık hakkının da dahil olduğu açıkça belirtilmiştir. TTK m. 11/III hükmünün eşya hukukuna hakim olan ilkelerden belirlilik ilkesine ticari işletme hukuku açısından bir istisna getirdiği, bu bağlamda ticari işletmenin borçlandırıcı işleme konu olması halinde borçlanılan edimin belirlenebilir olmasının³⁷³ yeterli olduğu ve işletmenin unsurlarının tek tek belirlenmeksizin bir bütün olarak devredilebildiği ifade edilmektedir³⁷⁴. Devir kapsamında kira sözleşmesinin de kendiliğinden işletmeyi devralana geçmesi devralanın ticari faaliyetlerini aynı yerde sürdürmesi

³⁶⁹ ÖKTEN ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 304; İNCEOĞLU, C.1, s. 615; ACAR, Şerh, s. 268.

³⁷⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 616; ACAR, Şerh, s. 268; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 154; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 305.

³⁷¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 616; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 154; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 304.

³⁷² Söz konusu hükme göre “Ticari işletme, içerdiği malvarlığı unsurlarının devri için zorunlu tasarruf işlemlerinin ayrı ayrı yapılmasına gerek olmaksızın bir bütün hâlinde devredilebilir ve diğer hukuki işlemlere konu olabilir. Aksi öngörülmemişse, devir sözleşmesinin duran malvarlığını, işletme değerini, kiracılık hakkını, ticaret unvanı ile diğer fikri mülkiyet haklarını ve sürekli olarak işletmeye özgülünen malvarlığı unsurlarını içerdiği kabul olunur”.

³⁷³ Eşya hukukuna hakim olan ilkelerden belirlilik ilkesinin borçlar hukuku bakımından geçerli olmayıp edimin belirlenebilir olmasının yeterli olduğuna ilişkin olarak bkz. SAĞLAM, İpek, Ticari İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.19, S.1, ss. 131-166 , s. 138.

³⁷⁴ AKER, Halit, Ticari İşletme Kirası, Ankara, 2012, s. 107; SAĞLAM, Ticari İşletme, s. 138.

ve müşteri çevresinin kaybedilmemesi bakımından da önem arz etmektedir³⁷⁵. TTK m. 11 hükmüne benzer bir hüküm de TBK m. 202’de bulunmakta olup söz konusu hükme göre bir malvarlığı veya işletmeyi devralan kişi bu malvarlığı veya işletmedeki borçlardan sorumlu olup, hükümde belirli usulî kuralların bulunması şartıyla borçların bir bütün halinde geçişine izin verilmiştir³⁷⁶. Ancak TBK m. 202 hükmü emredici nitelikte olmayıp, tarafların anlaşmasıyla borçların tümünün veya bir kısmının devralan kişiye intikali engellenebilmektedir³⁷⁷. Söz konusu TBK m. 202 hükmü ve TTK m. 11 hükmünün birbirini tamamladığı ve birbirlerine alternatif olarak kullanılabileceği ifade edilmektedir³⁷⁸.

TBK m. 323 hükmüne göre kira ilişkisinin başkasına devredilmesi için kiraya verenin yazılı rızası gerekmekte, işyeri kiralarda kiraya veren rıza göstermekten kaçınmamaktadır. TTK m. 11 hükmü ise ticari işletmenin bütün halinde devrinin kapsamına kiracılık hakkının da dahil olduğunu düzenlemektedir. Ancak ticari işletme kiraya verenin yazılı rızası bulunmaksızın devredildiğinde, devralanın kira sözleşmesinin tarafı sıfatı kazanıp kazanamayacağı sorunu ortaya çıkmakta olup, bu konuda doktrinde çeşitli görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre ticari işletme devrinin kiracılık hakkını da kapsaması için aksinin öngörülmüş olması tek başına yeterli olmamakta, ayrıca TBK m. 323 hükmü gereği kiraya verenin yazılı onayının bulunması da gerekmektedir³⁷⁹. TBK m. 323 hükmüne öncelik tanınmasını savunan bu görüş taraftarları, TTK m. 11/III hükmünün gerekçesindeki açıklamalardan da kiraya verenin yazılı onayının alınması sonucunu doğurduğunu ifade etmektedirler³⁸⁰. Diğer görüşe

³⁷⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 617.

³⁷⁶ AKER, s. 108.

³⁷⁷ SAĞLAM, İpek, Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.19, S.1, ss. 167-202, s. 190.

³⁷⁸ DEMİR, Koray, Ticari İşletmenin Devrinde Yeni Dönem: Eski ve Yeni Sorunlar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.31, S.2, s. 116; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 706,707.

³⁷⁹ AYDIN, Sema, KAPLAN, Hasan Ali, ŞEN KALYON, Arzu, Ticari İşletme Devri Ve Devrin Hukuki Sonuçları, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, 2013, S. 1-2, s. 240; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 128; Aynı görüşü savunan diğer yazarlar hakkında detaylı açıklamalar için bkz. YASAN, Mustafa, Ticari İşletme Devir Sözleşmesinin Kapsamına Kiracılık Hakkının Dahil Olması Sorunu (6102 Sayılı TTK ve 6098 Sayılı TBK Çerçevesinde Bir İnceleme), Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Doç. Dr. Nurkut İnan’a Armağan, 2013, C. XXIX, S. 3, s. 170-171.

³⁸⁰ TTK m. 11/III hükmünün gerekçesine göre “Nihayet, kiracılık hakkı da işletme için malvarlıksal bir değer olarak önem taşıdığından bütün içinde yerini almıştır. Ancak kiracılık hakkının günümüzde önemini yitirdiğini, bir işletmenin bulunduğu adres ile tanınmasının dünyamızda sadece tarihsel bir anlam taşıdığını da unutmamak gerekir. Kiracılık hakkı bir işletmenin, mesela, dondurmacının, ayakkabıcının, perukçunun, şapkacının, şekercinin, ticaretini yaptığı mahal (adres) ile tanınması, ancak o mahalde de kiracı olması halinde, ticari

göre ise ticari işletme devir sözleşmesi kiraya verenin rızası aranmaksızın kendiliğinden kiracılık hakkını da kapsayabilmekte, zira TBK m. 11/III hükmünde aksi öngörülmedikçe kiracılık hakkı da devir sözleşmesinin kapsamında olduğu açıkça ifade edilmektedir³⁸¹. Kanaatimizce daha isabetli olan bu görüşe göre TBK m. 323 hükmüne göre özel hüküm niteliğinde olan TTK m. 11/III hükmünün öncelikle uygulanması gerekmekte, kiracılık hakkının devir kapsamına girmesi için kira sözleşmesinde kiracılık hakkının devrine ilişkin bir kayıt bulunmasına ya da kiraya verenin yazılı rızasına gerek olmamaktadır³⁸². Nitekim TTK m. 11/III hükmünde ticari işletme devir sözleşmesinde açıkça belirtilmese bile kiracılık hakkının devir kapsamında olduğu kabul edilmiştir. TTK m. 11/III hükmüne rağmen kiracılık hakkının devir kapsamına girebilmesi için açık bir kaydın bulunması yönündeki aksi kabul, ticari işletmenin devri sonucu ulaşılmak istenen ekonomik amacın gerçekleşmemesine sebep olabilecektir³⁸³. Şöyle ki, kiracılık hakkının ticari işletmenin devri kapsamına dahil edilmemesi halinde ticari işletmeyi devralanın işletme faaliyetlerini farklı bir yerde yürütmesine ve dolayısıyla müşteri çevresinin de büyük oranda kaybedilmesine sebep olacaktır³⁸⁴.

b. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi ve Bölünmesi

Kira sözleşmesinin kiracı tarafını ticaret şirketlerinin oluşturduğu durumlarda bu şirketlerin birleşmesi veya bölünmesi söz konusu olduğu olduğunda kira sözleşmesinin taraflarının durumunda ilişkin TBK'da bir hüküm bulunmamaktadır. Bu husus TTK'da düzenlenmiş olup, TTK m. 136/4 hükmüne göre birleşmeyle devralan şirket devrolunan şirketin mal varlığını bir bütün halinde devralmaktadır. Yine TTK m. 153/1 hükmünde de tescil anında devrolunan şirketin tüm aktif ve pasifinin kendiliğinden devralan şirkete geçeceği düzenlenmiştir. Bu durumda kanuni halefiyetin bulunduğu ve devralan şirketin kira sözleşmesinin tarafı olacağı ifade edilmektedir³⁸⁵. Kira sözleşmesinin kiracı tarafı olan ticaret

işletmenin devrinde kiracılık hakkının (kira sözleşmesinin) de devrini ve mal sahibinin buna bazı şartlarda onay vermesi zorunluluğunu ifade eder."

³⁸¹ Detaylı açıklamalar için bkz. YASAN, s. 172 vd; ARKAN, Sabih, Ticari İşletme Hukuku, Ankara, 2018, s. 45; POROY, Reha, YASAMAN, Hamdi, Ticari İşletme Hukuku, İstanbul, 2015, s. 42; BAHTİYAR, Mehmet, Ticari İşletme Hukuku, İstanbul, 2015, s. 27; YASAN, s. 177; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 706.

³⁸² YASAN, s. 177; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 706; AYDIN, KAPLAN, ŞEN KALYON, s. 236.

³⁸³ İNCEOĞLU, C.1, s. 617.

³⁸⁴ İNCEOĞLU, C. 1, s. 617.

³⁸⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 617; Yargıtay'a göre de "....Ticaret şirketlerinin birleşerek yeni bir şirket meydana getirmeleri halinde yeni şirketin eskisinin devamı, "külli halefi" olduğu gerekçesi ile kira sözleşmesine aykırılık

şirketinin bölünmesi halinde ise yine birleşmede olduğu gibi kanuni halefiyet halinin bulunduğu ifade edilmekte, kira sözleşmesinin de bölünme neticesinde ortaya çıkan şirketlerden birine geçmesi gerektiği kabul edilmektedir³⁸⁶.

2. Kiracı Tarafın İradî Devir İşlemi Sonucu Değişmesi

Kiracı tarafın değişmesi kanun hükmü gereği olabileceği gibi, iradi devir işlemi sonucu da gerçekleşebilmektedir. Kiracı tarafın iradi işlem sonucu değişmesi, Türk Borçlar Kanunun kira ilişkisinin devri başlıklı 323. maddesinde düzenlenmiş olup çalışmamızın ikinci ve üçüncü kısımlarında detaylıca incelenecek olan asıl konusunu oluşturmaktadır.

II. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ

A. SÖZLEŞMENİN DEVRİ; TBK m.205

1. Genel Olarak

Sözleşmenin devri, iradi olarak gerçekleşebileceği gibi kanun hükmü gereği de gerçekleşebilmektedir. Sözleşmenin kanun hükmü gereği devrinde belirli olaylara kanun tarafından sözleşmenin devri sonucu bağlanmış olup, devir taraf iradelerinden bağımsız olarak herhangi bir işleme gerek kalmaksızın kanunda belirtilen şartların gerçekleşmesi sonucu meydana gelmektedir³⁸⁷. İşyerinin veya bir bölümünün devrini düzenleyen İş Kanunu m. 6 hükmü, kira konusunun devrini düzenleyen TBK m. 310 hükmü, ticari işletmeyen devrini düzenleyen TTK m. 11/3 hükmü ve külli halefiyet durumları sözleşmenin kanuni devri hallerine örnek olarak gösterilebilir. Gerçek anlamda sözleşmenin devri olarak ifade edilen³⁸⁸ sözleşmenin iradi devri ise TBK m. 205 hükmünde düzenlenmiş olup, sözleşmeyi devreden, davralan ve sözleşmede kalan taraf arasında bir hukuki işleme dayanılarak yapılan bir sözleşme

sebebine dayanan davanın reddine karar verilmesi gerektiği açıklanmıştır. Tüm bu nedenlerle kiracı şirket ile davalı şirketin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun birleşmeleri sonucunda davalı şirket, kiracı şirketin sahip olduğu bütün hak ve alacakları ile borçlarına sahip olduğundan Türk Ticaret Kanunu'nun 151. maddesindeki külli halefiyet ilkesi gereğince kira sözleşmesindeki hak ve borçların da davalı şirkete intikal ettiğinin kabulü gerekir...", Yarg. 6.HD, E. 2010/5129, K. 2010/6533, Erişim: Kazancı İçtihat Bankası, Erişim Tarihi: 15.02.2019.

³⁸⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 618; ÇEBİ, Hakan, Türk Ticaret Kanunu Tasarısına Göre Anonim Ortaklıkların Bölünmesi, İstanbul, 2010, s. 232.

³⁸⁷ ÖZKARACA, Arcümet, İşyeri Devrinin İş Sözleşmelerine Etkisi ve İşverenlerin Hukuki Sorumluluğu, İstanbul, 2008, s. 115; AYRANCI, s. 71 vd.; ÖZTÜRK, s. 266; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, s. 1427.

³⁸⁸ AYRANCI, s. 35; MARTİNY, s. 245, BDYLİNSKİ, s. 95, Naklen, AYRANCI, s. 35, dn. 19.

sonucu meydana gelmekte, devreden ve devralan tarafında iradi bir değişiklik söz konusu olmaktadır³⁸⁹.

Sözleşmenin devrinin tanımı TBK m. 205 hükmünde yapılmış olup, söz konusu hükme göre “Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır”. Sözleşmenin devri “üç taraflı kendine özgü bir sözleşme” olarak nitelendirilmekte ve sözleşmenin devrinde cüzi halefiyet³⁹⁰ söz konusu olmaktadır³⁹¹. Bunun sonucu olarak da sözleşmenin devri ile birlikte taraf değişikliği meydana gelmekte, devreden sözleşmeden kaynaklanan taraf olma sıfatı tüm hak ve borçlarıyla birlikte devralana geçmektedir³⁹². Sözleşmenin varlığı ve içeriği devirden etkilenmemekte, yalnızca taraf değişikliği söz konusu olmaktadır³⁹³.

Sözleşmenin devrinin yapısını açıklamak üzere doktrinde temelde iki görüş bulunmakta olup bunlardan artık etkisini yitiren bölünme (kombinasyon) teorisine³⁹⁴ göre, sözleşme ilişkisi alacak ve borçlar olarak ayrılmakta, sözleşme ilişkisinin devri ise alacağın devri ve borcun yüklenilmesinin birlikte yapılması yolu ile gerçekleşmektedir³⁹⁵. Bizim de katıldığımız ve doktrinde de hakim olan bütünlük teorisine³⁹⁶ göre ise sözleşme ilişkisi yalnız alacak ve borçlardan oluşmayıp, başka bazı hukuki durum ve yükümlülüklerden oluşan bir organizma olarak belirtilmekte, sözleşmenin devrinin yalnızca alacak ve borçları değil aynı zamanda

³⁸⁹ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, s. 1427; ÖZTÜRK, S. 266; BAHADIR, s. 3.

³⁹⁰ Cüzi halefiyet kural, külli halefiyet istisna olup, sözleşmenin devri külli halefiyet hallerinden farklıdır. Zira külli halefiyet yolu ile sözleşme ilişkisi bir bütün olarak başkasına geçmektedir. Detaylı açıklamalar için bkz. AYRANCI, s. 69 vd.

³⁹¹ AYRANCI, s. 53,56,57.

³⁹² TOPUZ/CANBOLAT, s. 102 ve 10. dipnotta belirtilen yazarlar; AYRANCI, s. 33-34; KAHRAMAN, Zafer, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu- Yürürlük Kanunu, İstanbul, 2018, s. 1425.

³⁹³ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, s. 1425; TOPUZ/CANBOLAT, s. 102.

³⁹⁴ Detaylı açıklama için bkz. AYRANCI, s. 41-50; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, s. 1426, 456.dipnotta belirtilen yazarlar.

³⁹⁵ ÖZKARACA, s. 114; AYRANCI, s. 39; MERAL, s. 332; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, s. 1426.

³⁹⁶ Detaylı açıklamalar için bkz. AYRANCI, s. 50-53.

sözleşmenin tarafı olmaya bağlı yenilik doğuran hakları ve ileride doğacak hakları da kapsayacak şekilde bütün olarak gerçekleştiğini kabul etmektedir³⁹⁷.

Sözleşmenin devrinin hukuki nitelik itibariyle sözleşmeyi devralan kişinin borç ilişkisinin tarafı olma sıfatını üstlenerek sözleşmeden kaynaklanan hakların sahibi ve borçların sorumlusu haline gelmesi dolayısıyla tasarruf işlemi olduğu ifade edilmiştir³⁹⁸. Sözleşmenin devri işleminin tasarruf işlemi olduğu hususunda bir tartışma bulunmamakla beraber aynı zamanda borçlandırıcı işlem özelliği gösterip göstermediği hakkında farklı görüşler mevcut olup kanaatimizce de isabetli olan görüşe göre sözleşmenin devrinde borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemi birbirinden bağımsız olarak ayrılamamakta, devir işleminin hem borçlandırıcı işlem hem de tasarruf işlemi etkisi bulunmaktadır³⁹⁹.

Geçerli ve devredilebilir bir sözleşmenin devri, tarafların uygun irade beyanları doğrultusunda devir sözleşmesinin bulunması ile gerçekleşmekte olup sözleşmeye devreden, devralan ve sözleşmede kalan tarafın da katılımı gerekmektedir⁴⁰⁰. TBK m. 205 hükmüne göre bu katılım “devreden ve devralan arasında yapılan anlaşmaya sözleşmede kalan tarafın önceden izin veya sonradan icazet vermesi şeklinde gerçekleşebileceği gibi, devir sözleşmesinin her üç tarafın da anlaşmasıyla kurulması halinde de gerçekleşebilmektedir.” Yine TBK m. 205/III hükmüne göre; “devir sözleşmesinin şekli, devredilen sözleşmenin şekline tabidir.” Her üç tarafın da bir araya gelerek düzenledikleri devir sözleşmesinin geçerliliğinin devredilen sözleşmenin şekline tabi olduğu hususunda bir tartışma bulunmamaktadır. Ancak diğer ihtimalde, yani sözleşmede kalan tarafın devir sözleşmesine izin veya icazet vermesi durumunda iznin ya da icazetin hangi şekle tabi olduğu hususunda kanunda bir düzenleme bulunmayıp doktrinde farklı görüşler mevcuttur⁴⁰¹. Bir görüşe göre, şeklin kamu düzenine ilişkin olması ve tarafları koruma amacı dikkate alınmalı, dolayısıyla onay için de TBK m.

³⁹⁷ KAHRAMAN, Zafer, Karşılaştırmalı Hukukta Borcun Dış Üstlenilmesi (Borcun Nakli), İstanbul, 2013, s. 140; ÖZKARACA, s. 114; AYRANCI, s. 40; MERAL, s. 332; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, s. 1426.

³⁹⁸ BAHADIR, s. 5; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, s. 1425-1426; AYRANCI, s. 66-67.

³⁹⁹ FRÜH, s. 11, Naklen, AYRANCI, s. 68; AYRANCI, s.68, dn. 206; ÖZTÜRK, Berna, Sözleşmenin Devri, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2016, S. 125, s. 269; BAHADIR, s. 5.

⁴⁰⁰ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, s. 1427; ÖZTÜRK, s. 269.

⁴⁰¹ KAHRAMAN, Borcun Dış Üstlenilmesi, s. 131; ÖZTÜRK, s. 272.

205/III hükmünde belirtilen şekil şartı uygulanmalıdır⁴⁰². Kanaatimizce daha isabetli olan diğer bir görüşe göre ise onayın şekli hususunda TBK’da bir düzenleme bulunmadığı ve onayın da şekle tabi tutulması çeşitli güçlükler sebep olacağı için “*hakların kullanılmasını kolaylaştırıcı yorum ilkesi*” esas alınmalı, sözleşmede kalan tarafın izninin veya icazetinin devir sözleşmesinin şekline tabi olması gerekmemektedir⁴⁰³.

Sözleşmenin devrinin gerçekleştiği an öncelikle tarafların iradelerine göre belirlenmekte, ancak tarafların bu yönde bir iradelerinin bulunmaması halinde devrin gerçekleştiği an bakımından farklı sonuçlar ortaya çıkmakta, doktrinde bu hususa ilişkin farklı görüşler ileri sürülmektedir⁴⁰⁴.

2. Sözleşmenin Devrinin Benzer Hukuki Kurumlarla Karşılaştırılması

Sözleşmenin devri ile yeni bir sözleşme kurulmamakta, mevcut sözleşme sona ermeyip yalnızca bir tarafı değişmektedir⁴⁰⁵. Bu durum sözleşmenin devrini yenilemeden ayırmakta, zira yenileme halefiyet sonucunu doğurmayıp bir borcun sona ermesine ve yeni bir borcun doğmasına sebep olmaktadır⁴⁰⁶. Sözleşmenin devrine benzer şekilde yenilemede de tarafların iradeleri önem arz etmektedir. Nitekim yenilemeyi düzenleyen TBK m. 133 hükmüne göre tarafların açık yenileme iradelerinin bulunması gerekmekte, bu husus yenilemenin gerçekleşebilmesi için kurucu unsur olarak değerlendirilmektedir⁴⁰⁷. Yenilemede yeni borç ilişkisinin kurulmasıyla birlikte sona eren eski borç ilişkisinden kaynaklanan bütün ferî haklar,

⁴⁰² KAHRAMAN, Borcun Dış Üstlenilmesi, s. 131;

⁴⁰³ OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.2, İstanbul, 2014, s. 618 ; ÖZTÜRK, s. 272.

⁴⁰⁴ Bunlardan tasarruf teorisine göre sözleşme devralan ve devreden anlaşıldığı an devredilmiş sayılmakta, sözleşmede kalan tarafın onayı yalnızca beyan niteliğinde geriye etkili sonuçlar doğurmaktadır . Sözleşme teorisine göre ise sözleşmenin devrinin kurucu unsuru olan her üç tarafın iradesi kurucu unsur olup bunlardan en son beyan edilenin gerçekleşme anı sözleşme devrinin meydana geldiği anı ifade etmektedir. Bkz. AYRANCI, s. 148-149; AYRANCI, s. 155-156; Bkz. s. 102 vd.

⁴⁰⁵ BAHADIR, s. 13; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, s. 1426; AYRANCI, s. 79.

⁴⁰⁶ MERAL, Nevin, Türk Borçlar Kanunu ve Ole Lando İlkeleri’nde Sözleşmenin Devri, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2014, C.5, S. 1, s. 331-332; AYRANCI, s. 79; BAHADIR, s. 13; KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, s. 1426; ÖZTÜRK, s. 282.

⁴⁰⁷ BAHADIR, s. 13; ÖZTÜRK, s. 283.

itiraz ve defiler tarafların aksi yönde bir iradeleri bulunmaması halinde sona ermekte iken, sözleşmenin devrinde, devreden tarafın tüm hak ve borçları devralan tarafa geçmektedir⁴⁰⁸.

Sözleşmenin devri alt sözleşme ilişkisine benzer özellikler göstermekle beraber, sözleşmenin devrinde sözleşmenin taraflarından birinin (devreden) sözleşme ilişkisinden çıkmakta ve yerine yeni bir üçüncü kişi (devralan) gelmekte iken, alt sözleşme ilişkisinde sözleşmenin tarafları değişmemekte, birbirini etkileyen ancak birbirinden bağımsız iki ayrı sözleşme bulunmaktadır⁴⁰⁹. Ayrıca sözleşmenin devrinde devir işlemine sözleşmede kalan tarafın rıza göstermesi gerekmekte iken, alt sözleşme ilişkisinde bu durum her halde söz konusu olmamakta, nitekim TBK m. 322 hükmü uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kiraya verene zarar vermemek şartıyla alt kira ilişkisi kurulması serbest bırakılmıştır⁴¹⁰.

Alacağın devri de sözleşmenin devri ile benzer özellikler gösteren kurumlardan biri olup, çeşitli yönlerden sözleşmenin devrinden ayrılmaktadır. Sözleşmenin devrinin konusu sözleşme ilişkisi iken, alacağın devrinin konusu alacak hakkının kendisi olup, alacaklı alacağını üçüncü bir kişiye devretmektedir⁴¹¹. Alacağın devrinde alacaklı ve borçlu yanında üçüncü bir kişi borç ilişkisine taraf olmakta, dolayısıyla üçlü bir borç ilişkisi ortaya çıkmaktadır⁴¹². Sözleşmenin devrinde ise borç ilişkisine yeni bir taraf eklenmemekte, yalnızca taraf değişikliği söz konusu olmaktadır⁴¹³. Ayrıca alacağın devrinde alacaklı borçlunun rızası bulunmaksızın alacağını üçüncü bir kişiye devredebilmekte iken, sözleşmenin devrinde sözleşmede kalan tarafın rızası devrin zorunlu unsurunu oluşturmaktadır⁴¹⁴.

TBK m. 206 hükmünde düzenlenen sözleşmeye katılmada da sözleşmenin devrinden farklı olarak sözleşme taraflarından birinin sözleşmeden ayrılması söz konusu olmamakta, mevcut sözleşme ilişkisine yeni bir taraf katılmaktadır⁴¹⁵. Bu çerçevede sözleşmenin devrinden farklı olarak katılanın yanında yer aldığı tarafın sözleşmeden kaynaklanan hak ve borçları sona

⁴⁰⁸ AYRANCI, s. 79; BAHADIR, s. 14; ÖZTÜRK, s. 283.

⁴⁰⁹ YÜCER, s. 825; ÖZTÜRK, s. 284; AYRANCI, s. 80-81.

⁴¹⁰ AYRANCI, s. 81; ÖZTÜRK, s. 284; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1809.

⁴¹¹ ÖZTÜRK, s. 284; BAHADIR, s. 8-9; OĞUZMAN/ÖZ, s. 543.

⁴¹² ÖZTÜRK, s. 284; BAHADIR, s. 9.

⁴¹³ BAHADIR, s. 9.

⁴¹⁴ ÖZTÜRK, s. 285.

⁴¹⁵ ÇABRİ, Sözleşmeye Katılma, s. 3915; AYRANCI, s. 75; ÖZTÜRK, s. 282.

ermeyip, katılan ile aralarında müteselsil borçluluk ve alacaklılık söz konusu olmaktadır⁴¹⁶. Yine sözleşmeye katılma ve sözleşmenin devri arasındaki farklılıklardan biri de sözleşmede kalan tarafın rızasına ilişkindir. Sözleşmenin devrinde sözleşmede kalan tarafın rızasının bulunması sözleşmenin devrinin zorunlu unsuru iken, sözleşmeye katılmada TBK m. 206 hükmünde rızaya ilişkin bir düzenleme bulunmayıp, katılma sözleşmesinin borç ilişkisinin mevcut tarafları ve katılanın yapacağı anlaşma ile yapılacağı düzenlenmiştir. Bu düzenlemeden hareketle sözleşmenin mevcut tarafları ve katılanın iradelerinin uyuşması gerekmektedir⁴¹⁷.

Sözleşmenin devri ve borcun üstlenmesine ilişkin olarak, borcun üstlenilmesinde belirli bir borcun üstlenilmesi söz konusu olup sözleşmenin devrinden farklı olarak sözleşmenin taraflarından birinin sözleşme ilişkisindeki hak ve borçlarının tamamen devri söz konusu olmamaktadır⁴¹⁸. Borcun üstlenilmesi alacağın alacağın devrinin tam karşılığını oluşturmakta, borcun üstlenilmesi ile birlikte sözleşme ilişkisinin yalnızca bir parçası olan borcun devri söz konusu olup sözleşmenin tarafı değil de yalnızca borcun ifasına ilişkin yetkiler devredilmektedir⁴¹⁹.

3. Sözleşmenin Devrinin Hukuki Sonuçları

Sözleşmenin devri, geniş anlamda borç ilişkisinin devri ve taraf değişikliği sonucunu doğurmakta, bu çerçevede devreden tamamen sözleşme ilişkisinden ayrılmakta, taraf sıfatı fer'i haklar, yenilik doğran haklar, def'i ve itirazlar da dahil olmak üzere tüm hak borçlarıyla beraber devralana geçmektedir⁴²⁰. Bu durum sözleşmenin devrinin halefiyet sonucu doğurmasının da bir gereğidir, zira sözleşmenin devri ile birlikte devralan taraf devreden tarafın konumuna sahip olmakta, buna bağlı olarak da söz konusu hakları kendi adına talep edebilmektedir⁴²¹. Sözleşmenin devri ile birlikte devredilen sözleşmenin sona ermesi ya da içeriğinde bir

⁴¹⁶ BAHADIR, s. 23; ÇABRİ, Sözleşmeye Katılma, s. 3915; AYRANCI, s. 75.

⁴¹⁷ KAHRAMAN, İstanbul Şerhi, C.1, S. 468; BAHADIR, s. 23.

⁴¹⁸ EREN, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s. 1243; KAHRAMAN, Borcun Dış Üstlenilmesi, s. 141.

⁴¹⁹ HATEMİ, Hüseyin, GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İstanbul, 2015, s. 384,391; MERAL, s. 333; Borcun üstlenilmesinin, sözleşmenin devrine yönelik bir ön aşama olabileceğine ilişkin olarak bkz. AYRANCI, s. 83.

⁴²⁰ KAHRAMAN, Borcun Dış Üstlenilmesi, s. 141; AYRANCI, s. 153,155; OĞUZMAN/ÖZ, s. 621.

⁴²¹ AYRANCI, s. 153.

değişiklik olması söz konusu olmayıp, sözleşmeden doğan hak ve borçlar varlığını sürdürmektedir⁴²².

Sözleşmenin devri neticesinde sözleşmeyi devralan, sözleşmenin devri anında var olan veya gelecekte doğacak hak ve borçlarından sözleşmede kalan tarafa karşı sorumlu olup haklarını ona karşı ileri sürebilmekte, Sözleşmenin devrinden önce doğmuş hak ve borçlardan ise devreden tarafın sorumluluğu devam etmektedir⁴²³.

B. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ; TBK m. 323

1. Genel Olarak

Kiracının, kira sözleşmesi devam ederken kiralananı her zaman kendisinin kullanmak istemeyeceği durumlar söz konusu olabilmekte, kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve yükümlülükleri üçüncü kişiye devredebilmektedir⁴²⁴. Bu, kira ilişkisinin devri ile mümkün olup söz konusu hukuki kurum TBK m. 323 hükmünde düzenlenmiştir. Nitekim yukarıda incelediğimiz sözleşmenin devrinin düzenlendiği genel hüküm niteliğindeki TBK m. 205/III hükmünde özel hükümlerin saklı tutulduğu ifade edilmektedir. Bu çerçevede kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü, sözleşmenin devrine ilişkin özel hükümlerden biri olup ilk kez 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiştir⁴²⁵. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda kira ilişkisinin devri hakkında bir hüküm bulunmamakta ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları

⁴²² Nitekim Yargıtay da kararlarında sözleşmenin devrinin mevcut sözleşme ilişkisini değiştirmediğini kabul etmektedir. *“Sözleşmenin yüklenilmesi ile yüklenilen sözleşme ortadan kalkmaz. Sözleşme ilişkisinin sadece tarafları değişir, ilişkideki taraflardan biri ayrılır ve üçüncü kişi onun yerine geçer. Sözleşmeyi yüklenen taraftan olarak girdiği sözleşmenin kendiliğinden tarafı olur. Yüklenen taraf, devreden taraf nasıl hak sahibi ve yükümlü ise, sözleşmenin diğer tarafına karşı aynı şekilde sorumlu ve hak sahibidir. Taraf değişikliğine rağmen sözleşme ilişkisi değişmeksizin devam eder. Yüklenen taraf, sadece varolan hakların sahibi ve borçların sorumlusu değildir. Aynı zamanda, gelecekte doğacak olan hak ve borçlarla da ilgilidir.”* Yarg. 3. HD. 2004/9625 E., 2004/10945 K., Erişim: <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, Erişim Tarihi; 25.02.2019; AYRANCI, s. 115; BAHADIR, s. 20.

⁴²³ BAHADIR, s. 21; AYRANCI, s. 117.

⁴²⁴ ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325), Bahçeşehir Üniversitesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, C.9, S. 103-104, ss. 132-162, s. 157.

⁴²⁵ TBK m. 205 hükmünün son fıkrasında yer alan *“Kanundan doğan halefiyet halleri ile diğer özel hükümler saklıdır”* ifadesindeki saklı tutulan hükümlerden birinin TBK m. 323 hükmü olduğuna ilişkin bkz. İNCEOĞLU, C.I, s. 531, dn. 2167; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na getirilen değişiklik ve yeniliklerin büyük bir bölümü kira sözleşmelerine ilişkin olup TBK m. 323 hükmü de bu yeniliklerden birisidir. Bu hususta detaylı bilgi için bkz. ANTALYA, Gökhan, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Kira Sözleşmesi Ve Kefalet, Legal Hukuk Dergisi, 2005, S. 34, s. 3681-3685; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 157.

Hakkındaki Kanun m. 12/I hükmünde ise sözleşmede aksi açıkça kararlaştırılmadıkça kiracının kira sözleşmesini başkasına devredemeyeceği düzenlenmektedir.

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmüne göre; “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz. -Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. -İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur*”. Söz konusu hüküm bazı yönlerinde farklılık bulunması ile beraber kaynak İsviçre Borçlar Kanunu m. 263 hükmü⁴²⁶ göz önünde tutularak düzenlenmiştir⁴²⁷.

TBK m. 323 hükmü kira ilişkinin yalnızca kiracı tarafından devrini düzenlemiş olup, kiraya verenin kira sözleşmesini iradi olarak devri bakımından TBK m. 323 değil, TBK m. 205 hükmü uygulama alanı bulmaktadır⁴²⁸. Kiraya verenin kiralananın mülkiyetini üçüncü kişiye geçirmesi sonucu kira sözleşmesinin kanuî devrini düzenleyen TBK m. 310 hükmünden farklı olarak, TBK m. 323 anlamında kira ilişkisinin devri, iradi bir devir işlemi sonucu meydana gelmekte, bu işlem için kiracı, kiraya veren ve üçüncü kişinin devir iradelerinin bulunması gerekmektedir⁴²⁹.

2. Hükümün Uygulama Alanı

a. Zaman Bakımından Uygulama Alanı

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmünün belirli özellikleri taşıyan kira sözleşmeleri bakımından uygulanması 6353 Sayılı “*Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde*

⁴²⁶ İBK m. 263 hükmüne göre; “*İşyeri kiracısı kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisini üçüncü bir kişiye devredilebilir. Kiraya veren rızayı vermekten sadece önemli sebeplerle kaçınabilir. Kiraya veren rıza verirse üçüncü şahıs kiracının yerine kira ilişkisine dahil olur. Kiracı kiraya verene karşı yükümlülüklerinden kurtulur. Bununla birlikte kiracı üçüncü şahısla birlikte müteselsilen sorumluluğu sözleşme ya da yasa uyarınca sona erdiği anda sona erer veya erdirilebilir, fakat en fazla iki yıl sürer*”.

⁴²⁷ Nitekim bu husus TBK m. 323 hükmünün gerekçesinde “...*Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 263. maddesi öz önünde tutulmuştur*...” şeklinde ifade edilmektedir; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 224.

⁴²⁸ ACAR, Şerh, s. 501; İNCEOĞLU, C.1, s. 531.

⁴²⁹ ACAR, Şerh, s. 500,

Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un m. 53 hükmü⁴³⁰ uyarınca; "01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıllık süre için ertelenmiştir. Erteleme bütün kira sözleşmelerinin devrine ilişkin olmayıp, kiracının TTK’da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari sözleşmelerinin devri bakımından söz konusudur." Dolayısıyla kiracının esnaf, avukat, doktor ya da eczacı gibi serbest meslek sahibi olması durumunda kiraladıkları işyerleri için de TBK m. 323 hükmü ertelemeye tabi olmaksızın uygulama alanı bulmaktadır⁴³¹.

6101 sayılı “*Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun*” m. 1 hükmü⁴³² uyarınca; “1 Temmuz 2012 tarihinden önce kurulmuş kira sözleşmelerine 818 sayılı *Borçlar Kanunu* hükümleri uygulanmakta, söz konusu kira sözleşmesine 6098 sayılı *TBK* uygulanmamaktadır.” 6101 sayılı Kanun’un 2, 3 ve 4. maddelerinde bu kuralın istisnaları düzenlenmekte, buna göre “kamu düzeni ve genel ahlak, içeriği kanunla belirlenen işlem ve ilişkiler”, kazanılmış haklara ilişkin olarak gerçekleştikleri tarih önem arz etmeksizin 6098 sayılı *TBK* uygulanmaktadır.

Kira sözleşmesinin devri bakımından eski kanun döneminde kurulmuş kira sözleşmelerine *TBK* m. 323 hükmünün uygulanıp uygulanamayacağı hususunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüş 6101 Sayılı Kanun’un 1. maddesinin ikinci cümlesinden hareketle kira sözleşmesinin taraflardan birisi için sona erme sonucu doğuran durumlar da bu kapsamda değerlendirilmekte, *TBK* m. 323 hükmünün eski kanun zamanında kurulmuş kira

⁴³⁰ Söz konusu hüküm ve değişik yapılmasına ilişkin Geçici Madde 2’ye göre “31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı *Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*’un geçici 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.- GEÇİCİ MADDE 2- Kiracının *Türk Ticaret Kanunu*nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı *Türk Borçlar Kanunu*’nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga *Borçlar Kanunu* hükümleri uygulanır.”

⁴³¹ KAHVECİ, Nalan, 6098 Sayılı *TBK*. nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk, Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C.19, Özel Sayı 2017, s. 701; İNCEOĞLU, C.1, s. 539; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 15.

⁴³² Söz konusu hükme göre “*Türk Borçlar Kanunu*’nun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, *Türk Borçlar Kanunu*’nun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, *Türk Borçlar Kanunu* hükümlerine tabidir.”

sözleşmelerine uygulanması gerektiğini savunmaktadır⁴³³. Ancak kanaatimizce daha isabetli olan görüş ise kira sözleşmesinin devrinde 6101 sayılı Kanun'un 1. maddesinin 2. cümlesinde ifade edilen ve 6098 sayılı TBK hükümlerine tabi olduğu belirtilen “*temerrüt, sona erme ve tasfiye*” hallerinden birinin söz konusu olmadığını, zira kira sözleşmesinin devrinin eski kiracı bakımından sözleşmenin sona ermesi sonucunu doğurmayıp, yalnızca eski kiracının sözleşmenin tarafı olmaktan çıkması olarak değerlendirilmesi gerektiği savunmaktadır⁴³⁴.

b. Konu Bakımından Uygulama Alanı

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü, kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin “Genel Hükümler” ayırımında düzenlenmekte, bu nedenle taşınır ve taşınmaz kiralarda, TBK m. 358 hükmünün⁴³⁵ atfıyla da ürün kiralarda uygulama alanı bulmaktadır⁴³⁶. Kiralananın yapısal niteliği bakımından TBK m. 323 hükmü konut ve çatılı olup olmaması önem arz etmeksizin işyeri kiralarda uygulama alanı bulmaktadır⁴³⁷. Mevzuat TBK m. 263 hükmünde ise kira ilişkisinin sadece işyeri kiralari bakımından söz konusu olduğu ifade edilmektedir. TBK m. 323 hükmü, işyeri kiralari ve diğer kira sözleşmeleri için farklı hukuki sonuçlar benimsemekte olup konut kiralarda kiraya verenin kira ilişkisinin devrine rıza gösterip göstermeme hususunda bir zorunluluğu bulunmamasına karşın işyeri kiralari bakımından kiraya verenin haklı bir sebep bulunmaksızın rıza göstermekten kaçınamayacağı ifade edilmektedir⁴³⁸. İşyeri kiralarda kiraya verenin haklı sebep bulunmaksızın devre rıza göstermekten kaçınmaması, doktrinde kiraya verenin kanundan doğan bir sözleşme kurma yükümlüğü olarak ifade edilmektedir⁴³⁹.

⁴³³ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 10.

⁴³⁴ İNCEOĞLU, C.2, s. 561; ÖKTEM ÇEVİK, Türk Borçlar Kanunu m. 323 Uyarınca Kira Sözleşmesinin Devri, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2016, C.11, S. 145-146, s. 675.

⁴³⁵ Söz konusu hükme göre “*Bu ayırimda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır*”. Ürün kirası ayırımında kira sözleşmesinin devrine ilişkin hüküm bulunmadığından TBK m. 323 hükmü ürün kiralari da uygulanabilmektedir.

⁴³⁶ ACAR, s. 501; İNCEOĞLU, C.I, s. 529; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 99.

⁴³⁷ YAVUZ, Nihat, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Ankara, 2019, s. 374; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 702; İNCEOĞLU, C.I, s. 530; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231, dn. 718; KAHVECİ, s. 186.

⁴³⁸ İNCEOĞLU, C.I, s. 530.

⁴³⁹ ARAL/ AYRANCI, s. 290 ve 59. dipnotta belirtilen yazarlar; Ancak, kiraya verenin devir sözleşmesinin tarafı olma ya da sözleşme yapma zorunluluğunun bulunmadığı, söz konusu yükümlülüğün yalnızca rıza gösterme yükümlülüğü olduğu yönündeki karşı görüş için bkz. İNCEOĞLU, C.I, s. 535.

c. TBK m. 323 Hükümünün Uygulanamayacağı Durumlar

TTK m. 134 hükmünde düzenlenen ticaret şirketlerinin birleşmeleri ve bölünmeleri yukarıda da açıkladığımız üzere kanundan doğan sözleşme devri hallerinden biri olup, ticaret şirketinin bölünmesi veya birleşmesi sonucu kira sözleşmesi de herhangi bir işleme gerek olmaksızın yeni oluşuma dahil olmaktadır⁴⁴⁰. Zira burada külli halefiyet söz konusu olmakta ve bu nedenle cüzi halefiyet sonucu doğuran TBK m.323 hükmü ticaret şirketlerinin birleşmesi ve bölünmelerine uygulanamamaktadır⁴⁴¹.

TTK m. 11/III hükmünde düzenlenen ticari işletmenin devrine TBK m. 323 hükmünün uygulanması hususunda doktrinde farklı görüşler mevcut olup yukarıda da açıkladığımız üzere kanaatimizce isabetli olan görüşe göre özel hüküm niteliğindeki TTK m. 11/III hükmünün öncelikle uygulanması gerekmekte olup kiraya verenin rızası olmaksızın kiracılık hakkı da ticari işletmenin devrinin gerçekleşmesi ile birlikte devredilmiş olmaktadır⁴⁴².

3. Düzenlemenin Amacı

Kira ilişkisinin devri, kira sözleşmesini süresinden önce sonlandırmak isteyen kiracının başvurabileceği hukuki imkanlardan biri ve en avantajlı olanıdır. Zira kira sözleşmesinin devrinde kiracı kira sözleşmesi ile bağlılığını sözleşmenin süresinden önce zarar görmeden sona erdirebilmektedir⁴⁴³. Kiracı kira sözleşmesini TBK m. 331 hükmü gereği önemli sebeple feshedebilir veya TBK m. 325 hükmü uyarınca kira sözleşmesinin süresinden önce kiralananı geri vererek kira sözleşmesi ile bağlılığından kurtulabilir. Ancak bu imkanların kullanılması kira sözleşmesinin devrinden farklı olarak kiracıya kiraya verene tazminat ödeme yükümlülüğü gibi sorumluluktan kurtulabilmek için bazı yükümlülükler yükleyebilmekte, bu durum da kiracının hatta kiraya verenin zarara uğramasına sebep olabilmektedir. Nitekim TBK m. 331 hükmü uyarınca kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirmek isteyen kiracı, kira ilişkisinin devamının kendisi için çekilmez duruma gelmesi koşuluyla kira sözleşmesini sona

⁴⁴⁰ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 703.

⁴⁴¹ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 703.

⁴⁴² Ticari işletme devrinin kiracılık hakkını da kapsadığı, ticari işletme devrine ilişkin zaten var olan TTK m. 11/III hükmüne rağmen TBK m. 323 hükmünün düzenlenmesine yönelik eleştiri için bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 530.; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 704.

⁴⁴³ ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 662.

erdirebilmekte, ancak hükmün 2. fıkrası uyarınca kiraya verene tazminat ödeme yükümlülüğü altında kalabilmektedir⁴⁴⁴. Yine TBK m. 325 hükmüne göre de sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri veren kiracının sözleşmeden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam etmekte, kiracı bu sorumluluktan kurtulabilmek için bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenin kabul edebileceği, kira ilişkisini devralmaya hazır ve ödeme gücü bulunan yeni bir kiracı bulması gerekmektedir. Kira sözleşmesinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmünde ise kiracı sözleşme ile bağlılığından daha kolay kurtulmakta ve kiracının ya da kiraya verenin zarar görmeyeceği bir çözüm benimsenmektedir.

4. Hukuki Niteliği

Sözleşmenin devrini düzenleyen genel hüküm niteliğindeki TBK m. 205 hükmüne göre, *“Sözleşmenin devri sonucunda devreden sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte tüm hak ve borçları devralana geçmektedir.”* Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü benzer bir sonuç benimsemiş olup TBK m. 205 hükmünün özel bir görünümünü oluşturmaktadır⁴⁴⁵. Bu çerçevede kira ilişkisinin devri, genel bir halefiyet kurumu olduğu ifade edilen sözleşme devri ile aynı sonucu doğurmakta, devir ile birlikte yalnızca taraf değişikliği gerçekleşip kira ilişkisi kendisine devredilen kiracı devreden kiracının yerine geçmektedir⁴⁴⁶.

TBK m. 323 hükmünün 1. fıkrasında TBK m. 205 hükmünün 1. fıkrasından farklı olarak kiraya verenin kira ilişkisinin devrine rıza vermesi gerektiğinden bahsetmiş olup bu durum kira ilişkisinin devrinin nitelik itibarıyla TBK m. 205 hükmü anlamında sözleşmenin devri olarak değerlendirilmesine engel değildir⁴⁴⁷. Nitekim bu husus TBK m. 205 hükmünün 2. fıkrasında

⁴⁴⁴ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 100; ÖKTEM ÇEVİK, Kira İlişkisinin Devri, s. 662.

⁴⁴⁵ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 698; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 102; ACAR, Şerh, s. 500.

⁴⁴⁶ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 102, 118.

⁴⁴⁷ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 698; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 102; Yargıtay da kira ilişkisinin devrinin tipik olarak sözleşmenin devri niteliğinde olduğunu kabul etmekte olup bu husus şu şekilde ifade edilmiştir; *“Yukarıda sözü edilen belgeden, kira sözleşmesinde kiralayanın bu ilişkiden ayrıldığı ve kendisinin yerine davacıyı ikame ettiği, bu hukuksal olguya cevabi ihtarname ile davalının onay verdiği anlaşılmaktadır. O halde bütünlük içerisinde ve üç taraflı olarak kendine özgü bir şekilde sözleşmenin yüklenildiğinin kabulü gerekecektir”*. Yarg. 3. HD. 2004/9625 E., 2004/10945 K., Erişim: <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, Erişim Tarihi: 05.03.2019.

“Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayanan veya sonradan onaylanan anlaşma da, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir” şeklinde ifade edilen kuralı kira sözleşmesi bakımından teyit etmektedir⁴⁴⁸.

TBK m. 323 hükmünün 1. fıkrasının mutlak emredici yahut nispi emredici nitelikte olup olmadığı hakkında doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüş⁴⁴⁹ söz konusu hükmün mutlak emredici nitelik taşıdığını ifade etmekte, diğer görüşe göre ise söz konusu hüküm nispi emredici nitelik taşımaktadır⁴⁵⁰. Şöyle ki hükmün nispi emredici nitelikte olması durumunda kira sözleşmesinin tarafları işyeri kiralarında sözleşmenin devrini yasaklayamayacak, ancak kiraya veren onayına gerek olmaksızın hem işyeri hem de diğer kira sözleşmeleri bakımından kira sözleşmesinin devredilmesini kararlaştırabileceklerdir⁴⁵¹. Yine hükmün 3. fıkrasının da hukuki niteliği tartışmalı olup bizim de katıldığımız görüşe göre söz konusu hüküm kiracı yararına nispi emredici niteliktedir⁴⁵². Buna göre kiraya veren ve devreden kiracının anlaşması ile devreden kiracının iki yıllık müteselsil sorumluluğu kısaltılabilmekte veya kaldırılabilen iken, sorumluluk süresinin uzatılması mümkün olmamaktadır⁴⁵³. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise hüküm emredici nitelikte olmayıp kiraya veren ve devreden kiracı anlaşarak devreden kiracının sorumluluğunu kısmen veya tamamen ortadan kaldırabilmekte veya sorumluluğun süresini uzatabilmektedirler⁴⁵⁴.

5. Kira İlişkisinin Devrinin Benzer Hukuki Kurumlar İle Karşılaştırılması

a. Alt Kira İlişkisi İle Karşılaştırılması

TBK m. 322 hükmünde düzenlenen alt kira ilişkisinde, kira ilişkisinin devrinden farklı olarak, kira sözleşmesinin taraflarında her hangi bir değişiklik ya da kiraya verenle doğrudan bir hukuki ilişki söz konusu olmayıp alt kiracı yalnızca kiracı ile bir sözleşmesel ilişki içerisine

⁴⁴⁸ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 226.

⁴⁴⁹ ACAR, Şerh, s. 501; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272; ÖKTEM ÇEVİK, Kira İlişkisinin Devri, s. 663, 16. dipnotta belirtilen yazarlar.

⁴⁵⁰ İNCEOĞLU, C.I, s. 531; ÖKTEM ÇEVİK, Kira İlişkisinin Devri, s. 663.

⁴⁵¹ İNCEOĞLU, C.I, s. 532-532; ÖKTEM ÇEVİK, Kira İlişkisinin Devri, s. 663.

⁴⁵² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272; ÖKTEM ÇEVİK, Kira İlişkisinin Devri, s. 663-664; ACAR, Şerh, s. 501.

⁴⁵³ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 124; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272.

⁴⁵⁴ İNCEOĞLU, C.I, s. 532; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 232.

girmektedir⁴⁵⁵. Alt kira ilişkisinde, asıl kira sözleşmesi olarak adlandırılan kira sözleşmesi varlığını devam ettirmekte, bu sözleşmenin yanı sıra kiracı ve alt kiracı arasında yeni bir kira sözleşmesi kurulmaktadır⁴⁵⁶. Kira ilişkisinin devri ise kira sözleşmesinde taraf değişikliği sonucu doğran hallerden birisi olup, devreden kiracı kira ilişkisinden tamamen ayrılmakta, kira sözleşmesinden doğan kiracı sıfatı bütün hak ve borçlarıyla devralana geçmektedir⁴⁵⁷. Devreden kiracı için kira ilişkisinin devri ile birlikte sözleşmenin tarafı olma sıfatı sona ermekte, devralan kiracı onun yerine geçip kira sözleşmesinin tarafı olmaktadır⁴⁵⁸. Yani kira ilişkisinin devrinde mevcut kira sözleşmesi sona ermeyip, yalnızca tarafları değişmekte iken, alt kira ilişkisinde mevcut kira sözleşmesi taraf değişikliği olmaksızın varlığını devam ettirmekle birlikte, kiracı ve alt kiracı arasında yeni bir sözleşme ilişkisi kurulmaktadır⁴⁵⁹. Bu husus hak ve sorumluluklar bakımından önem arz etmekte, alt kira ilişkisinde asıl kiracının kiraya verene karşı hak borçları devam etmekte, oysa kira ilişkisinin devrinde devreden kiracı ve kiraya veren arasındaki ilişki ortadan kalkmakta ve devralan kiracı arasında kira ilişkisi kurulmaktadır⁴⁶⁰.

TBK m. 322 hükmüne göre alt kira ilişkisi kurulması kiraya verene zarar vermemek koşuluyla konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kural olarak serbest bırakılmıştır⁴⁶¹. Oysa TBK m. 323 hükmüne göre kira ilişkisinin devri kiraya verenin yazılı rızası bulunmadıkça mümkün olmamakta, işyeri kiralalarında ise kiraya veren haklı bir sebep bulunmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmamaktadır.

⁴⁵⁵ YÜCER, s. 826; EROL DURAK, s. 122; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 129; AYRANCI, s. 80; KAHVECİ, s. 75; ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, s.53; AYDEMİR, s. 54.

⁴⁵⁶ ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, s.53; AYRANCI, s. 80; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 129.

⁴⁵⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272; KAHVECİ, s. 75; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 129.

⁴⁵⁸ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 129.

⁴⁵⁹ KAHVECİ, s. 75; AYRANCI, s. 80-81; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 130; ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, s.55.

⁴⁶⁰ AYDEMİR, s. 61.

⁴⁶¹ AYDEMİR, s. 53; AYRANCI, s. 81; ÖZTÜRK, s. 284.

b. Kullanım Hakkının Devri İle Karşılaştırılması

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü, gerekçesinde⁴⁶² 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun "kiracının üçüncü şahsa ferağı" olarak belirtilen ve alt kira ile kullanım hakkının devrine ilişkin olan m. 259/I hükmüne karşılık geldiği ifade edilmektedir. Dolayısıyla hükmün gerekçesindeki ifadesinden "kira ilişkisinin devri" ile "kiracının üçüncü şahsa ferağı"nın aynı hukuki kurumlar olduğu anlamı çıkarılmaktadır. Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre "kiracının üçüncü şahsa ferağı" ifadesinden "kira ilişkisinin devri" değil, TBK m. 322 hükmünde düzenlenen "kullanım hakkının devri" hukuki kurumunun anlaşılması gerekmektedir⁴⁶³. Yine hükmün tasarısında kira ilişkisinin devri için "kiranın devri" kavramı kullanılmış olsa da bu kavramın "kiracılık haklarının devri" olarak anlaşılması gerektiği ifade edilmiştir⁴⁶⁴. Kira ilişkisinin devri ile kullanım hakkının devri birbirinden farklı iki hukuki kurum olup farklı hükümlerde düzenlenmişlerdir.

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmünün kullanım hakkının devrinin aksine 818 sayılı Borçlar Kanununda bir karşılığı bulunmayıp kaynağını İsviçre Borçlar Kanunu m. 263 hükmünden almaktadır⁴⁶⁵. Söz konusu mehzaz kanun hükmü ise kira ilişkisinin devrine ilişkin olup, kullanım hakkının devri ile ilgili bir düzenleme içermemektedir. Yine 6098 sayılı kanun öncesi kira ilişkisinin devrinin düzenlendiği Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 12/I hükmündeki kiracının sözleşmede kararlaştırılmadığı sürece, kullanım hakkının devrini

⁴⁶² Söz konusu hükmün gerekçesine göre "Bu madde 818 sayılı Borçlar Kanununun 259 uncu maddesinin birinci fıkrasında "kiranın üçüncü bir şahsa ferağı" ifadesiyle, sadece ismen belirtilen, "III. Kira ilişkisinin devri" kenar başlıklı maddedir.-Tasarının üç fıkradan oluşan 322 nci maddesinde, sözleşmenin devri niteliğinde olan kira ilişkisinin devri düzenlenmiştir....".

⁴⁶³ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 125; KAHVECİ, s. 180; TANDOĞAN, C.1/2, s. 155; Nitekim Yargıtay'a göre de "Anılan Kanunu'nun 259. maddesi hükmü gereğince; " Müstecir, mucire zarar verecek bir tebeddülü mucip olmamak şartıyla, mecuru tamamen yahut kısmen ahara icar yahut icarı bir üçüncü şahsa ferağ edebilir. İkinci müstecir, birinci müstecire müsaade edilenden başka bir tarzda kullandığı takdirde; birinci müstecir, bundan dolayı mucire karşı mesul olur. Mucir, ikinci müsteciri bu hususa riayet ettirmeğe selahiyettardır". Bir başka deyişle kiracı kiralayana zarar verecek bir değişikliği gerektirmemek koşuluyla kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kirayı bir üçüncü kişiye de devredebilir. Burada iki durum söz konusu olup; birincisi kiracının kiracısı, ikincisi de kiracının kira sözleşmesinden doğan kullanma hakkını bir üçüncü kişiye devretmesidir". Yarg. HGK. E. 2011/ 3-749, K. 2012/50, Erişim; <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2011-3-749-k-2012-50-t-8-2-2012>, Erişim Tarihi; 11.03.2019.

⁴⁶⁴ KAHVECİ, s. 180.

⁴⁶⁵ Nitekim bu husus hükmün gerekçesinde de açıkça ifade edilmektedir; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 126; KAHVECİ, s. 181.

yapamayacağı, ayrıca, kira ilişkisini başkasına devredemeyeceği ifadelerinden de her iki hukuki kurumun birbirinden farklı olduğu anlaşılmaktadır.

Kullanım hakkının devrinde kira ilişkisinin devrinden farklı olarak sözleşme ilişkisinin bütün olarak devri söz konusu olmayıp, kiracı ve kiraya veren arasındaki sözleşme ilişkisi devam etmekte ve kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan hakları, bu bağlamda kiracının kira konusuna ilişkin kullanım hakkı üçüncü bir kişiye devredilmektedir⁴⁶⁶. Zira kullanım hakkının devrinin hukuki nitelik itibariyle alacağın temlik niteliğinde olduğu kabul edilmekte, kullanım hakkını devreden kiracının kiracılık sıfatını korunmakta ve sözleşmenin tarafı olmaya ve kira sözleşmesinden doğan borçları kendi üzerinde kalmaya devam etmektedir⁴⁶⁷.

Kullanım hakkının devrinde kira ilişkisinin devrinden farklı olarak kullanım hakkı kendisine devredilen kişinin kiracılık sıfatı bulunmamaktadır⁴⁶⁸. Oysa sözleşmenin devri kurumunun özel bir görünümü olarak ifade edilen⁴⁶⁹ kira ilişkisinin devrinde kira sözleşmesinden doğan bütün hak ve borçlar üçüncü kişiye devredilmekte, devreden kiracının kira sözleşmesinin tarafı olma sıfatı sona ermekte ve 3. kişi kira ilişkisine kiracı sıfatı ile dahil olmaktadır⁴⁷⁰.

Kira ilişkisinin devri kiraya veren, kiracı ve devralan 3. kişinin anlaşmaları yolu ile gerçekleşmekte, bu anlaşma kiracı, devralan 3. kişi ve kiraya verenin anlaşması şeklinde gerçekleşebileceği gibi, kiracı ve devralan 3. kişinin arasında düzenledikleri devir sözleşmesine kiraya verenin sonradan rıza göstermesi şeklinde de gerçekleşebilmektedir⁴⁷¹. Kullanım hakkının devrini düzenleyen TBK m. 322 hükmünde ise konut ve çatılı işyeri kiralari dışında kiraya verenin rızası aranmamakta, kiraya verene zarar verecek değişikliğe yol açmamak şartıyla kullanım hakkı bir başkasına devredilebilmektedir⁴⁷².

⁴⁶⁶ EROL DURAK, s. 134-135; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 126-127; İNCEOĞLU, C.1, s. 497.

⁴⁶⁷ KAHVECİ, s. 181, 187; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s.56; AYDEMİR, s. 56; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272; TANDOĞAN, C.1/2, s. 155; İNCEOĞLU, C.1, s. 496.

⁴⁶⁸ ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s.56.

⁴⁶⁹ ÖZTÜRK, s. 284; İNCEOĞLU, C.1, s. 529; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 99.

⁴⁷⁰ EROL DURAK, s. 158; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 47,56; KAHVECİ, s. 183; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 708; AYDEMİR, s. 56.

⁴⁷¹ ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s.52.

⁴⁷² Zira kullanım hakkının devri, hukuki nitelik itibariyle alacağın temlik niteliğindedir. Dolayısıyla devir sözleşmesi borçlunun onay vermesi ya da sözleşmesye katılması aranmaksızın devralan ve devreden arasında

c. Kiralananın El Değiştirmesi ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması İle Karşılaştırılması

TBK m. 310 hükmünde kiralananın kanuni devrine ilişkin olarak kiralananın el değiştirmesi düzenlenmiştir⁴⁷³. Kiralanan üzerinde kiracının kiracılık hakkı ile bağdaşmayan nitelikte sınırlı ayni hak kazanılması hali ise TBK m. 311 hükmünde düzenlenmiş olup, söz konusu hükümde de kiralananın el değiştirmesiyle ilgili TBK m. 310 hükmünün kıyasen uygulama alanı bulacağı belirtilmektedir⁴⁷⁴. Kiralananın el değiştirmesi de kira ilişkisinin devrine benzer şekilde sözleşme devri ve taraf değişikliği sonucunu doğurmakta, her iki durumda da kira sözleşmesi tüm hak borçları ile birlikte yeni bir kişiye devrolmaktadır⁴⁷⁵. Ancak her iki hukuki kurum sözleşme devrinin gerçekleşme şekli, devir sonrası değişen sözleşme tarafı ve devir sonrası sözleşmeye dahil olan tarafla birlikte müteselsil sorumluluğun bulunup bulunmaması gibi hususlarda farklılık göstermektedirler.

Öncelikle, gerek kiralananın el değiştirmesi gerek kira ilişkisinin devrinde bir sözleşme devri söz konusu olmaktadır. Ancak kira ilişkisinin devri sözleşmenin iradi devrine ilişkin olup devir, kiraya veren, devreden kiracı ve devralan 3. kişinin anlaşması suretiyle gerçekleşmektedir. Yukarıda da açıkladığımız üzere bu anlaşma kiraya verenin de katılacağı üçlü bir anlaşma şeklinde olabileceği gibi, devreden kiracı ve devralan 3. kişinin anlaşmalarına kiraya verenin sonradan rıza göstermesi şeklinde de olabilmektedir. Kiralananın el değiştirmesi ise sözleşmenin kanun hükmü gereği devri hallerinden biri olup, kira sözleşmesi kiralanan üzerindeki ayni hakkın 3. kişi tarafından iktisap edilmesiyle beraber kira sözleşmesinin devri kanun gereği gerçekleşmekte ve iktisap eden bu kişi kira sözleşmesinin tarafı sıfatını

yapılmaktadır. Bkz. OĞUZMAN/ÖZ, s. 547; Konut ve çatılı işyeri kiralarında ise alacağının devri bakımından “kanunda öngörülen devir engelleri” nden biri söz konusu olmakta (Bkz. OĞUZMAN/ÖZ, s. 559,560) buna göre kiraya verenin yazılı rızası bulunmadıkça kullanım hakkı bir başkasına devredilememektedir.

⁴⁷³ Söz konusu hükme göre “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur”

⁴⁷⁴ Bu husus madde metninde “Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak sahibi olursa, kiralananın el değiştirmesiyle ilgili hükümler kıyas yoluyla uygulanır” şeklinde ifade edilmekte olup biz de karşılaştırmamızı yaparken TBK m. 310 hükmünü esas alacağız; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 103; ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 178.

⁴⁷⁵ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 172; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s.51.

kazanmaktadır⁴⁷⁶. Yani kiralananın el değiştirmesi veya sınırlı ayni hakka konu olması halinde kira ilişkisinin devrinden farklı olarak tarafların rızasına gerek olmaksızın sözleşme kanun hükmü gereği devredilmektedir.

Kiralananın el değiştirmesi ya da sınırlı ayni hakka konu olması durumunda da kira ilişkisinin devrinde olduğu gibi taraf değişikliği gerçekleşmektedir. Ancak farklılık kendini kira sözleşmesinin değişen taraflarının kim olduğu hususunda göstermekte, TBK m. 310 hükmünde sözleşmenin “kiraya veren” tarafında değişiklik meydana gelmekte, zira kiralanan üzerinde ayni hak iktisap eden 3. kişi kira sözleşmesine kiraya veren sıfatıyla taraf olmaktadır⁴⁷⁷. Kira ilişkisinin devrinde ise değişen sözleşme tarafı “kiracı” olup, kira ilişkisinin devri ile birlikte devralan 3. kişi kira sözleşmesine kiracı sıfatıyla taraf olmaktadır.

TBK m. 310 ve m. 323 hükümleri arasındaki bir diğer farklılık ise TBK m. 323/III hükmünde işyeri kiralarına ilişkin olarak devreden kiracının kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte kanundan kaynaklanan müteselsil sorumluluğu düzenlenmekte iken TBK m. 310 hükmünde bu yönde bir müteselsil sorumluluk hali öngörülmemektedir.

d. Kiracının TBK m. 325 Hükümü Uyarınca Kiralananı Geri Vermesi Hali İle Karşılaştırılması

Kiralananın sözleşmenin süresinin bitiminden önce geri verilmesi TBK m. 325 hükmünde⁴⁷⁸ düzenlenmiştir. Söz konusu hükümde, “*Kiracının sözleşme süresi ya da fesih dönemlerine uymaksızın kiralananı geri vermesi durumunda kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlarının kiralananın benzer koşullarda kiraya verilebileceği makul bir süre devam edeceği, ancak kiracının kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini*

⁴⁷⁶ ÇABRİ, Kiralananın El Değiştirmesi, s. 164; ÖZEN, Kira Konusunun Devri, s. 105; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s.40,41,52 ; İKİZLER, s.26; VARDAR HAMAMCIOğLU, s. 308.

⁴⁷⁷ ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s.52; ERTUğRUL, s. 555.

⁴⁷⁸ TBK m. 325; “-Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.- Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür”.

devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması durumunda borçlarının sona ereceği” ifade edilmektedir.

Hükmün amacı esasen TBK m. 323 hükmüne benzer şekilde kira sözleşmesinin süresi dolmadan evvel kira ilişkisini sona erdirmek isteyen kiracının kiraya verene karşı sorumluluklarını kısıtlamak yahut ortadan kaldırmak olarak ifade edilebilir⁴⁷⁹. Ancak kira ilişkisinin devrinden farklı olarak kiralananı kira süresi dolmadan önce iade eden kiracının kiraya verene karşı sorumluluktan kurtulabilmesi için kiraya verenin uğrayacağı zararlarını tazmin etmesi gerekmektedir⁴⁸⁰.

TBK m. 325/I hükmüne göre kiracının kiralananı geri vermesi durumunda sorumluluğu hemen sona ermemekte, *“kiraya verenin kiralananı benzer koşullarda kiraya verebileceği makul bir süre için”* devam etmektedir⁴⁸¹. Kira ilişkisinin devrinde ise devir işlemiyle birlikte devreden kiracının kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm hak ve borçları devralan kişiye geçmekte ve işyeri kiralarında devreden kiracının sorumluluğuna ilişkin TBK m. 323/III hükmü saklı kalmak üzere devreden kiracının sorumluluğunun devamı söz konusu olmamaktadır.

TBK m. 323/I hükmünde kira ilişkisinin devri için kiraya verenin yazılı rızasının bulunması gerektiği ifade edilmişken TBK m. 325 hükmünde kiraya verenin rızasına ilişkin olarak böyle bir düzenleme bulunmamaktadır. Yani TBK m. 325 hükmü uyarınca kira süresi dolmadan önce kiralananı iade eden kiracı, kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, kira ilişkisini devralmaya hazır ve ödeme gücüne sahip yeni bir kiracı bulması durumunda kira sözleşmesinden doğan borçlarından kurtulabilmektedir⁴⁸². Bununla birlikte kanun hükmünde kiraya verenin yazılı rızasına ilişkin bir düzenleme bulunmamasına rağmen, kiraya verenin kabul zorunluluğu bulunmamakta, gerekli şartları taşıyan yeni kiracı bulunması halinde kiraya

⁴⁷⁹ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 136; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 65.

⁴⁸⁰ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 128; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 158.

⁴⁸¹ PETEK, Hasan, Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, s. 153; Makul süreye ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. PETEK, s. 153 vd.; YAVUZ, s. 390; BURCUOĞLU, Haluk, Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İncelenmesi, Prof. Dr. Zahir İmre’ye Armağan, İstanbul, 2009, s. 155; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 141,142.

⁴⁸² TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 129; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 146.

veren uygun bir süre⁴⁸³ sonunda yeni kiracıyı kabul edebileceği gibi kabulden kaçınabilmektedir⁴⁸⁴. Zira TBK m. 325 hükmü kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek yeni bir kiracı bulunması halinde eski kiracının borçlarının sona ereceğini ifade etmektedir.

Kiraya verenin yeni kiracıyı kabul etmesi durumunda doktrindeki bir görüşe göre kira sözleşmesinin devri gerçekleşmekte, bunun sonucu olarak da kiraya verenin kabulü ile birlikte kiracının kira sözleşmesinden doğan hak ve borçları sona erip, kira sözleşmesi yeni kiracıya devredilmektedir⁴⁸⁵. Bu görüşe göre devrin gerçekleşeceği an ise kiraya verenin yeni kiracıyı kabul ettiği tarihtir⁴⁸⁶. Kanaatimizce daha isabetli olan diğer görüşe göre ise TBK m. 325 hükmünde kural olarak TBK m. 205 anlamında sözleşmenin devri söz konusu olmakta, ancak taraf iradelerinin önemi gereği kiraya veren ile yeni kiracının yeni şartları içeren bir sözleşme yapabilmelerine engel bulunmamaktadır⁴⁸⁷. Oysa TBK m. 323 hükmünde mevcut kira sözleşmesinin sona ermesi söz konusu olmayıp, yalnızca taraf değişikliği gerçekleşmektedir.

6. Kira İlişkisinin Devrinin Şartları

TBK m. 323 hükmünde kira ilişkisinin devrinin şartları bakımından sadece kiraya verenin onayından bahsedilmiş, devrin koşulları ve nasıl gerçekleşeceği hususunda yeterli bir açıklık bulunmamaktadır. Bu nedenle TBK m. 205 hükmünde düzenlenen genel olarak sözleşmenin devrine ilişkin hususların kira ilişkisinin devri bakımından da TBK m. 323 hükmü ile birlikte tamamlayıcı olarak dikkate alınması gerekmektedir⁴⁸⁸.

⁴⁸³ Bu sürenin kiraya verenin yeni kiracıyı araştırıp inceleyebilmesi için uygun bir süre olmasına ilişkin olarak bkz. GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 196, dn. 570.

⁴⁸⁴ Kiraya verenin hükümde belirtilen şartları taşıyan yeni kiracıyı haklı sebep bulunmaksızın kabulden kaçınması halinde mahkeme kararıyla sözleşme devrinin gerçekleşebileceği ifade edilmiştir. Bkz. GÜMÜŞ, s. 198; İNCEOĞLU ise haklı sebep bulunmaksızın yeni kiracıyı kabulden kaçınan kiraya verenin erken tahliye sebebiyle talep edebileceği tazminattan mahrum kalacağını savunmaktadır. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 638; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 67; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 197; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 147.

⁴⁸⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 198, dn. 581; Ancak bu durumda yeni kiracının kira sözleşmesini aynı şartlarda üstlenmeye hazır olması ve kiraya verenin de kabulü koşuluyla TBK m. 323 anlamında kira ilişkisinin devrinin meydana geleceğine ilişkin olarak bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 129, dn.116; Bkz. ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 150,151.

⁴⁸⁶ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 198; Bkz. ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 151.

⁴⁸⁷ PETEK, s. 159-160; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 67; İNCEOĞLU, C.1, s. 635; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 151, 158.

⁴⁸⁸ ACAR, Şerh, s. 501; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 103.

a. Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması

Bu şartın gerekliliği TBK m. 323 hükmü veya m.205 hükmünde açıkça ifade edilmemiş olsa da yukarıda açıkladığımız üzere sözleşmenin devri işleminin bir tasarruf işlemi olması sebebiyle bu tasarruf işleminin bir konusu olarak geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması gerekmektedir⁴⁸⁹. Zira ortada devre konu olabilecek bir kira sözleşmesinin mevcut olmaması, kira sözleşmesinin herhangi bir nedenle geçersiz hale gelmesi, kira sözleşmesinin sona ermiş olması ya da henüz mevcut olmamakla beraber daha sonradan bir kira sözleşmesinin yapılmasının düşünülmesi hallerinde kira ilişkisinin devri söz konusu olmamaktadır⁴⁹⁰. Kiracılık durumunun fiili olarak devam etmesi bu sonucu değiştirmemektedir. Geçerli olmayan ya da sona ermiş kira sözleşmeleri için yapılan devir sözleşmeleri bu sözleşmeleri geçerli hale getirmemekte olup bu şekilde yapılan devir sözleşmeleri de kesin hükümsüz olmaktadır⁴⁹¹.

Mehaz İBK m. 263 hükmünden farklı olarak kira ilişkisinin devri için var olması gereken kira sözleşmesinin işyeri kiralarına ilişkin olması zorunlu olmayıp, taşınır, taşınmaz kiraları, bu kapsamda konut kiraları hatta ürün kirasına ilişkin bir kira sözleşmesinin mevcudiyeti ile de kira ilişkisinin devri mümkün olmaktadır⁴⁹².

b. Devir Sözleşmesi Yapılması

Kira ilişkisinin devri, tarafların devir konusunda anlaşmış olmaları ile mümkündür. Zira devir hem sözleşmede kalan tarafın (kiraya veren), hem devreden tarafın (kiracı) hem de devralan tarafın (üçüncü kişi) hukuki ve ekonomik durumunu etkilemektedir. Bu sebeple her üç tarafın da aralarında anlaşmaya varmış olmaları gerekmektedir ki bu da kiraya verenin, devreden kiracı ve devralan üçüncü kişinin bir araya gelerek üç taraflı bir hukuki işlem şeklinde devir sözleşmesi yapmaları veya kiraya verenin devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasında düzenlenen devir sözleşmesine onay vermesi olmak üzere iki şekilde

⁴⁸⁹ AYRANCI, s. 92.

⁴⁹⁰ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 228; AYRANCI, s. 92,97; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 664; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1820.

⁴⁹¹ AYRANCI, s. 97; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 664; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 228; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1820.

⁴⁹² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272.

gerçekleşebilmektedir⁴⁹³. Her iki durumda da sonuç bakımından bir fark bulunmaksızın kiraya verenin korunması amaçlanmış olup, kiraya verenin devri kabul etmesi gerekmektedir⁴⁹⁴. Önemle belirtmek gerekir ki TBK m. 323 hükmü anlamında bir devir işleminin söz konusu olabilmesi için kiraya verenin yazılı rızası bulunmak şartıyla⁴⁹⁵ devreden kiracı ve 3. kişinin arasında kira ilişkisinin devrine yönelik bir sözleşme yapılması gerekmektedir⁴⁹⁶.

aa. Üç Taraflı Devir Sözleşmesi Yapılması

TBK m. 323/I hükmünde kira ilişkisinin devri için kiraya verenin yazılı rızasının bulunması gerektiği düzenlenmiş ise de bu durum kiraya verenin doğrudan devir sözleşmesinin tarafı olmasına engel oluşturmamaktadır⁴⁹⁷. Kiraya verenin, devreden kiracının ve devralan üçüncü kişinin yapacakları üç taraflı devir sözleşmesi⁴⁹⁸ ile kiracı kira ilişkisini devretmeyi, üçüncü kişi kira ilişkisini devralmayı, kiraya veren ise kira ilişkisinin üçüncü kişiye devredilmesini kabul etmektedir⁴⁹⁹. Böylece kiraya veren, devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasında düzenlenen bu tasarruf sözleşmesi ile kira sözleşmesinin kiracı tarafının değişmesi söz konusu olmaktadır⁵⁰⁰.

Devir sözleşmesinin şekline ilişkin olarak, TBK m. 323 hükmünde bir düzenleme bulunmadığı için genel hüküm niteliğindeki 205/III hükmü esas alınmalıdır. Söz konusu hükme göre “Sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır.” Bu durumda devir sözleşmesinin geçerliliği de asıl kira sözleşmesinin şekline tabi olmakta, devredilen sözleşme için herhangi bir şekil şartı öngörülümüşse, devir sözleşmesi de aynı şekilde

⁴⁹³ Bu onay kiraya verenin, kiracının ve devralanın sonradan yapacakları devir sözleşmesine önceden izin vermesi şeklinde de gerçekleşebilmektedir; İNCEOĞLU, C.1, s. 532

⁴⁹⁴ AYRANCI, s. 97; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 105.

⁴⁹⁵ Bu rıza kiraya verenin üç taraflı sözleşmeye katılması yoluyla olabileceği gibi, kiracı ve üçüncü kişi arasında yapılan sözleşmeye onay vermesi yoluyla da gerçekleşebilir.

⁴⁹⁶ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 228.

⁴⁹⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 532,533; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 105.

⁴⁹⁸ Yapılan sözleşmede tarafların teknik olarak “devir” ifadesini kullanmalarının gerekli olmadığına ilişkin bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 105, dn. 24; Kira ilişkisinin devri de esasen TBK m. 205 anlamında sözleşmenin devri niteliği taşıdığı için devir sözleşmesinin tarafların irade beyanı ve bu iradelerinin kira ilişkisinin devri hususunda uyuşması sonucu geçerli olarak kurulması gerekmektedir.

⁴⁹⁹ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 104; Bu şekilde yapılan sözleşmede devir ifadesi kullanılmasının gerekli olmadığına ilişkin olarak bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 104; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1821; İNCEOĞLU, C.1, s. 532.

⁵⁰⁰ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 225.

yapılmadıkça geçerli olmayacaktır. Ayrıca devredilen sözleşme her hangi bir şekil şartına tabi tutulmamışsa bile taraflar sözleşmenin devrinin belli bir şekilde yapılmasını kararlaştırabilmekte, bu şekle uyulmadan yapılan devir sözleşmesi geçerli olmamaktadır⁵⁰¹. Dolayısıyla kira sözleşmesinin sözlü olarak düzenlendiği hallerde üç taraflı devir sözleşmesinin de sözlü olarak yapılması mümkün olmaktadır. Ancak bu husus kiracılık sıfatının tüm hak ve borçlarıyla bir başkasına geçmesi gibi önemli bir sonucu doğuran devir sözleşmesinin en azından yazılı şekle tabi olmasının düzenlenmesi gerektiği yönünde kanaatimizce de yerinde olarak eleştirilmektedir⁵⁰².

bb. İki Taraflı Devir Sözleşmesine Kiraya Veren Onay Vermesi

Sözleşmenin devrinin diğer bir yolu da sözleşmede kalan tarafın, devreden ve devralan arasında düzenlenen devir sözleşmesine ilişkin rızasını önceden veya sonradan beyan etmesidir⁵⁰³. TBK m. 205 hükmü karşısında özel bir düzenleme içeren TBK m. 323/I hükmüne göre “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez.*” Buna göre devreden kiracı ve üçüncü kişinin aralarında yapacakları devre ilişkin sözleşme kiraya verenin onayı olmaksızın kendisini bağlamamaktadır⁵⁰⁴. Bu durumda kiraya verenin rızası bulunmaksızın yapılan devir sözleşmesi kiraya verenin onayına kadar askıda geçersiz⁵⁰⁵ olacak, kiraya verenin onay vermesiyle birlikte devir sözleşmesi hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlayacaktır⁵⁰⁶.

⁵⁰¹ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkinin Devri, s. 107; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 665; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1821.

⁵⁰² İNCEOĞLU, C.1, s. 533.

⁵⁰³ AYRANCI, s. 97; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkinin Devri, s. 104; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1821; İNCEOĞLU, C.1, s.533; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272,273.

⁵⁰⁴ Kiraya verenin onayının alınmasına gerekçe olarak sözleşme ilişkisinin yükümlülükler içerdiği, devrin hukuki sonucunun kiraya verenin sahip olduğu haklarını kaybettiği, bu nedenle de devrin sözleşmede kalan rızası bulunmaksızın geçersiz olduğu ifade edilmektedir. Bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkinin Devri, s. 105 ve 26. dipnotta belirtilen yazarlar. Bu husus AYRANCI tarafından yerinde olarak eleştirilmektedir. Zira sözleşmede kalan lehine yalnızca hak doğuran bir sözleşme ilişkisinin devrine de sözleşmede kalanın rıza göstermesi gerekmekte, rızanın gerekliliği sözleşmede kalan tarafın hak ve yükümlülüklerinden ziyade sözleşmenin karşı tarafı olarak muhatap olacağı tarafı seçme özgürlüğünden kaynaklanmaktadır. Bkz. AYRANCI, s. 97, dn. 58.

⁵⁰⁵ Askıda geçersizlik, tamamlayıcı unsurlarındaki eksiklik nedeniyle hüküm ve sonuçlarını doğuramayan bir hukuki işlemin yaptırımıdır. Hukuki işlem söz konusu eksikliğin tamamlanmasıyla hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlayacaktır. Bkz. ANTALYA/O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.I, İstanbul, 2013, s. 112.

⁵⁰⁶ KAHVECİ, Kira İlişkinin Devri, s. 699; AYRANCI, s. 104.

Onayın hukuki niteliği hususunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Doktrindeki hakim olan görüşe kiraya verenin onayı sözleşmede taraf değişikliğine sebep olduğu için yenilik doğuran hakkın kullanılması niteliğindedir⁵⁰⁷. Diğer bir görüşe göre ise onay devir sözleşmesinin tamamlayıcı unsuru olup, ortada mevcut bir devir sözleşmesi bulunmadığı sürece ya da onayın devir sözleşmesinden önce verildiği durumlarda kiraya verenin onayının tek başına taraf değişikliği sonucunu doğurmadığı sebebiyle onayın yenilik doğuran hakkın kullanılması niteliğinde olmadığı ifade edilmektedir⁵⁰⁸.

aaa. Onay Verecek Kimse ve Onayın Muhatabı

Kira ilişkisinin devrine onay verecek kişi kiraya veren olup bu onayın yöneltileceği kişi devralan üçüncü .kişi değil, kiracıdır⁵⁰⁹. Kiraya verenin kiralananın maliki olması gerekmemektedir, bu sebeple kiraya verenle kiralananın malikinin farklı kişiler olması durumunda kira ilişkisinin devrine kiraya verenin onay vermesi gerekmektedir⁵¹⁰. Kiraya veren tarafın birden fazla kimseden oluşması durumlarında ise onay talebinin bütün kiraya verenlere yöneltilmesi ve tüm kiraya verenlerin onay beyanına katılmaları gerekmektedir.

Kiraya verenin kendiliğinden kira ilişkisinin devrine onay vermesi söz konusu olmayıp bu talebin kiracı tarafından kendisine yöneltilmesi gerekmektedir⁵¹¹. TBK m. 205/II hükmüne göre hem sözleşmeyi devreden hem de devralan üçüncü. kişi sözleşmede kalan taraftan devre rıza göstermesini talep edebilmekte iken TBK m. 323 hükmünde genel hükümden farklı olarak devralan üçüncü. kişiye kiraya verenden devre rıza göstermesi için talepte bulunabilme hakkı tanınmamıştır⁵¹². Ancak doktrinde yer alan bir görüşe göre; önemli olan onayı kimin talep ettiği değil, kiraya veren tarafından onayın verilmesi olup, hatta kiraya veren kendisinden talepte

⁵⁰⁷ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 228; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531; Kiraya verenin rızasının sözleşmesel ilişkide değişiklik yaratması sebebiyle “değiştirici yenilik doğuran hak” olarak ifade edilmesi gerektiğine yönelik olarak bkz. ACAR, Şerh, s. 502; EREN, Özel Hükümler, s. 368; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 332.

⁵⁰⁸ Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 534.

⁵⁰⁹ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 228; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272; ACAR, Şerh, s. 502; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 106.

⁵¹⁰ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272.

⁵¹¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 228; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531; İNCEOĞLU, s. 552.

⁵¹² GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 228,229; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531.

bulunulmasa bile onay verebilmesi mümkündür⁵¹³. Kiracının kiraya verenden onay vermesine ilişkin talebi herhangi bir şekil şartına tabi olmayıp, onayın talep edildiğini ispat külfeti ise TMK m. 6 hükmü gereğince kiracının üzerindedir⁵¹⁴.

bbb. Onayın Zamanı

Onayın verilme zamanına ilişkin olarak TBK m. 323 hükmünde herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Buna göre genel ilkelerden hareketle somut olayın şartlarına göre TMK m. 2/I hükmü uyarınca dürüstlük kuralına da uygun olarak makul bir cevap verme süresi belirlenmekte, bu süre içerisinde kiraya verenin cevap vermemesi halinde ise onay vermekten kaçındığı kabul edilmektedir⁵¹⁵. Söz konusu süre somut olaya, devir sözleşmesinei kiracının davranışlarına, kiraya verenin tecrübelerine, göre belirlenebilmektedir⁵¹⁶. Kiraya veren ve kiracı kira sözleşmesi ile önceden makul sürenin ne kadar olduğunu kararlaştırabilmektedirler⁵¹⁷. Makul sürenin geçmesine rağmen kiraya verenin onay vermemesi durumunda kiraya veren kira ilişkisinin devrine onay vermekten kaçınmış sayılmakta ve askıda olan devir sözleşmesi hüküm ve sonuçlarını doğuramamaktadır⁵¹⁸.

Onay, devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasında ileride yapılacak olacak devir sözleşmesine “izin”⁵¹⁹ şeklinde verilebileceği gibi, yapılan devir sözleşmesinden sonra geçmişe etkili olarak “icazet” şeklinde de verilebilmektedir⁵²⁰. Kiraya verenin devre onay vermekten vazgeçmesi durumuna TBK m. 10 hükmünde düzenlenen kabulün geri alınmasına ilişkin

⁵¹³ İNCEOĞLU, C.1, s. 549.

⁵¹⁴ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 106, dn. 32; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273.

⁵¹⁵ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531; İsviçre doktrininde uygun sürenin ortalama dört haftalık bir süre olduğuna ilişkin olarak bkz. ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 666; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 106; İNCEOĞLU, C.1, s. 551; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1822.

⁵¹⁶ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 106; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1822.

⁵¹⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 551.

⁵¹⁸ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 699; İNCEOĞLU, C.1, s. 551; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1822,1823.

⁵¹⁹ Kiraya veren sözleşmeyi devralacak üçüncü kişinin belli olmaması durumunda da kira ilişkisinin devrine önceden izin verebilir. Ancak bu durum kiraya verenin sözleşmenin karşı tarafı olarak istemediği bir kişi ile muhatap olması sonucu doğurabilir. Bunu engellemek adına verilecek izin sözleşmeyi devralacak kişiye ilişkin bazı kriterlerin belirlenmesi ile sınırlandırılabilir. Bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 106, dn. 34.

⁵²⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 533; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 106; ÖKTEM ÇEVİK, Kira İlişkisinin Devri, s. 665; ARAL/AYRANCI, s. 290.

hususlar kıyasen uygulanmakta, gerekli şartların bulunması halinde kiraya veren onayı geri alabilmektedir⁵²¹.

ccc. Onayın Şekli

Onayın şekline ilişkin olarak düzenleme TBK m. 323/I hükmünde kira ilişkisinin devrinin kiraya verenin yazılı onayının bulunması şartıyla mümkün olacağı şeklinde ifade edilmiştir. Buna göre kira sözleşmesi ya da devir sözleşmesine ilişkin olarak taraflarca herhangi bir şekil şartı öngörülme bile, kiraya verenin kira ilişkisinin devrine onay vermesi yazılı şekil şartına tabi tutulmuştur. Yani kira sözleşmesinin veya devir sözleşmesinin sözlü olarak yapılması durumlarında bile kiraya verenin devre ilişkin onayının yazılı şekilde olması gerekmektedir⁵²².

Kiraya verenin onayının tabi olduğu yazılı şeklin geçerlilik şartı ya da ispat şartı olup olmadığı hususunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre onaya ilişkin aranan yazılı şekil şartı ispat şartıdır⁵²³. Buna göre yazılı şekil şartı ispat kolaylığı amacını taşımakta, TBK m. 323/I hükmündeki yazılı şekil şartını kira ilişkin devrinin kolaylaştırılmasına yönelik olarak geçerlilik şartı olarak kabul etmemek gerekmektedir⁵²⁴. Bizim de katıldığımız doktrinde hakim olan diğer görüşe göre ise kiraya verenin onayının yazılı olarak verilmesi geçerlilik şartıdır⁵²⁵. Zira kanunumuz kural olarak şekil serbestisi ilkesini benimsemekte, ancak sözleşmeden veya kanundan doğan şekil zorunluluğu söz konusu olabilmektedir. TBK m. 12/II hükmünde “*kanunda sözleşmeler için öngörülen şeklin kural olarak geçerlilik şekli olduğu, öngörülen bu şekle uyulmaksızın yapılan sözleşmelerin hüküm ve sonuç doğurmayacağı*” ifade edilmektedir. İşte TBK m. 12/II hükmü emredici nitelikteki⁵²⁶ TBK m. 323/I hükmü bakımından da uygulama alanı bulmakta, taraflar söz konusu şekil kuralını

⁵²¹ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 106.

⁵²² AYDEMİR, s. 61; İNCEOĞLU, C.1, s. 550; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 104; ÖKTEM ÇEVİK, Kira İlişkisinin Devri, s. 665.

⁵²³ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 229; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531; ARAL/AYRANCI, s. 290.

⁵²⁴ ARAL/AYRANCI, s. 290; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 229.

⁵²⁵ ACAR, Şerh, s. 502; İNCEOĞLU, s. 550; AYDEMİR, s. 61; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1821; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 274; EREN, Özel Hükümler, s. 368.

⁵²⁶ Yazılı şeklin geçerlilik şartı olduğunu savunan yazarların gerekçe olarak TBK m. 323/I hükmünün emredici nitelikte olduğu savunmalarına yönelik eleştiri için bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 550, dn. 2233.

hafifletememektedirler. Aksi durumda kanunda öngörülen yazılılık şekline uygun olmayan onay geçersiz olacak, yapılan devir sözleşmesi hüküm ve sonuç doğurmayacaktır⁵²⁷.

ddd. Onayın Verilmemesi

Kiracı ve üçüncü kişi arasındaki devir anlaşmasının kiraya veren bakımından hüküm ve sonuç doğurabilmesi için yukarıda da açıkladığımız üzere ya kiraya verenin üç taraflı devir sözleşmesine katılması, ya da kiracı ve üçüncü kişi arasında düzenlenen devir sözleşmesine onay vermesi gerekmektedir⁵²⁸. Ancak sözleşme serbestisi ilkesi gereği kimse sözleşme yapmaya zorlanamayacağı gibi, kimsenin sözleşmenin karşı tarafını seçmedeki özgürlüğüne de müdahale edilememektedir. Bu husus kira sözleşmeleri bakımından da geçerli olup kiraya veren kural olarak kira ilişkisinin devrine onay vermek zorunda değildir. Dolayısıyla kiraya veren kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmeyi açıkça reddedebileceği gibi, onay talebini makul süre içinde cevaplandırmayıp zımnen reddetmiş sayılabilecektir⁵²⁹. Ancak TBK m. 323 hükmü işyeri kiralari açısından bu konuda bir istisna getirmiş, “*kiraya verenin işyeri kiralalarında haklı bir sebep bulunmaksızın onay vermekten kaçınamayacağı*” ifade edilmiştir.

6570 sayılı GKHK m.12 hükmünde kira ilişkisinin devrinin, söz konusu kanuna tabi taşınmazlarda konut ve işyeri kirası ayrımı bulunmaksızın sözleşmede açıkça kararlaştırılması şartına bağlanmış, dolayısıyla söz konusu kanun döneminde kiraya veren hem konut kiralalarında hem de işyeri kiralalarında haklı bir sebep göstermeksizin kira ilişkisinin devrini onaylamaktan kaçınabilmekte idi⁵³⁰. Mevzuat TBK m. 263 hükmü ise yalnızca işyeri kiralalarına ilişkin olup işyeri kiralari dışındaki kira sözleşmelerinin devri için kiraya verenin devir sözleşmesine katılması gerekmekte, bu bakımdan sözleşme özgürlüğü gereği kiraya veren böyle bir sözleşme yapmaya zorlanamamakta, kiraya verenin onay vermemesi halinde işyeri kirası dışındaki kira sözleşmelerinde de TBK m. 323 hükmünde olduğu gibi kira ilişkisinin devri mümkün olmamaktadır⁵³¹.

⁵²⁷ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 108.

⁵²⁸ AYRANCI, s. 97.

⁵²⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 551; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1824.

⁵³⁰ Bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 109, dn. 46.

⁵³¹ ACAR, Şerh, s. 503; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 109, dn. 47.

Kiraya verenin devre onay vermemesi sonucunda kira sözleşmesinin tarafları değişmemekte, kiracı kira sözleşmesinin tarafı olarak kalmaya devam etmektedir⁵³². Geçersiz devir neticesinde üçüncü kişinin kira sözleşmesine dahil olması söz konusu olmayacak, kiraya verenin reddine rağmen üçüncü kişinin kiralananı kullanması kiracının kira sözleşmesine aykırılıktan dolayı sorumlu olmasına sebep olacaktır⁵³³. Bu çerçevede kiraya verenin kiracıya uygun bir süre vererek sözleşmeye aykırılığın durdurulmasını talep edebilir, buna rağmen söz konusu aykırılığın durdurulmaması halinde ise kira sözleşmesini TBK m. 316/II hükmü uyarınca feshedip TBK m. 112 hükmü uyarınca da zararlarının tazminini talep edebilmektedir⁵³⁴. Ayrıca kiraya verenin üçüncü kişinin taşınmazından çıkarılıp ecri misil talep etme hakkı da mevcuttur⁵³⁵. Kiracı ve üçüncü kişi arasında geçersiz olarak yapılan devir sözleşmesi, devir sözleşmesi olarak olmasa da kiracının ve üçüncü kişinin iradelerinden aksi anlaşılmadıkça tahvil yolu ile kiracının kiraya verenin rıza göstermesi gerekli olmayan alacak hakları TBK m. 183 vd. hükümleri anlamında üçüncü kişiye devredilebilmektedir⁵³⁶. Nitekim TBK m. 183/I hükmü kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça alacaklının, borçlunun rızasını gerektirmeyen alacağını üçüncü bir kişiye devredebileceğini düzenlemiştir.

7. İşyeri Kiralarında Kira İlişkisinin Devri

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü mehz İBK m. 263 hükmünden farklı olarak⁵³⁷ bütün kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulan genel bir hükümdür. Bu çerçevede söz konusu hüküm taşınır, taşınmaz kiralari, konut ve çatılı olup olmadığı fark etmeksizin işyeri kiralari ve ürün kiralariına uygulanabilmektedir. Ancak hükümde işyeri kiralariına ilişkin kiraya verenin onayı, kiracının devirden sonraki sorumluluğu gibi bazı hususlarda farklı kurallar benimsenmiş olup bunların dışında yukarıda açıkladığımız ve hükmün uygulama alanındaki

⁵³² TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 115; İNCEOĞLU, C.1, s. 551; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1824.

⁵³³ İNCEOĞLU, C.1, s. 551; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1824.

⁵³⁴ ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 668; İNCEOĞLU, C.1, s. 551; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri s. 115; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1824.

⁵³⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 551.

⁵³⁶ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 116.

⁵³⁷ Nitekim yukarıda da açıkladığımız üzere mehz İBK m. 263 hükmünde kira ilişkisinin devri yalnızca işyeri kiralari bakımından düzenlenmiştir.

diğer kira sözleşmelerine ilişkin hususlar niteliğine uygun düştüğü ölçüde işyeri kiralari için de geçerlidir.

İşyeri kiralariina ilişkin olarak TBK m. 323 hükmünde diğer kira sözleşmelerinden farklılık arz eden hususlardan birincisi kiraya verenin haklı bir sebep bulunmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamamasıdır ki ayrıca incelenmesi gerekmektedir. Diğer i se TBK m. 323/III hükmünde düzenlenen devreden kiracının kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süre ile devralanla birlikte müteselsil sorumlu olacağına ilişkin düzenleme olup çalışmamızın üçüncü bölümünde detaylıca incelenecektir.

a. İşyeri Kiralarında Kiraya Veren in Onayı

Kiraya veren konut kiralariında kira ilişkin devrine onay verip vermeme konusunda serbest bırakılmışken, TBK m. 323/I hükmü gereği işyeri kiralariında ancak haklı bir sebep bulunması halinde devre onay vermekten kaçınabilmektedir. Söz konusu düzenleme, işyeri kiralariında kira ilişkisinin devrinin genellikle kiralananadaki eşyanın da devri sonucunu doğurması sebebiyle kiraya verenin haklı sebep bulunmaksızın onay vermekten kaçınmasından konut kirasının devrine göre daha çok zarara uğrama ihtimali olan kiracının korunması açısından önem arz etmektedir⁵³⁸. Kiraya verenin haklı sebeplerin bulunması halinde devre onay vermekten kaçınabilmekte, haklı sebebin bulunduğunu kiraya verenin ispatlaması gerekmektedir⁵³⁹. Bu durum ise işyeri kiralariında esas olanın “devredilebilirlik” olduğunun kabul edildiği anlamına gelmektedir⁵⁴⁰.

⁵³⁸ DOĞAN, Murat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2011, s. 506-507.

⁵³⁹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273; İNCEOĞLU, C.1, s. 535.

⁵⁴⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 534, 535; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 109, dn. 47; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1823; İNCEOĞLU, kiraya verenin işyeri kiralariında devre onay vermeye adeta zorlanmasını çeşitli yönlerden eleştirmiştir. Bu eleştirileri şu şekilde açıklamak mümkündür;

1. Alt kira ilişkisinin kural olarak yasak olduğu halde bundan daha ağır bir sonuç doğuran kira ilişkisinin devrinde kuralın devredilebilirlik yönünde olması isabetli olmamıştır.
2. Söz konusu düzenleme kiracının uygulamada kira sözleşmesinin devri sırasında devreden kiracının devralandan aldığı devir bedeli olarak adlandırılan “hava parası” almasına zemin hazırlamakta, kiraya veren kiracısının bu şekilde sözleşmeyi devretmesine engel olamayacaktır.
3. Sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde kiraya verenin sözleşmenin karşı tarafını seçme özgürlüğü sınırlanmış olmaktadır.

aa. İşyeri Kavramı

TBK m. 323 hükmü çatılı veya çatısız ayrımı yapmaksızın işyeri kiralarda kiraya verenin haklı sebep bulunmaksızın rıza göstermekten kaçınamayacağını düzenlemiştir. Bu durumda söz konusu hükmün hangi işyerinde uygulama alanı bulduğu sorusunun cevaplandırılması açısından işyeri kavramının açıklanmasında fayda vardır.

Kira sözleşmesinin işyeri kirası niteliğinde olabilmesi için kira konusunun kiracının ekonomik kazanç sağlamak amacıyla faaliyette bulunduğu, mesleğini yerine getirmesine hizmet eden bir yer olması gerekmektedir⁵⁴¹. Söz konusu yerin çatılı yada çatısız olması kira sözleşmesinin işyeri kirası niteliği taşımasında bir etkisi bulunmamakta, zira işyeri kiralari açısından çatısız işyerlerinin de TBK m. 299 vd. hükümlerinde düzenlenen kira sözleşmesinin genel hükümlerine tabi olacağı düzenlenmektedir⁵⁴². Kiralanan yerin kiracının ticari faaliyetlerinin merkezi olması zorunlu olmayıp mesleki, ticari ve ekonomik faaliyetleri ile ilişkili olması yeterlidir⁵⁴³. Bu çerçevede kullanım amacının kira sözleşmesinde açıkça veya zımnen belirtilmiş olması şartıyla kiralanan yerin imalathane, fabrika, depo, atölye ya da satış ofisi olarak kullanılmak amacıyla kiralınması halinde de işyeri kirası söz konusu olmaktadır⁵⁴⁴. Dolayısıyla konut olarak kullanılmak üzere kiralanan bir yerin daha sonradan fiilen işyeri haline getirilmesi durumunda kira sözleşmesi işyeri kirası haline gelmemektedir⁵⁴⁵. Ancak otopark olarak kullanılmak amacıyla bir arsanın kiralınması örneğinde olduğu gibi bir arsanın ekonomik faaliyet yürütmek amacıyla kiralınmasında işyeri kirası söz konusu olabilmekte ve bu durumda da TBK m. 323'ün işyeri kiralari ile ilişkin hükümleri uygulama alanı bulmaktadır⁵⁴⁶.

4. TBK m. 323/III hükmünde belirtien kiracının devralan üçüncü kişi ile sorumluluğunun devam ettiği ikinci yılın sonunda üçüncü kişilerin verdiği teminatların da sona ermesi, istemediği halde kiracı değişikliğiyle karşılaşan kiraya verenin durumunu ağırlaştırmaktadır. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 535-537.

⁵⁴¹ DOĞAN, Sona erme, s. 30; İNCEOĞLU, C.1, s. 538.

⁵⁴² GÖKYAYLA, Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339), e-Journal of Yaşar University, C. 8, S. Özel, s. 1215; Erişim; <http://dergipark.ulakbim.gov.tr/jyasar/article/view/5000066284/5000061790>

⁵⁴³ İNCEOĞLU, C.1, s. 538.

⁵⁴⁴ GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1220; İNCEOĞLU, C.1, s. 538, 539.

⁵⁴⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 539.

⁵⁴⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 539; Tarımsal arazilerin de ekonomik faaliyet yürütmek amacıyla kiralınmasının bu kapsamda değerlendirilebilceğine, ancak tarımsal arazilerin kiralınmasının kanun koyucunun amacına uygun

bb. Kiraya Verenın Onay Vermekten Haklı Sebeplerle Kaçınması

Kiraya veren, kural olarak kira ilişkisinin devrine onay vermek zorunda değildir. Ancak bu durum işyeri kiralalarının devri bakımından söz konusu olmamakta, kanun koyucu müşteri çevresinin korunması ve yatırımların boşa çıkmaması amacıyla işyeri kiralalarına ilişkin kira sözleşmesinin devrinde kiraya verenin kira ilişkisinin devrine ancak haklı sebeplerin bulunması halinde rıza göstermekten kaçınabileceğini düzenlemiştir⁵⁴⁷. Haklı sebebin bulunduğunu ispat yükü kiraya verenin üzerinde olup kiraya veren ancak bu şekilde devre onay vermekten kaçınabilmektedir⁵⁴⁸.

TBK m. 323/I hükmü haklı sebeplerin neler olacağına ya da hangi ölçütlere göre belirleneceğine ilişkin herhangi bir düzenleme içermemektedir⁵⁴⁹. Dolayısıyla söz konusu haklı sebepler, hakim tarafından TMK m. 2/I hükmündeki dürüstlük ilkesi çerçevesinde somut olaya göre kiralananın özellikleri ve sözleşmeyi devralacak yeni kiracının kişiliği de gözetilerek takdir edilecektir⁵⁵⁰. Söz konusu ölçütler çerçevesinde kiraya verenin kira ilişkisinin devrine onay vermesi ve devralan üçüncü kişiyi yeni kiracı olarak kabul etmesi kendisinden beklenilemeyecek idiyse haklı sebebin bulunduğu kabul edilmektedir⁵⁵¹.

Kiraya verenin devre ancak haklı sebeplerin bulunması halinde kaçınabilmesi, doktrinde kiraya verenin kira sözleşmesinin karşı tarafını seçebilme özgürlüğüne sınırlama getirdiği şeklinde ifade edilmiş, bu nedenle de kiraya verenden sözleşme ilişkisine devam edebilmesinin beklenebilirliğinin alt kiraya ilişkin TBK m. 322 hükmündeki “kiraya verene zarar verecek değişikliğe yol açmamak” koşulundan daha geniş anlaşılması gerektiği savunulmuştur⁵⁵². Yani alt kiradan farklı olarak kira ilişkisinin devrinde, devir işlemi kiraya verene zarar verecek bir

yorum yapılması neticesinde hükmün kapsamına dahil edilmemesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 539; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 666, dn. 37.

⁵⁴⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 539, 540; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 332; Kanuni şartların gerçekleşmesi ve haklı sebebin bulunmaması halinde kiraya verenin rıza vermekten kaçınmasının kiraya veren bakımından kanundan doğan sözleşmeyi kurma borcunu teşkil ettiğine ilişkin olarak bkz. ARAL/AYRANCI, s. 290.

⁵⁴⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273.

⁵⁴⁹ Bu durumun hüküm içi boşluk niteliği taşıdığına ilişkin olarak bkz. ACAR, s. 503.

⁵⁵⁰ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 109; İNCEOĞLU, C.1, s. 540; ARAL/AYRANCI, s. 291; ACAR, s. 503; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273; GÜMÜŞ, Şerh, s. 230; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1823.

⁵⁵¹ ARAL/AYRANCI, s. 291; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; KAHVECİ, s. 182.

⁵⁵² LACHAT/ ZAHRAĞNİK, N.23.3.3.7. Naklen İNCEOĞLU, C.1, s. 540.

değişikliğe sebep olmasa bile, devir sonrası yeni kiracı ile sözleşmeye devam edebilmesi kiraya veren den beklenemeyecek ise kiraya veren in onay vermekten kaçınabilmesi için gerekli olan haklı sebebin bulunduğu kabul edilmelidir.

cc. Haklı Sebebe İlişkin Örnekler

Haklı sebep kavramına ilişkin örnekler sınırlı sayıda olmayıp her somut olayın özelliklerine göre değişebilmekte ve hakim tarafından takdir edilmektedir⁵⁵³. Burada önemli olan kiraya veren in kira ilişkisinin devrinden sonra devralan kiracı ile sözleşme ilişkisini devam ettirmesinin kendisinden ne derece beklenebileceğidir⁵⁵⁴. Kiraya veren devre onay vermekten objektif sebeplerle kaçınabilceği gibi, kendi şahsından ya da devralan kiracının şahsından kaynaklanan subjektif sebeplerle de kaçınabilmekte, hatta kira ilişkisi ile doğrudan ilgili olmayan durumlar da onay vermemek için haklı sebep oluşturabilmektedir⁵⁵⁵. Haklı sebep sayılabilecek olaylara ilişkin doktrinde bazı kriterler benimsenmiş olup bu kriterlerin ön plana çıktığı olaylar örnek niteliğinde aşağıda açıklanmıştır.

Kira ilişkisinin devri ile birlikte sözleşmenin karşı tarafında kiracı sıfatıyla yer alacak olan üçüncü kişinin ekonomik durumu kiraya veren açısından önem arz etmektedir⁵⁵⁶. Zira kiraya veren kira bedelini ödemekte zorluk çekecek, devreden kiracının verdiği ekonomik güvenceyi kendisine veremeyecek bir işyeri kiracısı ile sözleşme ilişkisi içinde olmaya zorlanamaz ve böyle bir durumda kira ilişkisinin devrine onay vermesi kendisinden beklenemez⁵⁵⁷. Aslında kanun koyucu böyle bir durumu öngörerek kiraya vereni ekonomik anlamda korumak amacıyla TBK m. 323/III hükmünde eski devreden kiracının devirden sonra belli bir süre devralan kiracıyla birlikte müteselsil sorumluluğunu düzenlemiştir. Ancak bu düzenleme gerekçe gösterilerek ekonomik durumu uygun olmayan kiracıya olan devir işlemine kiraya veren in onay vermesi beklenemeyecektir. Zira devreden kiracının müteselsil sorumlu olacağı süre en fazla iki yıl olacak, kaldı ki bu sürenin sonunda yeni kiracı ödemeleri yapmakta zorluk çekmeyecek

⁵⁵³ ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 667; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532.

⁵⁵⁴ KAHVECİ, s. 182; İNCEOĞLU, C.1, s. 540; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 109..

⁵⁵⁵ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 109; ARAL/AYRANCI, s. 290.

⁵⁵⁶ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi s. 230; KAHVECİ, s. 182; EREN, Özel Hükümler, s. 368; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1823.

⁵⁵⁷ AYDOĞLU/KAHVECİ, s. 532; İNCEOĞLU, C.1, s. 541; ARAL/AYRANCI, s. 291; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 332;

duruma gelse dahi müteselsil sorumluluk süresi içerisinde her ay ödeme aksaklıkları ile karşılaşan kiraya verenden eski kiracıya başvurması beklenemeyecektir⁵⁵⁸. Üçüncü kişinin ekonomik güçsüzlüğüne örnek olarak borca batık olması, hakkında yapılan takiplerin semeresiz kalması, iflasının istenmiş olması, düzenlediği çeklerin karşılıksız çıkmış olması gösterilebilir⁵⁵⁹.

Yeni kiracının ödeme güçsüzlüğü bulunmamakla birlikte devreden kiracıdan daha az tanınması, müşteri çevresinin devreden kiracıdan daha dar olması da devre rıza göstermemek için haklı sebep teşkil edebilir. Şöyle ki, ciro kirasının⁵⁶⁰ söz konusu olduğu durumlarda müşteri çevresi devreden kiracıdan daha dar olan ve devreden kiracı kadar ciro elde edemeyecek olan yeni kiracının kira ilişkisini devralması, kira bedelinin de yapılan ciro ile birlikte düşmesi sonucuyla karşılaşacak kiraya veren açısından devre onay vermeme hususunda haklı bir neden oluşturmaktadır⁵⁶¹.

Kiraya verenin devre onay vermemesini haklı kılan bir başka neden, kira ilişkisini devralacak üçüncü kişinin kiralananı kiraya verenle devreden kiracının anlaştığı kullanım amacına uygun olarak kullanmayacağını ya da kullanım amacına uygun olmakla birlikte eski kiracıdan daha yoğun kullanacağını öngörülmesidir⁵⁶². Ancak kiraya verenin böyle bir sebebe dayanarak onay vermekten kaçınabilmesi için devreden kiracıyla aralarında düzenledikdikleri kira sözleşmesinde kiralananın kullanım amacının açıkça belirtilmesi gerekmektedir⁵⁶³. Dolayısıyla sözleşmede belirtilen kullanım amacı dışında kullanılmak üzere yapılan devre

⁵⁵⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 541; Doktrinde üçüncü kişinin ekonomik durumuna ilişkin olarak yeni kiracının gelirinin kira bedelinin üç katı olması gerektiği yönünde bir kriter benimsenmiş ise de böyle somut kriterlerin benimsenmesinin sağlıklı sonuçlar doğurmayabileceğine ilişkin kanaatimizce de yerinde olan görüş için bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 541, dn. 2201.

⁵⁵⁹ ACAR, Şerh, s. 503; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1823-1824.

⁵⁶⁰ Bu kira türünde kira bedeli ciro üzerinden belirlenmekte, ayrıca asgari bir kira bedeli de belirlenmektedir. Elde edilen cironun asgari kira bedelini aştığı durumlarda kira bedeli ciro üzerinden belirlenmektedir.

⁵⁶¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 541, 542.

⁵⁶² TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 110; İNCEOĞLU, C.1, s. 542; ACAR, s. 503; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 332, dn. 414; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, 230; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumları, s. 1824.

⁵⁶³ İNCEOĞLU, C.1, s. 542; Devralan kiracının devredenele aynı işletme faaliyetlerini yürütmesine yönelik bir zorunluluk bulunmadığı, benzer işletme faaliyetinin yürütülmesi halinde kiraya verenin onay vermekten kaçınmayacağına ilişkin olarak bkz. KAHVECİ, s. 182, dn. 55.

kiraya veren onay vermekten kaçınabilecektir. Örneğin kira sözleşmesinde kiralananın otopark olarak işletilmek üzere kiralandığının belirtilmesi üzerine kira ilişkisi yalnızca söz konusu yeri otopark olarak işletecek bir kişiye devredilebilecek, aksi durumda kiraya veren onay vermekten kaçınabilecektir⁵⁶⁴. Doktrinde kullanım amacının değiştirilmesine örnek olarak market olarak kiralanan bir yerin kira ilişkisinin devri sonucunda atölye olarak kullanılması⁵⁶⁵ ya da ofis olarak kiralanan bir yerin dispansere çevrilmesi⁵⁶⁶ gösterilmektedir. Kiralananın kullanım amacı değişmemekle birlikte devir işlemi sonucu yeni kiracının kiralananı eski kiracıdan daha yoğun kullanması halinde de kiraya verenden kiralananın daha çok yıpranmasına katlanmasının beklenemeyeceği ve bu durumun kiraya verenin onay vermekten kaçınması için haklı neden oluşturacağı ifade edilmektedir⁵⁶⁷.

Devir işlemi neticesinde kiralanda esaslı tadilatlar ve yenilikler yapılması gibi kiralananın yapısının önemli ölçüde değiştirilecek olması da kiraya veren açısından devre onay vermemek için haklı bir neden oluşturmaktadır⁵⁶⁸. Zira kiraya verenden söz konusu değişikliklere katlanması beklenemeyecektir. Ancak devreden kiracının TBK m. 320 hükmü gereği kiralanda yenilik ve değişiklik yapma yetkisinin bulunduğu hallerde devralan yeni kiracının bu değişiklikleri yapacak olması devre onay vermeme açısından haklı bir neden teşkil etmeyeceği ifade edilmektedir⁵⁶⁹.

Kira ilişkisinin devri sonucunda devralan yeni kiracının, kiralananın kullanımına ilişkin olarak gerekli bilgi, beceri ve tecrübeyi taşınamaması veya kötü üne sahip olması hali de devre onay vermeme hususunda haklı bir sebep sayılabilmektedir⁵⁷⁰. Bu çerçevede örneğin dış

⁵⁶⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 542, dn. 2206.

⁵⁶⁵ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 110.

⁵⁶⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273.

⁵⁶⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 542.

⁵⁶⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 543; KAHVECİ, s. 182; Kiraya verenin devralan kiracının kiralanda değişiklik ve yenilikleri yapacağını bilerek kira ilişkisinin devrine onay vermesi halinde, söz konusu değişikliklerin yapılmasına izin vermiş sayılacağına ilişkin olarak bkz. KAHVECİ, s. 182, dn. 56; ACAR, Şerh, s. 503.

⁵⁶⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 543.

⁵⁷⁰ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 110; İNCEOĞLU, C.1, s. 543; Ancak İNCEOĞLU bu hususta çok katı değerlendirme yapılmaması gerektiğini, kiraya verenin onay vermemekte haklı bir menfaatinin bulunması gerektiğinin göz önünde tutularak kiralananın iyi işletilmemesinin riskinin yalnızca kiracıya ait olduğu hallerde kiraya verenin onay vermekten kaçınmayacağını savunmaktadır. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 543; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 667; KAHVECİ, s. 182.

hekimini kliniği olarak kullanılmak üzere kiraya verilen yere ilişkin kira sözleşmesinin doktor olmayan birine devredilmesine kiraya veren onay vermekten kaçınabilecektir. Yine kira sözleşmesinin eski kiracının kiralananında yürüttüğü mesleki faaliyete ilişkin olarak alması gereken izinleri almayan kimseye devredilmek istenmesi halinin de bu kapsamda haklı neden olarak nitelendirilebileceği doktrinde ifade edilmiştir⁵⁷¹.

Kiracının kişiliğinin kira sözleşmesinin kurulması bakımından önem arz ettiği durumlarda, bu çerçevede örneğin kiracıya kiraya verenle olan özel ilişkileri dolayısıyla daha fazla hak tanındığı ya da kira sözleşmesinin kiracının iş dünyasındaki saygınlığı ve müşteri çevresi sebebiyle özel bir amaçla kurulduğu hallerde kira ilişkisinin üçüncü kişiye devredilmesine kiraya verenin onay vermesi beklenemeyecektir⁵⁷². Örneğin kiraya veren kiracı ile olan ikili ilişkileri sebebiyle kira bedelini düşük belirlemiş ya da kiracının itibarı, tanınmışlığı ve ekonomik durumuna güverek teminat talep etmemiş olabilmektedir. Böyle durumlarda kira ilişkisinin devri, kiraya veren bakımından kiracının şahsına güvenerek tanıdığı olanaklardan hiç tanımadığı birinin yararlanması gibi olumsuz sonuçlara sebep olabilmekte ve kiraya veren devre onay vermekten kaçınabilmektedir⁵⁷³.

Kiracının kira ilişkisini devretmesinin TBK m. 323/I hükmünün yukarıda da açıkladığımız üzere kiracının kiralanan yere yaptığı yatırımların ve masrafların boşa gitmemesi ya da müşteri çevresinin korunması amacı dışında maddi veya maddi olmayan bir mefaat amacı taşıması hali de kiraya verenin devre onay vermemesini haklı kılan bir diğer nedendir⁵⁷⁴. Doktrinde bazı yazarlar işyeri kiralalarında kiracının kira ilişkisini devrederken işyerine yapmış bulunduğu tesisat ve yarattığı goodwill vb. maddi olan ve olmayan ve olmayan bazı değerler için devralan üçüncü kişiden ayrıca bir karşılık talep edebileceğini savunmuş⁵⁷⁵ iseler de kanaatimizce isabetli olan diğer görüşe göre hava parası olarak nitelendirilen bu tür bir ödemenin talep

⁵⁷¹ ARAL/AYRANCI, 291 ; İNCEOĞLU, C.1, s. 543; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 230; KAHVECİ, s. 182.

⁵⁷² TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 110; İNCEOĞLU, C.1, s. 545; KAHVECİ, s. 182.

⁵⁷³ Ancak kiraya verenin, yeni kiracının söz konusu olanakların ve şartların değiştirilmesini kabul etmesine rağmen devre onay vermekten kaçınmasının hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğuna ve haklı sebep barındırmadığına ilişkin bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 545.

⁵⁷⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 545; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 667.

⁵⁷⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 227; Bu durumun bağlantılı sözleşme sayılmayacağına ve bu yüzden TBK m. 340 hükmü anlamında geçersiz sayılmayacağına ilişkin olarak bkz. GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 227.

edilmesinin haklı bir gerekçesi bulunmamaktadır⁵⁷⁶. Şöyle ki kiracı kira ilişkisinin devri sonucunda elde edeceği menfaatlerin yanı sıra uygulamada hava parası olarak bilinen bedel karşılığında devir işlemini gerçekleştirip haksız kazanç sağlayabileceği gibi, sırf kiraya veren faydalanmasın diye kiralananı yaptığı ve tazmin zorunluluğu bulunmayan iyileştirmeleri eski durumuna getirmesi amacıyla kiralananı üçüncü kişiye devredebilmektedir⁵⁷⁷. Böyle bir durumda dürüstlük kurallarına da uygun olarak kiraya verenden devir işlemine onay vermesi beklenemez. Ancak kiracının hükmün amacı dışındaki bu amacının ispatı açısından güçlükler bulunduğu, zira uygulamada hava parası adı verilen devir bedelinin sözleşmeye yansıtılmaksızın taraflar arasında gizli olarak belirlendiği ifade edilmektedir⁵⁷⁸.

Kiracının yeni kiracı ile yaptığı veya yapacağı devir sözleşmesi hakkında kiraya vereni alacaklarını garanti altına alabilmesi için yeterince bilgilendirmemiş olması halinin kiraya veren bakımından devre onay vermeme konusunda haklı neden oluşturup oluşturmayacağı doktrinde tartışılmaktadır. Mevzuat İBK m. 262 hükmünde alt kira sözleşmesinde bilgi verme yükümlülüğü düzenlenmiş, buna göre asıl kiracının alt kira sözleşmesi konusunda yeterince bilgi vermemesi, kiraya veren açısından alt kira sözleşmesine onay vermemek için haklı bir neden oluşturmaktadır⁵⁷⁹. Ancak söz konusu hüküm TBK kapsamına alınmamıştır. Doktrinde bazı yazarlar dürüstlük kuralı gereği kiraya verenin yeni kiracı hakkında bilgilendirilmesi gerektiğini, bu kapsamda kiraya verenin yeni kiracının ödeme gücü gibi onay verip vermeme kararını etkileyebilecek hususlar hakkında bilgi ve belge talep edebileceğini ve bu bilgilerin hiç verilmemesi yada makul süre içinde verilmemesi halinde de kiraya veren bakımından onay vermekten kaçınmak için haklı bir neden oluşturacağını savunmuşlardır⁵⁸⁰. Ancak bu haklı neden sürekli nitelik taşımamakta, kiraya veren gereken bilgi ve belgelerin temin edilmesine kadar onay vermekten kaçınabilmekte, söz konusu bilgi ve belgelerin makul süre içinde

⁵⁷⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 545, 546.

⁵⁷⁷ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 111, dn. 54.

⁵⁷⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 546.

⁵⁷⁹ Bu husus söz konusu hükmün ikinci fıkrasında “*Kiraya veren, rıza vermekten sadece, a. Kiracı kiraya verene alt kiranın koşullarını bildirmekten kaçınırsa,.....kaçınabilir.*” şeklinde irafe edilmiştir.; İNCEOĞLU, C.1, s. 546.

⁵⁸⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 546,547; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 230; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 114; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 332, dn. 414; ACAR, Şerh, s. 503; KAHVECİ, s. 182.

verilmesi halinde kiraya verenin onay vermekten kaçınması artık haklı neden teşkil etmemektedir⁵⁸¹. Kiracının bilgi verme yükümlülüğü ve kiraya vereni aydınlatma yükümlülüğü kanundan doğabileceği gibi sözleşmeden ya da dürüstlük kuralı gereği ortaya çıkabilmektedir⁵⁸². Kiraya veren ve devreden kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinde ileride kira ilişkisinin devri söz konusu olursa kiracının kiraya vereni bu konuda bilgilendireceği hakkında sözleşmeye hüküm konulması halinde bilgilendirme yükümlülüğü sözleşmeden doğmaktadır⁵⁸³. Bu çerçevede kiraya veren yalnızca kiracının devralan üçüncü kişi ile yaptığı sözleşme ile ilgili konularla sınırlı olmak üzere kiracıdan sözleşme içeriği, devralan üçüncü kişinin şahsı, ekonomik durumu hakkında bilgi talep edebilmektedir⁵⁸⁴.

Kiraya verenin kira ilişkisine onay vermemesini haklı kılan sebepler bazen de kiraya verenin ya da kiracının şahsından veya hukuki durumundan kaynaklanan subjektif sebepler olabilmektedir⁵⁸⁵. Bu duruma örnek olarak kira ilişkisini devralacak üçüncü kişinin fikri düşünceleri, kiraya verenin kira ilişkisini devralacak yeni kiracı ile aralarında bir husumet ya da rekabet ilişkisi bulunması gösterilebilir⁵⁸⁶. Yine kira ilişkisinin kiralananı gerçek kürk satmak üzere devralmak isteyen üçüncü kişiye devredilmesine hayvansever bir kiraya verenin onay vermemesi de doktrinde haklı neden olarak kabul edilmektedir⁵⁸⁷. Ancak subjektif nedenlerin haklı neden teşkil eden kriter olarak belirlenmesinin dürüstlük kurallarına göre değerlendirilmesi, bu çerçevede Anayasa ile güvence altına alınan eşitlik ilkesine aykırı olmaması gerekmektedir⁵⁸⁸.

⁵⁸¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 547.

⁵⁸² TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 112.

⁵⁸³ Tarafların sözleşmede bu konuya ilişkin bir düzenleme yapmadıkları durumda ise bir sözleşme boşluğu ortaya çıktığı, bu boşluğun hakim tarafından TMK m. 1 hükmü uyarınca hakim tarafından doldurulacağı, kiraya verenin bilgilendirilmemiş olması hususunun TBK m. 323/I hükmü kapsamında önemli sebep oluşturup oluşturmadığının incelenmesi gerektiği ve bu çerçevede dürüst ve makul bir kiraya verenin kiracısının üçüncü kişi ile yaptığı devri sözleşmesi hakkında bilgi edinmek istemesinin doğal olduğu, bu bakımdan kiracının kiraya verene bilgi verme yükümlülüğünün bulunduğu hususunda kanaatimizce de yerinde olan açıklamalar için bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 113, 114.

⁵⁸⁴ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 114.

⁵⁸⁵ KAHVECİ, s. 182; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 111; İNCEOĞLU, C.1, s. 548.

⁵⁸⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 548; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 230; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; ÖKTEM ÇEVİK, Kira İlişkisinin Devri, s. 668.

⁵⁸⁷ TOPUZ/CANBOLAT, Kira ilişkisinin Devri, s. 111, dn. 55; İNCEOĞLU, C.1, s. 548; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1824.

⁵⁸⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 548.

Son olarak, kira ilişkisinin devrinden sonra kiralananın alışveriş merkezinin genel konsepti ve müşteri çevresine uygun olarak kullanılmayacağını anlaşılmaması da kiraya verenin devre onay vermemesinde haklı neden olarak kabul edilmektedir⁵⁸⁹.

dd. Onayın Verilmemesi Halinde Dava Hakkı ve Tazminat

TBK m. 323 hükmünde kiraya verenin işyeri kiralarda haklı sebep bulunmaksızın kira ilişkisinin devrine onay vermekten kaçınmayacağı düzenlenmekte, ancak işyeri kiralarda kiraya verenin haklı bir sebep bulunmaksızın onay vermekten kaçınması veya onay talebine uygun sürede cevap vermemesi halinin hukuki sonuçları söz konusu hükümden anlaşılamamaktadır. Böyle bir durumda yani kiraya verenin onay vermekten haksız olarak kaçınması halinde kira ilişkisini devretmek isteyen kiracının kiraya verene karşı bir dava hakkının bulunup bulunmadığı sorunu ortaya çıkmakta, bu konuya ilişkin olarak doktrinde kiracının hakime başvurmak suretiyle hakimın vereceği karar doğrultusunda kira ilişkisinin devrini sağlayabileceği ifade edilmektedir⁵⁹⁰.

Kiracının açacağı davanın hukuki niteliği doktrinde tartışmalı olup, bir görüşe göre söz konusu dava tespit davası niteliğinde olup hakimın devre ilişkin kararı yenilik doğurucu nitelik taşımamaktadır⁵⁹¹. Kanaatimizce de isabetli olan hakim görüşe göre ise açılacak olan dava kiraya verenin devre onay vermesi hususunda irade beyanının sağlanmasına yönelik olan eda davası niteliğinde olup, söz konusu karar kiraya verenin onayı yerine geçmekte ve devir geçerli olarak gerçekleşmektedir⁵⁹². Buna göre hakimın kiraya verenin rıza göstermemesinin haklı sebebe dayanmadığına yönelik yenilik doğurucu nitelikteki kararı neticesinde kira ilişkisinin devri geçmişe etkili sonuç doğuracak biçimde gerçekleşmiş olmakta ve üçüncü kişi kira

⁵⁸⁹ Bu duruma örnek olarak alışveriş merkezinin yeme içmeye ayrılan bölümünde giyim mağazası açılmak istenmesi ya da lüks mağazaların oluşturduğu bir alışveriş merkezine düşük gelir düzeyine hitap eden mağazanın açılmak istenmesi gösterilmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 544.

⁵⁹⁰ KAHVECİ, s. 183; İNCEOĞLU, C.1, s. 552; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1825; EREN, Özel Hükümler, s. 368; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273.

⁵⁹¹ WEBER, B. Art. 263 OR, N. 3a, s.1445, Naklen TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 117/İNCEOĞLU, C.1, s. 552, dn. 2242/ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 229, dn. 705.

⁵⁹² HIGI, Art. 263, N. 43, s. 697, Naklen GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 229, dn. 706 ve TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 117, dn. 77; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 229; İNCEOĞLU, C.1, s. 552; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532.

sözleşmesinin tarafı haline gelmektedir⁵⁹³. Dolayısıyla kiraya verenin devralan üçüncü kişiye karşı kiralananı kullandırma borcu doğmakta, eğer kiraya veren hakim kararına rağmen bu borcuna aykırı davranırsa devralan kiracı borca aykırılığa ilişkin olarak TBK m. 112 ve TBK 301 vd. hükümlerine başvurabilmektedir⁵⁹⁴. Devreden kiracı ise TBK m. 331 hükmüne göre kira sözleşmesinin haklı sebeple olağanüstü fesih hakkını kullanıp kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir⁵⁹⁵.

Yukarıda da açıkladığımız ve doktrinde de hakim görüş tarafından benimsendiği üzere kiraya verenden onay talep yetkisi devreden kiracıda olup üçüncü kişinin böyle bir yetkisi bulunmamaktadır⁵⁹⁶. Dolayısıyla kiraya verenin onay vermekten haksız olarak kaçındığı hallerde dava açma yetkisi devreden kiracıda olup devr almak isteyen üçüncü kişinin dava açma yetkisi bulunmamaktadır⁵⁹⁷. Ancak kiraya verenin devre onay vermekten haksız olarak kaçınması halinde devreden kiracının dava açmaması durumunda devr almak isteyen üçüncü kişinin zor durumda kalabileceği, bu nedenle devreden kiracıya karşı tazminat talep etme hakkının bulunduğu ifade edilmektedir⁵⁹⁸. Bu durum kira ilişkisini devr almak isteyen üçüncü kişinin uğradığı zararları kiraya verenden talep edebileceği anlamına gelmemekte, zira kiraya verenin onay verme yükümlülüğü devralan üçüncü kişiye değil kendi kiracısına karşıdır⁵⁹⁹.

Hakim kararı neticesinde devir gerçekleşmiş olsa dahi şayet devreden kiracının gecikme dolayısıyla uğramış olduğu bir zarar varsa uygun illiyet bağı bulunmak şartıyla kiraya veren bu zararı tazmin etmek ile yükümlüdür⁶⁰⁰. Devreden kiracı kiraya verenin onay vermesi gereken

⁵⁹³ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 229; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 117; 1947 tarihli İsviçre Federal Hukuk Usulü Kanunu m. 78 hükmünde ifade edilen “*Davalı bir irade beyanında bulunmaya mahkum edilirse, hüküm beyanın yerine geçer...*” kuralının bizim hukukumuzda da bu konuda uygulanabileceğine ilişkin olarak bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 117.

⁵⁹⁴ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 117.

⁵⁹⁵ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 230; İNCEOĞLU, C.1, s. 553; AYDEMİR, s....; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532.

⁵⁹⁶ Nitekim bu husus TBK m. 323 hükmündeki “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça...*” ifadesinden de anlaşılmaktadır.

⁵⁹⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 552; ARAL/AYRANCI, s. 290.

⁵⁹⁸ Kira ilişkisini devr almak isteyen üçüncü kişinin devreden kiracıya karşı kiraya verenden onay talep etmesi için dava açmasının yaratacağı sakıncalara ilişkin olarak bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 553; KAHVECİ, s. 183.

⁵⁹⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 553,554; KAHVECİ, s. 183.

⁶⁰⁰ WEBER, B. Art. 263 OR, No. 3a, s.1446 ve HIGI, Art. 263, N. 43, s. 697, Naklen GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 230; İNCEOĞLU, C.1, s. 553; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 669; KAHVECİ, s. 183.

tarih ile hakim kararı neticesinde devrin gerçekleştiği tarih arasındaki zaman diliminde ödemek zorunda kaldığı kira bedellerini, kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişiye karşı ödediği tazminat ya da cezai şartlardan dolayı kiraya verenin sorumluluğuna başvurabilmektedir⁶⁰¹.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK

Kira ilişkisinin devri ile birlikte kira sözleşmesinin taraflarında bir değişiklik meydana gelmekte, bu değişiklik yalnızca mevcut kira sözleşmesinin kiracı tarafında söz konusu olmaktadır⁶⁰². TBK m. 323/II hükmüne göre kira ilişkisi kendisine devredilen kişi kira sözleşmesinde kiracının yerine geçmekte, devreden kiracı ise kira sözleşmesinin tarafı olma sıfatını kaybetmektedir. Dolayısıyla devreden kiracının kanundan ve kira ilişkisinden doğan

⁶⁰¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 553; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 669, dn. 47.

⁶⁰² TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 117-118; İNCEOĞLU, C.1, s. 554; KAHVECİ, s. 183; AYRANCI, s. 3-35; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1826; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 274; ACAR, Şerh, s.503; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; ARAL/AYRANCI, s. 291.

tüm hak ve yükümlülükleri devralan üçüncü kişiye geçmektedir⁶⁰³. Devir ile birlikte devralan üçüncü kişinin devreden kiracıya halef olacağı doktrinde ifade edilmektedir⁶⁰⁴. Ancak kira sözleşmesi devir gerçekleşmeden önceki koşullarını aynen korumaktadır⁶⁰⁵. Devrin gerçekleşmesiyle sözleşmenin içeriğinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemekte olup, bu anlamda kira ilişkisinin devri, kiralananın sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacı ve tarzı, kira sözleşmesinin süresi, kira bedeli gibi hususlarda bir değişiklik meydana getirmemektedir⁶⁰⁶.

İşyeri kiralarda kiraya verenin haksız olarak onay vermekten kaçınması halinde yukarıda da açıkladığımız üzere hakimın vereceği karar onay yerine geçmekte ve aynı hukuki sonuç doğmaktadır⁶⁰⁷. Yani kiraya verenin haksız olarak onay vermekten kaçındığı işyeri kiralarda hakimın vereceği karar ile birlikte kira sözleşmesinin içeriğinde bir değişiklik meydana gelmeksizin kiraya veren tarafı değişmekte, onun yerine kira sözleşmesini devralan üçüncü kişi geçmektedir. Ancak devralan üçüncü kişinin kiralananın kullanım tarzını değiştirmek istemesi halinde kiraya veren bu durumdan haberdar olarak onay vermiş ise sözleşmenin içeriğinin bu ölçüde değiştiği kabul edilmektedir⁶⁰⁸.

Kira ilişkisinin devri ile birlikte mevcut kira sözleşmesinin sona ermesi ve yeni bir kira sözleşmesinin kurulması söz konusu olmamakta, dolayısıyla kiralananın iadesi ya da kiraya

⁶⁰³ Doktrinde bazı yazarların mühasıran devreden kiracının şahsına bağlı hak ve borçların devralan kiracıya geçmediğini savunduklarına ilişkin olarak bkz. GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 708; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 274; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; KAHVECİ, s.184; ARAL/AYRANCI, s. 291.

⁶⁰⁴ AYRANCI, s. 57 ve TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 101; ARAL/AYRANCI, s. 291; İNCEOĞLU, C.1, s. 554.

⁶⁰⁵ ACAR, Şerh, s. 503.

⁶⁰⁶ ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1826; İNCEOĞLU, C.1, s. 554; KAHVECİ, s. 183; ZEVLİLİLER/ GÖKYAYLA, 332-333; “...Devredilebilir nitelikte sözleşmeye dayanan bir borç ilişkisi, sözleşmenin taraflarının irade beyanları ile şekle tabi olmaksızın yüklenilebilir. Sözleşme ilişkisinin sadece tarafları değişir, ilişkideki taraflardan biri ayrılır ve üçüncü kişi onun yerine geçer. Sözleşmeyi yüklenen taraf tam olarak girdiği sözleşmenin kendiliğinden tarafı olur. ...” Yarg. 3. H.D. 14.10.2004 T., 2004/9625 E., 2004/10945 K., www.kazanci.com, Erişim Tarihi; 14.05.2019; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 708; ACAR, Şerh, s. 503; KAHVECİ, s. 183; EROL DURAK, s. 161; EREN, Özel Hükümler, s. 333.

⁶⁰⁷ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 118, dn. 82; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231.

⁶⁰⁸ KAHVECİ, s. 183 ; ZÜRCHERKOMM-GAUCH/ HIGI, Art. 263 OR, Nr. 46, Naklen, TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 118, dn. 82.

veren TBK m. 335 hükmü anlamında ayıp ihbarında bulunması gibi kira sözleşmesinin sona ermesine bağlı olan sonuçlar da ortaya çıkmamaktadır⁶⁰⁹.

Devreden kiracının ödemiş olduğu depozito ya da kiralananda yapmış olduğu yenilik ve değişiklikler⁶¹⁰ sebebiyle kiralananda meydana gelen değer artışını talep yetkisi⁶¹¹ de devir ile birlikte devralan üçüncü kişiye geçmektedir⁶¹². İşyeri kiralari bakımından kira ilişkisinin devrinde devir ile birlikte devreden kiracının kiralananda yaptığı tesisat, mobilya, makine gibi masraflar, işyerinin müşteri çevresi, goodwill gibi maddi veya maddi olmayan ekonomik değerler devralan kiracıya geçmektedir⁶¹³.

II. DEVRİN GERÇEKLEŞTİĞİ AN

Gerekli şartların bulunması halinde kira ilişkisinin devri gerçekleşmiş olmaktadır. Yukarıda da açıkladığımız üzere kiraya verenin onayı bu şartlardan biri ve en önemlisidir. Zira devir, ancak kiraya verenin onay vermesi halinde gerçekleşmekte ve sonuçlarını doğurmaktadır.

Kiraya verenin devre ilişkin onayı farklı zaman ve şekillerde kendini gösterebilmektedir. Şöyle ki; devir sözleşmesi kiraya veren, devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasında yapılabileceği gibi kiraya veren, devreden kiracı ve üçüncü kişi arasında düzenlenecek devir

⁶⁰⁹ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 708,709; Kiralananın kiraya veren tarafından geri alınmasının sözleşme devrinin aleyhine karine oluşturacağına ilişkin olarak bkz. KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 709, dn. 33; YÜCER, s. 819.

⁶¹⁰ Kiracının kiralananda yenilik ve değişiklikler yapması TBK m. 321 hükmünde düzenlenmiş olup söz konusu hükme göre; “-Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilik ve değişiklikler yapabilir.

-Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.

-Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.”

⁶¹¹ Kiracının, kiraya verenin rızasının bulunması şartıyla kiralananda yapmış olduğu yenilik ve değişiklikler değer artışına sebep olabilmekte, ancak kural olarak değer artışının istenemeyeceği, bu kuralın aksinin kararlaştırılabileceği, yani mevcut kira sözleşmesinde değer artışlarının talep edilebileceğine yönelik bir hüküm bulunması halinde değer artışının talep edilebileceği ifade edilmektedir. Bkz. ÖZTAŞ, İlker, Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması, Ankara, 2016, s. 235; KAMÇI, Bayram, Kiracının Kiralananda Yaptığı Yenilikler ve Değişiklikler Sebebiyle Oluşan Değer Artışının İadesi Davası, Terazi Hukuk Dergisi, 2014, C.9, S. 92, s. 88.

⁶¹² İNCEOĞLU, C.1, s. 554,555.

⁶¹³ Doktrinde devreden kiracının söz konusu değerler bakımından devralan kiracıdan ayrıca bir bedel ödenmesini talep edebileceği belirtilse de (Bkz. GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s.226), bu görüş “hava parası” olarak adlandırılan söz konusu ödemelerin istenmesinin haklı bir gerekçesi bulunmadığı ileri sürülerek kanaatimizce de yerinde olarak eleştirilmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 535-536; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1826.

sözleşmesine önceden onay vermiş olabilmektedir. Bu durumlarda devir sözleşmesinin düzenlendiği anda kira ilişkisinin devri gerçekleşmiş olmakta ve bu hususta bir tartışma bulunmamaktadır⁶¹⁴.

Kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesinin bir başka ve en çok karşılaşılan şekli ise kiraya verenin devreden kiracı ve üçüncü kişi arasında düzenlenen devir sözleşmesine sonradan onay vermesidir⁶¹⁵. Ancak onayın ileri mi geriye mi etkili olduğu, dolayısıyla devrin hangi anda gerçekleşeceği hususunda doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre, kiraya verenin onay vereceği zamana kadar askıda geçersiz olan devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasında düzenlenen devir sözleşmesi, kiraya verenin bu sözleşmeye onay vermesi halinde geçmişe etkili olarak geçerli hale gelmekte, devir de kiraya verenin onayından önce ve devir sözleşmesinin yapıldığı andan itibaren gerçekleşmiş olmaktadır⁶¹⁶. Bu görüşe göre devir sözleşmesi geçmişe etkili olacak şekilde geçerli hale gelmekte olup kiraya verenin onayı geçmişe etkilidir.

Diğer bir görüşe göre ise devir sözleşmesinin hüküm ve sonuçlarını doğurması için kiraya verenin onayı gerekmekte ise de⁶¹⁷, kiraya verenin onayı ileriye etkili olup devir ve taraf

⁶¹⁴ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 708, dn. 28; AYRANCI, s. 101; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1827.

⁶¹⁵ AYRANCI, s. 101,105.

⁶¹⁶ PERMANN, Art. 263, No.12 ve WEBER, Basler, Art. 263, No. 6, Naklen, İNCEOĞLU, C.1, s. 555, dn. 2255; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 118,119; AYRANCI, s. 148; İsviçre hukukunda ise devir sözleşmesinin iki ayrı anlaşmanın birleşmesi şeklinde olan tek bir hukuki işlemde oluştuğu, bunlardan ilkinin devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasında yapılan anlaşma, diğerinin ise kiraya veren ve devralan arasında ki anlaşma olduğu, devrin ancak ikinci anlaşma ile gerçekleşeceğine ilişkin olarak bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 105, dn. 28.

⁶¹⁷ Nitekim kiraya verenin onayı, devir sözleşmesinin tamamlayıcı unsuru olup, söz konusu unsurun eksikliği devir sözleşmesinin askıda geçersiz olması sonucunu doğurmakta, kiraya verenin onayı ile birlikte askıda geçersiz olan devir sözleşmesi hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlayacaktır. Sözleşmenin hüküm ve sonuç doğurmaya başladığı anın tespitine ilişkin olarak ANTALYA, ikili bir ayırım yapmış ve buna göre; askıda geçersiz hukuki işleme ilişkin eksikliğin özel hukuk kişinin onayının bulunmamasından kaynaklanmakta ise onayın alınması anından itibaren hukuki işlemin geçmişe etkili olarak sonuç doğuracağını, eksiklik mahkeme veya kamu idaresinin onayının bulunmamasından kaynaklanmakta ise hukuki işlem onayın verilmesi anından itibaren ileriye etkili olacak şekilde hüküm ve sonuçlarını doğuracağını kabul etmektedir. Bkz. ANTALYA, Genel Hükümler, s. 112,113.

değişikliği ancak kiraya verenin onay verdiği andan itibaren gerçekleşmektedir⁶¹⁸. Bu görüşü savunan yazarlar, onayın geçmişe etkili olduğu görüşünü, devralan üçüncü kişinin devir sözleşmesinin yapılması ve kiraya verenin onay vermesi arasında geçen zaman içinde kira bedellerini ödemek zorunda olması, bu zaman diliminde kiralanana kullanma imkanı bulamayan devralan üçüncü kişiye bu sorumluluğun yüklenmesinin adil bir sonuç doğurmayacağı gerekçesiyle eleştirmektedir⁶¹⁹. Ancak devralan üçüncü kişinin devir sözleşmesi ile onay arasındaki zaman dilimi içerisinde kiralanana kullanması halinde devreden kiracı, kiraya verenin henüz onay kararını bildirmeden kiralanana üçüncü kişiye kullandırması sebebiyle kira sözleşmesine aykırı hareket etmiş olsa da kiraya verenin onayı bu aykırılığı gidermiş olacaktır⁶²⁰. Kiraya verenin onayının ileriye etkili olduğunu savunan bu görüşe göre kiraya verenin devir sözleşmesine katıldığı ya da devre önceden onay verdiği haller saklı kalmak kaydıyla⁶²¹ kira ilişkisinin devrinin geçerliliği askıdadır⁶²². Kira ilişkisinin devri için yukarıda da açıkladığımız üzere bir devir sözleşmesi yapılması gerekmekte olup devrin geçersizliği ile devir sözleşmesinin geçersizliği aynı şeyler değildir. Dolayısıyla doktrinde kiraya verenin devre onay vermemesi halinde kira ilişkisinin devrinin geçersiz olduğu, ancak devir sözleşmesinin geçerli olarak kalmaya devam ettiği ifade edilmektedir⁶²³.

Kanaatimizce kiraya verenin onayının ileriye etkili olduğunu savunan görüş daha isabetli görünmektedir. Burada öncelikle genel olarak sözleşme devrinden yola çıkarak devir sözleşmesinin meydana geldiği anı tespit etmek gerekmektedir. Sözleşmenin devrinin gerçekleşme şekli ve zamanına ilişkin olarak ortaya çıkan teorilerden Sözleşme teorisini⁶²⁴

⁶¹⁸ HİGİ, Art. 263, No. 45, Naklen, KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 708, dn. 28; İNCEOĞLU, C.1, s. 555; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 332 ; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1827; ACAR, Şerh, s. 503; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 157.

⁶¹⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 555; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1827, dn. 145; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 48, dn. 108.

⁶²⁰ Kiraya vereninin sonradan vermiş olduğu onaya rağmen, devralan üçüncü kişiden devir sözleşmesi ve onay arasındaki zaman dilimi için eciri talep edilmesi hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğuna ilişkin olarak bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 555.

⁶²¹ Zira bu durumlarda devir sözleşmesinin düzenlenmesi ile birlikte kira ilişkisinin devri gerçekleşmiş olmaktadır.

⁶²² İNCEOĞLU, C.1, s. 554.

⁶²³ Bu durumun devreden kiracının sorumluluğuna yol açacağına ilişkin olarak bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 554, dn. 2249.

⁶²⁴ Sözleşme teorisine göre sözleşmenin devri, üç taraflı kendine özgü bir devir sözleşmesi ile gerçekleşmektedir. Buna göre, devir sözleşmesine katılan üç tarafın da iradesi kurucu unsur niteliği taşımaktadır. Bkz. AYRANCI, s. 105, 149.

benimseyen görüşe göre ; sözleşmenin devri için devir sözleşmesine katılan her üç tarafın da iradesi kurucu unsur nitelik taşımakta, devreden ile devralanın kendi aralarında yaptıkları devir sözleşmesi bir hazırlık ve öneri niteliğinde olup sözleşmede kalan tarafın rızası devir sözleşmesinin iki tarafınca yapılan bir önerinin kabulü niteliğindedir⁶²⁵. Dolayısıyla devir sözleşmesi için kurucu unsur niteliğindeki rızasını beyan eden sözleşmede kalan tarafın beyanda bulunma anında sözleşme devri gerçekleşmekte ve sözleşmede kalan tarafın bu beyanı ileriye etkili sonuç doğurmaktadır. Söz konusu durum sözleşmede kalan tarafın devir sözleşmesine katıldığı ve üç taraflı devir sözleşmesi yapıldığı hallerde geçerli olmakta, sözleşmede kalan tarafın devir sözleşmesine önceden onay verdiği hallerde devrin hüküm ve sonuç doğurması devreden ve devralan arasında devir sözleşmesinin yapıldığı anda gerçekleşmektedir⁶²⁶. Kiraya verenin devir sözleşmesine katıldığı ve devre önceden onay verdiği hallere ilişkin olarak benzer bir sonucu kira ilişkisinin devri bakımından da kabul edebiliriz. Ancak söz konusu görüş, kiraya verenin devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasında düzenlenen devir sözleşmesine sonradan onay vermesi durumunu açıklayamamaktadır. Buna ilişkin olarak diğer teori olan tasarruf teorisini⁶²⁷ benimseyen görüşe göre ise, devir sözleşmesi devreden ve devralan taraf arasında kurulmakta, sözleşmede kalan tarafın onayı geriye etkili sonuç doğuracak şekilde sözleşmenin devri, devir sözleşmesinin yapıldığı zaman gerçekleşmektedir⁶²⁸. Ancak bu görüş de , kira sözleşmesi gibi sürekli değişim ve edim ilişkisinin bulunduğu bir sözleşmenin devri halinde sözleşmede kalan tarafın onayının geriye etkili olacak şekilde sonuç doğurmasına yol açmakta, bu ilişkiden kaynaklanan haklar ve yükümlülüklerin de devir sözleşmesinin yapıldığı ana göre belirlenmesi gibi amaca ve adalete uygun olmayan bir sonuç doğurmaktadır⁶²⁹.

⁶²⁵ AYRANCI, s. 102, dn. 77’de belirtilen yazarlar; AYRANCI, s. 102,103,149.

⁶²⁶ AYRANCI, s. 149.

⁶²⁷ Tasarruf teorisine göre sözleşmenin devri, devreden ve devralan taraf arasında düzenlenen iki taraflı sözleşmeye sözleşmede kalan tarafın katılması ile mümkündür. Bu katılım kendini onay verme şeklinde göstermektedir. Sözleşmeyi devreden taraf, sözleşmede kalan tarafın onayını alarak kendi taraf konumu üzerinde tasarrufta bulunmaktadır. Bkz. AYRANCI, s. 105.

⁶²⁸ WAGNER, s. 694, Naklen, AYRANCI, s. 104, 148; Bu görüşe göre iki taraf arasında düzenlenen devir sözleşmesinin hüküm ve sonuç doğurması için kurucu unsur niteliğinde olan kiraya verenin icazeti gerekmektedir. Bkz. AYRANCI, s. 104, dn. 88.

⁶²⁹ İNCEOĞLU, s. 555; AYRANCI, s. 148.

Devrin meydana geldiği anı tespit edebilmek için kiraya verenin onayının niteliğine de bakmak gerekmekte, buna göre devir sözleşmesi bakımından kiraya verenin onayı tamamlayıcı unsur olup, eksikliği devir sözleşmesinin hüküm ve sonuçlarını doğurmasına engel olmaktadır. Dolayısıyla kiraya verenin onayının, devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasındaki devir sözleşmesinin kurulmasına etkisi olmamakta, söz konusu onay, devir sözleşmesinin geçerli olması ve devrin gerçekleşip hüküm ve sonuçlarını doğurması için gerekmektedir. Açıkladığımız sebeplerle kiraya verenin onayının ileriye etkili olduğunu savunan görüş kanaatimizce daha isabetli olup, buna göre devrin gerçekleşme anı devir sözleşmesinin yapıldığı an değil, ileriye etki doğuracak şekilde kiraya verenin onay verdiği an olup, devrin hüküm ve sonuçları bu an itibariyle ortaya çıkmaktadır.

III. TARAF DEĞİŞİKLİĞİ

Kira ilişkisinin devrinin en belirgin hukuki sonucu, devir ile birlikte mevcut kira sözleşmesinin taraflarında değişiklik meydana getirmesidir. Kiraya verenin onayı ile birlikte kira ilişkisinin devri gerçekleşmiş olmakta ve devralan üçüncü kişi kira ilişkisinde devreden kiracının yerine geçmektedir⁶³⁰. Dolayısıyla kira ilişkisinin devri ile birlikte değişiklik mevcut kira sözleşmesinin kiracı tarafında olup, kiraya verenin statüsünde bir değişik söz konusu olmamaktadır⁶³¹. Devir işlemiyle birlikte devralan üçüncü kişi devreden kiracının hukuki konumunda yer almakta, bu anlamda devreden kiracıya halef olmaktadır⁶³².

Taraf değişikliğinin gerçekleşme zamanına ilişkin olarak doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Ancak bu tartışma aşağıda açıklayacağımız devrin geçmişe etkili olup olmadığı, yani devralan üçüncü kişinin kiraya verene karşı devirden önce doğmuş borçlardan sorumlu olup olmayacağına ilişkin tartışmadan farklı olup, burada tartışılan husus taraf değişikliğinin kiraya verenin onayı anından itibaren mi gerçekleşeceği, yoksa onayın verilmesiyle birlikte geriye etkili olacak şekilde devir sözleşmesinin yapıldığı anda mı gerçekleşeceği

⁶³⁰ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231; EREN, Özel Hükümler, s. 369; ACAR, Şerh, s. 503; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 331.

⁶³¹ ACAR, Şerh, s. 503.

⁶³² ARAL/AYRANCI, s. 291; AYRANCI, s. 57; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 101,119; İNCEOĞLU, C.1, s. 554; “...Sözleşmeyi yüklenen taraf tam olarak girdiği sözleşmenin kendiliğinden tarafı olur...” Yarg. 3. H.D., 14.10.2014 T., 2004/9625 E., 2004/10945 K., www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi 03.08.2019.

tartışmasıdır⁶³³. Söz konusu tartışma esasen yukarıda açıkladığımız devrin ne zaman gerçekleştiğine ilişkin tartışma⁶³⁴ olup doktrinde hakim olan ve bizim de katıldığımız görüşe göre devir ve dolayısıyla taraf değişikliği en erken kiraya verenin onay verdiği anda ileriye etkili olacak şekilde gerçekleşmektedir⁶³⁵. Aksi yöndeki görüşe göre ise⁶³⁶ kiraya verenin onayı devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasında yapılan devir sözleşmesini geçmişe etkili olacak şekilde geçerli hale getirmekte, taraf değişikliği de onay anında değil de geçmişe etkili olacak şekilde devir sözleşmesinin yapıldığı anda gerçekleşmektedir.

Kiraya verenin onayının mahkeme kararıyla sağlandığı hallerde⁶³⁷ taraf değişikliğinin ne zaman gerçekleşeceğine ilişkin de benzer bir tartışma bulunmaktadır⁶³⁸. Kiraya verenin haksız olarak onay vermekten kaçındığı hallerde onayın hakim kararıyla sağlanması durumunda açılan davanın eda davası niteliğinde olduğunu savunan görüşe göre taraf değişikliği hakim kararı ile birlikte gerçekleşmektedir⁶³⁹. Söz konusu davanın tespit davası niteliğinde olduğunu savunan görüşe göre ise taraf değişikliği hakim kararıyla değil de kiraya verenin hangi tarihten itibaren onay vermesi gerekmekte ise o tarihten itibaren gerçekleşmektedir⁶⁴⁰.

IV. DEVRİN ETKİSİ

Kira ilişkisinin devri ile gerçekleşen taraf değişikliği sonucunda devralan üçüncü kişi, kiracı sıfatıyla kira sözleşmesine taraf olmaktadır. Bunun sonucunda ise devreden kiracının kira

⁶³³ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 709, dn. 34; İNCEOĞLU, C.1, s. 557.

⁶³⁴ Bkz. s. 102-105.

⁶³⁵ HIGI, Art. 263, Nr. 45, Naklen, KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 708, dn. 28; İNCEOĞLU, C.1, s. 555; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 332,333.

⁶³⁶ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 118,119; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532-533.

⁶³⁷ Bkz. s. 97-99.

⁶³⁸ Ancak söz konusu tartışma kiraya verenin devir sözleşmesine katıldığı veya önceden devre onay verdiği hallere ilişkin olmayıp devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi arasında düzenlenen devir sözleşmesine kiraya verenin sonradan onay verdiği haller bakımından geçerlidir. Zira ilk iki durumda zaten devir ve dolayısıyla taraf değişikliği onay anından itibaren gerçekleşmekte ve bu hususta bir tartışma bulunmamaktadır.

⁶³⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 555,556; İsviçre Federal Mahkemesi Kararlarının da devrin ve taraf değişikliğinin onay tarihinden itibaren ileriye etkili olduğuna ilişkin olarak bkz. GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231, dn. 717 ve TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 118, dn. 83.

⁶⁴⁰ Bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 118, dn. 83; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231; WEBER, Art. 263, No. 6, Naklen İNCEOĞLU, C.1, s. 555, dn. 2257.

ilişkisi sebebiyle kanundan ve kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve yükümlülükleri devralan kiracıya geçmektedir⁶⁴¹.

Devrin etkisinin geçmişe etkili olup olmadığına ilişkin doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Söz konusu tartışmanın devrin ve taraf değişikliğinin ne zaman gerçekleştiğine ilişkin olan tartışmadan farklı olduğunu yukarıda açıklamıştık. Zira burada tartışılan husus, devralan kiracının devir sözleşmesinden önceki dönem için kiraya verene karşı sorumluluğunun bulunup bulunmadığıdır⁶⁴². Bir görüşe göre, devralan kiracı kira sözleşmesine devir tarihinden itibaren ileriye etkili olacak şekilde dahil olmakta ve sadece devir sözleşmesinden sonra doğan borçlardan dolayı sorumlu olması gerekmektedir⁶⁴³. Bu görüşü savunan yazarlar gerekçe olarak İsviçre Federal Mahkemesi'nin kira konusunun el değiştirmesine ilişkin uygulamasını göstermişler, buna göre TBK m. 310 *“Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.”* hükmünün TBK m. 323 hükmünde de uygulama alanı bulacağını ifade etmektedirler⁶⁴⁴. Ancak bu gerekçe, kanaatimizce de yerinde olarak TBK m. 310 hükmünde belirtilen taraf değişikliği ile TBK m. 323 hükmündeki taraf değişikliğinin şartları ve sonuçları bakımından farklı olduğu, dolayısıyla TBK m. 310 hükmünün kira ilişkisinin devri bakımından uygulama alanı bulmayacağı sebebiyle eleştirilmiştir. Nitekim kira ilişkisinin devrinde kiraya verene tanınan devri reddetme hakkı TBK m. 310 hükmü kapsamında sözleşmede kalan tarafa tanınmamış, ayrıca TBK m. 323 hükmüne göre devreden kiracının hükümde belirtilen süre boyunca devralan kiracıyla müteselsil sorumluluğu bulunmasına karşın TBK m. 310 hükmünde kira konusunu devreden kiraya verenin böyle bir sorumluluğu bulunmamaktadır⁶⁴⁵.

Devrin ileriye etkili olduğu görüşünü savunan bazı yazarlar ise görüşlerini müteselsil sorumluluğa ilişkin TBK m. 323/III hükmüne dayandırmakta, buna göre işyeri kiralalarında

⁶⁴¹ Yenilik doğuran hakların borç ilişkisiyle ayrılmaz şekilde bağlı olmasından dolayı devreden kiracının mevcut kira sözleşmesinden doğan yenilik doğuran haklarının da devralan kiracıya geçmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 119, dn. 87; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 157; EROL DURAK, s. 158.

⁶⁴² KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 709, dn. 34; İNCEOĞLU, C.I, s. 557.

⁶⁴³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 274.

⁶⁴⁴ Bkz. KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 709, 710.

⁶⁴⁵ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 710.

devreden kiracının borçlarından iki yıl daha sorumlu olmaya devam edeceği hükmünün zıt anlamından yola çıkarak diğer sözleşmeler bakımından devir ile birlikte devreden kiracının sorumluluğunun sona ereceğini, devir anına kadar borçlarından sorumlu olmaya devam edeceğini savunmaktadırlar⁶⁴⁶. Ancak bu hususa ilişkin olarak TBK m. 323/III hükmünde geçmiş dönemdeki borçlar bakımından bir düzenleme yer almayıp yalnızca ileri dönemlerde ortaya çıkan borçlara ilişkin düzenleme bulunduğu, dolayısıyla hükmünün zıt anlamından bu tarz bir sonuç çıkarılamayacağı ifade edilmektedir⁶⁴⁷.

Devrin etkisi bakımından kanaatimizce de isabetli olan ve doktrinde hakim olan diğer görüş ise, kira ilişkisinin devrinin geçmişe etkili olacak biçimde gerçekleştiğini savunmakta, buna göre kira sözleşmesinin devri ve buna bağlı olarak taraf değişikliği gerçekleştiği andan itibaren devreden kiracının kira sözleşmesine ilişkin olarak taraf sıfatı, hakları ve borçları devralan kiracıya geçmektedir⁶⁴⁸. Bu husus TBK m. 323/II hükmünde de “*Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur.*” şeklinde ifade edilmiş olup, söz konusu hükmün lafzından da devrin geçmişe etkili olduğu sonucu çıkarılabilmektedir. Zira hükümde devralan kiracının, devreden kiracının yerine kira ilişkisine dahil olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla kira ilişkisinin devri ile birlikte devralan kiracı, devreden kiracının hukuki konumuna geçmekte, devreden kiracının devir öncesinde doğmuş olan borçlarından da sorumlu olmaktadır⁶⁴⁹. Nitekim devir ile birlikte devreden kiracı, kiraya verene karşı muaccel olmuş borçlarından da kurtulmaktadır. Doktrinde devrin geçmişe etkili olduğu görüşünün benimsenmesinin, devir ile birlikte devreden kiracı kira ilişkisinden ayrılacağı için karşısında muhatap olarak yalnızca devralan kiracıyı bulan kiraya veren bakımından devirden önce muaccel olmuş alacaklarını devralan kiracıya karşı ileri sürebilmesinin daha adaletli sonuçlar doğuracağı, ayrıca işyeri kiralarında devreden kiracının belirli aralıklarda tekrar eden

⁶⁴⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 274; Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 556, dn. 2260.

⁶⁴⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 556, dn. 2260.

⁶⁴⁸ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 710; İNCEOĞLU, C.1, s. 556; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532,533; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 51; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231; EROL DURAK, s. 158.

⁶⁴⁹ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi s. 231; İNCEOĞLU, C.1, s. 556; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 710; EROL DURAK, s. 158.

borçlarının da devralan kiracı tarafından devralınması sebebiyle zaten devir anındaki mevcut borçlardan da sorumlu olmasının gerçeğe daha uygun sonuçlar yaratacağı ifade edilmektedir⁶⁵⁰.

V. DEVİR VE SORUMLULUK

A. DEVRALAN KİRACININ SORUMLULUĞU

1. Genel Olarak

Devralan kiracının sorumluluğunun geçmişe mi etkili yoksa ileriye mi etkili hususunda yukarıda da açıkladığımız üzere katıldığımız görüşe göre, devir geçmişe etkili olup devralan kiracı devreden kiracının devir tarihinden önceki borçlarından da sorumlu olmaktadır⁶⁵¹. Kira ilişkisini devralan kiracı, doğrudan kiracı sıfatını haiz olmakta, yalnızca devirden sonraki hak ve yükümlülüklerle değil, devir öncesinde sözleşmenin kurulmasından itibaren kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve borçlara sahip olmaktadır⁶⁵². Ancak devralan kiracının bu sorumluluğu, devreden kiracının her türlü borçlarından sorumlu olacağı anlamına gelmemektedir. Devralan kiracının sorumluluğu, geçmiş dönem kira bedeli borcu, temerrüt masrafları, kira konusuna verilen zarar neticesinde doğmuş tazminat borcu gibi devreden kiracının kişiliğine bağlı olmayan ve kira sözleşmesinden kaynaklanan ancak henüz ifası gerçekleşmemiş olan borçları bakımından söz konusu olmaktadır⁶⁵³.

Devrin geçmişe etkili olması, devralan kiracının devreden kiracının devir tarihinden önceki borçlarından da sorumlu olacağı sonucunu doğurduğu gibi, devreden kiracının devir tarihinden önce sahip olduğu hakların da devralan kiracıya geçmesi sonucunu doğurmaktadır. Söz konusu haklara örnek olarak devreden kiracının fesih hakkı, indirim hakkı, ayıbın giderilmesi ya da zararın giderilmesi hakkı gösterilebilir⁶⁵⁴.

⁶⁵⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 556; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 710.

⁶⁵¹ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 119; İNCEOĞLU, C.1, s. 556; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1827; Ancak bazı yazarlara göre devralan kiracının sorumluluğu sözleşme ile kararlaştırılmadığı sürece devir tarihinden önceki borçları kapsamamakta, devir anına kadar doğmuş olan borçlardan devralan kiracının kanundan kaynaklanan bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Bkz. YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, 274.

⁶⁵² AYRANCI, s. 116-117; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 157; KAHVECİ, s. 183-184.

⁶⁵³ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 711; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231; ÖKTEM ÇEVİK, Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma, s. 51.

⁶⁵⁴ HİGI, Art. 263, No. 47, Naklen, KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 711, dn. 41.

2. Devralan Kiracının Kiraya Verenle İlişkisi Bakımından Sorumluluğunun Kapsamı

Kira ilişkisinin devrinin en temel sonuçlarından olan taraf değişikliği ile beraber, kira ilişkisinde devreden kiracının yerini devralan kiracı olarak devreden kiracının söz konusu kira ilişkisinden kaynaklanan bütün hak ve borçlarına sahip olmaktadır. Dolayısıyla devreden kiracının kiraya verene karşı sorumlu olduğu borçlar, devralan kiracı bakımından da söz konusu olmaktadır. Yukarıda açıkladığımız ve bizim de katıldığımız görüşe göre devralan kiracının sorumluluğu yalnızca devir sonrasındaki borçlar değil, devir öncesinde ortaya çıkan borçlar bakımından da söz konusu olmaktadır⁶⁵⁵. Söz konusu borçlar, devreden kiracının kira sözleşmesinin devamı sırasında ortaya çıkan borçlar olabileceği gibi kira sözleşmesi sona erdikten sonra ortaya çıkan borçlar olabilmektedir.

a. Kira Sözleşmesinin Devamı Sırasında Ortaya Çıkan Borçlardan Sorumluluk

Devir ile birlikte devreden kiracının hukuki konumuna geçen devralan kiracı, devreden kiracının kiraya verene karşı kira sözleşmesi devam ederken ortaya çıkan kira bedelini ödeme, kiralananı özenle kullanma, ayıpların giderilmesi ve kiraya verene bildirilmesi, kiralananın gösterilmesine katlanma borcu gibi borçlardan sorumlu olmaktadır⁶⁵⁶. Yine devralan kiracının

⁶⁵⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 556; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, S. 712, dn. 46; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231; ÖKTEM ÇEVİK, İstanbul Şerhi, s. 1827; AYDOĞDU/KAHVECİ, 532-533.

⁶⁵⁶ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 119; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s.711; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 332; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532-533; AYDEMİR, s. 61; ACAR, Şerh, s. 503; EREN, Özel Hükümler, s. 369; EROL DURAK, s.158; “...TBK’un 322 .maddesine göre Alt kira konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiraya verenin yazılı izni ile kiracının kiralananı 3. bir kişiye kiralaması olarak tanımlanabilir. Sözleşmenin birinci maddesinde kiracının kiralanan yeri körfez hastanesine kiraya verebileceği belirtilmiş ise de kiracı ile davalı şirket arasında yapılmış alt kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Kiracılığın devri ise TBK’un 323. maddesi uyarınca kiraya veren, kiracı ve kiralananı devralan üçüncü kişi arasında yapılan bir sözleşmedir. Bu devir sözleşmesi birlikte yapılabileceği gibi kiracı ile 3.kişinin anlaşmalarına kiraya verenin muvafakat vermesi ile de gerçekleşebilir. Kiracılığın devrinde ilk kiracı devreden çıkar ilk kiracının tüm hak ve yükümlülükleri devralan kiracıya geçer, devralan kiracı kiraya verene karşı sorumlu olur. Somut olayda; Her ne kadar kiraya veren, kiracı ve devralan davalı şirket arasında kiracılığın devrine ilişkin yazılı bir sözleşme yok ise de, davalı şirket vekili gerek cevap dilekçesinde gerekse 11.07.2012 tarihli yazılı ihtar ile uzun süre taşınmazda kiracı olarak bulunduğunu, kiralanan da önceki yönetim tarafından ödendiğini ancak önceki yönetimin ödediği kira bedelinin fahiş olduğunu ve yönetim kurulunun 26.06.2012 tarihli kararı ile Haziran 2012 tarihinden itibaren 1.000 TL ödemeye karar verdiklerini bildirmesi ve kiralanan da uzun süredir davalı şirket tarafından kiraya verene ödendiğinin anlaşılması karşısında taraflar arasındaki kira ilişkisinin alt kira ilişkisi olmayıp kiracılığın devri olarak kabul edilmesi gerekir. Öte yandan davalı şirketin kiracılığı kabul ederek karşılık dava olarak doğrudan doğruya ilk kiraya verene karşı kira bedelinin tespiti için dava açması da bunun bir göstergesidir. O nedenle taraflar arasındaki kiracılık ilişkisi alt kira olmayıp kiracılığın devri olarak kabul edilerek taraflar arasındaki asıl ve karşılık davanın bu hükümlere göre çözümlenmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi

kiralananın kullanım amacı ve şekline uygun kullanma, kira sözleşmesinde özel koşullar kararlaştırılmışsa bu koşullara uyma borcu da bulunmaktadır⁶⁵⁷. Devralan kiracının sorumlu olduğu kira bedelini ödeme borcu, devir sonrasında doğacak olan kira bedelleri olduğu gibi devir anında ödenmemiş olan kira bedellerini de kapsamakta, hatta devir anındaki muaccel kira bedellerinin gecikme masraflarının ödenmesinden de devralan kiracı sorumlu olmaktadır⁶⁵⁸. Bu hususta devreden kiracının devir anında ödenmemiş kira bedellerinin bulunduğunu devralan kiracıdan saklamış olması da devralan kiracının bu borçlardan sorumlu olmasını engellemeyecektir⁶⁵⁹. Ancak devralan kiracının kiraya verene ödemiş olduğu devirden önceki kira bedellerine ilişkin olarak devreden kiracıya karşı rücu hakkı bulunmaktadır⁶⁶⁰.

Devralan kiracı, kiraya verenin kira sözleşmesinin devamı sırasında ve devirden önce devreden kiracıya göndermiş olduğu ihtarnamelerden de sorumlu olup, süresi içinde ödeme yapılmaması halinde kiraya veren kira sözleşmesini feshedebilmektedir⁶⁶¹. Benzer şekilde kiraya verenin devreden kiracıya çektiği bir haklı ihtar bulunmaktayken devralan kiracıya çekilen ihtar ikinci haklı ihtar niteliğinde olup iki haklı ihtar koşulu da gerçekleşmiş olmaktadır⁶⁶².

b. Kira Sözleşmesi Sona Erdikten Sonra Ortaya Çıkan Borçlardan Sorumluluk

Devralan kiracının kira sözleşmesi sona erdikten sonra ortaya çıkan borçlardan da sorumluluğu bulunmakta olup bu kapsamda kiralananı iade yükümlülüğü de devralan kiracıda bulunmaktadır⁶⁶³. Ancak devreden kiracı döneminde kiralananı verilmiş olan zararlardan dolayı devralan kiracının sorumlu olup olmayacağı sorunu ortaya çıkmakta, bizim de katıldığımız görüşe göre devralan kiracının devreden kiracının kiralananı verdiği zararlardan dolayı sorumluluğunun bulunduğunu kabul edilmelidir⁶⁶⁴. Zira kiraya verenin muayene ve

doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir...” Yarg. 6. H.D., 16.06.2015 T., 2015/4040 E., 2015/5966 K., Erişim Tarihi: 14.08.2019; Erişim: <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>.

⁶⁵⁷ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 332; KAHVECİ, Kira İlikisinin Devri, s. 712.

⁶⁵⁸ KAHVECİ, Kira İlikisinin Devri, s. 712.

⁶⁵⁹ MİNDER, No. 819, Naklen, KAHVECİ, Kira İlikisinin Devri, s. 712, dn. 45.

⁶⁶⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 557.

⁶⁶¹ KAHVECİ, Kira İlikisinin Devri, s. 712; İNCEOĞLU, C.1, s. 557.

⁶⁶² KAHVECİ, Kira İlikisinin Devri, s. 712; İNCEOĞLU, C.1, s. 557.

⁶⁶³ İNCEOĞLU, C.1, s. 557; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, , s. 1827.

⁶⁶⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 562-563; KAHVECİ, Kira İlikisinin Devri, s. 713; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1827.

ihbar külfetini düzenleyen TBK m. 335 hükmüne göre “*Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bu bildirim yapılmazsa, kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur...*”. Söz konusu muayene ve ihbar külfeti ancak kiralananın iadesi sırasında ortaya çıkmakta olup, devralan kiracının devir anında kiralananandaki hasarı ve eksiklikleri görme imkanı bulunmasına karşın, kiraya verenin kiralananandaki hasarı öğrenmesi ancak iade anında mümkün olmaktadır. Kira ilişkisinin devri kira sözleşmesini sona erdirmeyip, kiralananın iadesi devir anında mümkün olmamaktadır ve kiraya verenden de devir anında ayıp ihbarında bulunması beklenememektedir⁶⁶⁵. Dolayısıyla devirden sonra kiralananın iadesi anında kiralananandaki hasarı ve eksiklikleri gören kiraya verenden devreden kiracıya ulaşmasını beklemek adil bir sonuç doğurmamakta, devralan kiracının söz konusu hasar ve eksikliklerden de sorumlu olması, iade anında kiralananandaki zararları tazmin etmesi gerekmektedir⁶⁶⁶. Ancak devralan kiracının devir sözleşmesine aykırılık kapsamında devreden kiracıya rücu hakkı bulunmaktadır⁶⁶⁷.

Devralan kiracı, devreden kiracının TBK m. 321 hükmü⁶⁶⁸ kapsamında kiralanda yenilik değişikliği yaptığı durumlarda, eğer kiraya veren TBK m. 321/II hükmü uyarınca kiralananın eski hali ile iadesini isterse kiralananı eski haliyle iade etmekle yükümlüdür⁶⁶⁹.

3. Devralan Kiracının Devreden Kiracı İle İlişkisi Bakımından Sorumluluğunun Kapsamı

İşyeri kiraları dışında kira ilişkisinin devrinde devralan kiracı ve devreden kiracı arasındaki ilişkinin ve sorumluluğun kapsamı, aralarında düzenledikleri devir sözleşmesinin hükümleri

⁶⁶⁵ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 713, dn. 48.

⁶⁶⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 562-563; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 713; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 671.

⁶⁶⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 563; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 671, dn. 58.

⁶⁶⁸ TBK m. 321; “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir. -Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez. – Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez.*”

⁶⁶⁹ Kiralanda yapılan yenilik ve değişikliklere kiraya veren rıza göstermemişse kiralananın eski hale getirilmesini talep hakkı bulunmaktadır. Bkz. ÖZTAŞ, s. 222; MİNDER, No. 822, Naklen, KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 713.

çerçevesinde belirlenmektedir⁶⁷⁰. İşyeri kiralarında ise aşağıda detaylıca inceleyeceğimiz üzere devralan kiracı ve devreden kiracının müteselsil sorumluluğu söz konusu olmaktadır ve sorumluluklarının kapsamı, birbirine karşı rücu imkanları genel hükümlere göre belirlenmektedir⁶⁷¹.

B. DEVREDEN KİRACININ SORUMLULUĞU

1. Devreden Kiracının Sorumluluktan Kurtulması

Kira ilişkisinin devrinin en belirgin sonuçlarından biri de kira sözleşmesinin kiracı tarafında değişiklik meydana getirmesidir. Devir ile birlikte gerçekleşen taraf değişikliği neticesinde devreden kiracı, kural olarak mevcut kira sözleşmesine ilişkin hem taraf sıfatını hem de kira sözleşmesinden bütün haklarını kaybedip borçlarından kurtulmaktadır⁶⁷². Nitekim sözleşmenin

⁶⁷⁰ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 125; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1830.

⁶⁷¹ ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1830.

⁶⁷² İşyeri kiralarına ilişkin devreden kiracının müteselsil sorumluluk hali saklı kalmak üzere.; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 671; GÜMÜŞ, Şerh, s. 231; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin özel Durumlar, s. 1828; EREN, Özel Hükümler, s.369; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 274; KAHVECİ, s. 184; EROL DURAK, s. 148, 161; “...Türk Borçlar kanunu sözleşmenin devrine ilişkin 205. Maddesinde “Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır. Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayanan veya sonradan onaylanan anlaşma da, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir. Sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlı olacaktır”, ve yine aynı yasanın kira sözleşmesinin devrine ilişkin 323. maddesinde “Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermektan kaçınamaz. Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulacaktır” şeklinde düzenlenmiştir.....Taraflar arasındaki uyumsuzluk kira sözleşmesinin devredilip devredilmediği ve sözleşme tarihine göre ay sonu ile valilik olur tarihi arasındaki kira bedelinden sorumlu olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. Öncelikle belirtmek gerekirken Türk Borçlar Kanununa göre sözleşmenin devrinin geçerliliği devredilen sözleşmenin şekil kurallarına tabi olacaktır. Kira sözleşmelerinde şekil şartı olmadığından sözleşmenin devri bir şekil şartına bağlı değildir. Tarafların iradesinin uyduğu anda sözleşmenin devri gerçekleşmiş olacaktır. Ayrıca aynı yasanın kira sözleşmelerinin devrine ilişkin 323.maddesine göre de kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ile kira ilişkisi kendisine devredilen kişi kira sözleşmesinde kiracının yerine geçeceği ve devreden kiracının kiraya verene karşı borçlarından kurtulacağı düzenlenmiştir. Açıklanan prensipler doğrultusunda kira sözleşmesi 21.4.2011 tarihinde imzalanmış olup, aynı şartlarla her iki tarafın iradesinin birleşmesi ile kiralanan devredilmiştir. Hatta sözleşmede devredilen kira sözleşmesi başlangıç tarihi dahi değiştirilmemiştir. Bu durumda kira sözleşmesinin devredildiğinin kabulü gerekir.Kira sözleşmesi devredildiğine göre devreden kiracı kira borçlarından kurtulur. Nisan ayı kira parasının davalı tarafından ödendiği konusunda taraflar arasında bir ihtilaf bulunmamaktadır. Sözleşmeyi devralan Avrasya Üniversitesi 9.5.2011 tarihinde Mayıs ayı kira bedeli olarak ta 51000 TL'nın davacı hesabına yatırıldığı dosya içerisindeki kira makbuzundan anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.” Yarg. 6. H.D., 16.10.2014 T., 2014/ 877 E., 2014/ 11138 K., Erişim Tarihi; 14.08.2019, Erişim; <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>.

devrini düzenleyen ve niteliğine uygun düştüğü ölçüde kira sözleşmelerine de uygulanan TBK m. 205/I hükmünde de ifade edildiği üzere “*Sözleşmenin devri,... devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır.*”

Devreden kiracının devir tarihinden önceki borçlardan sorumluluğuna ilişkin olarak doktrinde hakim olan ve bizim de katıldığımız görüşe göre, devreden kiracı kiraya verene karşı devrin gerçekleştiği anda vadesi gelmiş olan borçlarından dahi kurtulmakta olup devreden kiracı bakımından sona eren hak ve borçların devir öncesinde doğmuş olmasının ya da devirden sonra muaccel hale gelecek olmasının bir önemi bulunmamaktadır⁶⁷³. Nitekim TBK m. 323/II hükmünde “*Kiraya veren yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur.*” şeklinde ifade edilmek suretiyle devreden kiracının kiraya verene karşı borçlarının sona ereceği kabul edilmektedir. Ancak doktrinde yer alan diğer bir görüşe göre, işyeri kiralari dışındaki kiralarda kira ilişkisinin devrinde devreden kiracı, geçerli devir işleminden sonra doğan ve doğacak olan borçlardan kurtulmakta, devir zamanına kadar ortaya çıkmış borçlardan sorumlu olmaya devam etmekte olup devirden önceki borçlardan devralan kiracının sorumluluğu bulunmamaktadır⁶⁷⁴.

Devir neticesinde gerçekleşen taraf değişikliği ile mevcut kira sözleşmesinin içeriğinde bir değişiklik söz konusu olmaksızın devreden kiracı kira ilişkisinden ayrılmakta, yerine devralan kiracı onun halefi olarak geçmektedir⁶⁷⁵. Böylece devreden kiracının mevcut kira sözleşmesinden kaynaklanan hakları sona ermekte, aynı zamanda kiraya verene karşı borçlarından da kurtulmaktadır⁶⁷⁶.

⁶⁷³ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 121; İNCEOĞLU, C.1, s. 556; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 533.

⁶⁷⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 274; ACAR, s. 503.

⁶⁷⁵ İNCEOĞLU, Murat, Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, Yeni Türk Borçlar Kanunu Ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu Makaleler, Tebliğler, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 2013, s. 179; İNCEOĞLU, C.1, s. 557.

⁶⁷⁶ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 121.

2. Devreden Kiracının Sorumluluğunun Devam Etmesi

a. Devreden Kiracının Sorumluluğunun Devamının Sözleşmeden Kaynaklandığı Haller

Yukarıda açıkladığımız sonuçlar genel olarak bütün kira sözleşmeleri bakımından geçerli olmakla beraber devreden kiracının devir ile birlikte her zaman kira sözleşmesinden kaynaklanan haklarını kaybedip borçlarından kurtulması söz konusu olmamakta, kanundan ya da sözleşmeden kaynaklanan bazı hallerde sorumluluğu devam etmektedir. Devreden kiracının sorumluluğunun devamının sözleşmeden kaynaklandığı hallerden birisi devreden kiracının, sözleşme özgürlüğü ilkesi gereği devralan kiracıyla birlikte kiraya verene karşı devralan kiracının borçlarından TBK m. 162/I hükmü⁶⁷⁷ anlamında müteselsil sorumlu olacağını ayrıca taahhüt etmesidir ki bu durumda devreden kiracının sorumluluğu devralan kiracıyla birlikte müteselsil olarak devam etmektedir⁶⁷⁸. Yine devreden kiracı ve kiraya verenle ayrıca bir kefalet sözleşmesi yapmış ya da mevcut kira sözleşmesine kira ilişkisini bir başkasına devretmesi halinde kira sözleşmesi süresince kişisel olarak sorumluluğunun devam edeceğine ilişkin bir kayıt konulmuş ise devreden kiracının kiraya verene karşı kefalet sözleşmesi hükümleri uyarınca sorumluluğu devam etmektedir⁶⁷⁹.

b. Devreden Kiracının Sorumluluğunun Devamının Kanundan Kaynaklandığı Haller

Devreden kiracının sorumluluğunun devamının kanun hükünden kaynaklandığı haller ise işyeri kiralarda kendisini göstermektedir ve TBK m. 162/II hükmündeki düzenlemeye de uygun olarak kanundan kaynaklanan bir müteselsil sorumluluk hali söz konusu olmaktadır⁶⁸⁰. Devreden kiracının sorumluluğu bakımından işyeri kiralari dışındaki kiralarda kira ilişkisinin devrinin yukarıda açıkladığımız genel sonuçlarından farklı sonuçlar doğurmakta olup ayrıca incelenmesi gerekmektedir.

⁶⁷⁷ TBK m. 162/I; “Birden çok borçludan her biri, alacaklıya karşı borcun tamamından sorumlu olmayı kabul ettiğini bildirirse, müteselsil borçluluk doğar.”

⁶⁷⁸ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 122.

⁶⁷⁹ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 122.

⁶⁸⁰ ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesinin Devri, s. 672; İNCEOĞLU, C.1, s. 558; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmelerine İlişkin Özel Durumlar, s. 1828; ACAR, Şerh, 503,504 ; EROL DURAK, s. 161.

3. İşyeri Kiralarında Kira İlişkisinin Devrinde Devreden Kiracının Sorumluluğu

a. Genel Olarak

İşyeri kiralarında, kira ilişkisinin devrini kiraya verenin onayına tabi tutan genel kural tersine çevrilerek aslolanın devredilebilirlik olduğu kabul edilmiş ve TBK m. 323/II hükmünde, işyeri kiralarında kiraya verenin haklı bir neden olmaksızın rıza göstermekten kaçınamayacağı düzenlenmiştir⁶⁸¹. Ancak bu durum kiraya veren bakımından kira alacağının tehlikeye düşmesi sonucunu doğurmaktadır⁶⁸². Nitekim kanun koyucu bu hususu göz önünde bulundurarak devreden kiracının borçlardan tamamen kurtulmasını uygun görmemiş ve aynı hükmün 3. fıkrasında “İşyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.” şeklindeki ifadesiyle devreden kiracı bakımından süre ile sınırlı bir müteselsil sorumluluk hali öngörerek kiraya verenin kira alacağının tehlikeye düşmesini engellemeye çalışmıştır⁶⁸³. Buna göre, işyeri kiralarında kira ilişkisinin devri söz konusu olduğunda devreden kiracının sorumluluğunun sona ermesi söz konusu olmayıp, kira sözleşmesinin sona ermesine kadar ve en fazla iki yıl boyunca devralan kiracıyla birlikte müteselsil sorumluluğu devam etmektedir. Devreden kiracı için öngörülen müteselsil sorumluluğun başlangıcı ise, kira ilişkisinin devredildiği yani taraf değişikliğinin gerçekleştiği andır⁶⁸⁴. Söz konusu sürenin başlayabilmesi için devrin gerçekleşmiş olması yeterli olup, devralan kiracının kiralananı kullanmaya başlayıp başlamamasının önemi bulunmamaktadır⁶⁸⁵.

Esasen TBK m. 323/III hükmünün düzenlenme amacı, haklı bir sebep bulunmaksızın devre onay vermek zorunda olması suretiyle sözleşme özgürlüğüne müdahale edilen kiraya verenin olası mağduriyetini engellemek ve durumunu güçlendirerek kira ilişkisinden kaynaklanan alacaklarının garanti altına alınmasıdır⁶⁸⁶. Nitekim doktrinde devreden kiracının TBK m.

⁶⁸¹ İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukukunda Ertelenen Hükümler, Medeni Kanun’un ve Borçlar Kanunu’nun 90. Yılı Uluslararası Sempozyumu 1926’dan Günümüze Türk-İsviçre Medeni Hukuku 17-18-19-20 Şubat 2016, C.2, Ankara, 2017, s. 926.

⁶⁸² İNCEOĞLU, C.1, s. 558.

⁶⁸³ KAHVECİ, s. 184; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmelerine İlişkin Özel Durumlar, s. 1828.

⁶⁸⁴ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 123; İNCEOĞLU, C.1, s. 558.

⁶⁸⁵ KAHVECİ, s. 184.

⁶⁸⁶ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 333; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 716.

323/III hükmü kapsamındaki bu sorumluluğunun teminat, garanti benzeri bir fonksiyonu bulunduğu ifade edilmektedir⁶⁸⁷.

a. Sorumluluğun Hukuki Niteliği ve Süresi

Devreden kiracının belirli bir süre boyunca devralan kiracının borçlarından devralan kiracıyla birlikte müteselsilen sorumlu olmasının hukuki niteliği tartışmalı olup doktrinde hakim olan görüş, söz konusu sorumluluğu düzenleyen TBK m. 323/III hükmünün kiracı lehine nisbi emredici nitelikte olduğudur⁶⁸⁸. Diğer bir görüş TBK m. 323/III hükmünün kiracı ya da kiraya veren lehine emredici nitelikte olmadığı, söz konusu hükmün tamamlayıcı nitelikte olduğunu savunmaktadır⁶⁸⁹. Başka bir görüşe göre ise TBK m. 323/III hükmü kiraya veren lehine nisbi emredici niteliktedir⁶⁹⁰.

Devreden kiracının sorumluluğunun hukuki niteliği, söz konusu sorumluluğunun süresi bakımından önem arz etmektedir. Şöyle ki, hükmün kiracı yararına nisbi emredici niteliğinde olduğu görüşünü savunan yazarlara göre kanunda belirtilen ve en fazla iki yıl olarak ifade edilen süre taraflarca devreden kiracı aleyhine uzatılamamakta, ancak süre devreden kiracı lehine kısaltılabilmekte ya da ortadan kaldırılabilir⁶⁹¹. Hükmün kiraya veren lehine nisbi emredici nitelikte olduğunu savunan görüşe göre tarafların anlaşmasıyla kanunda öngörülen iki yıllık müteselsil sorumluluk süresi uzatılabilmektedir⁶⁹². Hükmün kiracı ya da kiraya veren lehine emredici nitelikte olmayıp tamamlayıcı nitelikte olduğunu savunan görüşe göre devreden kiracın sorumlu olduğu süre kiraya veren ve devreden kiracının düzenleyecekleri bir sözleşme ile kısaltılıp ortadan kaldırılabilir⁶⁹³ gibi devreden kiracı bakımından kanunda belirtilen süreden daha uzun süreli sorumluluk hali kararlaştırılabilmektedir⁶⁹³. Kanaatimizce de daha isabetli olan bu görüşe göre kanun koyucunun üst süre sınırı getirmesindeki amacı devreden

⁶⁸⁷ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, 232; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 714; AYDOĞDU/KAHVECİ, s.533; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 124.

⁶⁸⁸ ACAR, Şerh, s. 501; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 272.

⁶⁸⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 532, 558; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 715.

⁶⁹⁰ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 232.

⁶⁹¹ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 124; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 274.

⁶⁹² GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 232.

⁶⁹³ Bu görüşe göre kira hukukunda garanti taahhütlerinin yaksaklanmamış olduğundan dolayı sorumluluk süresinin uzatılmasının kararlaştırılmasını yasaklamak için yeterli bir sebep bulunmamaktadır. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 532, 558, 559.

kiracıyı korumak değil, kiraya verene iki yıllık bir teminat sağlamak olup, söz konusu sürenin uzatılmasının taraflarca kararlaştırılmasına bir engel bulunmamaktadır⁶⁹⁴. Nitekim TBK m. 323/III hükmünün lafzından ve amacından emredici olduğu yönünde bir sonuç çıkarılamamakta, ayrıca işyeri kiralarında tarafların genellikle tacir olduğunun da göz ardı edilememesi gerekmektedir.

b. Sorumluluğun Kapsamı

İşyeri kiralarında devreden kiracının müteselsil sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 323/III hükmü devreden kiracının sorumluluğunun ne zamana kadar devam edeceğini ifade etmiş ancak bu sorumluluğun kapsamı bakımından herhangi bir düzenleme içermemektedir. Devreden kiracının sorumluluğunun kapsamını zaman ve konu bakımından ayrıca incelenmesi gerekmektedir.

Devreden kiracının sorumluluğunun zaman bakımından kapsamı hususunda kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiği an önem arz etmektedir. Devrin gerçekleşme anı, işyeri kiraları bakımından önem taşımakta olup yukarıda da açıkladığımız üzere işyeri kiraları bakımından kira ilişkisinin devrinin devrinin gerçekleştiği an, kiraya verenin devir sözleşmesine taraf olarak katıldığı veya önceden onay verdiği haller saklı kalmak şartıyla⁶⁹⁵ kiraya verenin devreden kiracı ve devralan kiracı arasında düzenlenen devir sözleşmesine onay vermesi anıdır⁶⁹⁶. Ki bu an, kira sözleşmesinde taraf değişikliğinin de gerçekleşme anını ifade etmektedir.

Devir tarihinden önce doğmuş borçlar bakımından o dönemde kiracı sıfatına sahip ve kira sözleşmesinin tarafı olan devreden kiracının sorumluluğu konusunda bir şüphe bulunmamaktadır⁶⁹⁷. Kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiği andan sonraki borçlar bakımından sorumluluğu hususunda ise doktrinde hakim olan görüşe göre devreden kiracının sorumluluğu yalnızca devir tarihinden önce doğmuş borçlar bakımından değil, devir tarihinden sonra kanunda öngörülen iki yıllık süre içerisinde doğmuş ve muaccel olmuş borçlar bakımından da

⁶⁹⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 558-559, dn. 2268; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 715.

⁶⁹⁵ Nitekim bu hallerde devrin gerçekleşme anı devir sözleşmesinin yapıldığı andır.

⁶⁹⁶ Aksi yöndeki görüşler ve detaylı açıklamalar için bkz. 104-108.

⁶⁹⁷ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 715.

söz konusu olmaktadır⁶⁹⁸. Dolayısıyla devreden kiracı devir tarihi itibariyle artık kira sözleşmesinin tarafı olmasa bile, devralan kiracı tarafından ifa edilmeyen borçlardan kanun hükmü gereği sorumlu olmaya devam etmektedir⁶⁹⁹.

Devreden kiracının sorumluluğunun konu bakımından kapsamı hususunda yukarıda da açıkladığımız üzere, TBK m. 323 hükmü devreden kiracının sorumluluğunun süresini belirtmiş olmasına rağmen bu sorumluluğun kapsamına dahil olan unsurlardan bahsetmemiştir. Hükmün amacının devreden kiracının sorumluluğun belli bir süre devam etmesi suretiyle haklı sebep olmaksızın devre onay göstermeye zorlanan kiraya verenin alacaklarını teminat altına almak olduğu düşünülürse söz konusu sorumluluğun kapsamını da geniş yorumlamak gerekmektedir⁷⁰⁰. Dolayısıyla devreden kiracının sorumluğu yalnızca kira bedelinin ya da yan giderlerin ödenmesi değil, devralan kiracının sözleşmeden yahut kanundan doğan her türlü yükümlülüklerine aykırı davranışları bakımından söz konusu olmaktadır⁷⁰¹. Yani devreden kiracının sorumluluğunun kapsamına devirden önce ya da devirden sonra kira sözleşmesi hükümleri gereği meydana gelen asli ve yan edim yükümlülüklerine aykırı davranışlardan kaynaklanan tazminat yükümlülüğü girmektedir⁷⁰². Bu anlamda devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun kapsamına devralan kiracının kiralananı sözleşmeye aykırı olarak kullanması veya kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, katlanma veya bildirimde bulunma yükümlülüğünü ihlal etmesi sonucu kiraya verene ödenmesi gereken tazminatların ödenmesi , TBK m. 325 hükmü gereğince kiralananın erken tahliyesi halinde ödenmesi gereken tazminat, daha sonra muaccel olacak kira bedellerinin ödenmesi, kira sözleşmesi sona ermesine rağmen

⁶⁹⁸ WEBER, Art. 263, No.7, Naklen, KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 715; İNCEOĞLU, C.1, s. 559; SWIT-KOMMENTAR, Art. 263, No. 29, Naklen, İNCEOĞLU, C.1, s. 559, dn. 2269; Malvarlığı veya işletmenin devralınmasını düzenleyen TBK m. 202/II hükmünün TBK m. 323/III hükmüne kıyasen uygulanması suretiyle devrin gerçekleştiği andan sonra doğan borçlar bakımından devreden kiracının sorumluluğu bulunmadığını savunan görüş ve bu görüşe ilişkin kanaatimizce de yerinde olarak getirilen eleştirilere ilişkin olarak bkz. KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 715, dn. 58 ve s. 716.

⁶⁹⁹ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 123.

⁷⁰⁰ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 716.

⁷⁰¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 559-560; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 123; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 716-717; GÜMÜŞ, Şerh, 232 ; AYDOĞDU/KAHVECİ, 533; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1828-1829; EROL DURAK, s. 161.

⁷⁰² ACAR, Şerh, s. 504; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1829.

kiralananın iade edilmemesi⁷⁰³ nedeniyle veya kiraya verenin haklı sebeplerle kira ilişkisini olağanüti feshetmesi durumunda uğramış olduğu zararların karşılanması girmektedir⁷⁰⁴. Devreden kiracının sorumlu olduğu hususlarda devralan kiracıya rücu etme imkanı bulunmaktadır.

Devreden kiracının sorumluluğunun konu bakımından kapsamının belirlenmesinde kira sözleşmesi önem arz etmekte olup, devreden kiracının sorumluluğunun kapsamının kiraya verenle aralarında düzenlemiş bulundukları kira sözleşmesi esas alınarak belirlenmesi gerekmektedir⁷⁰⁵. Zira devir ile birlikte yeni bir sözleşme kurulmamakta olup sözleşme ilişkisi mevcut durumuyla devredilmektedir⁷⁰⁶. Devreden kiracının müteselsil sorumluluğu kira sözleşmesinin devrin gerçekleştiği andaki kapsamına göre belirlenecek olup, devralan kiracı ve kiraya verenin mevcut kira sözleşmesinde değişiklikler yapıp ağırlaştırdıkları yükümlölüklerin devreden kiracının müteselsil sorumluluğu kapsamında olmaması gerekmektedir⁷⁰⁷. Ancak kira bedelinde kanun hükümlerine göre gerçekleştirilen artışlar devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun kapsamındadır⁷⁰⁸. Ayrıca devralan kiracı ve kiraya verenin yaptığı değişiklikler önceki kira sözleşmesinin değiştirilmesi değil de yeni bir sözleşme kurulması olarak nitelendirilebilecek durumda ise artık devreden kiracının müteselsil sorumluluğu söz konusu olmayacaktır⁷⁰⁹. Böyle bir durumda kira ilişkisinin devrinden de bahsedilemeyektir. Zira kira ilişkisinin devrinin en belirgin sonucu mevcut sözleşme ilişkisinde bir değişiklik meydana gelmeksizin sözleşmede taraf değişikliğinin gerçekleşmesidir. Dolayısıyla daha sonradan devralan kiracı ve kiraya veren tarafından kira sözleşmesinde yapılmak istenen değişikliklerin de bu sözleşme çerçevesinde ve kira sözleşmesi ile sınırlı olarak yapılması gerekmektedir.

⁷⁰³ Ancak iki yıllık sürenin dolması sebebiyle müteselsil sorumluluğun sona ermesi ve daha sonraki bir süreçte kira sözleşmesinin bitmesi halinde devreden kiracı kiralananın geri verilmesi anındaki yükümlölüklerden sorumlu olmayacaktır. Bkz. KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 717, dn. 62.

⁷⁰⁴ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 124; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 717; İNCEOĞLU, C.1, s. 560.

⁷⁰⁵ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 123; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 719.

⁷⁰⁶ ZEVKLİLER/ GÖKYAYLA, s. 333.

⁷⁰⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 560; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 719.

⁷⁰⁸ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 719; İNCEOĞLU, C.1, s. 560.

⁷⁰⁹ Edimin yalnızca yan noktalarındaki farklılaşmada yeni sözleşme kurulması söz konusu olmadığı ancak edimin özünde meydana gelen değişikliğin mevcut olması halinde artık sözleşme devri değil, yeni sözleşme ortaya çıkacağına ilişkin olarak bkz. AYRANCI, s. 84; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 719.

c. Sorumluluğun Sona Ermesi

Devreden kiracının müteselsil sorumluluğu kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiği an başlayıp, TBK m. 323/III hükmüne göre kira sözleşmesinin bitmesi veya en fazla iki yıllık sürenin dolması ile sona ermektedir. İşyeri kiralari bakımından devreden kiracının müteselsil sorumluluğu mehz İBK 263. maddesinin son fıkrasında düzenlenmiş olup, söz konusu hükümde TBK m. 323/III hükmünden farklı olarak, kiraya verenin kira sözleşmesini feshedebilmesinin mümkün olduğu zamanda da devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun sona ereceği belirtilmektedir⁷¹⁰. TBK m. 323/III hükmünde bu hususta bir düzenleme yer almamakla beraber çatılı olmayan işyeri kiralari ile ilişkin olarak, mehz kanun hükmünün Türk Hukukunda da kıyasen uygulanabileceği ifade edilmektedir⁷¹¹. Buna göre çatılı olmayan işyeri kiralari⁷¹² kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanı bulunmasına rağmen sözleşmeyi sona erdirmeyip devralan kiracıyla devam ettirmesi durumunda artık devreden kiracının müteselsil sorumluluğuna başvurulamayacaktır ve devreden kiracı, fiili olarak sona ermesi gerekmeksizin kira sözleşmesinin sonlandırılabilirliği andan itibaren sorumluluktan kurtulmuş olacaktır⁷¹³.

TBK m. 323/III hükmünde belirtilen iki yıllık süre dolmadan kira sözleşmesinin olağanüstü nedenlerle sonlanması halinde devreden kiracının sorumluluğu ortadan kalkmamakta, ancak sorumluluk sadece devralan kiracının kiraya verene karşı sorumluluğuyla sınırlı olarak devam etmektedir⁷¹⁴. Kira sözleşmesinin söz konusu iki yıllık süre dolmadan olağan şekilde sonlandırılması halinde ise sözleşmesel süreye bakılmaksızın devreden kiracının müteselsil sorumluluğu fesih tarihi itibariyle sona ermekte, zira kira ilişkisi kanuna veya sözleşmeye uygun olacak şekilde iki yıllık süreden daha önce de sonlandırılabilir. Sona eren kira

⁷¹⁰ İBK m. 263/IV; “Bununla birlikte kiracı üçüncü şahısla birlikte müteselsilen sorumluluğu sözleşme ya da yasa uyarınca sona erdiği anda sona erer veya erdirilebilir, fakat en fazla iki yıl sürer.”, Naklen, ACAR, Şerh, s. 499; İNCEOĞLU, C.1, s. 559.

⁷¹¹ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 718; İNCEOĞLU, C.1, s. 557.

⁷¹² Çatılı işyeri kiralari kiraya verenin tek taraflı olarak kira sözleşmesini sonlandırma imkanı bulunmamakta, TBK m. 347 hükmü uyarınca on uzama yılı söz konusu olup bu durum kira sözleşmesinin kanunda belirtilen iki yıllık süreden daha önce sona ermesini engellemektedir. Dolayısıyla İBK. m. 263/IV hükmünün kıyasen uygulanabilmesi çatısız işyeri kiralari bakımından söz konusu olabilmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 559.

⁷¹³ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 718; İNCEOĞLU, C.1, s. 559.

⁷¹⁴ HİGİ, Art. 263, No.55, Naklen, KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 718; ACAR, Şerh, s. 503, dn. 14.

sözleşmesinden hak ve borç yaratılamayacak olup devralan kiracının artık sorumlu olmadığı borçtan devreden kiracı sorumlu tutulamayacaktır⁷¹⁵.

Kanunda belirtilen ve devreden kiracının sorumlu tutulduğu iki yıllık süre zamanaşımı süresi olmayıp, bu süre içerisinde sorumluluğa sebep olan durumun gerçekleşmesi gerekmektedir⁷¹⁶. Devreden kiracının müteselsil sorumluluğu iki yıllık zaman dilimi içerisinde gerçekleşen sözleşme ihlallerinden doğan ve muaccel olan borçlar bakımından söz konusu olmaktadır⁷¹⁷. Devreden kiracının sorumlu olduğu borca ilişkin davanın bu süre içerisinde açılmasına gerek olmayıp, dava açma süresi söz konusu alacağın zamanaşımı süresine göre belirlenmektedir⁷¹⁸. Dolayısıyla örneğin iki yıllık sürenin birinci yılının sonunda muaccel olan ve ifa edilmeyen kira bedeli alacağı için dava açma süresi ikinci yılın sonuna kadar değil, TBK m. 147/b.1 hükmüne göre alacağının zamanaşımı süresi olan beş yıllık sürenin sonuna kadardır.

C. KİRAYA VERENİN SORUMLULUĞU

Kiraya veren, devrin gerçekleşmesi ile birlikte devralan kiracı ile birlikte mevcut kira sözleşmesi ile bağlı olmaktadır⁷¹⁹. Devrin gerçekleşmesi sonucu kira sözleşmesinin kiraya veren tarafında bir değişiklik olmamakla beraber kiracı tarafı değişmekte, devreden kiracı kira sözleşmesinden ayrılarak yerine devralan kiracı geçmekte ve kiraya verenin muhatabı devralan kiracı olmaktadır⁷²⁰. Dolayısıyla devreden kiracı bakımından söz konusu olan kanundan veya sözleşmeden kaynaklanan tüm hak ve borçlar, özellikle yenilik doğuran haklar devralan kiracıya geçmektedir⁷²¹. Devralan kiracı, kira ilişkisi kapsamında kira sözleşmesinden ve kanundan doğan hakları kiraya verenden talep edebilmektedir⁷²². Bunun sonucu olarak ise devreden kiracıya ilişkin yukarıda açıkladığımız genel kuralın aksine devir ile birlikte kiraya

⁷¹⁵ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 124; ACAR, Şerh, s. 503, dn. 14.

⁷¹⁶ İNCEOĞLU, C.1, s. 559;

⁷¹⁷ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 718; İNCEOĞLU, Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, s. 179.

⁷¹⁸ İNCEOĞLU, C.1, s. 559; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 718-719.

⁷¹⁹ ARAL/AYRANCI, s. 291.

⁷²⁰ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 332.

⁷²¹ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 722; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1827.

⁷²² ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 157.

verenin borçlarından kurtulması söz konusu olmayıp, devreden kiracıya karşı olan borçlarından artık devralan kiracıya karşı sorumluluğu devam etmektedir⁷²³.

Kiraya verenin devirden sonra devralan kiracıya karşı olan sorumluluğunun kapsamına kiralananın devralan kiracıya teslim edilmesi, yan giderlere katlanması, ayıptan ve zapttan kaynaklanan sorumluluk, vergi ve benzeri giderlere katlanması gibi hususlar girmektedir⁷²⁴. Kiralanan kendisine devredilen kiracı, devir neticesinde devreden kiracından kendisine geçen kiracılık haklarına dayanarak öncelikle kiralananın kira sözleşmesine uygun şekilde bulundurulmasını ve kiralananı kullanma imkanının kendisine tanınmasını talep edebilmekte, ayrıca kira sözleşmesine dayalı defileri de kiraya verene karşı ileri sürebilmektedir⁷²⁵. Devralan kiracı, kiralananın ayıplı olması halinde gerek kendisi ayıp ihbarında bulunabilmekte, gerekse devreden kiracının daha önceden bulunduğu ayıp ihbarına dayanabilmektedir⁷²⁶. Devralan kiracı ayrıca devreden kiracının kiralananın ayıplı olması nedeniyle fazladan ödediği kira bedellerini kiraya verenden talep edebileceği gibi ayıp dolayısıyla meydana gelen zararların tazmin edilmesi de kiraya verenden talep edebilmektedir⁷²⁷. Kiraya verenin devirden önce devreden kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapmasına izin verdiği hallerde bu yükümlülüğü devralan kiracıya karşı da devam edeceği gibi ayrıca devreden kiracının kiralanda tadilat veya iyileştirme yapması sonucu meydana gelen değer artışını da devralan kiracı talep edebilmektedir⁷²⁸.

VI. TEMİNATLARA İLİŞKİN SONUÇLAR

A. İŞYERİ KİRASİ DIŞINDAKİ KİRALARDA KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ HALİNDE

Kiracının kira sözleşmesinin başlangıcında kiraya verene verdiği, kira sözleşmesinin sonunda kiralananı vermiş olduğu zararların teminatı olarak çoğunlukla para veya kıymetli

⁷²³ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 119; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1827.

⁷²⁴ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 722.

⁷²⁵ YÜCER, s. 819, dn. 79.

⁷²⁶ HIGİ, Art. 263, No. 47 ve MİNDER, No. 813, Naklen, KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 722. dn. 76.

⁷²⁷ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 722.

⁷²⁸ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 722; HIGİ, Art. 263, No. 47 ve MİNDER, No. 815, Naklen, KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 723.

evraktan oluşan değere güvence (depozito) adı verilmektedir⁷²⁹. Söz konusu güvence, kiracının kiralananaya verdiği zararları bertaraf ettiği gibi, kira süresi boyunca kendisine ait olan borçları ifa etmemesi rizikosunu da ortadan kaldırmaktadır⁷³⁰. Kiracının güvence verme yükümlülüğü kapsamında verilen teminatlar, TBK. m. 342 hükmü gereği para ve kıymetli evrak olabileceği gibi, bunların dışındaki teminatlar da olabilmektedir⁷³¹. Ancak kiracının güvence vermesi, yasal bir borç olmayıp taraflar sözleşme serbestisi ilkesi gereğince güvence verilmemesini kararlaştırabilmektedirler⁷³².

Kira ilişkisinin devredilmesi halinde söz konusu teminatların devralan kiracı bakımından sona erip devam etmesi, devam etmesi halinde bunun süresinin ne kadar olacağı hususunda kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmünde veya genel olarak sözleşmenin devrini düzenleyen TBK m. 205 hükmünde herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak bu hususta borcun nakline ilişkin olarak TBK m. 198 hükmünün⁷³³ kıyasen uygulanacağı doktrinde kabul edilmektedir⁷³⁴. Buna göre verilen teminatı para veya kıymetli evrakın oluşturduğu durumlarda, TBK m. 198/I hükmünün kıyasen uygulanması ile söz konusu teminatlar devralan kiracıya geçmektedir⁷³⁵. Para veya kıymetli evrak şeklindeki teminatların devri, devreden kiracı ve kiraya verenin, devralan kiracı adına açılmış hesaba devri hususunda bankaya beraber yapacakları bir bildirim ile gerçekleşmektedir⁷³⁶. Bu konuda devreden

⁷²⁹ AYDOĞDU, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence Verme Borcu, Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, 2012, C. 14, S. 1, ss. 1-53, s. 35; İNCEOĞLU, Murat/ BAŞ, Ece, Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu, Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi, 2012, C. XXVIII, S. 1, s. 114.

⁷³⁰ YILDIRIM, Abdulkerim, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2015, C.64, S.1, ss. 237-265, s. 237.

⁷³¹ TBK m. 342 hükmünün uygulama alanı yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından söz konusu olup, güvencenin niteliği bakımından ise taraflarca kararlaştırılan güvencenin yalnızca para veya kıymetli evrak olması gerekmektedir. Aksi halde hüküm uygulanmamaktadır. Bkz. YILDIRIM, s. 244; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 720.

⁷³² ACAR, Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, C. 9, S. 103-104, s. 165; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 534.

⁷³³ TBK m. 198; “-Borçlu değişmiş olsa bile, alacaklının borçlunun kişiliğine özgü olanlar dışındaki bağlı hakları saklı kalır. – Bununla birlikte borcun güvencesi olarak rehin veren üçüncü kişinin ve kefilin sorumlulukları, ancak onların borcun üstlenilmesine yazılı rıza göstermeleri halinde devam eder.”

⁷³⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 561; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 721; GÜMÜŞ, Şerh, s. 231.

⁷³⁵ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 720.

⁷³⁶ KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 720.

kiracının beyan yükümlülüğü bulunmakta olup, aksi durumda kiraya verenin devralan kiradan başkaca teminat talep etmesi söz konusu olabilmektedir⁷³⁷.

Devreden kiracı lehine verilen rehin, kefalet⁷³⁸ veya banka garantisi gibi teminatların ise TBK m. 198/II hükmünün kıyasen uygulanması ile, bu teminatları veren üçüncü kişilerin kira ilişkisinin devrine yazılı şekilde rıza göstermeleri halinde devralan kiracıya geçeceği, aksi takdirde sona ereceği ifade edilmektedir⁷³⁹. Dolayısıyla teminat gösteren üçüncü kişilerin söz konusu teminatların devralan kiracıya geçmesi hususunda rızası bulunmuyor ise teminatlar kira ilişkisi devredildiği andan itibaren sona ermektedir⁷⁴⁰. Zira söz konusu teminatlarda kiracının şahsı ve ödeme imkanı önem taşımakta olup, rızaları olmaksızın daha önceden tanımadıkları devralan kiracı lehine bu teminatların devam edeceğinin kabulü mümkün olmamaktadır⁷⁴¹. Bu durum sadece kira ilişkisinin devrinden sonra meydana gelen alacaklar için söz konusu olmakta, devir tarihinden önce doğmuş ve fakat ifa edilmemiş alacaklar için teminatların geçerliliği devam etmektedir⁷⁴².

Devreden kiracı tarafından verilmiş teminatların sona erip ermeyeceği hususunda doktrinde iki görüş mevcut olup, bir görüşe göre devreden kiracının kendisi tarafından verdiği teminatlar kendiliğinden sona ermektedir⁷⁴³. Diğer görüşe göre ise, bu durum borcun nakline benzetilerek devreden kiracı tarafından verilen teminatlar müteselsil sorumluluk süresi olan iki yıllık

⁷³⁷ ACAR ÜNAL, Özlem/ URAL ÇINAR, Nihal, Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi, İlhan Uluşan'a Armağan, C.I, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2016, C. XV, S. 2, ss. 43-80, s. 67; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 720; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 533.

⁷³⁸ Kefalet sözleşmesinin müteselsil kefalet sözleşmesi olması halinde de durumun değişmeyeceğine, bu durumda bile kiracının ödeme gücünün müteselsil kefaletin rücu imkanını kullanabilmesi bakımından önem taşıdığına, dolayısıyla kefalet sorumluluğunun devamının devir sözleşmesine yazılı olarak rıza göstermesine bağlı olduğuna ilişkin olarak bkz. ACAR ÜNAL/ URAL ÇINAR, s. 67.

⁷³⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 560-561; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 721; ACAR ÜNAL/ URAL ÇINAR, s. 67; AYDOĞDU/KAHVECİ, 533; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231 ; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1829.

⁷⁴⁰ Teminat veren üçüncü kişilerin rızası olmaması halinde şahsi teminatların sona ereceği fakat şahsi olmayan teminatların devam edeceğine ilişkin olarak bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 119, dn. 89.

⁷⁴¹ Doktrinde bazı yazarlarca bu hususun yalnızca banka garantisi bakımından kabul edildiği, ancak söz konusu sonucun bütün şahsi teminatlar bakımından kabul edilmesi gerektiğine ilişkin olarak bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 561, dn. 2278; İNCEOĞLU, C.1, s. 561; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 721; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1829; ACAR ÜNAL/ URAL ÇINAR, s. 67.

⁷⁴² İNCEOĞLU, C.1, s. 561.

⁷⁴³ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 231; AYDOĞDU/ KAHVECİ, s. 533.

süreden sonra da devam etmekte, zira söz konusu teminatların kendiliğinden sona ermesi için bir sebep bulunmamaktadır⁷⁴⁴. Ancak kanaatimize göre kira ilişkisini devrederek söz konusu ilişkiden kurtulmak isteyen devreden kiracının sorumluluğun kanunda öngörülen iki yıllık sürenin ötesinde bile devam etmesinin kabul edilmesi adaletli sonuçlar doğurmayacağı gibi hükmün amacına da uygun düşmemektedir.

Devreden kiracı tarafından verilen depozitonun durumu da yine devreden kiracının kendisi tarafından sağlanan teminatların durumu ile aynı şekildedir. Söz konusu depozisyonun devrin gerçekleştiği sırada devreden kiracıya iade edilmesi söz konusu olmayıp, kira sözleşmesi sona erdiğinde devralan kiracıya ödenmesi gerekmektedir⁷⁴⁵. Bu çerçevede devralan kiracı, depozito hesabının kendi üzerine geçirilmesi ve kira sözleşmesi sona erdiğinde depozitonun kendisine ödenmesini talep edebilmektedir⁷⁴⁶.

B. İŞYERİ KİRALARINDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVRİ HALİNDE

İşyeri kiralarda kira ilişkisinin devri söz konusu olduğunda, teminatların devam edip etmeyeceği belirsizdir. Kanaatimizce de isabetli olan görüşe göre, teminat veren üçüncü kişilerin yazılı onay göstermedikçe verdikleri teminatların sona ereceğine ilişkin yukarıda açıkladığımız sonuçtan farklı olarak, işyeri kiralarda devreden kiracının sorumluluğunun iki yıl daha müteselsilen devam etmesi sebebiyle devreden kiracı lehine gösterilen rehin, kefalet veya banka garantisi gibi teminatlar da ancak iki yıllık sürenin dolmasıyla birlikte sona ermektedir⁷⁴⁷. Bu süre içerisinde teminatların devam edebilmesi için teminat veren üçüncü kişilerin yazılı rızasının bulunmasına da ihtiyaç olmayacaktır⁷⁴⁸. Bu sonucun kabul edilmesi, müteselsil sorumluluğu iki yıl boyunca devam eden devreden kiracının borçlarının teminat altına alınması ve haklı bir sebep bulunmaksızın kira ilişkisinin devrine rıza göstermekten

⁷⁴⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 561.

⁷⁴⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 561; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 721; ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 159.

⁷⁴⁶ MİNDER, s. 303, Naklen, İNCEOĞLU, C.1, s. 561, dn. 2283; İNCEOĞLU, C.1, s. 561; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 721.

⁷⁴⁷ Devreden kiracının iki yıllık sorumluluk süresinin dolmasıyla birlikte teminatlar kendiliğinden sona ermekte, teminat veren üçüncü kişilerin devralan kiracı ile birlikte sorumlu olmaya devam etmek istemesi halinde buna yazılı rıza göstermesi gerekmektedir. Bkz. ACAR ÜNAL/ URAL ÇINAR, s. 67; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 721; İNCEOĞLU, C.1, s. 562.

⁷⁴⁸ Yazılı rızanın aranacağı zaman ise devreden kiracının sorumluluğunun sona erdiği, devralan kiracının tek başına sorumlu olmaya başladığı iki yıllık sürenin sona erdiği zamandır. Bkz. ACAR ÜNAL/ URAL ÇINAR, s. 67.

kaçınamayan kiraya verenin sahip olduğu teminatları kaybetmemesi bakımından önem arz etmektedir⁷⁴⁹.

Devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun devam ettiği iki yıllık sürenin sonunda ise üçüncü kişilerin göstermiş oldukları teminatlar kendiliğinden sona ermekte, devralan kiracı ile birlikte sorumluluklarının devam etmesini istemeleri halinde bu sürenin sona ermesi itibariyle yazılı rıza göstermeleri gerekmektedir⁷⁵⁰. Bu durum özellikle kiraya verenin devir sonrası söz konusu teminatlardan yoksun kalacağı düşüncesiyle devre onay vermekten haklı sebeple kaçınmasına mahal vermemek için önem arz etmektedir⁷⁵¹.

VII. GEÇERSİZ DEVRİN HUKUKİ SONUÇLARI

A. KİRAYA VERENİN ONAY VERMEKTEN KAÇINMASI HALİNDE

TBK m. 323/I hükmüne göre; “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz.*” Söz konusu hükme göre kira ilişkisinin devrinin gerçekleşebilmesi için kiraya verenin onayı gerekmekte, ancak işyeri kiralarında kiraya veren haklı neden bulunmadıkça onay vermekten kaçınmamaktadır⁷⁵². Yukarıda da detaylıca incelediğimiz üzere kiraya verenin onayı olmadan yapılan devir sözleşmesi kiraya verenin onayına kadar askıda geçersiz durumda olmakta, kiraya verenin onay vermesiyle birlikte devir sözleşmesi hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlamaktadır⁷⁵³. Kiraya veren onay vermesi

⁷⁴⁹ İNCEOĞLU, C.I, s. 562.

⁷⁵⁰ ACAR ÜNAL/ URAL ÇINAR, s. 67; İNCEOĞLU, C.I, s. 562; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 721-722

⁷⁵¹ Üçüncü kişilerin vermiş olduğu teminatların iki yıllık müteselsil sorumluluk süresi dolduğunda sona ermesinin kiraya veren bakımından onay vermemek için haklı sebep teşkil ettiği, ancak devralan kiracının aynı güçte ve derecede ilave teminatlar vermeyi kabul etmesi halinde kiraya verenin onay vermekten kaçınması için haklı bir nedenin kalmayacağına ilişkin olarak bkz. İNCEOĞLU, C.I, s. 547.

⁷⁵² ÖKTEM ÇEVİK, Geri Verme, s. 157.

⁷⁵³ AYRANCI, s. 148; KAHVECİ, Kira İlişkisinin Devri, s. 699; Kira ilişkisinin devrinin geçerliliği ve devir sözleşmesinin geçerliliğinin aynı şey olmadığı, kiraya verenin onayının devir için geçerlilik şartı olup devir sözleşmesinin tamamlayıcı unsuru olduğu, dolayısıyla kiraya verenin onayı bulunmasa dahi devir sözleşmesinin kurulduğu, ancak kiraya verenin onayı ile birlikte hüküm ve sonuç doğuracağı, kiraya verenin onayının bulunmamasının devir sözleşmesinin tarafı olan devreden kiracının sorumluluğuna yol açacağına yönelik görüş ve gerekçelerine ilişkin olarak bkz. s. 103 vd.

gereken makul süre içinde onay vermeyi reddeder veya bu sürenin sonuna kadar sessiz kalırsa askıda olan devir sözleşmesi geçersiz hale gelmektedir⁷⁵⁴.

İşyeri kiralalarında ise TBK m. 323/I hükmünde getirilen özel düzenleme gereği kiraya verenin ancak haklı neden bulunması halinde onay vermekten kaçınabileceği ifade edilmektedir. Dolayısıyla kiraya verenin devre ilişkin onayının bulunmaması halinde devir sözleşmesi askıda geçersiz olarak kalmaktadır⁷⁵⁵. Kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesi ve sonuçlarını doğurması için geçerli bir devir sözleşmesi bulunması gerektiği için devir sözleşmesinin geçersizliği devrin gerçekleşmesine ve devrin önemli sonuçlarından olan taraf değişikliğinin de gerçekleşmesine engel olmaktadır⁷⁵⁶. Nitekim Yargıtay da bazı kararlarında kiraya verenin onayının bulunmadığı hallerde taraf değişikliğinin de gerçekleşmediğini ifade etmektedir⁷⁵⁷. Kiraya verenin haklı neden bulunmaksızın onay vermekten kaçınması halinde, doktrindeki hakim görüşe göre, devreden kiracı mahkemeye başvurarak sözleşmenin devrinin gerçekleşmesini sağlayabilmekte, hakimın vereceği karar kiraya verenin onayı yerine geçmekte ve devir geçerli hale gelmektedir⁷⁵⁸. Doktrindeki bazı yazarlar TBK m. 323 hükmündeki “*Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça*” şeklindeki ifadeye de dayanarak söz konusu talep yetkisinin yalnızca devreden kiracıda olduğunu savunmakta, buna göre kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişinin devrin gerçekleşmesi için dava açma hakkı bulunmamaktadır⁷⁵⁹. Diğer bir görüşe göre ise, kiraya verenin onay vermekten haksız olarak kaçınması ve devreden kiracının dava açmaması halinde, sözleşmeyi devralmak isteyen üçüncü

⁷⁵⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 551; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 106.

⁷⁵⁵ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 115.

⁷⁵⁶ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 115; İNCEOĞLU, C.1, s. 551;

⁷⁵⁷ “ *Kira sözleşmesinin asıl tarafları kiralayan ile kiracıdır. Kiracıya tebliğ edilen ihtarnameden sonra kiracının taşınmazı üçüncü kişiye devretmesi halinde, bu fiili durumun eskiden beri devam ettiği iddia ve isbat edilmediğinden, kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan anlaşma kira ilişkisinin asıl taraflarını değiştirmez.*” Yarg. 6. H.D. , 1994/4776 E., 1994/5154 K., 05.05.1994 T., Erişim tarihi; 06.08.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>

⁷⁵⁸ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 229; İNCEOĞLU, C.1, s. 552; YAVUZ/ ACAR/ ÖZEN, s. 273; EREN, Özel Hükümler, s. 368; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1825.

⁷⁵⁹ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 229; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 273; ARAL/AYRANCI, s. 290.

kişinin zor durumda kalabilme ihtimaline karşı esasen dava açma hakkının kendisine de tanınması gerekmektedir⁷⁶⁰.

Kiracının, kiraya verenin onay vermesi gereken süre içerisinde onay beyanını beklemeden yahut kiraya verenin onay vermeyi reddetmesine rağmen kiralanan üçüncü kişiye kullandırması halinde, kiracı kira sözleşmesine ve özen borcuna aykırı hareket etmiş olmaktadır⁷⁶¹. İlk durumda yani onay süresi içinde kiraya verenin onay vermesi beklenmeden kiralananın üçüncü kişiye kullandırılması halinde, eğer kiraya veren daha sonradan onay verirse kira ilişkisinin devri gerçekleşmiş olacağından söz konusu aykırılık da ortadan kalkacaktır⁷⁶². Aksi halde, yani kiraya veren onay vermeyi redderse ve buna rağmen kiracı kiralananı üçüncü kişiye kullandırmaya devam ederse, kiracının kira sözleşmesine aykırı davranışından dolayı kiraya verenin bazı haklarını kullanması söz konusu olacaktır. Bu çerçevede kiraya veren, TBK m. 316/II hükmündeki⁷⁶³ şartların bulunması halinde kira sözleşmesini feshedebilmekte, ayrıca kiracının söz konusu aykırı davranışlardan dolayı bir zarara uğramışsa TBK m. 112 hükmü gereği bu zararın tazmini de talep edebilmektedir⁷⁶⁴. Kiralananı geçersiz bir devir sözleşmesine dayanarak kullanan üçüncü kişinin bu kullanımı da yolsuz sayılmakta, kiraya veren fuzuli şağil⁷⁶⁵ olarak nitelendirilen bu kimsenin kiralananı çıkarılmasını talep edebilmektedir⁷⁶⁶.

⁷⁶⁰ Ancak yazar bu durumda da karışıklıklar yaşanacağını, verilen kararın nasıl uygulanacağı hususunda belirsizlikler bulunduğunu belirterek sözleşmeyi devralmak isteyen üçüncü kişinin devreden kiracıya karşı tazminat talebi hakkının bulunduğu kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır. Bkz. İNCEOĞLU, C.1, s. 552,553.

⁷⁶¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 551, 563; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 115.

⁷⁶² TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 115;

⁷⁶³ TBK m. 316/II; “Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.”

⁷⁶⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 551,563; EROL DURAK, s. 161; Yarg. 6. H.D. 16.03.2011 T., 2010/13397 E., 2011/3138 K. No.’lu kararında da devrin geçersiz olmasına rağmen kiralananın üçüncü. kişiye kullandırılmasının sözleşmeye aykırılıktan dolayı bir fesih nedeni olduğu kabul edilmiştir.

⁷⁶⁵ Fuzuli şağil; “Sahipli bir taşınmazda, sahibinin izni izni olmaksızın ve kanuni bir sebep bulunmaksızın tasarruf eden, kiralananı hukuken geçerli olmayan bir sözleşmeye veya sebebe dayanarak kullanan kişi” olarak tanımlanmaktadır. Bkz. KAHVECİ, s. 154.

⁷⁶⁶ “...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun [323](#). Maddesinde kiracının, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemeyeceği hükmü düzenlenmiş olup, mahkemece kira sözleşmesinin davalıya devredildiği kabul edilmiştir. [6098](#) Sayılı Türk Borçlar Kanununun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesinden önce, devir yasağına rağmen kiralananın üçüncü kişiye kiraya verilmesi halinde üçüncü kişiye karşı açılacak tahliye davasının dayanağı; 6570 Sayılı Kanununun [12/3](#) maddesidir. 6570 Sayılı Kanununun [12/3](#). maddesinde

Kiracının, kiralananı kiraya verenin onayı bulunmaksızın üçüncü kişiye kullandırması nedeniyle kira ilişkisini devralmak isteyen bu kişiye karşı bir tazminat sorumluluğunun doğup doğmayacağı hususunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bizim de katıldığımız görüşe göre, kiracının kiraya verenin onay vereceğini ayrıca taahhüt etmediği sürece, üçüncü kişinin onay verilmeme ihtimalini öngörmesi gerekmekte ve geçersiz devir sözleşmesine güvenerek kiralananı yaptığı masraflarını talep edebilmesi söz konusu olmamaktadır⁷⁶⁷. Ancak yine bu görüşe göre, kiracının kiraya verenin onay vermeyeceğini bildiği veya bilmesi gerektiği durumlarda culpa in contrahendo sorumluluğu⁷⁶⁸ doğmakta ve üçüncü kişinin menfi zararlarını karşılaması gerekmektedir⁷⁶⁹. Diğer bir görüşe göre ise kiraya verenin onayının eksikliği sebebiyle geçersiz olan devir sözleşmesinin tahvil yolu ile ayakta tutulmasının mümkün olmadığı veya kiracı ve üçüncü kişi arasında açıkça sözleşmenin devrini taahhüt eden bir sözleşme düzenlenmediği sürece, kiraya verenin onay vermemesi nedeniyle kiracının üçüncü kişiye sözleşmeye aykırılıktan dolayı bir tazminat ödemesi söz konusu olmamaktadır⁷⁷⁰.

"Bu maddenin birinci fıkrası hükmüne riayet etmeyerek bir gayrimenkule kiracı veya devir alan sıfatıyla girenler veya bu gayrimenkulü işgal edenler hakkında hiç bir ihtara hacet kalmaksızın sulh mahkemelerinde tahliye davası açılabilir." hükmü düzenlenmiş olup, bu hüküm gereği devir alan veya alt kiracıya karşı açılacak tahliye davası için, asıl kira sözleşmesinin fesih veya başka suretle ortadan kalkması şart değildir. 6570 Sayılı Kanun'un 12. maddesine göre açılacak tahliye davaları kiraya veren tarafından yalnızca fuzuli şagil aleyhine açılabileceği gibi ayrıca akde aykırılık nedeni ile kiracı aleyhine de açılabilir." Yarg. 3. H.D., 07.11.2018 T., 2018/5780 E., 2018/1167 K., Erişim Tarihi; 06.08.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>; İNCEOĞLU, C.1, s. 563; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 115; "Uyuşmazlık, akde aykırılık ve fuzuli işgal nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Kira sözleşmesi önceki malik ile yapılmış olup özel şartlar bölümünde de devir yasağı düzenlenmiştir. Bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Davacı yeni malik sıfatıyla önceki malikle yapılan kira sözleşmesine halef olmuştur. Kiracı devir yasağına rağmen taşınmazı diğer davalıya devretmiş bulunmaktadır. Bu husus mahkemenin kabulünde olup esasen bu konuda uyuşmazlıkta bulunmamaktadır. Adı geçen davalı fuzuli şagil konumunda olup, bu davalının da tahliyesine karar vermek gerekir." Yarg. 6. H.D., 06.12.2005 T., 2005/9934 E., 2005/11288 K., Erişim tarihi; 06.08.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>

⁷⁶⁷ İNCEOĞLU, C.1, s. 564.

⁷⁶⁸ Söz konusu sorumluluk türü kusurlu olarak bir hukuki işlemin geçersizliğine yol açarak karşı tarafı zarara uğratan kişinin sorumluluğu olup, detaylı açıklamalar için bkz. SEROZAN, Rona, "Culpa in Contrahendo", "Akdin Müsbet İhlali" ve "Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme" Kurumlarının Ortak Temeli. Edim Yükümünden Bağımsız Borç İlişkisi, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, 1968, S.3, s. 110.

⁷⁶⁹ İNCEOĞLU, C.1, s. 564; Bazı yazarlarca kiracı ve 3. kişi arasında düzenlenen devir sözleşmesinin taahhüt sözleşmesi olarak nitelendirildiğine ve bu sebeple kiracının 3. kişiye sözleşmeye aykırılıktan dolayı tazminat ödemesi gerektiğinin kabul edildiğine ilişkin olarak bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 116, dn. 74.

⁷⁷⁰ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 116, dn. 74.

Kiracı ve üçüncü kişi arasında düzenlenen ve kiraya verenin onayının eksikliği nedeniyle geçersiz olan devir sözleşmesinin tahvil yolu ayakta tutulabileceği, bu çerçevede şartları varsa devir sözleşmesinin TBK m. 322 hükmünde düzenlenen kullanım hakkının devri sözleşmesi olarak tahvil edilebileceği ifade edilmektedir⁷⁷¹. Bunun için kiracı ve üçüncü kişinin farazi iradelerinin bu yönde uyuşması, kiralananın konut ve çatılı işyeri niteliğinde olmaması⁷⁷² ve TBK m. 322/I hükmü gereği kullanım hakkının devredilmesinin kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe sebep olamaması gerekmektedir⁷⁷³. Geçersiz devir sözleşmesinin tahvil yoluyla kullanım hakkının devri sözleşmesine dönüştürüldüğü bu durumda artık kiraya veren, onayının bulunmadığı gerekçesiyle kira sözleşmesini feshedemeyecek veya tazminat talebinde bulunamayacaktır⁷⁷⁴. Ancak bu durumu TBK m. 196 hükmü anlamında kiraya verenin kiracının borçlarını üstlenmesi olarak anlamamak gerekmekte, zira bunun için kiraya verenin kabulü gerekmektedir⁷⁷⁵.

Kira ilişkisini devretmek isteyen kiracının işyeri kiralarda kiraya verenin devre haksız olarak onay vermediği gerekçesiyle dava açması söz konusu olabilmektedir⁷⁷⁶. Bu durumda davanın hukuki niteliği bakımından doktrinde farklı görüşler mevcut olup doktrinde hakim olan ve kanaatimizce de isabetli olan görüşe göre kiracının açacağı dava, kiraya verenin kira ilişkisinin devrine onay vermesini sağlamaya yönelik bir eda davasıdır⁷⁷⁷. Dolayısıyla mahkeme tarafından kiraya verenin onay vermekten kaçınmasının haksız olduğunun tespiti üzerine verilen karar kiraya verenin onay beyanı yerine geçmekte ve bunun sonucunda devir gerçekleşip hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlamaktadır⁷⁷⁸.

⁷⁷¹ İNCEOĞLU, C.1, s. 564; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 116.

⁷⁷² Zira TBK m. 322/II hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralarda kullanım hakkının devri için kiraya verenin yazılı rızası bulunması gerekmektedir.

⁷⁷³ İNCEOĞLU, C.1, s. 564.

⁷⁷⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 564.

⁷⁷⁵ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 116.

⁷⁷⁶ Devralan kiracının, kira ilişkisinin devrine haksız olarak onay vermekten kaçınan kiraya verene karşı hiçbir talep hakkının bulunmadığı, bu hususta sadece devir sözleşmesi hükümlerine dayanarak devreden kiracıya karşı başvurabileceğine ilişkin olarak bkz. KAHVECİ, s. 183; EROL DURAK, s. 161.

⁷⁷⁷ Görüşler ve detaylı açıklamalara ilişkin olarak bkz. s. 91-93; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 117.

⁷⁷⁸ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 117.

B. VERİLEN ONAYIN YAZILI OLMAMASI HALİNDE

TBK m. 323 hükmüne göre kira sözleşmesinin devri için kiraya verenin onayının yazılı şekilde olması gerekmektedir. Hatta devir sözleşmesi yazılı olarak yapılmasa bile kiraya verenin onayı yazılı şekilde vermesi gerekmekte, aksi halde kira ilişkisinin devri geçersiz olmaktadır⁷⁷⁹. Ancak kiraya veren, kira ilişkisinin devrine sözlü olarak onay vermiş, kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişi kiralananı kullanmış ve kiraya veren bu kullanıma rıza göstermiş, hatta bu süre zarfında kira bedellerini kiraya verene ifa etmiş olabilmektedir⁷⁸⁰. Böyle bir durumda devre ilişkin onayın yazılı şekil şartını taşıyamaması sebebiyle devrin geçersiz olduğunun iddia edilmesi hakkın kötüye kullanılması olarak kabul edilmektedir⁷⁸¹. Bu hususta bir görüşe göre, devir sözleşmesinden dolayı kiraya veren aleyhine bir durum yaratmamak şartıyla “*güvenin korunması temelinde*” kira ilişkisinin devri gerçekleşmiş olmakta ve bütün sonuçlarını doğurmaktadır⁷⁸².

Kiraya verenin devre sözlü şekilde onay verip, üçüncü kişinin kiralananı kullanmasına rıza göstermesi, kira bedellerini de tahsil etmesi gibi bir ihtimalde onaya ilişkin yazılı şeklin gerçekleşmediği gerekçesiyle devrin geçersizliğini ileri sürmesi kanaatimizce de hakkın kötüye kullanılması niteliği taşımaktadır. Ancak bu husus karşımıza her durumda hakkın kötüye kullanılması olarak çıkmamakta, söz konusu durumda dikkat edilmesi gereken bazı noktalar vardır ki bunlar doktrinde şu şekilde ifade edilmiştir;

Öncelikle kiraya verenin kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişinin kira bedeline ilişkin yaptığı ifayı kabul etmesi tek başına onayın şekline yönelik aykırılık nedeniyle devrin geçersizliğini iddia etmesine engel olmayıp, bu durum kiraya verenin onayının yazılı şekilde

⁷⁷⁹ Katıldığımız görüşe göre onayın yazılı olması geçerlilik şekli olup, yazılı şeklin geçerlilik şekli mi ispat şekli mi olduğuna ilişkin görüşler ve açıklamalar için bkz. s. 80-81; İNCEOĞLU, C.1, s. 550, 564; AYDEMİR, s. 61 ; ARAL/AYRANCI, s. 290; 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun m. 12 hükmünde devrin şekline ilişkin olarak her hangi bir koşul belirtilmemiştir; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1824.

⁷⁸⁰ İNCEOĞLU, C.1, s. 564; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1824,1825.

⁷⁸¹ HIGI, Art. 263, No. 28 ve SWIT-KOMMENTAR, Art. 263, No. 10, Naklen, İNCEOĞLU, C.1, s. 564-565, dn. 2292; İNCEOĞLU, C.1, s. 564; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1825; EROL DURAK, s. 160,161.

⁷⁸² ZURCHERKOMM-GAUCH/ HIGI, Art. 263, No. 50, Naklen, TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 120, dn. 90.

olması gerektiği kuralını anlamsızlaştıracak şekilde her zaman hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilmemesi gerekmektedir⁷⁸³. Zira TBK m. 83 hükmüne göre “*Borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir.*” Dolayısıyla kiraya veren bakımından kimin tarafından yapıldığı önem arz etmeyen kira bedeli ödemelerinin üçüncü kişi tarafından yapılması halinde söz konusu TBK m. 83 hükmü gereği kiraya verenin yapılan ödemeleri reddetmesi olanaklı değildir⁷⁸⁴. Ancak kiraya verenin devir sözleşmesinden haberi olması ve kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişinin ödeme yapması halinde kiraya veren yine ifayı reddedemese de ihtirazi kayıt ileri sürebilme imkanına sahiptir⁷⁸⁵.

Daha sonra, kiraya verenin şekle aykırılık nedeniyle kira ilişkisinin devrinin geçersizliği iddiasının hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilebilmesi için doktrinde ve mahkeme kararlarında bazı ölçütler benimsenmiş olup bunlar, şekle aykırılık nedeniye geçersizliği ileri süren tarafın şekle uyulması halinde korunmaya değer bir menfaatinin bulunmaması, tarafların şekle aykırılığı bildiği halde sözleşmeden kaynaklanan borçlarını yerine getirmeleri, şekle ayykırılığı kendisi yaratan kişinin daha sonra şekle aykırılık sebebiyle geçersizliği ileri sürmesi gibi durumlardır⁷⁸⁶. Buna genel ölçütler çerçevesinde, eğer kiraya veren devre sözlü şekilde, susarak veya örtülü hareketlerle onay vermiş ve daha sonra yazılı şekilde onay vermediği

⁷⁸³ İNCEOĞLU, C.1, s. 565; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1825; “...*Davalı Emek İnşaat AŞ. ile dava dışı kiracı Çelik Ticaret Kollektif Şirketi arasında düzenlenmiş bulunan 15.8.1987 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 8/4. maddesinde, kiracının bu yeri 3. kişiye devredemeyeceği kararlaştırılmıştır. Bu nedenle davacı Necdet Çelik'in 5.1.1990 tarihleri arasında kira parasını yatırmış olması, kendisine kiracılık sıfatı kazandıramaz. Kaldı ki davalı Emek İnşaat AŞ., Eskişehir Otagar İşletmesi Müdürlüğüne 17.4.1990 tarihinde yazdığı yazıda davacı Necdet Çelik'in kiracılığını o yazıda açıkladığı bazı koşullarla kabul ettiğini bildirmiştir. Bu da Emek İnşaat AŞ.'nin davacı Necdet'in kiracılığını kayıtsız ve şartsız kabul ettiği anlamını taşımamaktadır. Davacı Necdet Çelik, davalı kiralayan Emek İnşaat AŞ.'nin bu koşullarını kabul etmediğine göre, taraflar arasında bir kira sözleşmesinin yapıldığının kabulüne hukuken olanak yoktur. O halde mahkemece bu yön gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile isteğin kabul edilmiş olması bozmayı gerektirir...*” Yarg. 13. H.D., 22.11.1994 T., 1994/8909 E., 1994/10315 K., Erişim Tarihi; 06.08.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html>; İsviçre Federal Mahkemesi'nin 3. kişinin kira bedelini ödemesinin kira ilişkisinin devri hususunda emare niteliğine bile olmadığını kabul ettiğine ilişkin olarak bkz. TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 121, dn. 93.

⁷⁸⁴ İNCEOĞLU, C.1, s. 565; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar, s. 1825.

⁷⁸⁵ İNCEOĞLU, C.1, s. 565.

⁷⁸⁶ KILIÇOĞLU, Ahmet, Taşınmaz Satışında Şekil Ve Hakkın Kötüye Kullanılması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1981, C.38, S. 1-4, ss. 209-222, s. 214; TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 120.

gerekçesiyle kira ilişkisinin devrinin geçersizliğini iddia etmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıdığı kabul edilebilir⁷⁸⁷.

Son olarak, bazı yazarlara göre kiraya verenin devir sözleşmesinden haberdar olmasına rağmen sessiz kalması ve bu esnada üçüncü kişinin kiralananı kullanmaya başlaması halinde kiraya veren ile üçüncü kişi arasında örtülü olarak yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğu kabul edilmektedir⁷⁸⁸.

C. DEVİR SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLE AYKIRI OLMASI HALİNDE

Borçlar Hukuku'nda geçerli olan sözleşme özgürlüğü ilkesinin bir kısmı olan şekil serbestliği ilkesi TBK m. 12/I hükmünde düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre; *“Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.”* Dolayısıyla sözleşmeler kanun veya taraf iradeleriyle özel bir şekle tabi tutulmadıkları sürece şekil serbestliği ilkesi geçerli olup, kural olarak şekil sözleşmeler için bir geçerlilik şartı değildir⁷⁸⁹. Ancak şekil serbestisi sınırsız olmayıp şekil şartı kanun hükmünden doğabileceği gibi kanundaki istisnalar dışında tarafların iradeleri ile de getirilebilmektedir. TBK m. 12/II hükmüne göre; *“Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.”* Kanundan belirli bir şekilde yapılması öngörülen sözleşmenin bu şekle uyulmaksızın yapılması kesin

⁷⁸⁷ “...Davada dayanan sözleşme 12.4.1989 tarihli olan sözleşmedir. Gerçekte kira sözleşmesinin hukukça varlığı için BK.nunda bir biçim şartı öngörülmemiştir. Taraflar sözlü olarak dahi kira konusunda iradelerini birbirine uygun şekilde yöneltip açıkladıkları anda sözleşme gerçekleşir. Ancak, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 53. maddesinde, Kanunda belirtilen özel haller dışındaki ihalenin sözleşmeye bağlanması öngörülmüştür. Davaya dayanak tutulan 12.4.1989 tarihli sözleşmenin 2886 sayılı Yasa hükümleri sonucunda düzenlenmediği tartışmasızdır. Ne varki kiralanan taşınmaz davacıya teslim edilmiş kira parası olarak bir kısım ödemeler yapılmıştır. Biçim koşulu yerine getirilmemiş olsa bile taraflar arasında karşılıklı edimler ifa edilmişse artık bundan sonra her iki taraf için aktin biçim şartlarına uygun yapılmadığından söz edilerek geçersizliğini ileri sürmek MK.nun 2. maddesindeki objektif iyiniyet kuralıyla bağdaşmaz...” Yarg. 13. H.D., 09.03.1992 T., 1992/1260 E., 1992/2218 K., Erişim Tarihi; 06.08.2019, <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.html> ; İNCEOĞLU, C.1, s. 564.

⁷⁸⁸ TOPUZ/CANBOLAT, Kira İlişkisinin Devri, s. 121.

⁷⁸⁹ ATEŞ, Derya, Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2007, S. 72, s.80; ANTALYA, Genel Hükümler, C.I, s. 328.

hükümsüz olması sonucunu doğurmakta, yani kanuni şekil şartının bulunduğu haller, sözleşmenin şeklini belirleme özgürlüğünün önemli bir istisnasını oluşturmaktadır⁷⁹⁰.

Genel olarak sözleşmenin devrini düzenleyen TBK m. 205/III hükmü de şekil şekil serbestisinin kanun hükmü gereği sınırlandırılması hallerinden birisi olup söz konusu hükmü göre; “Sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır.” Dolayısıyla kira sözleşmesinin şekline uygun yapılmayan bir devir sözleşmesi kira ilişkisinin devrinin geçersizliğine sebep olmakta, bu durumda devrin geçersizliği hem kiraya verene karşı hem de devreden kiracı ve devralmak isteyen üçüncü kişi birbirlerine karşı ileri sürebilmektedir⁷⁹¹. Ancak bu hususta bazı sorunlar ortaya çıkabilmektedir. Şöyle ki kiraya veren, devir sözleşmesinin şekle uygun olarak düzenlenmediğinden haberdar olmaksızın devre yazılı onay vermiş ve kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişi kiralanana kullanmaya başlamış ise kendisine karşı devrin geçersiz olduğu ileri sürülmemesi gerekmektedir⁷⁹². Hatta bunun için kiraya verenin devir sözleşmesinin şekle uygun olarak düzenlenmediğini bilmiyor olması şartı da özellikle aranmamaktadır⁷⁹³. Burada önemli olan yukarıda da açıkladığımız üzere şekle aykırılığın ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olmaması gerektiğidir.

Devir sözleşmesinin şekle aykırılığı devir sözleşmesinin taraflarının, özellikle de devreden kiracının kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişiye karşı ileri sürülmesi halinde, bunun hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıması gerekmektedir. Bu hususta hangi durumlarda hakkın kötüye kullanılması oluştuğuna ilişkin kesin ölçütler bulunmamakla beraber özellikle sözleşme koşullarının taraflarca yerine getirilmesinden uzun zaman geçtikten sonra, devir sözleşmesinin şekle aykırılık nedeniyle geçersiz olmasının ileri sürülmesi ya da kira sözleşmesinin sözlü yapıldığı yönünde devreden kiracının kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişiyi aldatması ve buna dayarak devir sözleşmesinin de sözlü şekilde yapılması ve

⁷⁹⁰ ERCOŞKUN ŞENOL, H. Kübra, Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü Ve Bunun Genel Sınırı: TBK m. 27, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 2016, C. LXXIV, S. 2, s. 721.

⁷⁹¹ Devir sözleşmesinin şekline ilişkin olarak bkz. s. 77; İNCEOĞLU, C.1, s. 565,566.

⁷⁹² İNCEOĞLU, C.1, s. 566.

⁷⁹³ İNCEOĞLU, C.1, s. 566.

devreden kiracının daha sonradan şekle aykırılık nedeniyle devir sözleşmesinin geçersizliğini ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilebilecektir⁷⁹⁴.

SONUÇ

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü, kira sözleşmesini düzenleyen hükümlerin “Genel Hükümler” ayırımında düzenlenmiş olup, hem taşınır hem taşınmaz kiralarında uygulama alanı bulmaktadır. Kiralananın yapısal niteliği bakımından da konut ve çatılı olup olmaması önem arz etmeksizin işyeri kiralarında uygulama alanı bulmaktadır. Ticari işletmenin devrinde TTK m. 11/III hükmü ve TBK m. 323/I hükmü kapsamında kiraya verenin onayının gerekip gerekmediği hususunda doktrinde farklı görüşler mevcut olup bir görüşe göre, ticari işletmenin devrinde TBK m. 323 hükmü gereği kiraya verenin onayı gerekmekte, kiraya verenin kira ilişkisinin devrine onay vermedikçe kiracılık hakkı devredilmemektedir. Kanaatimizce isabetli olan diğer bir görüşe göre ise, TTK m. 11/III hükmü TBK m. 323 hükmüne göre özel hüküm niteliğinde olup öncelikle uygulanması gerekmektedir ve buna göre

⁷⁹⁴ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Borçlar Hukuku Genel Bölüm (Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı), C.1, İstanbul, 2008, s. 315, 321; İNCEOĞLU, C.1, s. 566.

ticari işletme devrinde, kiraya verenin onayına gerek olmaksızın, ticari işletmenin devri ile birlikte kiracılık hakkı da devralana geçmektedir.

TBK m. 299 hükmüne göre kira sözleşmesi kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olup unsurları kira sözleşmesine konu olan eşya, kira bedelinin kararlaştırılması, kira konusunun kullanımının ve yararlanmanın kiracıya bırakılmasıdır. Kira sözleşmesinin taraflarını, kiracı ve kiraya veren oluşturmakta olup kiracı, kira sözleşmesinde kira konusunu kullanma ya da kullanma ve yararlanma karşılığında kira bedeli ödeme borcunu üstlenmiş kimse, kiraya veren ise sözleşmesinde kiraya veren sıfatıyla yer alan, kira konusunun kullanımı veya kullanmayla birlikte yararlanmayı kiracıya bırakmayı üstlenen kimsedir.

TBK m. 322 hükmünde düzenlenmiş olan alt kira ilişkisi ve kullanım hakkının devri kira sözleşmesinde taraf değişikliği teşkil etmeyen haller olup, kira sözleşmesi mülkiyetin devrini hedeflemeyip kiracıya kiralananın kullanım hak ve yetkisini tanımakta, kiracı da bu hak ve yetkisini esasen bir tür kira sözleşmesi olan alt kira sözleşmesi ile kısmen veya tamamen bir başkasına devredebilmektedir. Yine kiracı, kiraya verenle arasındaki kira sözleşmesinden doğan kullanma hakkını üçüncü bir kişiye kısmen veya tamamen devredebilmektedir. Kullanım hakkının devri, alt kira ilişkisi ile benzer sonuçları bulunan hukuki kurumlar olup, TBK m. 322 hükmünün alt kira ilişkisi için öngördüğü hususların kullanım hakkının devri için de söz konusu olmaktadır. Kira sözleşmesinde taraf değişikliği halleri kiraya veren tarafında kiracı tarafında değişikliğin gerçekleşmesi şeklinde olabilmektedir. Kiraya veren veya kiracı tarafın değişmesi iradi olarak gerçekleşebileceği gibi, kanundan da doğabilmektedir. Bu çerçevede kiraya veren tarafın iradi devir işlemiyle değişmesi bakımından TBK m. 205 hükmü kira sözleşmesi bakımından da uygulama alanı bulmakta olup kiraya verenin kira sözleşmesini devretmesi ile birlikte kiraya verenin hak ve borçlarının bir bütün olarak el değiştirmesi söz konusu olmaktadır. Kiraya verenin kanun hükmü gereği değişmesi kendini TBK m. 310 ve m. 311 hükümlerinde göstermektedir. Sözleşmenin kanuni devri olarak belirtilen bu durum kira sözleşmelerinde kendini kiralananın el değiştirmesini düzenleyen TBK m. 310 ve kiralanan üzerinde üçüncü kişilere aynı hak tanınmasının m. 311 hükümlerinde göstermektedir.

Kira ilişkisinin devri, kiracı tarafın iradi işlem sonucu değişmesi sonucunu doğurmakta olup Türk Borçlar Kanunun kira ilişkisinin devri başlıklı 323. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme, mehzaz İsviçre Borçlar Kanunu göz önünde bulundurularak hazırlanmış olup emredici niteliktedir. Hükümün kapsamına taşınır kiralaları, taşınmaz kiralaları, bu bağlamda konut ve işyeri kiralaları girmektedir. Hüküm, genek hüküm niteliğindeki TBK m. 205 hükmünün özel bir görünümü şeklinde olup niteliğine uygun düştüğü ölçüde sözleşmenin devri hükümleri kira sözleşmesi bakımından da uygulanmaktadır.

Kira ilişkisinin devrinin gerçekleşebilmesi için, öncelikle mevcut bir kira sözleşmesi ve devir sözleşmesinin bulunması gerekmektedir. Devir sözleşmesi farklı şekillerde düzenlenebilmekte, bunlardan ilki, kiraya veren devreden kiracı ve devralan üçüncü kişi birlikte devir sözleşmesi yapmaları halidir. Bu durumda devrin gerçekleşmesi anı hakkında bir tartışma bulunmamakta, taraflar devir iradelerini belirttikleri anda devir gerçekleşmiş olmaktadır. İkinci olarak, kiraya veren, ileride kurulacak devir sözleşmesin önceden onay verebilmekte, bu durumda devir devreden kiracı ve devralan kiracı arasındaki devir sözleşmesinin düzenlendiği anda gerçekleşmektedir. Son olarak ve en önemlisi, kiraya veren devreden kiracı ve devralmak isteyen üçüncü kişi arasındaki devir sözleşmesine sonradan onay verebilmektedir. Ancak bu durumda devrin gerçekleştiği an hakkında doktrinde farklı görüşler mevcut olup bir görüşe göre devir kiraya verenin onay vermesi anından itibaren geriye etkili olacak şekilde devreden ve devralmak isteyen üçüncü kişinin devir sözleşmesini düzenledikleri anda gerçekleşmiş olmaktadır. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre, kiraya verenin onayı ileri etkili olup devir kiraya verenin onay verdiği andan itibaren gerçekleşmektedir. Kiraya verenin onayı devrin gerçekleşmesi için kurucu unsur olup, bu onayın yazılı şekilde olması gerekmektedir. Kiraya veren devre onay vermeye zorunlu olmayıp anaydan kaçınabilmektedir. Ancak TBK m. 323 hükmü işyeri kiralalarına ilişkin olarak özel bir düzenleme getirmiş, buna göre kiraya veren işyeri kiralalarında haklı sebep bulunmadıkça onay vermekten kaçınmamaktadır. Kiraya verenin onay vermekten kaçınabilmesi için nelerin haklı sebep oluşturduğu hususunda TMK m. 2/I hükmü dikkate alınarak somut olayın özelliklerine bakılmalıdır.

Gerekli şartların sağlanması ile gerçekleşen kira ilişkisinin devrinin en önemli sonucu taraf değişikliğinin gerçekleşmesi olup, devralan kiracı devreden kiracının yerine geçmekte,

devreden kiracının ise kural olarak kira sözleşmesinden kaynaklanan hakları sona erip borçlarından kurtulmaktadır. Kira ilişkisinin devri sözleşmesinin yalnızca kiracı tarafında bir değişiklik meydana getirmekte, bunun yanı sıra sözleşmenin içeriğinde bir değişiklik meydana gelmeyip mevcut kira sözleşmesi devreden kiracı ve kiraya veren arasında aktedildiği şekliyle devam etmektedir. Dolayısıyla kira ilişkisinin devrinde kira sözleşmesinin sona ermesi de söz konusu olmamaktadır.

Devir sonucunda kural devreden kiracının tüm haklarını kaybedip borçlarından kurtulması olmakla beraber bazı durumlarda devreden kiracının sorumluluğu devam edebilmektedir. Devreden kiracının sorumluluğu, bazen tarafların anlaşmasıyla, bazen de kanun hükmü gereği bir süre daha devam edebilmektedir. Devreden kiracının sorumluluğunun devamının kanun hükmü gereği gerçekleştiği hal, TBK m. 323/III hükmünde düzenlenen işyeri kiralarna ilişkindir. Buna göre işyeri kiralarda devreden kiracının sorumluluğu kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en geç iki yıllık süre boyunca devralan kiracı ile birlikte müteselsil olarak devam etmektedir. Söz konusu süre, zamanaşımı süresi olmayıp, devreden kiracının hangi zaman diliminde meydana gelen sözleşme ihlallerinden sorumlu olacağını belirlemeye yönelik bir süre olup, zamanaşımı süresi alacağın tabi olduğu zamanaşımı süresine göre belirlenmektedir. Devreden kiracının müteselsil sorumluluğunun kapsamına, kira bedeli ve yan giderlerin ödenmemesi, sözleşmeden ya da kanundan kaynaklanan yükümlülüklerin ihlali girmektedir. Devreden kiracı, söz konusu iki yıllık süre içerisinde kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda, devralan kiracının kiralananı zamanında iade etmemesinden doğan zararlardan da devralan kiracıyla birlikte müteselsilen sorumlu olmaktadır.

Devrin etkisi yani devralan kiracının devir tarihinden önceki borçlardan sorumlu olup olmadığına ilişkin olarak doktrindeki bir görüşe göre devralan kiracı ancak devir tarihinden sonraki borçlardan sorumludur. Kanaatimizce de isbetli olan diğer görüşe göre devir geçmişe etkili olacak şekilde gerçekleşmektedir. Bu görüş çerçevesinde, devralan kiracı gerek devir öncesi gerek devir sonrası kira sözleşmesinden kaynaklanan borçlardan sorumlu olmaktadır.

Devreden kiracının borcu için para veya kıymetli evrak şeklinde güvence verilmesi durumunda söz konusu teminatlar TBK m. 198/I hükmünün kıyasen uygulanması neticesinde devralan kiracıya geçmektedir. Üçüncü kişiler tarafından verilmiş olan teminatlar ise TBK m.

198/II hükmünün kıyasen uygulanması neticesinde, bu kişilerin devre rıza göstermeleri halinde devam etmektedir. İşyeri kiralarda ise, devreden kiracının sorumluluğu iki yıl süreyle devam edeceği için söz konusu teminatlar da devreden kiracının müteselsil sorumlu olduğu süre boyunca devam etmektedir.

Devrin geçersiz olması halinde ise taraf değişikliği gerçekleşmemekte, kira sözleşmesi devreden kiracı ve kiraya veren arasında devam etmektedir. Devrin geçersizliği öncelikle kiraya verenin devir sözleşmesine onay vermemesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Kiraya verenin onayının eksikliği nedeniyle askıda geçersiz olan devir sözleşmesi hüküm ve sonuçlarını doğuramamaktadır. Kiraya verenin onayının yazılı olmaması halinde de şekil eksikliği nedeniyle devir geçersiz olmakta, ancak Ancak kiraya verenin kira ilişkisinin devrine sözlü olarak onay vermiş, kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişi kiralananı kullanmış ve kiraya veren bu kullanıma rıza göstermiş, hatta bu süre zarfında kira bedellerini kiraya verene ifa etmiş olduğu durumlarda devre ilişkin onayın yazılı şekil şartını taşımaması sebebiyle devrin geçersiz olduğunun iddia edilmesi hakkın kötüye kullanılması olarak kabul edilmektedir. Kira sözleşmesinin şekline uygun yapılmayan bir devir sözleşmesi kira ilişkisinin devrinin geçersizliğine sebep olmakta, bu durumda devrin geçersizliği hem kiraya verene karşı hem de devreden kiracı ve devralmak isteyen üçüncü kişi birbirlerine karşı ileri sürebilmektedir. Ancak burada da devrin şekil eksikliği sebebiyle geçersizliğinin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliği taşımaması gerekmektedir.



KAYNAKÇA

ACAR ÜNAL Özlem/ URAL ÇINAR Nihal, **Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi, İlhan Ulusan'a Armağan**, C.I, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2016, C. XV, S. 2.

ACAR Faruk, **Kira Hukuku Şerhi**, 4.B., İstanbul, 2017, (Şerh).

ACAR Faruk, **Kira Sözleşmesinde Bağlantılı İşlem ve Güvence**, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, C. 9, S. 103-104.

ACEMOĞLU Kevork, **Borçlar Kanununun 179. Maddesine Göre Malvarlığı veya Ticari İşletmenin Devri (Doçentlik Tezi)**, İstanbul, 1971.

AKÇAAL Mehmet/ UYUMAZ Alper, **Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.21, S. 1, 2013.

AKER Halit, **Ticari İşletme Kirası**, Ankara, 2012.

AKYİĞİT Ercan, **Kira Sözleşmesi**, İstanbul, 2012.

ALP Mustafa, **Yeni Türk Ticaret Kanunu'na Göre Bölünme, Birleşme ve Tür Değiştirmenin İş İlişkilerine Etkisi (TTK 178; 158; 190)**, Çalışma ve Toplum Dergisi, 2012/1, s. 51-74.

ALTINOK ORMANCI Pınar, **Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları**, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 2013/2, S. 24.

ANTALYA O. Gökhan, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.I, İstanbul, 2018.

ANTALYA O. Gökhan, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.II, İstanbul, 2018.

ANTALYA O. Gökhan, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.III, İstanbul, 2018.

ANTALYA O. Gökhan, **Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Kira Sözleşmesi Ve Kefalet**, Legal Hukuk Dergisi, 2005, S. 34.

ARAL Fahrettin/ AYRANCI Hasan, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 10. Baskı, Ankara, 2014.

ARKAN Sabih, **Ticari İşletme Hukuku**, Ankara, 2018.

ATEŞ Derya, **Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları**, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2007, S. 72.

AYDEMİR Efrail, **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, Ankara, 2016.

AYDIN Gülşah Sinem, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, İstanbul, 2013. (Sona Erme)

AYDIN Sema/ KAPLAN Hasan Ali/ KALYON Ayşe Şen, **Ticari İşletme Devri Ve Devrin Hukuki Sonuçları**, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, Y.2013, S. 1-2, ss. 229-260.

AYDOĞDU Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence Verme Borcu**, Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, 2012, C. 14, S. 1.

AYDOĞDU Murat/ KAHVECİ Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 3.B., Ankara, 2017.

AYRANCI Hasan, **Sözleşmelerin Yüklenilmesi (Devri)**, Ankara,2003.

BAHADIR Zeynep, **Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma**, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, S. 3.

BAHTİYAR Mehmet, **Ticari İşletme Hukuku**, İstanbul, 2015.

BAKIRCI Münevver Kübra. **Ticari İşletme Kirası**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S.161-162, 2018, ss.59-98.

BELEN Herdem, **Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirme**, İstanbul Barosu Dergisi, 2013, C. 87, S. 3.

BERKİ Şakir, **Âriyet (Pret a Usage-Gebrauchslöhe)**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S.1.

BURCUOĞLU Haluk, **Kiracının Kiralananı Erken Tahliyesi Halinde Uygulamada Karşılaşılan Bazı Hukuki Sorunların İncelenmesi**, Prof. Dr. Zahit İmre'ye Armağan, İstanbul, 2009.

ÇABRİ Sezer, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Sözleşmeye Katılma**, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2011. (Sözleşmeye Katılma)

ÇABRİ Sezer, **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, C.18, S.3, ss.163-199. (Kiralananın El Değiştirmesi)

ÇAĞLI Gülay, **Kira İlişkisinin Devredilmesi**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Doktora Programı, 2016.

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

DEDEOĞLU Erdoğan, **Kamulaştırma, Sayıştay Dergisi**, 1992, C.3, S.9.

DEVELİOĞLU H. Murat, **Finansal Kiralama Sözleşmesinin Konusu ve Şekli İle İlgili Bazı Düşünceler**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2016, C. 11, S. 145-146.

DEMİR Koray, **Ticari İşletmenin Devrinde Yeni Dönem: Eski ve Yeni Sorunlar**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C.31, S.2.

KOÇAK DİKER Duygu, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi**, İstanbul, 2018.

DOĞAN Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, 2011.(Sona Erme)

DOĞAN Murat, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu**, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2011.

EROL DURAK Yasemin, **Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri**, Ankara, 2017.

ERCAN Tayfun, **6098 Sayılı Yeni Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler**, Terazi Hukuk Dergisi, S.72, 2012, ss.23-38.

ERCOŞKUN ŞENOL H. Kübra, **Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü Ve Bunun Genel Sınırı: TBK m. 27**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 2016, C. LXXIV, S. 2.

ERDEM Mehmet, **6361 sayılı Finansal Kiralama, Fakoring ve Finansman Şirketleri Kanunu Kapsamında Finansal Kiralamada Ayıplı Teslimler**, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2017, C. 14, S.1.

EREN Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Ankara, 2014. (Özel Hükümler)

EREN Fikret, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 14. B., Ankara, 2012.

EREN Hayrettin, **Bir İdari İşlem Olarak Kamulaştırma**, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2012, C.7, S. 1-2.

ERTUĞRUL Meltem, **Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananda Üstün Hak Sahibi Olması**, Ankara Barosu Dergisi, 2014/4, ss.542-578.

GÖKYAYLA Emre, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı** (TBK m. 339), e-Journal of Yaşar University, C. 8, S. Özel; Erişim; <http://dergipark.ulakbim.gov.tr/jyasar/article/view/5000066284/5000061790> (Uygulama Alanı)

GÜMÜŞ Mustafa Alper, **Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, 2.B., İstanbul, 2012. (Kira Sözleşmesi)

GÜMÜŞ M. Alper, **Türk Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Şerhler**, İstanbul, 2007. (Şerhler)

VARDAR HAMAMCIOĞLU Gülşah, **Kiralanın Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlanan Sonuçlar**, Ankara Barosu Dergisi, 2016/1, ss.304-331.

HATEMİ Hüseyin /GÖKYAYLA Emre, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, İstanbul, 2015.

İKİZLER Metin, **Kiralanın Satılması Durumunda Alıcının Satıcıya Karşı Hakları**, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 20.

İNCEOĞLU Murat/ BAŞ Ece, **Türk Borçlar Kanunu Açısından Depozito ve Bankaların Bundan Kaynaklanan Sorumluluğu**, Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi, 2012, C. XXVIII, S. 1.

İNCEOĞLU Murat, **Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler, Yeni Türk Borçlar Kanunu Ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu Makaleler, Tebliğler**, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 2013.

İNCEOĞLU Murat, **Kira Hukukunda Ertelenen Hükümler, Medeni Kanun'un ve Borçlar Kanunu'nun 90. Yılı Uluslararası Sempozyumu 1926'dan Günümüze Türk-İsviçre Medeni Hukuku** 17-18-19-20 Şubat 2016, C.2, Ankara, 2017.

İNCEOĞLU Murat, **Kira Hukuku**, C.I., İstanbul, 2014.

İNCEOĞLU Murat, **Kira Hukuku**, C.II, İstanbul, 2014.

İMRE Zahit, **Usulsüz Vedia Akdi (Türk-İsviçre, Alman ve Fransız Hukukları Üzerinde Bir Tetkik)**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 1944, C.10, S. 1-2.

KAHRAMAN Zafer, **Karşılaştırmalı Hukukta Borcun Dış Üstlenilmesi (Borcun Nakli)**, İstanbul, 2013.

KAHRAMAN Zafer, **Kira Sözleşmesi m.299, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri**, C.2, İstanbul, 2018. (İstanbul şerhi)

KAHRAMAN Zafer, **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu- Yürürlük Kanunu**, İstanbul, 2018.

KARACA Mehmet, **Finansal Kiralama Bedelini Ödemede Temerrüde Düşen Kiracıya Karşı Kiralayanın Seçimlik Hakları ve Hukuki Sonuçları**, Terazi Hukuk Dergisi, 2010, S.44

KAHVECİ Nalan, **6098 Sayılı TBK.nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof.Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, ss. 695-728. (Kira İlişkisinin Devri)

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

KAMÇI Bayram, **Kiracının Kiralananda Yaptığı Yenilikler ve Değişiklikler Sebebiyle Oluşan Değer Artışının İadesi Davası**, Terazi Hukuk Dergisi, 2014, C.9, S. 92.

KARAKAŞ Fatma Tülay, **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nde Mülkiyet Hakkı ve Kira Sözleşmesi**, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, S.2, 2007, ss. 399-415.

KILIÇOĞLU Ahmet, **Taşınmaz Satışında Şekil Ve Hakkın Kötüye Kullanılması**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1981, C.38, S. 1-4.

KOCAAĞA Köksal, **Türk Özel Hukukunda Finansal Kiralama (Leasing) Sözleşmeleri**, Ankara, 1999.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm (Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı)**, C.1, İstanbul, 2008.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU Necip, **Miras Hukuku**, 3. B., İstanbul, 1987.

KOÇAK DİKER Duygu, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II-III)**, İstanbul 2018.

KULLUKÇU Erdal, **Özel Hukukta ve Kamu Hukukunda Sözleşmelerin Devri**, Sayıştay Dergisi, S.49, 2003, ss.99-115.

MERAL Nevin, **Türk Borçlar Kanunu ve Ole Lando İlkeleri'nde Sözleşmenin Devri**, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2014, C.5, S. 1.

OĞUZMAN M. Kemal/ ÖZ Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.2, İstanbul, 2014.

OĞUZMAN M. Kemal/ SELİÇİ Özer/OKTAY ÖZDEMİR Saibe, **Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı**, İstanbul, 2018.

ÖKTEM ÇEVİK Seda, **Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325)**, Bahçeşehir Üniversitesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, C.9, S. 103-104. (Geri Verme)

ÖKTEM ÇEVİK SEDA, **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, İstanbul, 2016. (Devir ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olma)

ÖKTEM ÇEVİK Seda, **Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar**, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu, C.2, İstanbul, 2018. (Kira Sözleşmesine İlişkin Özel Durumlar)

ÖKTEM ÇEVİK Seda, **Kiralananın El Değiştirmesi ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, C.2, İstanbul 2018. (Kiralananın El Değiştirmesi)

ÖKTEM ÇEVİK Seda, **Türk Borçlar Kanunu m.323 Uyarınca Kira Sözleşmesinin Devri**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.11, 2016, sayı: 145-146, ss.659-678. (Kira Sözleşmesinin Devri)

ÖNCÜ Azim, **Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Hâlleri ve Bunlara Bağlanan Hukuki Sonuçlar**, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2016.

ALTINOK ORMANCI Pınar, **Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozmaz” İlkesinin Sonuçları**, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, S.24, 2013, ss.125-141.

ALTINOK ORMANCI Pınar, **Sürekli Borç İlişkisinin Haklı Sebep Feshi**, İstanbul, 2011.

ÖZEN Burak, **Haksız Zilyedlikte İade**, İstanbul, 2003.

ÖZEN Burak, **Kira Konusunun Devri**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, C.9, S.103-104. (Kira Konusunun Devri)

ÖZBİLEN Arif Barış, **Tüketim Ödücü Sözleşmesinde Ödünç Alanın Ödeme Güçsüzlüğü ve Bu Güçsüzlüğün Yarattığı Hukukî Sorunlar**, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 2016, S.27.

ÖZDEMİR Hayrunnisa, **Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S.1, 2013.

ÖZKARACA Ercümet, **İşyeri Devrinin İş Sözleşmelerine Etkisi ve İşverenlerin Hukuki Sorumluluğu**, İstanbul, 2008.

ÖZTAŞ İlker, **Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması**, Ankara, 2016.

ÖZTÜRK Berna, **Sözleşmenin Devri**, TBB Dergisi, 2016 (125).

ÖZTÜRK Mehmet, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri**, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, C.19, Özel Sayı-2017, ss. 1549-1595.

PETEK Hasan, **Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi**, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012.

POROY Reha/ YASAMAN Hamdi, **Ticari İşletme Hukuku**, İstanbul, 2015.

SAĞLAM İpek, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler**, Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul, 2013.

SAĞLAM İpek, **Ticari İşletmeye İlişkin Ürün Kirası Sözleşmesinin Kurulması ve İşletme Unsurları Üzerindeki Etkisi**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.19, S.1.

SAĞLAM İpek, **Ticarî İşletmelerin Ürün Kirası Sözleşmelerine Konu Teşkil Etmesi ve Bunun Benzer Hukuki İlişkiler İle Karşılaştırılması**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.19, S.1. (Ticari İşletme)

SAĞLAM İpek, **Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 23, S. 2. (Kiracının Ölümünün Etkisi)

SAĞLAM İpek, **Türk Borçlar Kanunu'nun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı**, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2016, S.15. (Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı)

SEROZAN Rona, **“Culpa in Contrahendo”, “Akdin Müsbet İhlali” ve “Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme” Kurumlarının Ortak Temeli. Edim Yükümünden Bağımsız Borç İlişkisi**, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, 1968, S.3.

SEVİNÇ Ayşe Bengü, **Alt Kira ve Kiranın Devri**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.

SUNGURBEY İsmet, **Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi**, İstanbul , 1973.

TANDOĞAN Hâluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri**, C.I., İstanbul, 2008.

TOPUZ Seçkin/ CANBOLAT Ferhat, **Kira İlişkisinin Devri- (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-**, TBB Dergisi, S.95, 2011, ss.97-134. (Kira İlişkisinin Devri)

TÜRKMEN Ahmet, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi**, Ankara Barosu Dergisi, 2015/1, ss. 341-368.

VARDAR HAMAMCIOĞLU Gülşah, **Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynî HAK Sahibi Olması Ve Buna Bağlanan Sonuçlar (TBK m. 311)**, Ankara Barosu Dergisi, 2016, S.1.

URAL ÇINAR Nihal, **Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve Hukukî Sonuçları**, İstanbul, 2014.

YAVUZ Cevdet/ ACAR Faruk/ ÖZEN Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 15.B.**, İstanbul, 2018.

YAVUZ Nihat, **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku**, Ankara, 2019.

OZANEMRE YAYLA HATİCE, **Borcun Naklinin Borca İlişkin Benzer Etkili Diğer Hukuki Kurumlar Karşısında Teorik Sınırları**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.22, S.3, ss. 2927-2948.

YAZMAN İrfan, **Alt Kira ve Ürün Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri**, Ankara, 1960.

YENER Mehmet Deniz, **Alacağı devredenin garanti sorumluluğu ve 6098 sayılı borçlar kanunu ile yapılan değişiklikler.** Erişim: <http://e-dergi.marmara.edu.tr/marufacd/article/view/5000006325>.

YILDIRIM Abdulkerim, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Güvence Vermesi,** Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2015, C.64, S.1.

YÜCER İpek, **Alt Kira,** Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2008, S.3.

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

www.kazanci.com.tr

www.karararama.yargitay.gov.tr