

KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ

Transfer of Rental Relationship

Serhat KÜÇÜKÇAPRAZ*

Öz

Kira ilişkisinin devri ilk kez 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiş olan bir kurumdur. Kira ilişkisinin devri TBK m. 205'te düzenlenen sözleşmenin devrinin, kira hukukundaki özel görünümü niteliğindedir. Bu düzenleme tüm kira sözleşmelerine uygulanabilir niteliktedir.

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323'ün uygulanması kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu kira sözleşmeleri açısından 6353 sayılı Kanun ile 8 yıl süreyle ertelenmiştir. Bu erteleme 01.07.2020 tarihi itibari ile bittiği için bu düzenleme kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu kira sözleşmelerinde de uygulanmaya başlanmıştır.

* Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Enerji Uzmanı, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Doktora Programı Öğrencisi, serhatkucukcapraz@gmail.com, ORCID: 0000-0003-2760-9126.

Makale Gönderim Tarihi/Received: 28.07.2020.

Makale Kabul Tarihi/Accepted: 07.12.2020.

Atıf/Citation: Küçükçapraz, Serhat. "Kira İlişkisinin Devri." *ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi* 2, no: 2 (2020): 504-550.

"Bu eser, Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License ile lisanslanmıştır. / This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License."



Biz bu çalışmamızda kira ilişkisinin devrini, sözleşmenin devri kurumuna paralel olarak açıklamaya çalışacağız.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kira Sözleşmesinin Devri, Sözleşmenin Devri, Kiracılık Sifatının Değişmesi, İş Yeri Kiralarında Sözleşmenin Devri.

Abstract

The transfer of Rental Relationship is an institution that has been firstly regulated by the Turkish Code of Obligations No. 6098. The transfer of rental relationship is a special version of the transfer of contract regulated by the Turkish Code of Obligations article 205. This arrangement can be applicable to all rental contracts.

The implementation of the Turkish Code of Obligations article 323, which regulates the transfer of rental relationship, had been postponed for 8 years by the Law No. 6353 in terms of the rental agreements in which the tenant is considered as a trader in the Turkish Commercial Code and the tenant is private and public-law entity. As the postponement ended by 01/07/2020, this arrangement has been started to be applied in rental contracts in which the tenant is considered as a trader in the Turkish Commercial Code and the tenant is private law and public-law entity.

In this study, we will try to explain the transfer of rental relationship in parallel with the transfer of contract institution.

Keywords: Rental Contract, Transfer of Rental Contract, Transfer of Contract, Transfer of the Title of Tenancy, Alienation of Tenancy Contract in Business Rentals.

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu m. 323'te kira ilişkisinin devri düzenlenmiştir. 6098 sayılı TBK'da ilk kez kaynak İsviçre Borçlar

Kanunun 263 üncü maddesini esas alınarak düzenlenmiş olan bu hüküm, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda düzenlenmemiştir. Kira ilişkisinin devri, özel borç ilişkilerinin düzenlendiği ikinci bölümde, kiraya ilişkin genel hükümlerin düzenlendiği dördüncü bölümde düzenlenmiştir. Bu bakımdan TBK m. 323, özel borç ilişkileri kısmında düzenlendiği için diğer borç ilişkilerine uygulanmamakla birlikte konut ve çatılı iş yeri kiralari da dâhil tüm kira sözleşmelerine uygulanacaktır.

Kira ilişkisinin devri TBK m. 205'te yer alan sözleşmenin devrinin özel görünümü niteliğindedir. Kira ilişkisinin devrinde taraflar; kiraya veren, kiracı ve devralan üçüncü kişidir. Kira ilişkisinin devredilebilmesi için gerekli şartlar; mevcut ve geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması ve tarafların devir konusunda uygun irade beyanlarıdır. Kiraya veren kural olarak devre onay vermek zorunda değildir. Ancak işyeri kiralalarının devrinde devredilebilirlik kuralıdır. Kira ilişkisinin devri ile birlikte taraf değişikliği gerçekleşecektir.

Bu çalışmada kira ilişkisinin devri kavramı, devir için gerekli şartlar ve devrin hukuki sonuçları üzerinde durulacaktır.

I. KIRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ KAVRAMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu¹ (TBK) m. 299'da "*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Kiracı, kira ilişkisinin kurulmasından sonra, kira ilişkisinin sona ermesinden önceki bir zamanda ödeme güçlüğü, faaliyet alanını değiştirmek veya daha fazla iş

¹ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 11.01.2011 tarihinde kabul edilmiştir. 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kanunun yürürlük tarihi 01.07.2012'dir.

yapacağı bir semtte faaliyet göstermek istemesi gibi nedenlerle kira sözleşmesini sona erdirmek isteyebilir.² Kira ilişkisini devam ettirmek istemeyen kiracı TBK m. 331'e dayanarak haklı sebep göstermek suretiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkânuna sahiptir. Ancak bu durumlarda haklı sebeple sözleşmenin sona erdirilebilmesi için bu durumların kiracı açısından katlanılamaz sayılması ve kiracının, kiraya verene tazminat ödemesini gerektirmesi dolayısı ile kiracının kira ilişkisinin devrini konu alan TBK m. 323'e başvurması kendisi açısından en elverişli yoldur.³

TBK m. 323'te kira ilişkisinin devri "(1)Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz. (2)Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. (3)İşyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur." şeklinde düzenlenmiştir. TBK m. 205'te sözleşmenin devri "(1) Sözleşmenin devri sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte tüm hak ve borçlarını devralana geçiren

² Seçkin Topuz ve Ferhat Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri-(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi," *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no. 95 (2011): 97-134, 100; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2019), 255; Nazlıcan Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri (TBK m. 323)," Yüksek Lisans Tezi, (Marmara Üniversitesi, 2019), 59.

³ Azim Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği Halleri ve Bunlara Bağlı Hukuki Sonuçlar," Yüksek Lisans Tezi, (Gazi Üniversitesi, 2016), 98; Buğra Kaan Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı Tarafından Devri," Yüksek Lisans Tezi, (İstanbul Medipol Üniversitesi, 2019), 55-57; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 59.

anlaşmadır. (2) Sözleşmeyi devralan ile devreden arasında yapılan ve sözleşmede kalan diğer tarafça önceden verilen izne dayanan veya sonradan onaylanan anlaşma da, sözleşmenin devri hükümlerine tabidir. (3) Sözleşmenin devrinin geçerliliği, devredilen sözleşmenin şekline bağlıdır. (4) Kanundan doğan halefiyet halleri ile diğer özel hükümler saklıdır.” şeklinde düzenlenmiştir. TBK m. 323'te yer alan kira ilişkisinin devri TBK m. 205'te yer alan sözleşmenin devrinin özel bir görünümüdür.⁴ TBK m. 323 özel borç ilişkilerinin düzenlendiği ikinci bölümde kiraya ilişkin genel hükümlerin düzenlendiği dördüncü bölümde düzenlenmiştir. Bu bakımdan TBK m. 323 özel borç ilişkileri kısmında düzenlendiği için diğer borç ilişkilerine uygulanmamakla birlikte konut ve çatılı iş yeri kiralari da dâhil tüm kira sözleşmelerine uygulanacaktır.⁵ Ayrıca ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağına ilişkin TBK m. 358 atfından dolayı genel hükümler kısmında düzenlenen TBK m. 323 ürün kirasına da uygulanabilecektir.⁶ Maddenin uygulama alanı aynı zamanda

⁴ Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2017), 542; Çakıroğlu, “Kira Sözleşmesinin Kiracı,” 52; Nalan Kahveci, “6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk,” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, *Özel Sayı* (2017): 695-728, 698.

⁵ Topuz ve Canbolat, “Kira İlişkisinin Devri,” 99; Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2014), 462; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 531; Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 543; Çakıroğlu, “Kira Sözleşmesinin Kiracı,” 53.

⁶ Kahveci, “6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi,” 702; Betül Balcı, “Kira İlişkisinin Devri ve Hukuki Sonuçları,” *Yüksek Lisans Tezi*, (Marmara Üniversitesi, 2019), 71; Demirci Dil, “Kira İlişkisinin Devri,” 61.

aile konutunun devrinin yapılmasında eşin rızasının gerekliliği gibi özel düzenlemelerle de sınırlıdır.⁷

Kira ilişkisinin devri ile kira sözleşmesinde kiracı değişmektedir. Borçlar hukukumuzda taraf değişikliği halefiyet kurumu ile açıklanmaktadır. TBK’da halefiyet kurumu m. 205’te düzenlenmiştir. TBK m. 323’te düzenlenen kira ilişkisinin devri de TBK m. 205’te düzenlenen sözleşmenin devrinin özel görünümü olduğu için bu düzenlemenin hukuki niteliği de sözleşmenin devri olarak kabul edilmektedir.⁸ Yüksek Mahkemenin bu yöndeki kararına göre, *“Türk Borçlar Kanununun 205 inci maddesine 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”. Bu tanımdan çıkan hukuki sonuç odur ki, sözleşmenin devredilmesiyle birlikte taraf değişikliği gerçekleşir; yani devreden sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı, bütün hak ve borçlarıyla birlikte sözleşmeyi devralana geçer. Sözleşmenin içeriği ise bu devirden etkilenmez. Kira ilişkisinin devrini düzenleyen 323 üncü maddesinin 1 inci fıkrasının hukuki sonuçları da bundan başka değildir. Şu halde, kira ilişkisinin devri (m. 323), genel bir halefiyet kurumu olan sözleşmenin devrinin (m. 205), özel nitelikte bir uygulamadır.”* şeklinde ifade edilmiştir.⁹

⁷ Topuz ve Canbolat, “Kira İlişkisinin Devri,” 100; Demirci Dil, “Kira İlişkisinin Devri,” 61.

⁸ Gökhan Çayan, “Sözleşmenin Devri,” Yüksek Lisans Tezi, (Kırıkkale Üniversitesi, 2015), 120; Balcı, “Kira İlişkisinin Devri,” 73.

⁹ Gaziantep BAM, 3. HD. E.2018/1027 K.2019/228, 07.03.2019; Yargıtay’ın bu konuda vermiş olduğu 2004 tarihli karar için Bkz. Yar. 3. HD. E.2004/9625, K.2004/10945, 14.10.2004. (<https://www.lexpera.com.tr/>); Topuz ve Canbolat, “Kira İlişkisinin Devri,” 102; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 100; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 50.

II. KIRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

A. Genel Olarak

Kira ilişkisinin devri sözleşmenin devrinin özel görünümü niteliğinde olduğu için kira ilişkisinin devrinde de üç taraf bulunmaktadır. Sözleşmenin devrinde, sözleşmeyi devreden, sözleşmeyi devralan ve sözleşmede kalan olmak üzere üç taraf vardır. Kira ilişkisinin devrinde de sözleşmeyi devreden kiracı, sözleşmeyi devralan üçüncü kişi ve kira sözleşmesinde kalan kiraya veren bulunmaktadır.

B. Kiraya Veren

Kiraya veren, bir bedel karşılığında bir malın kullanımını devretmeyi üstlenmekte ve kira sözleşmesinin ilk tarafını oluşturmaktadır. Kiraya veren, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir.¹⁰

Kiraya verenin, kira sözleşmesi yapabilmesi için fiil ehliyetine sahip olması gereklidir. Sınırlı ehliyetsizler kendilerini borç altına sokan işlemleri yasal temsilcilerinin izni olmadan yapamazlar. Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 462/1 b.6'da "*bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmesi yapılması*" halinde vesayet makamının izninin alınması gerektiğine ilişkin düzenleme ile vesayet altındaki kimselerin kira sözleşmesi yapması sınırlandırılmıştır.

Kiraya veren, kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmenin tarafı olduğu durumda, sözleşme üç taraflı olmaktadır. Kira sözleşmesinin iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasının sonucu olarak kiraya veren, hem alacaklı hem de borçludur. Kira ilişkisinin devredilmesi de taraf sıfatının değişmesini ancak kiraya verenin sözleşmenin tarafı olarak kalmaya devam etmesi

¹⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 50; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019),314.

sonucunu doğurmaktadır. Bu sebeple kanun koyucu kiraya verenin kira ilişkisinin devri sözleşmesine taraf olmasını veya sonradan kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan devir sözleşmesine onay vermesini geçerlilik şartı olarak düzenlemiştir.¹¹ Kira ilişkisinin devrinde kiraya verenin durumu, borcun naklindeki alacaklının durumu gibidir. TBK m. 195-196 uyarınca borcun naklinin geçerli olabilmesi için borcu üstlenen ile alacaklının anlaşmasına veya borçlu ile borcu üstlenen üçüncü kişinin anlaşmasına alacaklının açık veya örtülü olarak onay vermesi halinde geçerli olacaktır. Kira ilişkisinin devrinde de kiraya verenin kira ilişkisinin devri hususunda kiracı ve devralan üçüncü kişi ile anlaşması ya da kiracı ile devralan üçüncü kişi arasındaki anlaşmaya onay vermesi gerekmektedir. Burada kiraya verenin onayı kiracı sıfatının değişmesini sağlayan yenilik doğurucu etkiye sahiptir.¹²

C. Devreden Kiracı

Kiracı, kira sözleşmesinde bedel ödemeyi üstlenen sözleşme tarafıdır. Kiracı gerçek veya tüzel kişi olabileceği gibi birden çok kimse de olabilir.¹³ Bir kimsenin, kira sözleşmesi yaparak kiracı olabilmesi için fiil ehliyetine sahip olması gereklidir. Sınırlı ehliyetsizler kendilerini borç altına sokan işlemleri yasal temsilcilerinin izni olmadan yapamazlar. Bu açıdan sınırlı ehliyetsiz olan bir kimse kira sözleşmesi yaparsa yasal temsilcisinin iznini alması gereklidir. Türk Medeni

¹¹ Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 466; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 554; Mehmet Deniz Yener, *Kira Sözleşmesi ve Özellikle 6098 Sayılı Kanun ile Getirilen Yenilikler* (İstanbul: Yalın Yayıncılık, 2018), 55.

¹² Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 464; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 64; Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 373.

¹³ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 69; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 15; Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 314.

Kanunu(TMK) m. 462/1 b.6'da yer alan kısıtlama sebebiyle vesayet altındaki kimselerin kira sözleşmesi yapması da sınırlandırılmıştır.¹⁴

D. Kiralananın Aile Konutu Olması Durumunda

Aile konutunu düzenleyen TMK m. 194'te aile konutu kavramı tanımlanmamıştır. Doktrinde aile konutu, eşlerin, evlilik birliğini sürdürme ve oturma ihtiyacını karşılama amacıyla edindikleri ve üçüncü kişilere karşı, evlilik birliğinin konumu olarak gösterdikleri yer olarak tanımlanmıştır.¹⁵ Yargıtay bir kararında aile konutunu kanun gerekçesini de esas alarak, eşlerin yaşam faaliyetlerinin bütününe gerçekleştirdiği, bu çerçevede hayatına yön verdiği, tatlı ve acı zamanlarını geçirdiği, anılarla dolu mekân olarak tanımlanmıştır.¹⁶ Bir yerin aile konutu olarak nitelendirilebilmesi için konut olarak kullanılmaya elverişli olması, yasal olarak evli olan eşlerin burada yaşaması, eşlerin ortak irade ile seçtikleri, aile yaşamının yoğunlaştığı, eşlerce hukuka uygun olarak kullanılan bir konut olması gerekmektedir.¹⁷ Konut olarak kullanılmaya elverişli taşınır yapılar da aile konutu olabilir. Ancak eşlerin birden fazla

¹⁴ Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 42; İncooğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 68; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 15.

¹⁵ Mehmet Erdem, *Aile Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018), 219; Gökçen Türker, "Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu," Yüksek Lisans Tezi, (Ankara Üniversitesi, 2005), 20.

¹⁶ Turgut Akıntürk ve Derya Ateş Karaman, *Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2014), 121; Mehmet Celal Uzunkaya, "Aile Konutu Üzerinde Tesis Edilebilecek Hukuki İşlemler ve Aile Konutu Şerhi," Yüksek Lisans Tezi, (Hacettepe Üniversitesi, 2018), 24; Yar. HGK. E.2006/591, K.2006/624, 04.10.2006. (<https://www.lexpera.com.tr/>).

¹⁷ Akıntürk ve Karaman, *Türk Medeni Hukuku*, 121; Uzunkaya, *Aile Konutu*, 28-34.

konutu olsa bile tek bir aile konutu olmak zorundadır.¹⁸ Bir konutun aile konutu olabilmesi için konutun eşlerden birinin mülkiyetinde olması gerekmez. Kira sözleşmesi ile kullanılan bir konutun da aile konutu olabilmesi mümkündür.¹⁹

Aile konutuna ilişkin düzenleme TMK m. 194'te "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. (2) Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir. (3) Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir. (4) 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." şeklinde düzenlenmiştir.

TMK m. 194'te aile konutuna ilişkin işlemler, eşleri koruyucu şekilde düzenlenmiştir. Madde hükmü emredici nitelikte olduğu için taraflarca değiştirilemez.²⁰ TMK m. 194'ten çıkan sonuca göre aile konutu eşlerden sadece birisine ait olsa da, o eş, diğer eşin rızasını almadan aile konutunu devredemez, kira sözleşmesi ile aile konutu edinilmişse kira sözleşmesini feshedemez ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Kanunda devredemez ifadesi kullanılsa da bu ifadenin amaçsal yorumundan devir borcu doğuran işlemlerin de bu kapsama girdiği kabul edilmelidir.²¹

¹⁸ Erdem, *Aile Hukuku*, 221; Aksi görüş ve tartışmalar için Bkz. Uzunkaya, *Aile Konutu*, 34-39.

¹⁹ Erdem, *Aile Hukuku*, 222; Türker, "Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu," 23.

²⁰ Erdem, *Aile Hukuku*, 223; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 61; Türker, "Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu," 30.

²¹ Erdem, *Aile Hukuku*, 223.

TBK m. 349'da aile konutuna ilişkin olarak, "(1) Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanmış taşınmazlarda kiracı, eşin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. (2) Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar verilmesini isteyebilir. (3) Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması halinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşini ayrı ayrı bildirmek zorundadır." Şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Aile konutuna ilişkin TMK m. 194 ve TBK m. 349 birlikte değerlendirildiğinde, aile konutunun maliki olan eşin, kanunda sınırlanan işlemleri yapabilmesi için diğer eşin rızasına ihtiyaç duyması, malik olan ya da kira sözleşmesinin tarafı olan eşin tasarruf yetkisinin sınırlanması olarak kabul edilir.²² Aile konutu, kira sözleşmesi ile kullanılmakta ise sözleşme tarafı olan eş tek başına sözleşmeyi feshedemez, sözleşmenin sona ermesine sebep olacak işlemlerde bu kapsamda değerlendirilmelidir. Kira ilişkisinin devredilmesi de kira sözleşmesini kiracı açısından sona erdireceği için diğer eşin rızası alınmalıdır.²³ Sözleşmenin tarafı olmayan ya da malik olmayan eşin kira ilişkisinin devrine vereceği rıza için herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir.²⁴

Kira ilişkisinin devrine ilişkin eşin rıza vermekten kaçınma hakkı ancak haklı sebep durumunda söz konusu olacaktır. Aksi halde kiracı olan ya da malik olan eş TBK m. 349/2 gereği hâkimden bu konuda bir karar verilmesi talep edebilir.²⁵

²² Türker, "Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu," 45.

²³ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 99 ff.; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 61.

²⁴ Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 90; Türker, "Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu," 49.

²⁵ Akıntürk ve Karaman, *Türk Medeni Hukuku*, 122; Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 326.

Kira sözleşmesinin tarafı olmayan eşe TBK m. 349/3 ve TMK m. 194/4'te bildirimde bulunarak sözleşme tarafı olma imkânı getirilmiştir. Bu durumda kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak aile konutu olmasına bakılmaksızın diğer eşin rızası devir sözleşmesinin tarafı olması sebebiyle aranacaktır.²⁶

Eşlerin boşanması halinde, kiralanan aile konutu vasfını yitirecektir. Ancak kiracı sıfatına haiz olmayan eşin aile konutunda kalmak istemesi halinde kiraya veren buna itiraz edemeyecektir.²⁷ Ancak bu durumda kiracı sıfatına sahip olmayan eş, kira ilişkisinin tarafı değildir. Kira ilişkisinin devrinde Yargıtay sorunu *"Eşler konutta kira ile oturuyorlarsa hâkim, gerektiğinde konutta kiracı sıfatı taşımayan eşin kalmasına karar verebilir. Bu durumda, kiralayanın sözleşmeden doğan haklarını güvenceye almak için gerekli düzenleme yapılmasına iptal veya boşanma kararıyla birlikte resen karar verilir."* şeklindedir. TMK m. 254/4 hükmünü kıyasen uygulayarak çözmektedir. Kira ilişkisinin devrinde de kiracı bakımından yapılacak değişiklik hâkim kararı ile meydana gelecektir.²⁸

E. Devralan Üçüncü Kişi

Kira ilişkisinin devri sözleşmesinde taraflardan kira sözleşmesinde kiracının yerine geçecek olan tarafa devralan üçüncü kişi denilmektedir. Devralan üçüncü kişinin de fiil ehliyetine sahip olması gerekmektedir. Kiraya veren ve kiracı açısından söylenen fiil ehliyetine ilişkin kısıtlamalar devralan üçüncü kişi açısından da geçerlidir.

²⁶ Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 90.

²⁷ Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 91; Türker, "Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu," 70.

²⁸ Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 91.

III. KIRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN ŞARTLARI

A. Genel Olarak

Kira ilişkisinin devrinin sözleşmenin devrinin özel görünümü olmasının sonucu olarak sözleşmenin devrinde aranan şartlar kira ilişkisinin devri için de aranır. Bu şartlar mevcut ve geçerli bir sözleşmenin bulunması ve tarafların devir konusunda uygun irade beyanlarını açıklamalarıdır.²⁹

B. Mevcut ve Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması

Sözleşmenin devrinin yapılabilmesi için devre konu geçerli bir sözleşme olmalıdır.³⁰ Kira sözleşmesinin devrinin yapılabilmesi için de devirden önce yapılmış bir kira sözleşmesi olmalıdır.³¹ Ayrıca devre konu olacak sözleşmenin sona ermemiş ve geçerli olması gerekir.³² TBK m. 27’de düzenlenen kanuna, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olan veya konusu imkânsız olan sözleşmeler devre konu olmazlar. Askıda geçersiz olan sözleşmelerin devri de mümkündür. Ancak devir

²⁹ Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 27-31; Balcı, “Kira İlişkisinin Devri,” 64; Demirci Dil, “Kira İlişkisinin Devri,” 25-34.

³⁰ Zeynep Bahadır, “Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma,” *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 17, no. 3 (2013): 1-28, 14; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Vedat Kitapçılık, 2018), 305; Çakıroğlu, “Kira Sözleşmesinin Kiracı,” 12; Demirci Dil, “Kira İlişkisinin Devri,” 25.

³¹ Topuz ve Canbolat, “Kira İlişkisinin Devri,” 103; Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 71; Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 543.

³² Yasemin (Erol) Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2017), 154; Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 543; Balcı, “Kira İlişkisinin Devri,” 82; Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 372; Çakıroğlu, *Kira Sözleşmesinin Kiracı*, 62; Demirci Dil, “Kira İlişkisinin Devri,” 73.

işleminin geçerliliği sözleşmenin geçerliliğine bağlıdır. Geçerli olmayan kira ilişkisinin devri sözleşmesi, kira sözleşmesini geçerli hale getirmez ve devir işlemi de geçersiz olur.³³ Sözleşmenin varlığına ve geçerli olduğuna ilişkin üçüncü kişinin iyiniyetle güveni korunmaz. Kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmiş olması durumunda da sözleşmenin devri mümkündür.³⁴ Esasen şerh kiracıyı korumaya yöneliktir. Henüz var olmayan sözleşmeler daha sonradan kurulacak da olsa devredilemezler.³⁵ TBK m. 49 uyarınca ortaya çıkan haksız fiilden doğan borçlar ve TBK m. 77 uyarınca sebepsiz zenginleşmeden doğan borçlar da sözleşmenin devrine konu olamaz.³⁶

Sözleşmenin devri işlemi, sözleşmede kalan taraf olan kiraya veren ile sözleşmeden doğan hak ve borçlarını devreden kiracı açısından tasarruf işlemidir.³⁷ Kira ilişkisinin devrinin bir tasarruf işlemi olarak kabul edilmesinin sonucu olarak bu işlemi yapacak tarafların fiil ehliyetine sahip olması gereklidir. Sınırlı ehliyetsizlerin kira ilişkisini devredebilmesi için kanuni temsilcilerinin izin vermesi gereklidir. Tam ehliyetsizlerin kira ilişkisinin tarafı olması durumunda kira ilişkisini devredebilmeleri mümkün değildir. Geçersiz olan veya

³³ Bahadır, "Sözleşmenin Devri," 15; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 82; Nihat Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2018), 374.

³⁴ Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 463; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 73.

³⁵ Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 63; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 26.

³⁶ Berna Öztürk, "Sözleşmenin Devri," *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no. 125 (2016): 263-296, 269.

³⁷ Bahadır, "Sözleşmenin Devri," 5.

doğmamış olan hak ve borçların devir işlemi ile tasarrufu söz konusu olamaz.³⁸

C. Tarafların Uygun İrade Beyanları

Sözleşmenin devri, sözleşmede kalan taraf, sözleşmeyi devralan taraf ve sözleşmeyi devreden tarafın hukuki durumlarının değişmesine sebebiyet verdiği için tüm bu tarafların sözleşmenin devri konusunda anlaşması TBK m. 205'in gereğidir.³⁹ Tüm bu sebeplerle sözleşmenin devrinden ekonomik ve hukuki durumu etkilenen tarafların devir konusunda anlaşmış olması gerekir.⁴⁰ Kira ilişkisinin devri kiracı, devralan üçüncü kişi ve kiraya veren arasında yapılan üç taraflı devir sözleşmesi ile olabileceği gibi kiracı ve devralan üçüncü kişi arasındaki devir sözleşmesine kiraya verenin önceden veya sonradan vereceği yazılı onayı ile de olabilir.⁴¹

1. Üç Taraflı Anlaşmayla Kira İlişkisinin Devri

Sözleşmenin devri için 3 tarafın rızası gerekmektedir. TBK m. 323/1'de devir sözleşmesine kiraya verenin yazılı onayından bahsedilse de kiraya verenin devir sözleşmesinde taraf olmasına engel bir durum yoktur.⁴² TBK m. 205/2'den de açıkça anlaşılacağı üzere kiraya verenin devir sözleşmesinin tarafı olması zorunlu değildir.⁴³

³⁸ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 103; Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 102.

³⁹ Öztürk, "Sözleşmenin Devri," 271; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 82; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 30.

⁴⁰ Bahadır, "Sözleşmenin Devri," 16; Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 103-104; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 82.

⁴¹ Yener, Kira Sözleşmesi, 54; Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 64-65.

⁴² Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 104; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 533; Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 543; Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 65.

⁴³ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 532.

2. Kiracı ve Üçüncü Kişi Tarafından Yapılan Anlaşmaya Kiraya Veren Onay Vermesi

Kira ilişkisinin devri tasarruf işlemi olduğu için kiracı borçlarını üçüncü kişiye devretmekte, üçüncü kişi de borcu üstlenmektedir. Hukukumuzda borcun nakli TBK m. 195 ila 204 üncü maddeler arasında düzenlenmiştir. TBK m. 195'te iç üstlenme sözleşmesi, *"Borçlu ile iç üstlenme sözleşmesi yapan kişi, borcu bizzat ifa ederek veya alacaklının rızasıyla borcu üstlenerek, borçluyu borcundan kurtarma yükümlülüğü altına girmiş olur."* TBK m. 196'da dış üstlenme sözleşmesi ise *"Borçlunun yerine yenisinin geçmesi ve borcundan kurtarılması, borcu üstlenen ile alacaklı arasında yapılacak sözleşmeyle olur."* şeklinde düzenlenmiştir. TBK m. 196/3'te *"Alacaklının kabulü açık veya örtülü olabilir. Alacaklı, çekince ileri sürmeksizin üstlenenin ifasını kabul eder veya onun borçlu sıfatı ile yaptığı diğer herhangi bir işleme rıza gösterirse, borcun üstlenilmesi kabul edilmiş olur."* şeklinde düzenleme yapılarak alacaklının borcun nakline onay vermesi düzenlenmiştir. Kira ilişkisinin devri de borcun nakli düzenlemesine benzer bir düzenlemedir. Kira sözleşmesinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasından dolayı kiracı da borçlu sıfatına haizdir. Kira ilişkisinin devrinde kiracı sıfatı dolayısı ile borçlu sıfatı değişmektedir. Kira ilişkisinin devrinin geçerli olması için aranan onay, borcun naklinde aranan onay ile oldukça benzerdir. Kira ilişkisinin devrinde de onay açık veya örtülü olabilir.

Sözleşmenin devrinde tarafların bir araya gelerek anlaşması dışında diğer bir yol kiracı ile 3. Kişi arasındaki sözleşmeye kiraya veren onay vermesidir.⁴⁴ Her iki yolda da amaç kiraya

⁴⁴ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 104; Efrail Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 61; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 84; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 31.

verenin rızasının aranarak korunmasıdır.⁴⁵ Kiraya verenin onayının niteliği konusunda doktrinde yenilik doğuran hak olduğunu savunanlar vardır.⁴⁶ Ancak yenilik doğuran hakların tek taraflı irade beyanı ile sonuç doğurması, kira ilişkisinin devrinde ise mevcut bir sözleşmeye onay veriliyor olması dolayısı ile bu görüşe katılmıyoruz.⁴⁷ Bu konuda kiraya verenin onayının kira ilişkisinin devri sözleşmesinin tamamlayıcı unsuru olduğu yönündeki görüşe katılmaktayız.⁴⁸ Yapılan anlaşmaya onay verilmek suretiyle rızanın gösterilmesi durumunda bir yanda kiracı diğer yanda üçüncü kişi kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşme yaparlar. Ancak bu sözleşmede kiraya veren, taraf olmadığı için sözleşme kiraya vereni bağlamaz.⁴⁹ Bu durumda yapılan devir sözleşmesi kiraya verenin onayı alınana kadar askıda geçersizdir.⁵⁰

Yargıtay bir kararında kiraya verenin yazılı onayı olmaksızın yapılan kira ilişkisinin haciz yoluyla satılması işlemi hakkında *“Kira ilişkisinin devri ... Kanununun 323. maddesinde düzenlenmiş olup, kiracının kira ilişkisini başkasına devredebilmesi kiraya verenin yazılı iznine tabi tutulmuştur. ... Somut olayda, kiraya veren ve kiracının rızası olmadığından kira ilişkisinin rızai devri söz konusu değildir. ... Kural olarak borçlunun tüm alacak ve haklarının haczi mümkündür. Ancak kira sözleşmesi ile taraflar arasında nispi*

⁴⁵ Topuz ve Canbolat, “Kira İlişkisinin Devri,” 105; Balcı, “Kira İlişkisinin Devri,” 83; Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 373.

⁴⁶ Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 464; Balcı, “Kira İlişkisinin Devri,” 64; Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 373.

⁴⁷ Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 105; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 534; Balcı, “Kira İlişkisinin Devri,” 99.

⁴⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 534; Demirci Dil, “Kira İlişkisinin Devri,” 76.

⁴⁹ Topuz ve Canbolat, “Kira İlişkisinin Devri,” 105; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 103.

⁵⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 551; Balcı, “Kira İlişkisinin Devri,” 84; Öncü, “Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği,” 104.

hakka dayalı bir ilişki söz konusu olup kira sözleşmesinde borç sadece taraflar yönünden sonuç doğurur. Bu durumda kiracının sözleşme ile sahip olduğu kiralananı kullanma hakkı, ekonomik bir değeri olan, alım-satıma konu olacak, kiraya verenden bağımsız olarak tasarruf edebileceği bir hak niteliğinde değildir. Bu nedenle haczedilmesi, satılması yoluyla kira ilişkisi devredilemeyecektir.” şeklinde karar vererek hem kira ilişkisinin nispi bir hak olması dolayısı ile hacze konu olmayacağını hem de kiraya verenin yazılı onayı olmadan devrin gerçekleşmeyeceğini açıkça belirtmiştir.⁵¹ Yargıtay bir kararında; kiracının, kira ilişkisini, üçüncü kişiye devretmesi ancak kiraya verenin buna onay vermemekle birlikte kira bedelinin üçüncü kişi tarafından ödenmesine de itiraz etmemesinin yazılı onay olarak değerlendirilemeyeceğini ifade etmiştir.⁵² Dolayısı ile kira bedeli devralan üçüncü kişi tarafından ödense de kiracının sorumluluktan kurtulabilmesi için kiraya verenin devir sözleşmesine onay vermesi gerektiği söylenebilir. Ancak kiraya verenin geçersizliği ileri sürmesi hakkın kötüye kullanımını da teşkil etmemelidir.⁵³

Kira ilişkisinin devrine onay verecek olan kimse kiraya verendir. Kiraya verene onay için talepte bulunacak olan kimse ise kiracıdır. Kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişi böyle bir talepte bulunamaz.⁵⁴ Kiraya verenin kiralananın maliki

⁵¹ Yar. 3. HD. E.2017/5457, K.2019/7562, 08.10.2019. (<https://www.lexpera.com.tr/>).

⁵² Yar. 3. HD. E.2017/9121, K.2019/5470, 17.06.2019. (<https://www.lexpera.com.tr/>); Benzer yöndeki karar için Bkz. Yar. 3. HD. E.2017/5282, K.2017/16600, 28.11.2017. (<https://www.lexpera.com.tr/>).

⁵³ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 564; Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 373.

⁵⁴ Topuz ve Canbolat, “Kira İlişkisinin Devri,” 106; Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 543; Ruhi ve Ruhi, *Türk Borçlar Kanununa*, 71; Yavuz, *Yeni TBK*, 375.

olmasına gerek yoktur.⁵⁵ Ayrıca kiraya verenin birden fazla kişiden oluşması durumunda tüm tarafların kira ilişkisinin devrine onay vermesi gerekmektedir.⁵⁶

Onayın verilme zamanına ilişkin olarak TBK m. 323 hükmünde herhangi bir düzenleme bulunmadığı için somut olayın şartlarına göre dürüstlük kuralına da uygun olarak makul bir cevap verme süresi belirlenmekte, bu süre içerisinde kiraya verenin sessiz kalması halinde onay vermekten kaçındığı kabul edilmektedir.⁵⁷ Onay verilene kadar askıda olan devir sözleşmesi hüküm ve sonuçlarını doğurmamaktadır.⁵⁸ Onay, "izin" şeklinde ileriye etkili olarak verilebileceği gibi, "icazet" şeklinde geçmişe etkili olarak da verilebilmektedir.⁵⁹

Hukukumuzda TBK m. 12'de şekil serbestisi kuralı düzenlenmiştir. Şekil serbestisi kuralı sözleşmenin devri için de geçerli olsa da TBK m. 205/3'te sözleşmenin devrinin geçerliliği devredilen sözleşmenin geçerliliğine tabi kılınarak bu konuda bir sınırlama yapılmıştır.⁶⁰ Kira sözleşmelerinin devrinde onayın şekline ilişkin olarak TBK m. 323/1'de, kira ilişkisinin devrinin

⁵⁵ Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 106; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 18; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 155; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 84.

⁵⁶ Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 106; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 85; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 84.

⁵⁷ Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 464; Yavuz, *Yeni TBK*, 375-376; Yener, *Kira Sözleşmesi*, 55; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 89.

⁵⁸ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 106; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 86; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 75.

⁵⁹ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 106; Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 467; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 156; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 86; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 75.

⁶⁰ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 107; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 76; Öztürk, "Sözleşmenin Devri," 272; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 156.

geçerliliği kiraya verenin yazılı onayının bulunması şartına bağlanarak TBK m. 205'ten daha sıkı düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi ya da kira ilişkisinin devrine ilişkin taraflarca herhangi bir şekil şartı öngörülme bile, kiraya verenin kira ilişkisinin devrine vereceği onay yazılı şekilde olmalıdır.⁶¹ Kira sözleşmesinin veya devir sözleşmesinin sözlü olarak yapılması durumlarında bile kiraya verenin devre ilişkin onayının yazılı şekilde olması gerekmektedir.⁶² Kiraya verenin yazılı onayı olmasına rağmen devir sözleşmesinin şeklinin kira sözleşmesinin şeklinden farklı olması durumunda devir sözleşmesinin geçersizliğinin kiraya verene karşı ileri sürülememesi gerekir. Örneğin, kira sözleşmesi noterde yapılmış, devir sözleşmesinin de TBK m. 205/3 gereği noterde yapılması gerekirken taraflar devir sözleşmesini yazılı olarak yaparsa, devir sözleşmesi şekil şartına aykırılıktan geçersiz olacaktır. Ancak bu durumda devre yazılı onay veren kiraya verene karşı bu devrin geçersizliği ileri sürülemez.⁶³

Kiraya verenin kira ilişkisinin devrinde aranan yazıllık onayının geçerlilik mi ispat mı şekli olduğu tartışma konusu olmuştur. Doktrinde onayın yazılı yapılmasının ispat şartı olduğunu savunan görüşe göre, yazıllık şartının getirilme sebebi sadece kanıtların belirlenmesi kolaylığı sağlanması içindir.⁶⁴ Bizim katıldığımız görüşe göre ise, yazıllık şartının emredici olarak düzenlenmesinden ve TBK m. 12'deki genel

⁶¹ Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 541; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 86.

⁶² Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 107; Balci, "Kira İlişkisinin Devri," 87.

⁶³ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 566.

⁶⁴ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 108; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2012), 269; Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 541; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 155; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel*, 255.

şekil kuralından ayrılmasından dolayı geçerlilik şartı olduğu yönündedir.⁶⁵ TBK m. 323'te getirilen yazılılık şartı taraflarca hafifletilemez. Aksi durumda kanunda öngörülen yazılılık şekline uygun olmayan onay geçersiz olur, yapılan devir sözleşmesi hüküm ve sonuç doğurmaz.⁶⁶

Sözleşme serbestisi ilkesi gereği kiraya veren, sözleşme yapmaya zorlanamayacağı gibi, kiraya verenin sözleşmenin karşı tarafını seçmedeki özgürlüğüne de müdahale edilememektedir.⁶⁷ Dolayısıyla kiraya veren kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmeyi açıkça reddedebileceği gibi, onay talebini makul süre içinde cevaplandırmayıp zımnen reddetmiş sayılır.⁶⁸ Ancak TBK m. 323 hükmü işyeri kiraları açısından bu konuda bir istisna getirmiştir. Buna göre, "*kiraya verenin işyeri kiralarında haklı bir sebep bulunmaksızın onay vermekten kaçınamayacağı*" şeklinde düzenleme yapılmıştır. Kiraya verenin bu düzenleme ile sözleşmenin karşı tarafını seçme özgürlüğünü sınırlamış olması isabetsizdir. Çatılı iş yeri kiralarında kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirme imkânının oldukça sınırlı olmakla birlikte, kira bedelinde yapılacak olan artış da TBK m. 344 ile sınırlandırılmıştır. Tüm bunlarla birlikte iş yeri kiralarında kiraya verene kira ilişkisinin devrine haklı sebep olmaksızın onay verme zorunluluğunun getirilmiş ve devredilen kira ilişkisindeki kira bedeli hususunda müzakere etme hakkı da tanınmamıştır. Teminatlar konusunda da üçüncü kişilerin vermiş olduğu teminatlar, sözleşmenin devri ile ya da

⁶⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 550; Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 373.

⁶⁶ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 108; Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 466; Yavuz, *Yeni TBK*, 374; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 87-88.

⁶⁷ Çayan, *Sözleşmenin Devri*, 121; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 703; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, 306.

⁶⁸ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 108; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 88.

en geç devreden kiracının sorumluluğunun sona erme süresi olan 2 yılın sonunda sona erecek ve kiraya veren teminatlardan da olacaktır. Tüm bunlar değerlendirildiğinde hükmün adaletsizliğini oldukça açıktır.⁶⁹

Kiraya verenin kira ilişkisinin devrine devre onay vermemesi durumunda kira sözleşmesinin tarafları değişmemekte, kiracı kira sözleşmesinin tarafı olarak kalmaya devam etmektedir. Geçersiz olan devre rağmen üçüncü kişinin kiralananı kullanması kiracının kira sözleşmesine aykırılıktan dolayı sorumlu tutulmasına sebep olur.⁷⁰ Bu durum aynı zamanda özen borcuna aykırılık da teşkil edeceğinden kiraya verenin TBK m. 316 uyarınca sözleşmeyi feshedip tazminat isteme hakkı vardır.⁷¹

3. İş Yeri Kiralarında Kira İlişkisinin Devri

TBK m. 323 konut ve çatılı iş yeri kiralaları da dâhil tüm kira sözleşmelerine uygulanabilir nitelikte genel bir hükümdür. İşyeri kavramı, kiralananın kiracı tarafından ekonomik olarak faaliyetlerini veya mesleğini icra ettiği yerdir. İşyeri kavramına işlerin yürütüldüğü merkez, depo, atölye ve satış ofisi gibi mekânlar da dâhildir.⁷² Madde hükmünde çatılı işyerinden değil de sadece işyerinden bahsedilmiştir. Düzenlemeden de açıkça anlaşılacağı üzere üstü örtülü olmayan arsa niteliğindeki

⁶⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 536; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 65-66.

⁷⁰ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 115; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 551; Necat Kurak, *Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 402; Balci, "Kira İlişkisinin Devri," 89; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 89.

⁷¹ Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 466; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 563.

⁷² İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 538; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 77-78.

taşınmazlar da TBK m. 323'ün kapsamındadır.⁷³ Bununla birlikte TBK m. 323'te iş yeri kiralari diğer kira sözleşmelerinden ve sözleşmenin devrinden, haklı sebep olmaksızın kiraya verenin devre onay verme zorunluluğu bakımından ayrılmıştır.⁷⁴ İş yeri kiralari bakımından, diğer kira sözleşmeleri bakımından devredilemez olma kuralı, devredilebilirlik olarak değiştirilmiştir.⁷⁵ Bunun sebebi işyeri kiralarının bir bütün halinde devrinde kiracının, emek ve çabası sonucunda ortaya çıkan değer artışı sebebiyle menfaatinin bulunmasıdır.⁷⁶

Kiraya verenin, kira ilişkisinin devrine haklı sebep göstermeden onay vermektan kaçınabilmesinin tek istisnası işyeri kiralarının devridir.⁷⁷ İşyeri kiralarında, kiraya veren ancak haklı sebebinin bulunduğunu ileri sürerek kira ilişkisinin devrine rıza göstermeyebilir.⁷⁸ TBK m. 323'te bu durum "kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermektan kaçmamaz" şeklinde ifade edilmiştir. Bu hükümden çıkan sonuç kiraya verenin işyeri kiralarında kural olarak kira ilişkisinin devrine onay vermek durumunda olmasıdır.⁷⁹

⁷³ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 539; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 77; Ahmet Türkmen, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi," *Ankara Barosu Dergisi* 73, no. 1 (2015): 341-369, 347.

⁷⁴ Çayan, "Sözleşmenin Devri," 121; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 90.

⁷⁵ Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 465; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 534; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 77.

⁷⁶ Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 700.

⁷⁷ Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 542; Mehmet Remzi ve Sezer Aydın, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 172.

⁷⁸ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 109; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 81-82.

⁷⁹ Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 110; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 90.

Kiraya verenin kira ilişkisinin devrine onay vermekten hangi sebeplerle kaçınabileceği TBK m. 323 hükmünde açıkça düzenlenmemiştir. İşyeri kiralarında, kiraya verenin devre onay vermemesinde haklı sebep olarak öne sürdüğü gerekçeler objektif sebepler olabildiği gibi yalnızca kiraya verenin şahsından kaynaklanan sebepler de olabilir.⁸⁰ Doktrinde, kiraya verenin sözleşmenin karşı tarafını seçebilme özgürlüğüne getirilen bir sınırlama olduğu için haklı sebep kavramının, kiraya veren aleyhine adaletsizliğe yol açmamak adına geniş yorumlanması gerektiği şeklindeki görüşe katılmaktayız.⁸¹

Haklı sebepler kiralanan yerin ve kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişinin özellikleri dikkate alınarak belirlenir.⁸² Kiraya verenin kira ilişkisinin devrine onay vermemesinin haklılığı dürüstlük kuralına göre somut olay açısından değerlendirilmelidir.⁸³ Doktrinde haklı sebep sayılan olayları belirlemek için örnek mahiyetinde bir takım kriterler belirlenmiştir.⁸⁴ Bunlardan bazıları aşağıda yer aldığı gibidir;

- Kiraya verenin, ekonomik olarak güvendiği için kira ilişkisini kurduğu kişiden ekonomik olarak daha zor durumda olan bir kişiye kira ilişkisinin devredilmesine onay vermesi beklenemez.⁸⁵ Bu sebeple kira ilişkisinin

⁸⁰ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, 269; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 93.

⁸¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 540; Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 111.

⁸² Yavuz, *Yeni TBK*, 376; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 82.

⁸³ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 109; Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 465; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 540; Öztürk, "Sözleşmenin Devri," 281; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 92; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 82.

⁸⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 540; Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 111-112.

⁸⁵ Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, 270; Yavuz, *Yeni TBK*, 376; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 93; Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 373.

devrinde üçüncü kişinin ekonomik durumu haklı sebep olarak değerlendirilebilir.⁸⁶ Bu duruma örnek olarak, bankalar nezdinde itibarını yitirmiş birisinin kira ilişkisini devralmak istemesine kiraya verenin onay vermemesi gösterilebilir.

- Devralan kiracının ekonomik gücü devreden kiracıdan daha iyi olsa bile kiraya veren devralan kiracının daha az tanınması, müşteri çevresinin daha az olması durumunda, ciro üzerinden anlaşılan kiralarda kiraya verenin, kira ilişkisinin devrine onay vermemesi için haklı sebep teşkil edebilir.⁸⁷
- Kira ilişkisi devredilen üçüncü kişinin, kiralananı kullanma amacı ve dolayısı ile yapısını değiştirecek olması veya kiralananın daha yoğun kullanılacak olması durumunda kiraya verenin bu devre onay vermemesi haklı sebep olarak görülebilir.⁸⁸ Bu durumun haklı sebep olarak nitelendirilebilmesi için kiralananın kullanım amacının önemli ölçüde değişmesi gerekir.⁸⁹ Bu duruma, dış hekim olarak kullanılacak yerin atölyeye çevrilmesinde kiraya verenin kiralananı dış hekimliğine uygun olarak tasarlatmış olması ve bu şekilde kullanılmasının kendisi açısından ekonomik önem arz etmesi örnek verilebilir.

⁸⁶ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 110; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 112; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, 307.

⁸⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 541; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 94; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 82.

⁸⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 542-543; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 157; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, 307; Yavuz, *Yeni TBK*, 376.

⁸⁹ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 110; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 112; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 94; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 82.

- Kiralananın kullanılması özel bilgi ve tecrübe gerektirmesi ve kira ilişkisini devralan üçüncü kişinin bu bilgi ve tecrübeye sahip olmaması kiraya verenin devre onay vermemesi için haklı sebep olarak değerlendirilebilir.⁹⁰ Ayrıca devralan üçüncü kişinin kötü üne sahip olması da devre onay verilmemesine haklı sebep teşkil edebilir.⁹¹ Bu duruma avukat bürosu olarak kullanılan yerin avukat olmayan veya piyasada terör avukatı olarak nam salmış birisine devrine kiraya verenin onay vermemesi örnek gösterilebilir.
- Kiraya veren kira sözleşmesi kurulurken herhangi bir sebeple kiracıya normalden daha fazla olanak sağlamışsa bu durumda, kira ilişkisinin devrine onay vermemesi haklı sebep olarak değerlendirilebilir.⁹²
- Kira ilişkisinin devrinden kiracı bir maddi menfaat sağlamışsa bu durumda da TBK m. 323'ün amacı aşılmış olacağı için kiraya verenin devre onay vermemesi haklı sebep olarak değerlendirilebilir. Uygulamada bu durum özellikle kiracının yeni kiracıdan hava parası alması şeklinde gerçekleşmektedir. Kiraya verenin, kiracının hava parası almasından haberi olması durumunda devre onay vermeyi reddetmesi haklı sebep olarak kabul edilmektedir.⁹³

⁹⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 543; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 83.

⁹¹ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 110; Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, 270; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 112; Yavuz, *Yeni TBK*, 376; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 95; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 83.

⁹² Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 110; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 545; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 112; Yavuz, *Yeni TBK*, 376; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 96; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 83.

⁹³ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 111; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 546; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 113; Yavuz, *Yeni TBK*, 376;

- Kira ilişkisini devretmek isteyen kiracı üçüncü kişi hakkında kiraya verene bilgi vermelidir. Bilgi verme yükümlülüğü kira sözleşmesinden kaynaklanabileceği gibi sözleşmede buna ilişkin bir düzenleme yoksa TMK m. 2 uyarınca kiracının dürüstlük kuralı gereği bilgi vermesi beklenir. Kiraya verene verilecek olan bilgi, üçüncü Kişinin şahsi özellikleri ve ödeme gücü hakkındaki bilgidir. Kiracı bu bilgileri vermek istemezse kiraya veren de devre onay vermeyebilir. Bu durumda kiraya verenin devre onay vermemesi haklı sebep olarak görülebilir.⁹⁴ Doktrinde bizim de katıldığımız aksi bir görüş, kiraya verenin kendisine bilgi verilmemesi sebebiyle kira ilişkisinin devrine onay vermemesi yalnızca geçici bir haklı sebep olarak görmektedir.⁹⁵ Kiraya verenin bu durumda devre onay vermeme değil kendisine bilgi verilinceye kadar onay vermekten kaçınma hakkına sahip olduğu savunulmaktadır. Ancak, kiraya verenin bilgi verilmesi talebine rağmen, kiracı makul bir süre içerisinde bilgi vermezse kiraya verenin devre onay vermemesi haklı sebep olarak değerlendirilmelidir.⁹⁶
- Kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişinin, kiralananı kiracı gibi itinayla kullanacağına dair güvence vermemesi; üçüncü kişi ile kiraya veren arasında husumet bulunması; üçüncü kişinin kiralanda yasa dışı veya ahlaka aykırı faaliyetlerde bulunacak olması;

Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 157; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 96-97; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 83.

⁹⁴ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 115; Yavuz, *Yeni TBK*, 376; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 97; Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 373.

⁹⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 547; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 83.

⁹⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 547; Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 113-114.

üçüncü kişinin kiraya verenle veya diğer alt kiracılarla rekabet edecek olması, devralan üçüncü kişinin alışveriş merkezinin konseptine aykırı düşecek olması, teminatların geçersiz kalacak olması da kiraya verenin kira ilişkisinin devrine onay vermemesinde haklı sebep olarak değerlendirilebilir.⁹⁷

Kira ilişkisinin devrine onay verecek olan kimse kiraya verendir. Kiraya verenin malik olması zorunlu olmadığı gibi birden fazla kiraya verenin bulunması durumunda onay tüm kiraya verenlerin rızası ile olmalıdır.⁹⁸

Onayı talep edecek olan kimse de kiracıdır. Devralan üçüncü kişinin kiraya verenden onayı talep yetkisi yoktur.⁹⁹ Bunun sonucu olarak, işyeri kiralalarında haklı sebep olmaksızın devre onay verilmezse dava açma yetkisi kiracıdadır. Devralan üçüncü kişinin sadece kiracıya tazminat davası açma olanağı vardır. Kira ilişkisi bulunmayan kiraya verene dava açamaz.¹⁰⁰

Kiraya verenin vereceği onayın şekli TBK m. 323'te yazılı şekil olarak kabul edilmiştir. Devir sözleşmesi sözlü olarak yapılırsa bile kiraya verenin onayının yazılı şekilde olması gereklidir. Aksi halde yapılan devir işlemi geçersiz olacaktır. Kiraya verenin yazılı onayı alınmaksızın kiralananın üçüncü kişi tarafından kullanılması halinde, kiraya verenin ödenen kira

⁹⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 544-548; Yavuz, *Yeni TBK*, 376-377; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 83.

⁹⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 549; Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 463; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 84.

⁹⁹ Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 463; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 85.

¹⁰⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 549-550; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 100.

bedelini çekince ileri sürülmeksizin kabul etmiş olması da onayın verildiği anlamına gelmeyecektir.¹⁰¹

Kiraya veren haklı sebep olmamasına rağmen kira ilişkisinin devrine onay vermektan kaçınması durumunda, kiracının buna karşı sahip olduğu imkân konusunda TBK m. 323'de herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.¹⁰² Doktrinde bu durumda TMK m. 2'de yer alan dürüstlük kuralı gereği, kiracının, dava yoluyla devre onay verilmesini sağlayabileceği savunulmaktadır.¹⁰³ Kiracının böyle bir durumda açtığı davanın hukuki niteliğinin tespit davası mı yoksa eda davası mı olduğu konusunda tartışma vardır.¹⁰⁴ Hâkim olan ve bizimde katıldığımız görüş, bunun bir eda davası olduğudur.¹⁰⁵ Onay verilmesine ilişkin davada hâkimin verdiği karar kiraya verenin onayı yerine geçmekte ve kira ilişkisinin hüküm doğurmaya başladığı kabul edilmektedir. Hâkimin bu kararı yenilik doğurucu niteliktedir. Hâkim kararına rağmen, kiraya verenin kiralananı kullandırmaması durumunda kiracının borca aykırılığa ilişkin hükümlerden yararlanması mümkündür.¹⁰⁶ Devre onay verdirilmesine yönelik davayı, sadece kiracının açabileceği kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişinin bu davayı açamayacağı kabul

¹⁰¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 550; Aksi yönde verilmiş Yargıtay kararı için Bkz. Yar. 6. HD. E. 2015/4040, K. 2015/5966, 16.06.2015 Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 87.

¹⁰² Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına*, 62; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 90.

¹⁰³ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 117; İsviçre Federal Mahkemesi de bu görüştedir. BGE 125 III 226 Bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 552; Erol Türel, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri* (İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015), 368; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, 306; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 99.

¹⁰⁴ Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 545; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 99; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 90.

¹⁰⁵ Eren, *Borçlar Hukuku Özel*, 373; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 91.

¹⁰⁶ Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 114; Balcı, *Kira İlişkisinin Devri*, 100.

edilmelidir.¹⁰⁷ Onay verdirilmesine yönelik davada, kiraya veren aleyhine karar verilmesi durumunda, kiraya verenden, ayrıca tazminat talep edilebileceği doktrinde ağırlıklı olarak kabul edilmektedir.¹⁰⁸ Bu tazminatın kapsamı konusunda, kiraya verenin devre onay vermesi gereken tarihten mahkeme kararının alındığı güne kadar ödediği kira paralarını talep edebileceği ve kiracının, devre haksız olarak onay verilmemesi sebebiyle üçüncü kişiye tazminat veya cezai şart ödemişse bunları da talep edebileceği savunulmaktadır.¹⁰⁹ Burada ödenecek olan tazminatın niteliği, kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmenin, kiraya verenin haksız olarak onay vermemesi sebebiyle kurulamamış olmasından dolayı menfi zarardır. Devralmak isteyen üçüncü kişinin uğramış olduğu zararları kiraya verenin ödeme yükümlülüğü yoktur. Kiraya verenin sorumluluğu kira ilişkisi bulunan kiracıya karşıdır.¹¹⁰

İş yeri kiralalarının devri bakımından önem arz eden bir konu da TBK m. 323 hükmünün yürürlüğünün bazı durumlarda ertelenmiş olmasıdır. Söz konusu düzenleme “*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 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.*”

¹⁰⁷ Öncü, “Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği,” 114; Demirci Dil, “Kira İlişkisinin Devri,” 91.

¹⁰⁸ Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 546; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 157; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, 307.

¹⁰⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 553; Öncü, “Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği,” 115.

¹¹⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 554; Balcı, “Kira İlişkisinin Devri,” 100.

şeklinde dir.¹¹¹ Ertelemenin uygulanması için kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiracı olmalıdır.¹¹² Avukat, mali müşavir, diş hekimi gibi serbest meslek mensupları ve esnaf TTK uyarınca tacir olarak kabul edilmediği için TBK m. 323'ün erteleme hükmü uygulanmayacaktır.¹¹³ Bu ertelemenin arkasında alışveriş merkezlerinin(AVM'lerin) lobi faaliyetleri olduğu ifade edilmiştir.¹¹⁴ Sonuç olarak Türk Ticaret Kanunu uyarınca tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin iş yeri kiralarında TBK m. 323, 01.07.2020 tarihi itibari ile kendiliğinden uygulanmaya başlamıştır.¹¹⁵

Yürürlüğü ertelenen hükümlerden konumuzu ilgilendiren TBK m. 323 açısından önem arz eden husus kiraya verenin işyeri kiralarında haklı sebep olmaksızın kira ilişkisinin devrine onay vermektен kaçınmaması durumudur. 01.07.2020 tarihi öncesinde kiraya verenin onayı alınmaksızın kiracısı tacir ve kamu tüzel kişisi olan kira ilişkilerinin devri mümkün değildir. Ancak Ertelemenin sona erdiği 01.07.2020 tarihi sonrasında kiraya verenin kira ilişkisinin devrine onay vermemesi için haklı

¹¹¹ 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a eklenen geçici 2. Madde 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesi ile değiştirilmiş ve değişiklik hükmü 12.07.2012 tarihli ve 28351 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir; Ertelenen hükümlerin yerine uygulanacak hukuk için bkz. Türkmen, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun," 348-352.

¹¹² Türkmen, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun," 345; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 63.

¹¹³ Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 701; Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 60; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 64; Türkmen, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun," 346.

¹¹⁴ Türkmen, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun," 341; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 63.

¹¹⁵ Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 123.

bir sebep sunması gerekmektedir.¹¹⁶ Aksi halde onayın mahkeme kararı ile alınması gündeme gelecektir. Ertelemenin sona ermesi TBK m. 323 bakımından kiracının sıfatına bağlı olarak yapılan ayrımı ortadan kaldırmıştır. Her ne kadar tacir sıfatına bağlı olarak basiretli davranma yükümlülüğünün ayrımı açıkladığını savunanlar olsa da bu ayrımın ortadan kalkmış olması, ayrımın makul ve haklı olup olmadığına ilişkin sorgulamayı da ortadan kaldıracaktır.

IV. KIRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

A. Genel Olarak

TBK m. 205'te düzenlenen sözleşmenin devrinin en doğal sonucu taraf değişikliğidir.¹¹⁷ TBK m. 323'te düzenlenen kira ilişkisinin devrinin en doğal sonucu olarak da kira sözleşmesinin taraflarından kiracı değişmektedir.¹¹⁸ Kira sözleşmesini devreden kiracının kanundan ve kira ilişkisinden doğan tüm hak ve yükümlülükleri halefiyet yoluyla devralan üçüncü kişiye geçmekte ancak kira sözleşmesi devir gerçekleşmeden önceki koşullarını korumaktadır.¹¹⁹ Devir sözleşmesi, kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçları kapsamalıdır. Aksi

¹¹⁶ Erteleme öncesinde akdedilmiş sözleşmeler bakımında da TBK m. 323 uygulanacağı görüşü için bkz. Türkmen, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun," 364.

¹¹⁷ Bahadır, "Sözleşmenin Devri," 20; Öztürk, "Sözleşmenin Devri," 273; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 36.

¹¹⁸ Yener, *Kira Sözleşmesi*, 54; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 102; Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 100.

¹¹⁹ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 117-118; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 554; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 102; Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 116; Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 55; Yargıtay'ın konuya ilişkin vermiş olduğu karar için bkz. Yar. 13. HD. E. 2002/13800, K. 2003/3126, 18.03.2003. Türel, *Türk Borçlar Kanunu'na*, 374.

halde geçerli kabul edilmez.¹²⁰ Bu anlamda kira ilişkisinin devri, sözleşmenin süresini, kira bedelini, kiralananın tahsis edildiği kullanım amacını ve tarzını değiştirmemektedir.¹²¹ Kira ilişkisi devredilirken, kiralananın kullanım amacının, tarzının veya kira süresinin değiştirileceği kiraya verene bildirildiği ve kiraya verenin de buna onay verdiği durumlarda, devirle birlikte kira sözleşmesi bu minvalde değişmektedir. İş yeri kiralalarında kiraya veren, kiralananın kullanım amacının ve tarzının değiştirilmesine müsaade etmezse ve buna dayanarak haklı sebeple kira sözleşmesinin devrine onay vermezse devir gerçekleşmez.¹²²

Kira ilişkisinin devri kira sözleşmesini sona erdirmedeği ve yeni kira sözleşmesi kurulmadığı için kiralananın iadesine, kiraya verenin ayıp ihbarında bulunmasına, kiraya verenin depozitoyu geri vermesine, kiralananın değerinde ortaya çıkan artışlar sebebiyle devreden kiracının değer artışını istemeye hakkı yoktur. Tüm bu hak ve borçlar ve hatta kiralanda iş çevresi gibi maddi olmayan değerler de devralan kiracıya geçer.¹²³

B. Devrin Gerçekleştiği An

Kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiği anı tespit ederken kira ilişkisinin devrine kiraya verenin onay vermesi durumu dikkate

¹²⁰ Çayan, *Sözleşmenin Devri*, 121; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 34.

¹²¹ Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 467; Çayan, *Sözleşmenin Devri*, 122; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 708; Yavuz, *Yeni TBK*, 380; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 101; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 92.

¹²² Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 102.

¹²³ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 554-555; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 103; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 117; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 723; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 103; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 93.

alınmalıdır. Kira ilişkisinin devri kiraya verenin de taraf olduğu üç taraflı sözleşme ile gerçekleştiyse devir de sözleşmesinin yapıldığı anda gerçekleşmiş olur.¹²⁴

Kira ilişkisinin devri, kiracı ile üçüncü kişi arasında akdedilmiş sözleşmeye kiraya verenin onay vermesi suretiyle gerçekleşmişse devrin gerçekleştiği an konusu doktrinde tartışmalıdır.¹²⁵ Bir görüşe göre, kiraya verenin onay vereceği zamana kadar askıda geçersiz olan devir sözleşmesi, kiraya verenin bu sözleşmeye icazet vermesi halinde geçmişe etkili olarak geçerli hale gelmekte, devir de kiraya verenin onayından önce ve devir sözleşmesinin yapıldığı andan itibaren gerçekleşmiş olmaktadır. Bu görüşe göre kiraya verenin onayı geçmişe etkilidir.¹²⁶ Bizimde katıldığımız diğer bir görüşe göre ise, kiraya verenin onayı ileriye etkili olup devir ve taraf değişikliği kiraya verenin onayından sonra gerçekleşmektedir.¹²⁷ Bu görüşe göre, onayın geçmişe etkili olduğu görüşü, devir sözleşmesinin yapılması ile kiraya verenin onay vermesi arasında geçen zaman diliminde kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişinin kira bedellerini ödemek zorunda olması ancak kiralananı kullanma imkânı bulunmaması sebebiyle üçüncü kişiye böyle bir sorumluluğun yüklenmesinin adil bir sonuç

¹²⁴ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 118; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 93.

¹²⁵ Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 709; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 103.

¹²⁶ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 119; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 117; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 155; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 710; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, 307; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 104.

¹²⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 555; Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 467; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 105.

doğurmayacağı gerekçesiyle eleştirilmektedir.¹²⁸ Ancak kiraya verenin onayından önce devralan üçüncü kişi kiralananı kullanmaya başlamışsa kira sözleşmesine aykırı hareket edilmiş olacak, sonrasında kiraya verenin onayı aykırılığı ortadan kaldıracaktır. Kiraya verenin onayının ileriye etkili olduğunu savunan bu görüşe göre kiraya verenin de devir sözleşmesine katıldığı veya devre önceden izin verdiği durumlar dışında kira ilişkisinin devri kiraya verenin onayına kadar askıdadır.¹²⁹

Onayın hâkim kararı ile verilmesi halinde devrin gerçekleştiği an konusunda benzer tartışma vardır. Bu durumda doktrinde hâkim görüş onayın geçmişe etkili olarak sonuç doğuracağını savunmaktadır.¹³⁰ Bu konuda hâkim kararının ileriye etkili olacağı şeklindeki azınlık görüşüne katılmaktayız.¹³¹

C. Taraf Değişikliği

Kira ilişkisinin devrinin en önemli sonucu, kira sözleşmesinde devreden kiracı ile devralan üçüncü kişinin yer değiştirmesi yani üçüncü kişinin kiracıya halef olarak kira sözleşmesinin tarafı olmasıdır.¹³²

Taraf değişikliği konusunda önem arz eden husus devrin gerçekleştiği ana göre taraf değişikliğinin gerçekleştiği anın belirlenmesidir. Kiraya vereninin onayının, ileriye etkili olduğu görüşe göre, devir ve sonucu olan taraf değişikliği en erken

¹²⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 555; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 117-118; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 156; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 94.

¹²⁹ Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 699; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 105.

¹³⁰ Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 99; Yener, *Kira Sözleşmesi*, 55.

¹³¹ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 555-556.

¹³² Aral ve Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel*, 270; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 107; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 92.

kiraya verenin onay verdiği anda ileriye etkili olarak gerçekleşir. Kiraya verenin onayının geçmişe etkili olduğunu kabul eden aksi yöndeki görüşe göre, taraf değişikliği kiraya verenin onayı anında değil devir sözleşmesinin yapıldığı anda geçmişe etkili olarak gerçekleşmektedir.¹³³

Kiraya veren işyeri kiralarda haksız olarak onay vermekten kaçınmış ve onay mahkeme kararı ile alınmışsa, devrin hangi anda gerçekleştiği konusunda da farklı görüşler bulunmaktadır. Doktrinde baskın görüş, mahkeme kararının kiraya verenin onay vermesi gereken ana kadar geriye etkili olarak hüküm doğurduğunu ifade etmektedir.¹³⁴ Aksi yöndeki bizimde katıldığımız görüş, mahkeme kararı ile devrin gerçekleştiğini ve taraf değişikliğinin de karar anından itibaren gerçekleştiği yönündedir.¹³⁵ İlk görüş, bu davanın tespit davası olduğunu ikinci görüş ise eda davası olduğunu kabul etmektedir.¹³⁶

D. Kira Sözleşmesinin Devrinde Sorumluluk

Kira sözleşmesinde taraf değişikliği gerçekleştiği andan itibaren, devreden kiracının sözleşmeye ilişkin hakları ve sorumlulukları sona erdiği için devreden kiracı, kira sözleşmesinden kaynaklanan hakları artık kullanamamakta ve muaccel borçlarından dahi devir anından itibaren kurtulmaktadır.¹³⁷ Halefiyet kuralı gereği, taraf değişikliğinin

¹³³ Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 117; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 108.

¹³⁴ Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 541; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 99-100.

¹³⁵ Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 118.

¹³⁶ Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 108.

¹³⁷ Öztürk, "Sözleşmenin Devri," 281; Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 121; Devir işleminden önceki dönemlere ait ödenmemiş kira

gerçekleştiği andan itibaren devreden kiracıya ödenmemiş kira paraları, kiralananana verilen zararlardan dolayı ödenmesi gereken tazminat ve hatta kiralananın sözleşmeye aykırı kullanılmasından doğan tazminat dahi devralan üçüncü kişinin sorumluluğuna geçer.¹³⁸ Ancak doktrinde, taraf değişikliği gerçekleşmeden önce muaccel olan borçlardan dolayı devralan üçüncü kişinin devreden kiracıdan genel hükümler uyarınca ödediği kira bedellerini talep edebileceği de savunulmaktadır.¹³⁹ Bu konu Yüksek Mahkemenin de gündemine gelmiştir.¹⁴⁰ Kural bu olmasına rağmen tarafların aralarında anlaşarak kira ilişkisinin devrinden sonra da devreden kiracının sorumluluğunun devam etmesini kararlaştırmaları da mümkündür. Bu durumda devreden kiracı ile devralan üçüncü kişi müteselsil sorumluluk kurallarına göre kiraya verene karşı sorumlu olurlar.¹⁴¹

Kira sözleşmesinde kiraya veren kira alacağını güvence altına almak için kiracıdan teminat(depozito) talep edebilir. Bu

borçlarından dolayı sorumluluğun sözleşmeyi devreden kiracıya ait olacağı şeklindeki aksi görüş için Bkz. Çayan, *Sözleşmenin Devri*, 122; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 119; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 158; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 713; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 95-96.

¹³⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 556; Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 119; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 712.

¹³⁹ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 125; İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 556; Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 119.

¹⁴⁰ Gaziantep BAM, 3. HD, E.2018/1027, K.2019/228, 07.03.2019 kararında bu hususu "Devreden kiracı ile devralan kiracı arasındaki hukuki ilişki, kira ilişkisinin devredilmesi için aralarında yaptıkları sözleşmenin hükümlerine göre belirlenir. Bunun dışında işyeri kiralarda devreden kiracı ile devralan kiracı arasında müteselsil sorumluluğun söz konusu olduğu durumlarda da birbirlerine rücu imkânı ve kapsamı, genel hükümlere göre tayin edilir." şeklinde ifade etmiştir.

¹⁴¹ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 122; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 119.

teminat, kiracı tarafından doğrudan sağlanabileceği gibi üçüncü bir kişi tarafından da sağlanabilir. Kiraya veren lehine verilen teminatlar para veya kıymetli evrak olabileceği gibi bunların dışındaki teminatlar da olabilir.¹⁴² Kira sözleşmesinin devrine, kiraya veren lehine teminat vermiş üçüncü kişiler, onay vermezse, verilen bu teminatlar da geçersiz olur.¹⁴³ Bu durumda TBK m. 198 hükmü gereği borcun nakli düzenlemesi kıyasen uygulanır ve devre onay vermeyen üçüncü kişilerin kira sözleşmesine ilişkin vermiş oldukları teminatlar devir anından itibaren doğan alacaklar için sona erer.¹⁴⁴ Bununla birlikte devirden önce doğmuş olan ancak henüz ödenmemiş alacaklar açısından verilen ve para ve kıymetli evrak olarak verilmiş teminatlar geçerliliğini sürdürür. Teminat devreden kiracı tarafından aynı olarak verilmişse bu durumda bu türden teminatların devre rağmen varlığını devam ettirmeleri TBK m. 198/2'nin bir gereği olarak kabul edilmelidir.¹⁴⁵ Uygulamadaki önemi açısından depozitonun durumuna bakılacak olursa, depozitonun da kira sözleşmesinin devri ile devralan kiracıya geçeceği ve kira sözleşmesinin bitimi ile devralan kiracı tarafından kiraya verenden istenebileceği açıktır.¹⁴⁶

¹⁴² Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 720; Balcı, *Kira İlişkisinin Devri*, 126.

¹⁴³ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 119; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel*, 307; Yener, *Kira Sözleşmesi*, 56.

¹⁴⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 561; Çayan, *Sözleşmenin Devri*, 110; Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 545; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 721; Serkan Ayan, "Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması," *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, *Özel Sayı* (2017): 295-348, 328. Yavuz, *Yeni TBK*, 379; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 103.

¹⁴⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 561; Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 120.

¹⁴⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 554-555; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 721.

TBK m. 323/3'te "İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur." düzenlemesi vardır. Bu düzenleme, haklı sebep olmaksızın onay vermek zorunda olan kiraya vereni korumak adına, işyeri kiralalarında, devreden kiracının da devralan üçüncü kişi ile birlikte borçlardan müteselsilen sorumlu olması ve devreden tamamen borçtan kurtulmasının menfaatler dengesine uygun olmayacağı düşüncesiyle getirilmiştir.¹⁴⁷ Müteselsil sorumluluk, kira sözleşmesinin devir anındaki kapsamına göre belirlenir. Kiraya veren ve devralan kiracının sonradan kira sözleşmesinde yapacakları değişikliklerden devreden kiracı sorumlu tutulmayacaktır.¹⁴⁸ Buradaki müteselsil sorumluluk kanundan kaynaklanmaktadır.¹⁴⁹ Devreden kiracının müteselsil sorumluluğu, kira ilişkisinde taraf değişikliği anından itibaren başlar.¹⁵⁰ Devreden kiracının devir anından önce doğmuş borçları bu düzenleme karşısında kanundan kaynaklanan borç haline gelir.¹⁵¹

Kanundan doğan sorumluluk, kira süresinin iki yıldan kısa olması durumunda sözleşmenin sona ermesiyle, iki yıldan uzun olduğu takdirde ise en fazla iki yıl için geçerli olur.¹⁵² Müteselsil

¹⁴⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 558; Çayan, *Sözleşmenin Devri*, 122; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 718.

¹⁴⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 560; Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 123; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 102.

¹⁴⁹ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 122; Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 121.

¹⁵⁰ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 123; Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 101.

¹⁵¹ Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 122; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 37.

¹⁵² İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 559; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 122; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 95.

sorumluluğu düzenleyen TBK m. 323/3 hükmünün mutlak emredici mi yoksa nisbi emredici bir hüküm mü olduğu doktrinde tartışmalıdır.¹⁵³ Bir görüş hükmün tamamlayıcı nitelikte olduğunu ve devreden kiracı için sorumluluk süresinin uzatılabileceğini savunmaktadır.¹⁵⁴ Bizim de katıldığımız baskın görüş hükmün nisbi emredici nitelikte olduğudur.¹⁵⁵ Dolayısı ile işyeri kiralarında devreden kiracının sorumluluğunun kaldırılması veya sorumluluk süresinin kısaltılması mümkündür.¹⁵⁶ Ancak müteselsil sorumluluğun süresinin uzatılması mümkün değildir.¹⁵⁷ Kira sözleşmesi öngörülen sona erme süresinden evvel sona ermişse, sözleşmenin sona erdiği tarihte devreden kiracının müteselsil sorumluluğu da sona erer.¹⁵⁸

TBK m. 323/3'te düzenlenen müteselsil sorumluluğun kapsamı belirtilmemiştir. Doktrinde, devreden kiracının sorumluluğunun kira sözleşmesine ilişkin asli edimler veya yan edimlerle birlikte devralan üçüncü kişinin sözleşmeye aykırı davranışlarının da sorumluluk kapsamında olduğu ifade edilmektedir.¹⁵⁹

¹⁵³ Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 714; Yavuz, *Yeni TBK*, 379.

¹⁵⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 532; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 715.

¹⁵⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 558; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 152; Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 461.

¹⁵⁶ Aydoğdu ve Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 546; Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira*, 152; Çakıroğlu, "Kira Sözleşmesinin Kiracı," 103; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 66.

¹⁵⁷ Yavuz C., *Türk Borçlar Hukuku Özel*, 461; Aksi yöndeki görüş için bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 558; Yavuz, *Yeni TBK*, 379; Balcı, "Kira İlişkisinin Devri," 74.

¹⁵⁸ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 124; Öncü, "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 122.

¹⁵⁹ Topuz ve Canbolat, "Kira İlişkisinin Devri," 123-124; BGE 121 III 408 Ayrıntılı bilgi için Bkz. İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 559-560; Öncü, "Kira

İşyeri kiralalarında üçüncü kişilerin kiraya verene sağlamış olduğu teminatlar, kiraya verenin işyeri kiralalarının devrine haklı sebep olmadıkça devre onay vermek zorunda olması karşısında devirle birlikte sahip olduğu teminatları da kaybetme tehlikesi altında kalması sebebiyle, işyeri kiralalarında verilmiş olan teminatların da müteselsil sorumluluk süresince devam etmesinin isabetli olduğuna ilişkin görüşe katılmaktayız.¹⁶⁰ Müteselsil sorumluluk süresinin sona ermesi halinde teminatların durumu TBK m. 198/2 çerçevesinde teminat verenlerin, devralan kişi ile birlikte borçtan sorumlu olmaya ilişkin yazılı rıza vermesi halinde geçerliliğini sürdürecektir aksi halde müteselsil sorumluluk süresinin sona ermesi ile sona erecektir. Teminat verenlerin yazılı rızası, müteselsil sorumluluğun sona erdiği anda aranacaktır.¹⁶¹

SONUÇ

Kira sözleşmesinde kiracı, süresinden önce sözleşmeyi sona erdirmek isteyebilir. Bu durum kiralananın konumundan veya kiracıdan kaynaklı sebeplerle olabilir. Bu durumda kiracı haklı sebeple fesih yoluna gidebilirse de bu durum hem tazminat ödenmesi gerekmesi hem de her türlü sebebin haklı sebep olarak kabul edilemiyor olması sebebiyle kanun koyucu TBK m. 323'te kira ilişkisinin devrini düzenlenmiştir.

Kira ilişkisinin devri, TBK m. 205'te düzenlenen sözleşmenin devrinin özel olarak düzenlenmesinden ibarettir. Dolayısı ile niteliği itibari ile sözleşmenin devri olarak kabul edilmektedir. Kira ilişkisinin devrinde öncelikli olarak TBK m.

Sözleşmesinde Taraf Değişikliği," 123; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 717.

¹⁶⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt 1*, 562; Öncü, *Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği*, 123; Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 721; Ayan S., "Kiracının Kira Sözleşmesinden," 328-329; Demirci Dil, "Kira İlişkisinin Devri," 103.

¹⁶¹ Kahveci, "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi," 721-722.

323'e bakılır burada bir düzenlemenin bulunmaması halinde boşluk TBK m. 205 uyarınca tamamlanır.

Kira ilişkisinin devrinin şartları, mevcut ve geçerli bir kira sözleşmesinin bulunması ve kiraya veren, kiracı ve kira sözleşmesini devralmak isteyen üçüncü kişinin anlaşması veya kiraya verenin kiracı ve üçüncü kişi arasındaki kira ilişkisinin devri sözleşmesine onay vermesidir. Kiraya verenin kira ilişkisinin devrindeki durumu borcun naklinde alacaklının durumu gibidir. Sözleşme serbestisi gereği kiraya veren sözleşme yapmaya veya onay vermeye zorlanamaz dolayısı ile herhangi bir gerekçe göstermeksizin devre onay vermeyebilir. Bunun istisnası TBK m. 323'te kiraya verenin işyeri kiralarında haklı sebep olmaksızın devre onay vermekten kaçınamayacağıdır. Haklı sebepler somut olay açısından hâkim tarafından değerlendirilecektir.

Kira ilişkisinin devrinin en temel hukuki sonucu devreden kiracının yerine devralan üçüncü kişinin geçerek taraf sıfatının değişmesidir. Kira ilişkisinin devri ile kira sözleşmesi sona ermemekte dolayısı ile aynı koşullarda devam etmektedir. Kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiği an sorumluluğun belirlenmesinde önem arz etmektedir. Kira ilişkisinin devri anlaşması kiraya verenin de dâhil olduğu üç taraflı sözleşme ile gerçekleşti ise sözleşmenin akdedildiği an devir de gerçekleşir. Kiraya veren devir sözleşmesine sonradan onay verirse devrin gerçekleştiği an konusunda doktrinde tartışma vardır. Bir görüşe göre, kiraya verenin onay vereceği zamana kadar askıda geçersiz olan devir sözleşmesi, kiraya verenin bu sözleşmeye icazet vermesi halinde geçmişe etkili olarak geçerli hale gelmekte iken Diğer bir görüşe göre, kiraya verenin onayı ileriye etkili olup devir ve taraf değişikliği kiraya verenin onayından sonra gerçekleşmektedir. Bu konuda bizim görüşümüz kiraya verenin onayının ileriye etkili olduğu yönündedir. Taraf değişikliği de devrin gerçekleştiği ana göre belirlenmektedir.

Kiraya verenin onay vermemesi üzerine mahkeme kararı ile onay alınmışsa, doktrinde baskın görüş, mahkeme kararının kiraya verenin onay vermesi gereken ana kadar geriye etkili olarak hüküm doğurduğunu ifade etmektedir. Aksi yöndeki görüş ise mahkeme kararı ile devrin gerçekleştiğini ve taraf değişikliğinin de karar anından itibaren gerçekleştiğini savunmaktadır.

Kira sözleşmesinde taraf değişikliği gerçekleştiği andan itibaren, devreden kiracının sözleşmeye ilişkin hakları ve sorumlulukları sona ermektedir.

Kira sözleşmesinin devrine, kiraya veren lehine teminat vermiş üçüncü kişiler onay vermezse, bu teminatlar da geçersiz olur. Bu sonuca TBK m. 198'de düzenlenen borcun nakli düzenlemesinin kıyasen uygulanması sonucunda ulaşılmaktadır.

TBK m. 323/3'te haklı sebep olmaksızın devre onay vermek zorunda olan kiraya vereni korumak adına, işyeri kiralarında devreden kiracının, devralan üçüncü kişi ile birlikte borçlardan müteselsilen sorumlu olması düzenlenmiştir. Devreden kiracının müteselsil sorumluluğu, kira ilişkisinde taraf değişikliği anından itibaren başlar. Müteselsil sorumluluğu düzenleyen TBK m. 323/3 hükmünün mutlak emredici mi yoksa nisbi emredici bir hüküm mü olduğu doktrinde tartışmalıdır. Bizim de katıldığımız baskın görüş hükmün nisbi emredici nitelikte olduğudur. Dolayısı ile işyeri kiralarında devreden kiracının sorumluluğunun kaldırılması veya sorumluluk süresinin kısaltılması mümkünken uzatılması mümkün değildir.

TBK m. 323 hükmünün yürürlüğünün bazı durumlarda ertelenmişti. Bu erteleme 01.07.2020 tarihinde sona erdiği için kiracının, TTK uyarınca tacir olduğu kira sözleşmeleri ile özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişilerinden birisi olduğu kira sözleşmelerinde de bu hüküm uygulanmaya başlamıştır.

Hakem Değerlendirmesi: Çift kör hakem.

Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

Etik Kurul Onayı: Yazar, etik kurul onayının gerekmediğini belirtmiştir.

Peer Review: Double peer-reviewed.

Financial Support: The author declared that this study has received no financial support.

Conflict of Interest: The author has no conflict of interest to declare.

Ethics Committee Approval: The author stated that ethics committee approval is not required.

KAYNAKÇA

- Akıntürk, Turgut ve Derya Ateş Karaman. *Türk Medeni Hukuku Aile Hukuku*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2014.
- Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.
- Ayan, Mehmet. *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Ayan, Serkan. "Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, *Özel Sayı* (2017): 295-348.
- Aydemir, Efrail. *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.
- Bahadır, Zeynep. "Sözleşmenin Devri ve Sözleşmeye Katılma." *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 17, no. 3 (2013): 1-28.
- Balcı, Betül. "Kira İlişkisinin Devri ve Hukuki Sonuçları." Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi, 2019.
- Çakıroğlu, Buğra Kaan. "Kira Sözleşmesinin Kiracı Tarafından Devri." Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Medipol Üniversitesi, 2019.
- Çayan, Gökhan. "Sözleşmenin Devri." Yüksek Lisans Tezi. Kırıkkale Üniversitesi. 2015.
- Demirci Dil, Nazlıcan. "Kira İlişkisinin Devri (TBK m. 323)." Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, 2019.
- Durak, Yasemin (Erol). *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.
- Erdem, Mehmet. *Aile Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2018.

- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Vedat Kitapçılık, 2018.
- İnceoğlu, Murat. *Kira Hukuku Cilt 1*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Kahveci, Nalan. "6098 sayılı TBK.nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, *Özel Sayı* (2017): 695-728.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitapevi, 2019.
- Kurak, Necat. *Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Davalar*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Öncü, Azim. "Kira Sözleşmesinde Taraf Değişikliği Halleri ve Bunlara Bağlanan Hukuki Sonuçlar." Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi. 2016.
- Öztürk, Berna. "Sözleşmenin Devri." *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no. 125 (2016): 263-296.
- Remzi, Mehmet, Sezer Aydın. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Ruhi, Canan ve Ahmet Cemal Ruhi. *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Topuz, Seçkin ve Ferhat Canbolat. "Kira İlişkisinin Devri-(Yeni) Türk Borçlar Kanunu'nun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi." *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no. 95 (2011) 97-134.
- Türel, Erol. *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri*. İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015.
- Türker, Gökçen. "Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu." Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, 2005.

- Türkmen, Ahmet. "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi." *Ankara Barosu Dergisi* 73, no. 1 (2015) 341-369.
- Uzunkaya, Mehmet Celal. "Aile Konutu Üzerinde Tesis Edilebilecek Hukuki İşlemler ve Aile Konutu Şerhi." Yüksek Lisans Tezi. Hacettepe Üniversitesi, 2018.
- Yavuz, Cevdet. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2014.
- Yavuz, Nihat. Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku. Ankara: Adalet Yayınevi, 2018.
- Yener, Mehmet Deniz. Kira Sözleşmesi ve Özellikle 6098 Sayılı Kanun ile Getirilen Yenilikler. İstanbul: Yalın Yayıncılık, 2018.