

Betül BALCI

**KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ
VE HUKUKİ SONUÇLARI**



**FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2024**

Ağustos 2024

ISBN: 978-975-368-926-7

BASKI - CİLT

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaacı Sertifika Numarası: 48596

YAYINLAYAN



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)
Vefa-Fatih/İSTANBUL
Tel: (212) 527 0 718
(850)441 0 359
Faks: (212) 519 20 71

www.filizkitabevi.com

bilgi@filizkitabevi.com

Yayıncı Sertifika Numarası: 48596

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılamaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

ÖNSÖZ

“Kira İlişkinin Devri ve Hukuki Sonuçları” adlı bu çalışma Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özek Hukuk Anabilim Dalında yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır. Hayatta ve akademik anlamda daima örnek alacağım, her durumda ve koşulda desteğini hissettiğim çok değerli tez danışmanın Prof. Dr. İpek SAĞLAM, akademi hayatımdaki dönüm noktalarımda engin bilgisi ve desteğiyle ışık tutup hep yanımda olan Prof. Dr. Burak ÖZEN ve bana bu kıymetli yolculuğun kapısını aralayan, elimden tutan ve kendisiyle çalışmaktan çok mutlu olduğum Doç. Dr. Ali Hulki CİHAN’dan oluşan jüri tarafından oybirliği ile başarılı bulunan bu çalışmama verdikleri katkılardan ve değerli görüşlerinden dolayı kendilerine teşekkürlerimi borç bilirim.

Ayrıca, bu çalışmanın yayımını üstlenen ve basımını kısa süre içerisinde titizlikle sağlayan Filiz Kitabevi çalışanlarına teşekkürlerimi sunarım.

Bu yolda ve hayatımın her alanında verdiği sonsuz destek ve gösterdiği fedakârlıklarla yanımda olan canım eşim Aydın BALCI, yaptığım her işte kurduğum her hayalde kalbimdeki kıvılcımın kaynağı olan en kıymetlilerim güzel kızlarım Leyla BALCI ve Ela BALCI, üzerimde büyük emekleri bulunan ve desteklerini her daim hissettiğim, bu günlere gelmemin başrolü olan canım annem Ayşe GÖKBULUT, canım babam Esat GÖKBULUT ve canım kardeşlerime çok teşekkür ederim. Bu kitabı kendilerine ithaf ediyorum...

Betül BALCI

Bolu, Ağustos 2024

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	1
------------	---

BİRİNCİ BÖLÜM:

KİRA SÖZLEŞMESİ VE KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI

I. KİRA SÖZLEŞMESİ.....	5
A. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDAKİ YERİ	5
B. TANIMI VE UNSURLARI	6
1. Tanımı	6
2. Unsurları.....	7
C. HUKUKİ NİTELİĞİ.....	9
D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN BENZER SÖZLEŞMELERDEN FARKLARI.....	10
1. Kullanım Ödüncü (Ariyet) Sözleşmesinden Farkları	10
2. Tüketim Ödüncü (Karz) Sözleşmesinden Farkı	11
3. Finansal Kiralama Sözleşmesinden Farkı	12
4. Saklama (Vedia) Sözleşmesinden Farkı.....	14
D.KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ.....	15
1. Kira Konusunun Niteliğine göre	15
2. Kira Konusunun Ürün Getirip Getirmemesine Göre.....	16
3. Kira Süresinin Belirli Olup Olmamasına Göre	17

II. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR VE TARAFLARA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR.....	18
A. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR	18
1. Kiracı	19
2. Kiraya Veren	22
B. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR.....	23
1. Kira Sözleşmesine Katılma	23
2. Kira Sözleşmesinin Taraflarından Birinin Ölümü.....	27
3. Kiralananın Kamulaştırılması.....	31
C. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAF DEĞİŞİKLİĞİ TEŞKİL ETMEYEN HALLER	35
1. Alt Kira İlişkisi	35
a. Genel Olarak	35
b. Kanuna ve Sözleşmeye Uygun Olan Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları	42
c. Kanuna ve Sözleşmeye Uygun Olmayan Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları	44
d. Alt Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	46
2. Kullanım Hakkının Devri.....	50

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN DEĞİŞMESİ VE KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ

I. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN DEĞİŞMESİ.....	55
A. KİRAYA VEREN TARAFIN DEĞİŞMESİ	55
1. Kiraya Veren Tarafın İradi Devir İşlemiyle Değişmesi	56

2. Kanunda Öngörülen Hâllerde Kiraya Veren Tarafın Değişmesi	56
a. Kiralananın El Değiştirmesi	57
aa. TBK m. 310 Hükümünün Uygulanmasının Şartları	59
bb. Kiralananın El Değiştirmesinin Hukuki Sonuçları.....	63
b. Kiralanan Üzerinde Üçüncü Kişinin Sınırlı Aynî Hakka Sahip Olması.....	65
c. Tapu Siciline Şerhin Kira Sözleşmesine Etkisi	70
B. KİRACI TARAFIN DEĞİŞMESİ.....	74
1. Kiracı Tarafın Kanun Hükümü Gereği Değişmesi.....	74
a. Ticari İşletme Devri.....	74
b. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi ve Bölünmesi	77
2. Kiracı Tarafın İradi Devir İşlemi Sonucu Değişmesi.....	78
II. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ	78
A. SÖZLEŞMENİN DEVRİ; TBK M.205	78
1. Genel Olarak.....	78
2. Sözleşmenin Devrinin Benzer Hukuki Kurumlarla Karşılaştırılması.....	82
3. Sözleşmenin Devrinin Hukuki Sonuçları	84
B. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ; TBK M. 323	85
1. Genel Olarak.....	85
2. Hükümün Uygulama Alanı	87
a. Zaman Bakımından Uygulama Alanı	87
b. Konu Bakımından Uygulama Alanı	89
c. TBK m. 323 Hükümünün Uygulanamayacağı Durumlar.....	90
3. Düzenlemenin Amacı	90
4. Hukuki Niteliği.....	91

5. Kira İlişkisinin Devrinin Benzer Hukuki Kurumlar İle Karşılaştırılması.....	93
a. Alt Kira İlişkisi İle Karşılaştırılması.....	93
b. Kullanım Hakkının Devri İle Karşılaştırılması	95
c. Kiralananın El Değiştirmesi ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması İle Karşılaştırılması	98
d. Kiracının TBK m. 325 Hükmü Uyarınca Kiralananı Geri Vermesi Hali İle Karşılaştırılması	100
6. Kira İlişkisinin Devrinin Şartları	102
a. Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması	103
b. Devir Sözleşmesi Yapılması	103
aa. Üç Taraflı Devir Sözleşmesi Yapılması	104
bb. İki Taraflı Devir Sözleşmesine Kiraya Veren Onay Vermesi	106
aaa. Onay Verecek Kimse ve Onayın Muhatabı	107
bbb. Onayın Zamanı	108
ccc. Onayın Şekli.....	109
ddd. Onayın Verilmemesi.....	110
7. İşyeri Kiralarında Kira İlişkisinin Devri	112
a. İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Onayı	113
aa. İşyeri Kavramı	114
bb. Kiraya Veren Onay Vermekten Haklı Sebeplerle Kaçınması.....	115
cc. Haklı Sebebe İlişkin Örnekler.....	117
dd. Onayın Verilmemesi Halinde Dava Hakkı ve Tazminat.....	124

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

I. GENEL OLARAK.....	129
II. DEVRİN GERÇEKLEŞTİĞİ AN	132
III. TARAF DEĞİŞİKLİĞİ.....	136
IV. DEVRİN ETKİSİ.....	138
V. DEVİR VE SORUMLULUK.....	141
A. DEVRALAN KİRACININ SORUMLULUĞU	141
1. Genel Olarak.....	141
2. Devralan Kiracının Kiraya Verenle İlişkisi Bakımından Sorumluluğunun Kapsamı	142
a. Kira Sözleşmesinin Devamı Sırasında Ortaya Çıkan Borçlardan Sorumluluk.....	142
b. Kira Sözleşmesi Sona Erdikten Sonra Ortaya Çıkan Borçlardan Sorumluluk.....	144
3. Devralan Kiracının Devreden Kiracı İle İlişkisi Bakımından Sorumluluğunun Kapsamı	146
B. DEVREDEN KİRACININ SORUMLULUĞU	146
1. Devreden Kiracının Sorumluluktan Kurtulması.....	146
2. Devreden Kiracının Sorumluluğunun Devam Etmesi.....	149
a. Devreden Kiracının Sorumluluğunun Devamının Sözleşmeden Kaynaklandığı Haller	149
b. Devreden Kiracının Sorumluluğunun Devamının Kanundan Kaynaklandığı Haller.....	150
3. İşyeri Kiralarında Kira İlişkisinin Devrinde Devreden Kiracının Sorumluluğu	150
a. Genel Olarak.....	150
a. Sorumluluğun Hukuki Niteliği ve Süresi	151

b. Sorumluluğun Kapsamı	153
c. Sorumluluğun Sona Ermesi	156
C. KİRAYA VERENİN SORUMLULUĞU	158
VI. TEMİNATLARA İLİŞKİN SONUÇLAR	160
A. İŞYERİ KİRASI DIŞINDAKİ KİRALARDA KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ HALİNDE	160
B. İŞYERİ KİRALARINDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVRİ HALİNDE	163
VII. GEÇERSİZ DEVRİN HUKUKİ SONUÇLARI.....	165
A. KİRAYA VERENİN ONAY VERMEKTEN KAÇINMASI HALİNDE	165
B. VERİLEN ONAYIN YAZILI OLMAMASI HALİNDE.....	170
C. DEVİR SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLE AYKIRI OLMASI HALİNDE	173
SONUÇ	175
KAYNAKÇA	181

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
K.	:	Karar Numarası
KK	:	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
m.	:	Madde
No.	:	Numara
s.	:	Sayfa
ss.	:	Sayfadan Sayfaya
S.	:	Sayı
T.	:	Tarih
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 İlişkisinin Devri kira sözleşmesine ilişkin özel durumlardan birisi olup kira sözleşmesinin genel hükümleri arasında, TBK m. 323 hükmünde düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm ilk kez kaynak İsviçer 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 vurgula-

narak 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 kavramlarıbirbirlerinin yerine kullanılmaktadır.

İkinci bölümde öncelikle kira sözleşmesinde taraf değişikliği teşkil eden haller,daha sonragenel hüküm olan ve niteliğine uygun düştüğü ölçüde kira ilişkisinin devrinde de uygulama alanı bulanTBK 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 bakımındany uygulama alanı hakkında açıklamalar yapılmıştır. Kira ilişkisinin devrinin benzer hukuki kurumlarla karşılaştırılması yapılmış, devrin gerçekleşebilmesi için gerekli olan şartlar açıklanmıştır. İşyeri kiralalarında kira ilişkisinin devri özellik arz etmekte zira TBK m. 323 hükmünde de işyeri kiralalarında devre ilişkin özel sonuçlar getirilmiştir. Dolayısıyla bu bölümde işyeri kiralalarında 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 kiralalarına ilişkin devreden kiracının mütesel-

sil sorumluluğu incelenmiştir. Devrin ve dolayısıyla taraf değişikliğinin ne zaman gerçekleştiği hususu doktrinde yer alan tartişmalar da işlenerek incelenmiştir. Devrin etkisi, yani devralan kiracının devir öncesindeki borçlarından sorumlu olup olmadığa ilişkin tartişma devrin gerçekleştiği an, kiraya verenin onayının geçmişe etkili olup olmadığı gibi tartişmalardan 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 kiralarında kira ilişkisinin devri bakımından ayrı ayrı açıklanmış, son olarak ise devrin geçersiz olmasının hukukisonuları incelenmiştir.

