



**T.C.  
İSTANBUL MEDİPOL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRACI TARAFINDAN DEVRİ  
(TBK M. 323)**

**BUĞRA KAAAN ÇAKIROĞLU**

**ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**DANIŞMAN**

**Prof. Dr. Cevdet YAVUZ**

**İstanbul, 2019**

## ÖZ

Kiracı bakımından kira ilişkisinin devri, TBK'nın m. 323 hükmünde düzenlenmiştir. Bu hüküm, TBK m. 205 hükmünde düzenlenen sözleşmenin devrinin özel bir düzenlemesidir. Bu sözleşme kapsamında kiracı kira ilişkisini devreder ve bu devir ile beraber devre konu kira sözleşmesinden doğan tüm haklar, borçlar ve taraf olma sıfatı devralan kiracıya geçer. Çalışmamızda da kira ilişkisinin kiracı tarafından devri incelenmiştir. Bunun yanında, kira ilişkisinin kiracı tarafından devri bakımından ortaya çıkan hüküm ve sonuçlar ele alınmış, TBK m. 323 ve TBK m. 205 hükümlerinin benzer kurumlardan farkları ve benzerlikleri ortaya konmuştur.

**Anahtar kelimeler:** Sözleşmenin devri, kira sözleşmesi, kira ilişkisinin devri, kira ilişkisinin kiracı tarafından devri.

## ABSTRACT

The transfer of the lease relationship in terms of the tenant, regulated by Turkish Code Of Obligation article 323. This provision is a special arrangement of the transfer of the contract, which is regulated in the article 205. Under this contract, the tenant transfers the lease relationship and with this transfer, all rights, debts and the title of being a party shall be transferred to the leasing contractor. In our study, the transfer of the rent relationship by the tenant was examined. In addition, the provisions and consequences of the transfer of the rent relationship by the tenant are discussed and the differences and similarities of the TCO A. 323 and A. 205 from similar institutions are set forth.

**Keywords:** Transfer of contract, rental contract, transfer of the lease contract, transfer of the lease contract by tenant.

# İÇİNDEKİLER

|   |          |
|---|----------|
| ÖZ.....   | i        |
| ABSTRACT .....  | ii       |
| İÇİNDEKİLER .....   | iii      |
| KISALTMALAR.....  | viii     |
| GİRİŞ .....   | 1        |
| <b>BİRİNCİ BÖLÜM: GENEL OLARAK SÖZLEŞMENİN DEVRİ VE TBK M. 205 DÜZENLEMESİ.....</b> | <b>3</b> |
| <b>I. GENEL OLARAK SÖZLEŞMENİN DEVRİ .....</b>                                      | <b>3</b> |
| A. Genel Olarak Sözleşmenin Devri Ve TBK m. 205 Düzenlemesi .....                   | 3        |
| B. Tanımı ve Hukuki Niteliği.....   | 5        |
| C. Hukuki Özellikleri.....  | 7        |
| 1. Halefiyet İşlemi Özelliği.....   | 7        |
| 2. Tasarruf İşlemi Özelliği .....   | 9        |
| D. Taraflar .....   | 11       |
| E. Şartları .....   | 12       |
| 1. Sözleşme İlişkisinin Mevcut ve Geçerli Olması.....                               | 12       |
| 2. Sözleşmenin Devredilebilir Nitelikte Olması .....                                | 13       |
| 3. Sözleşmenin Devrinde Tarafların İrade Beyanları.....                             | 15       |
| a. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Döneminde.....   | 15       |
| b. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Döneminde.....                                   | 16       |
| 1. Genel Olarak .....   | 16       |
| 2. Üç Taraflı Sözleşme Yapılarak .....  | 17       |
| 3. Sözleşmede Kalan Tarafından Verilen İzin Veya Rıza.....                          | 17       |

|   |           |
|---|-----------|
| 4. Sözleşmenin Devrinin Şekle Uygun Yapılması.....                                      | 18        |
| <b>II. Sözleşmenin Devrinin Hüküm Ve Sonuçları.....</b>                                 | <b>20</b> |
| A. Genel Olarak.....  | 20        |
| B. Taraflar Bakımından Sonuçları .....  | 20        |
| C. Borç İlişkileri Bakımından Sonuçları.....  | 22        |
| 1. Alacak Hakları Bakımından.....   | 22        |
| 2. Yenilik Doğuran Haklar Bakımından .....  | 24        |
| 3. Def'i Ve İtiraz Hakları Bakımından.....  | 27        |
| 4. Diğer Fer'i Haklar Bakımından .....  | 30        |
| D. Sözleşmenin Devrinin Meydana Geldiği, Hüküm Ve Sonuçlarını Doğurduğu Zaman .....     | 31        |
| <b>III. Sözleşmenin Devrinin Benzer Hukuki Kurumlardan Farkları .....</b>               | <b>33</b> |
| A. Sözleşmeye Katılma .....   | 33        |
| B. Alacağın Devri.....  | 35        |
| C. Borcun Üstlenilmesi .....  | 38        |
| D. Borca Katılma.....   | 41        |
| <b>İKİNCİ BÖLÜM: GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE TBK M. 323 DÜZENLEMESİ.....</b>        | <b>44</b> |
| <b>I. KİRA SÖZLEŞMESİ.....</b>  | <b>44</b> |
| A. Genel Olarak Kira Sözleşmesi; TBK Düzenlemesi.....                                   | 44        |
| B. Kira Sözleşmesinin Tanımı .....  | 44        |
| C. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....  | 45        |
| D. Kira Sözleşmesinin Unsurları.....  | 46        |
| 1. Kullanımı Kiracıya Bırakılan Kira Sözleşmesinin Konusu Olan Şey.....                 | 46        |
| 2. Kiracının Kiralananın Kullanımı Karşılığında Kiraya Verene Ödediği Kira Bedeli ..... | 48        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3. Kiracı Ve Kiraya Verenin Anlaşması .....   | 50        |
| <b>II. KİRACI TARAFINDAN KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ .....</b>   | <b>51</b> |
| A. Genel Olarak.....  | 51        |
| B. Hukuki Niteliği.....   | 53        |
| C. TBK m. 323 Düzenlemesinin Amacı .....  | 55        |
| D. TBK m. 323 Uygulama alanı.....   | 58        |
| E. Şartları .....   | 62        |
| 1. Bir Kira Sözleşmesinin Mevcut Olması.....  | 62        |
| 2. Kira Sözleşmesinin Geçerli Olması .....  | 63        |
| 3. Kira İlişkisinin Devri Konusunda Tarafların Anlaşması .....  | 64        |
| a. Genel Olarak.....  | 64        |
| b. Üç Taraflı Sözleşme Yapılarak.....   | 65        |
| c. Devreden Kiracı Ve Devralan Kiracı Arasında Yapılan Anlaşmaya<br>Kiraya Verenin Onay Vermesi Veyahut Başlangıçta Verilmiş İzin.. | 66        |
| 1. Genel Olarak .....   | 66        |
| 2. Kiraya Verenin Onay veya İzin Vermesi ve Bunların Geri<br>Alınması .....   | 67        |
| 3. Onay Ve İznin Şekli .....  | 71        |
| 4. Kiraya Verenin Kira İlişkisinin Devrine Onay Vermemesi.....  | 72        |
| 5. İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Bakımından Onaydan<br>Kaçınmanın Haklı Sebep Olduğu Durumlar .....                               | 74        |
| 6. Tarafların, Kira İlişkisinin Devrini Yasaklayıcı Anlaşmalar<br>Yapıp Yapamayacağı Sorunu.....                                    | 78        |
| 7. Kiraya Verenin Kira İlişkisinin Devrine Onay Vermemesinin<br>Hukuki Sonuçları .....  | 79        |
| 8. Kira İlişkisinin Devri Sonrası Kiralananın Kullanım Amacının<br>Değişmesi Durumu.....  | 85        |

|  |    |
|--|----|
| F. Kira İlişkisinin Devrinde Özel Durumlar .....   | 88 |
| 1. Devre Konu Kira İlişkisinin Aile Konutu Olması Durumu .....   | 89 |
| 2. Türk Ticaret Kanununda Düzenlenen Birleşme, Bölünme ve Tür Değişirme Kapsamında Yer Alan Kiralananın Durumu .....                       | 91 |
| 3. Kiralananda Mevcut Ticari İşletmenin Devri Durumu .....   | 93 |
| 4. Modern Hayatın Getirdiği Yeniliklerden Olan; Ev Ofis ( <i>Home Office</i> ) Kavramının Kira İlişkisinin Devrine Konu Olması Durumu..... | 96 |
| 5. Bir Malvarlığının Veya Bir İşletmenin Devralınmasının Kiracılık Hakkını Kapsayıp, Kapsamadığı Durumu .....                              | 97 |

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: TBK M. 323 DÜZENLEMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI VE KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN BENZER KURUMLARDAN FARKLARI .....**

**99**

### **I. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI .....**

**99**

|   |     |
|---|-----|
| A. Genel Olarak.....                          | 99  |
| B. Taraflar Bakımından Sonuçları .....        | 100 |
| 1. Devreden Kiracı Bakımından.....            | 100 |
| 2. Devralan Kiracı Bakımından .....           | 104 |
| 3. Borç İlişkileri Bakımından Sonuçları ..... | 109 |
| a. Alacak Hakları Bakımından .....            | 109 |
| b. Yenilik Doğuran Haklar Bakımından.....     | 110 |
| c. Def'i Ve İtiraz Hakları Bakımından .....   | 111 |
| d. Diğer Fer'i Haklar Bakımından.....         | 113 |

### C. Sözleşmenin Hüküm Ve Sonuçlarını Meydana Getirdiği Zaman .....

115

## **II. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN DİĞER HUKUKİ KURUMLARDAN FARKLARI.....**

**118**

|  |     |
|--|-----|
| A. Alt Kira Sözleşmesi.....                  | 118 |
| B. Kiralananın Kullanım Hakkının Devri ..... | 122 |

|   |            |
|---|------------|
| C. Kira İlişkisinin Kiraya Veren Tarafından Devri, Kiralananın Mülkiyetinin Devri<br>Veya Kiralanan Üzerinde Bir Aynı Hak Tesisi..... | 123        |
| D. Kiralananın Kiracı Tarafından Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi   | 128        |
| <b>SONUÇ.....</b>   | <b>131</b> |
| <b>KAYNAKÇA .....</b>   | <b>138</b> |
| <b>ELEKTRONİK KAYNAKÇA.....</b>   | <b>143</b> |





## KISALTMALAR

|           |  |
|-----------|--|
| ABD       | :Ankara Barosu Dergisi   |
| AÜHFD     | :Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                           |
| BAÜHFD    | :Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                       |
| BAÜHFKHHD | :Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi |
| Bkz.      | :Bakınız   |
| Bs.       | :Baskı, Basım, Bası  |
| C.        | :Cilt  |
| Dp.       | :Dipnot  |
| E.        | :Esas  |
| eBK       | :818 Sayılı Türk Borçlar Kanunu  |
| Ed.       | :Editör  |
| E. T.     | : Erişim Tarihi  |
| DEÜHFD    | :Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                      |
| f.        | :fıkra   |
| GKHK      | : 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun                    |
| GÜHFD     | :Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                             |
| HD.       | :Hukuk Dairesi   |
| HGK       | :Hukuk Genel Kurulu  |
| hk.       | :hakkında  |
| HPD       | :Hukuki Perspektifler Dergisi  |

|          |   |
|----------|---|
| İBD      | :İstanbul Barosu Dergisi  |
| İKÜHFD   | :İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi             |
| İNÜHFD   | :İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                       |
| İMUHFD   | :İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi            |
| İTİCÜSBD | :İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi            |
| İsvBK    | :İsviçre Borçlar Kanunu   |
| K.       | :Karar  |
| KMK      | :634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu                                  |
| MÜHF-HAD | :Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi |
| m.       | :madde  |
| s.       | :sayfa  |
| S.       | :Sayı   |
| SÜHFD    | :Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi                      |
| T.       | :Tarih  |
| TAAD     | :Türkiye Adalet Akademisi Dergisi                                 |
| TBBD     | : Türkiye Barolar Birliği Dergisi                                 |
| TBK      | :6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu                                  |
| TMK      | :4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu                                   |
| TTK      | :6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu                                  |
| vd.      | :ve devamı  |
| vs.      | :vesaire  |

Y.

:Yargıtay



## GİRİŞ

Sözleşmenin devri, sözleşmenin bir parçası olan tarafların çeşitli maksatlarla sözleşmeyi kendileri bakımından sona erdirmesini sağlayan ve bu sebeple günlük hayatta karşımıza sıklıkla çıkabilecek hukuki kurumlardan biridir. Konumuzun temelini oluşturan kira ilişkisinin kiracı tarafından devri ise, sözleşmenin devri kapsamında yer alan ve kanunda ayrıca ve kendine has düzenlemeler barındıran bir kurumdur. Belirtmek gerekir ki eBK’da yer almayan bu düzenleme, 6098 sayılı TBK ile mevzuatımızda yer edinmiştir. Ancak 6353 sayılı kanunla TBK m. 323 hükmünde içinde yer aldığı bazı maddeler 8 yıl boyunca ertelenmiştir. Biz de bu doğrultuda ortaya çıkan bazı sorunlarla beraber, TBK m. 323 hükmünün uygulanmasında ortaya çıkan birtakım sorunları değerlendirmek üzere bu konuyu ele aldık.

Sözleşmenin devri ve kira ilişkisinin kiracı tarafından devri, aslında hukukumuzda sıkça karşılaşılmayan, üç taraflı sözleşme türünde düzenlenebilen bir sözleşmedir. Bununla beraber, bu sözleşmeler devre konu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı da dahil olmak üzere tüm hak ve borçların devralana geçiren bir hukuki kurumdur. Ayrıca bu özelliği ile sözleşmenin devri, alacağın devri ve borcun üstlenilmesi gibi birçok kurumdan ayrılmaktadır.

Biz de bu hususları ele alarak çalışmamızın birinci bölümünde genel olarak sözleşmenin devri ve TBK m. 205 hükmünün değerlendirmesinde bulunacağız. Bu bölüm içerisinde sözleşmenin devrinin tanımını, hukuki niteliğini ve hukuki özelliklerini değerlendirecek olup; 818 Sayılı eBK ve 6098 Sayılı TBK dönemindeki sözleşmenin devrinin durumu incelenecektir. Bunun yanında yine çalışmamızda sözleşmenin devrinin alacak hakları, yenilik doğuran haklar, def’i ve itirazlar ve diğer fer’i haklar bakımından hüküm ve sonuçları incelenecektir. Devamında ise sözleşmenin devrinin benzeri diğer kurumlardan farklarını ele alınacaktır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise genel itibari ile kira sözleşmesi ve devamında kira ilişkisinin kiracı tarafından devrine ilişkin olarak düzenlenen TBK m. 323 hükmünü detaylıca tartışılacaktır. Bu başlık altında ise kira ilişkisinin kiracı tarafından devrinin hukuki niteliği ve özellikleri açıklanacak, TBK m. 323 hükmünün düzenleme amacını ortaya konmaya çalışılacaktır. Yine tezimizin bu bölümünde kira ilişkisinin kiracı tarafından devrinin işyeri ve diğer kiralardaki özel durumunu ele

alınacak, kiraya verenin haklı bir nedeni olmadan kira ilişkisinin devrine diğer kiralar-  
dan farklı olarak işyeri kiralari için rıza vermekten kaçınmayacağı ifade edilecektir.  
Bununla beraber çalışmamızın devamında ticari bir işletmenin devri, ticari şirketlerin  
bölünmesi, birleşmesi ve tür değiştirmesi, TBK m. 202 hükmünde düzenlenen bir mal-  
varlığının veya işletmenin devrini, aile konutunu ve ev ofis hallerinde TBK m. 323  
hükmünün uygulanıp uygulanmayacağı veya uygulanacaksa ne şekilde uygulanması  
gerekeceğine dair açıklamalarda bulunulacaktır. Bunun yanında yine çalışmamızda  
TBK m. 323 hükmünün alacak hakları, yenilik doğuran haklar, def'i ve itirazlar ve  
diğer fer'i haklar bakımından hüküm ve sonuçları incelenecektir. Devamında ise kira  
ilişkisinin kiracı bakımından devrinin benzeri diğer kurumlardan farklarını ortaya ko-  
yarak, çalışmamızı sonuçlandıracağız.



# BİRİNCİ BÖLÜM:

## GENEL OLARAK SÖZLEŞMENİN DEVRİ VE TBK M. 205 DÜZENLEMESİ

### I. GENEL OLARAK SÖZLEŞMENİN DEVRİ

#### A. Genel Olarak Sözleşmenin Devri Ve TBK m. 205 Düzenlemesi

Sözleşmenin devri 818 sayılı Borçlar Kanununda yer almamakla beraber, İsviçre Borçlar Kanunu ve Alman Medeni Kanununda da düzenlenmemiştir<sup>1</sup>. Doktrin ve uygulamada<sup>2</sup> ortaya çıkan çalışmalar neticesinde TBK'nın 205. maddesi ile mevzuatımıza girmiş ve hukukumuzda tipik bir sözleşme haline gelmiştir.

Her ne kadar eBK'da düzenlenmemiş olsa da bu dönemde de sözleşmenin devri, sözleşme serbestisi ilkesi içerisinde tarafların kurmuş oldukları sözleşmeleri serbestçe devir hakkına sahip olmaları dolayısıyla uygulamada oldukça yaygın idi. Sözleşmenin devri hakkında düzenleme barındırmayan 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, kanunda aksi öngörülmedikçe, sözleşmede kalan taraftan, devreden borçlar ve alacaklar için ayrı ayrı rıza alması gerekmekteydi<sup>3</sup>. Bununla beraber sözleşmede kalan taraf, devreden ve devralan tarafın üçlü olarak yaptıkları yazılı anlaşmanın da aynı sonucu doğuracağı kabul edilmekteydi<sup>4</sup>. Eski Borçlar Kanunu döneminde

---

<sup>1</sup> Genel itibarıyla, Avrupa ülkelerinde sözleşme serbestisi içerisinde, uygulama bulan sözleşmenin devri, İtalya, Hollanda ve Portekiz Mevzuatları dışında kalan ülkelerin mevzuatlarında yer bulamamaktadır. İtalyan Medeni Kanununun 1406 ila 1410. maddeleri arasında sözleşmenin devri ve sözleşmeye katılma kurumlarına yer verilmiştir. **KAHRAMAN**, Zafer, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Ed. Kurulu: Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, H. Murat Develioğlu, İstanbul 2017, Vedat Kitapçılık, s. 1443; **MERAL**, Nevin, Türk Borçlar Kanunu Ve Ole Lando İlkeleri'nde Sözleşmenin Devri, İNÜHFD, Yıl 2014, Cilt: 5 Sayı:1, s. 339; **TERCIER**, Pierre/ **PICHONNAZ**, Pascal/ **DEVELİOĞLU**, Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha, s. 531; **TAŞKIN**, Zeynep Damla/ **ŞAHBAZ**, Ali, Sözleşmenin Devri, Legal Hukuk Dergisi, C. 15, S. 178, s. 4955- 5019, s. 4964.

<sup>2</sup> **Y. 3. H. D.**, 2004/9625 E., 2004/10945 K., 14.10.2004 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 03.11.2018.

<sup>3</sup> **OĞUZMAN**, Kemal/ **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, c. 2, 11. Bs., İstanbul 2014, Vedat Kitapçılık, s. 546.

<sup>4</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, c. 2, s. 546; **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Bs., Ankara 2018, Yetkin Yayınları, s. 1256.

alacağın devri ve borcun üstlenilmesi hükümlerinden yararlanılarak çözüm önerilen bu düzenleme günümüzde kendine özgü kuralları haizdir<sup>5</sup>.

Sözleşmenin devrine ilişkin kurulan sözleşmenin hukuki niteliğinin ne olduğu konusunda doktrinde iki farklı teori mevcuttur. Bunlardan ilki *kombinasyon teorisidir* ve bu teoriye göre sözleşme; yalnızca iki unsur olan alacak ve borçlardan oluşmaktadır. *Kombinasyon teorisine* göre sözleşmenin devrinin, alacağın devri ve borcun üstlenilmesi ile gerçekleştirilmesi sözleşmenin içerisinde yer alan diğer hakları kapsamaması sebebi ile yetersiz bulunmuştur<sup>6</sup>. Bununla beraber ikinci teori olan ve TBK'da benimsenen *birlik teorisine*<sup>7</sup> göre geniş anlamda borç ilişkisi olan sözleşme ilişkisi borç ve alacakların yanında yenilik doğuran hakları<sup>8</sup> ve ileride doğacak hakları da içinde barındırır.

Borcun üstlenilmesinde üstlenen yalnızca borcu üstlenirken yine aynı şekilde alacağın devrinde devralan yalnızca alacağı devralır. Ancak üstlenme ve devralma gerçekleşirken, eski borçlunun ve eski alacaklının sözleşme ilişkisindeki tüm hukuki durumunu kazanamaz<sup>9</sup>. Bunun yanında sözleşmenin devri kurumu daha geniş kapsamlıdır. Çünkü TBK m. 205/1 hükmü gereğince sözleşmenin devri; taraf olma sıfatı dahil olmak üzere tüm hak ve borçların devralana geçmesini sağlar. Borcun üstlenilmesi ve alacağın devri kurumlarında üstlenme ve devralma, sözleşmenin içerisinde taraflara tanınan, fesih gibi bir yenilik doğuran hakkı dahi sağlayamazlar<sup>10</sup>. Örneğin bir sözleşmeden kaynaklanan alacağın devri sonrası, devir anından itibaren alacak, devralana

---

<sup>5</sup> AYRANCI, Hasan, Sözleşmenin Yüklenilmesi (Devri), Ankara 2003, Yetkin Yayınları, s. 53; OĞUZMAN, Kemal/ ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, c. 2, 11. Bs., İstanbul 2014, Vedat Kitapçılık, s. 616; TAŞKIN/ŞAHBAZ, s. 4957.

<sup>6</sup> Bu görüşte olan yazarlar sözleşme ilişkisini yaşayan bir organizmaya benzetmiş ve tek bir edimden ibaret olmadığını belirtmişlerdir. Bununla beraber sözleşmenin devri, devre konu olan sözleşmeden doğan alacak ve borçlardan fazlasıdır. ÖZTÜRK, Berna, Sözleşmenin Devri, TBBD, Yıl: 2016, S. 125, s. 263-296, s. 267; AYRANCI, s. 94; MERAL, s. 332; KAHRAMAN, s. 1436. Bu görüşün geçerliliğini yitirdiğine ilişkin açıklamalar için Bkz.: OZANEMRE YAYLA, Hatice Tolunay, Borcun Naklinin Borca İlişkin Benzer Etkili Diğer Hukuki Kurumlar Karşısında Teorik Sınırları, MÜHF-HAD, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Özel Sayı, C. 1, s. 2927- 2948, s. 2943; İsviçre Federal Mahkemesi de alacağın devri ile beraber yenilik doğuran iptal hakkının alacağı devralana geçmeyeceğini kabul etmiş ve kombinasyon teorisini bu manada reddetmiştir. Buna ilişkin açıklamalar için Bkz.: TAŞKIN/ŞAHBAZ, s. 4957 vd.

<sup>7</sup> TAŞKIN/ŞAHBAZ, s. 4960. Birlik teorisi, bütünlük teorisi olarak da adlandırılmakla beraber sözleşmenin devrinin açıklanmasına ilişkin diğer teori olan kombinasyon teorisi de bölünme teorisi olarak da adlandırılmıştır. Bkz.: KAHRAMAN, s. 1436.

<sup>8</sup> TAŞKIN/ŞAHBAZ, s. 4960; EREN, Genel Hükümler, s. 1284.

<sup>9</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1284 vd.

<sup>10</sup> Bkz.: İleride doğacak hakların ve yenilik doğuran hakların geçişinin mümkün olmamasına ilişkin olarak Bkz.: AYRANCI, s. 49; KILIÇOĞLU, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 19. Bs., Ankara 2015, Turhan Kitabevi, s. 846; TOSUN, Yalçın, Sözleşmenin Devri, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler – Tebliğler, Derleyen: M. Murat İncoğlu, İstanbul 2012, s. 172.

gececektir. Ancak alacağın devrine rağmen, alacağın doğduğu asıl sözleşmeden doğan sözleşme ilişkisi devam edebilir. Bununla beraber bu sözleşmeden doğan yenilik doğuran hakların, ihtar ve ihbarların tamamı alacağı devretmiş ancak sözleşmeye taraf olmaya devam eden şahsa yönelilecektir. Bu nedenle sözleşmenin devri taraflardan herhangi birisinin sözleşmede sahip olduğu taraf durumunun devrini de ifade etmekte olup alacağın devri ve borcun üstlenilmesi kurumlarından farklı ve daha geniş kapsamlıdır<sup>11</sup>.

Sözleşmenin devri, borç ilişkisinin tarafını oluşturan kişilerden herhangi birinin üçüncü kişi ve sözleşmede kalan diğer tarafla anlaşarak tüm hak ve borçlarını devretmesidir<sup>12</sup>. Gerçekten de TBK m. 205/1 hükmü devre konu olan sözleşmenin tüm hak ve borçlarının bir kül halinde devralana geçeceğini açıkça ortaya koymuştur. Sözleşmenin devrinde taraflardan biri sözleşmenin tarafı olmaktan çıkarken, bir üçüncü kişi sözleşmeye o kişi yerine dahil olmaktadır<sup>13</sup>. Bu durumda sözleşmeyi devreden açısından tüm hak ve borçlar, sözleşmeye yeni giren üçüncü kişiye kendiliğinden intikal etmektedir<sup>14</sup>.

## B. Tanımı ve Hukuki Niteliği

TBK m. 205/1 hükmünde yer verildiği üzere sözleşmenin devrinin tanımı şu şekildedir: “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.”. Hükümde yer aldığı üzere sözleşmenin devri, devreden hak ve borçlarını bir kül olarak sözleşmeye yeni dahil olan üçüncü kişiye devrettiği, bununla beraber bu devir işleminin geçerli olarak kurulabilmesi için devreden, devralan ve sözleşmede kalan tarafın rıza vermesi gerektiği, tipik bir sözleşmedir.

<sup>11</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1285.

<sup>12</sup> HELVACI, İlhan, Turkish Contract Law, Springer, s. 295; AYRANCI, s. 33; OĞUZMAN/ÖZ, s. 616; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 532.

<sup>13</sup> Sözleşmenin devri ile beraber, ortaya yeni bir sözleşme çıkmayacağı gibi sözleşmenin yenilenmesi gibi bir durumda ortaya çıkmaz. Bununla beraber, devre konu sözleşmedeki taraflardan biri değişir ve sözleşme tümüyle varlığını devam ettirir. Hatta sözleşmeyi devralan taraf, sözleşmenin devri sonrası devreden, sözleşmedeki hukuki durumu aynen devralana geçecektir. KAHRAMAN, s. 1436; EREN, Genel Hükümler, s. 1284 vd.

<sup>14</sup> HATEMİ, Hüseyin/GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 3. Bs., İstanbul 2015, Vedat Kitapçılık, s. 391; EREN, Genel Hükümler, s. 1284.



*Tercier/Pichonnaz/Develioğlu*; sözleşmenin devri kurumunu borç ilişkisinin varlığının, bir bütün olarak devam ederken hiçbir bozulma olmaksızın taraflardan birinin değişmesi olarak tanımlamıştır<sup>15</sup>.

*Meral*, sözleşmenin devrinin hukuki niteliği bakımından doktrinde bir tartışma bulunduğunu ve sözleşmenin devrinin çoğunlukla *sui generis* bir sözleşme türü olarak kabul edildiğini ifade etmiştir<sup>16</sup>. Ancak belirtmek isteriz ki sözleşmenin devri sözleşmesi TBK döneminde kanunda düzenlenmiş olup, sözleşmenin devrini bu tarihten itibaren tipik bir sözleşme olarak anmak daha doğru olacaktır. Çünkü kendine özgü yapısı olan sözleşmeler, hukukumuzda kanun tarafından düzenlenmeyen sözleşmeler başlığı altında yer almaktadır. Bahsedilen makale eBK döneminde yazılmış olsaydı hukuki nitelik hakkında haklı olunabilirdi. Belirtilen eserde sözleşmenin devrinin hukuki niteliğinin *sui generis* olduğuna ilişkin olarak *Ayrancı*'<sup>17</sup>nin eserine atıf yapılmış olup bu eserin 818 Sayılı Borçlar Kanunu zamanında yazılmış olduğunu söyleyerek, 6098 sayılı kanun ile sözleşmenin devri sözleşmesinin hukuki niteliğini *sui generis* olarak tanımlayamayacağımızı belirtmek isteriz<sup>18</sup>. İfade etmek gerekir ki, sözleşmenin devri hukuki niteliği itibarıyla tipik bir sözleşmedir<sup>19</sup>.

Sözleşmenin devri sözleşmesinin hukuki niteliğine değinirken, bu devrin iradi mi, kanuni mi veyahut bir mahkeme kararından mı doğduğuna bakmak gerekir. Belirtmek gerekir ki TMK m.254/2'deki durum gibi sözleşmenin devri bir kurucu mahkeme kararından doğabileceği gibi TBK 310/1 hükmü gereği kanuni bir devir şeklinde de ortaya çıkabilir<sup>20</sup>. Kanuni devir, kanunda öngörülen koşullar oluştuğunda tarafların iradesinden bağımsız olarak hiçbir işleme gerek olmaksızın sözleşmenin devrolunması

---

<sup>15</sup> **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 532.

<sup>16</sup> **MERAL**, s. 332.

<sup>17</sup> *Sui generis* (kendine özgü yapısı olan sözleşmeler) ancak, atipik (Kanunda düzenlenmeyen) sözleşmeler başlığı altında yer alacağından böyle bir niteleme yapmak yanlıştır. Bununla beraber *Ayrancı*, sözleşmenin devrinin kanunda düzenlenmediği dönemde yazmış olduğu eserde, sözleşmenin devrini, hiçbir kanunda düzenlenmemesi sebebiyle, bir isimsiz akıt olarak değerlendirmiş ve bu değerlendirmesi sonucunda; kanunun bir sözleşmeyi kanun metninde zikretmesi, onu ayrıca açıklamadığı ve kendisine ilişkin hüküm sağlamadığı hallerde, atipik olmasının değişmeyeceğini ortaya koymuştur. Belirtmek gerekir ki kanunda düzenlenmiş bir tipteki sözleşme için *sui generis* tanımlaması yapılamayacaktır.

<sup>18</sup> “*Kendine özgü yapısı olan sözleşmeleri oluşturan unsurlar, kısmen veya tamamen kanunun öngördüğü sözleşme tiplerinin hiçbirinde mevcut değildir*”. Bu görüş için Bkz.: **YAVUZ**, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2018, Beta, s. 14.

<sup>19</sup> Karşı görüş için Bkz.: **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 392.

<sup>20</sup> **MERAL**, s. 341; **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 532.

durumunda ortaya çıkar<sup>21</sup>. Sözleşmenin iradi devri ise; sözleşmeyi devralan, sözleşmeye katılan ve sözleşmeyi devreden kişilerin rızasına dayanarak yapılan bir hukuki işlemdir. Belirtmek gerekir ki; sözleşmenin iradi olarak devrolunması, tam olarak TBK m. 205 hükmünde yer alan sözleşmenin devridir<sup>22</sup>.

## C. Hukuki Özellikleri

### 1. Halefiyet İşlemi Özelliği

Halefiyet, bir hukuki ilişkinin taraflarından birinin yerine, bir başka üçüncü kişinin geçmesi ve bu üçüncü kişinin, yerine geçtiği kişi sıfatıyla, hukuki ilişkiye taraf olması durumudur<sup>23</sup>. Bir başka ifade ile halefiyet, mevcut bir sözleşmedeki tarafın yerine, yeni bir tarafın girmesi ve yerine girdiği kişinin o sözleşmedeki konumunda devam etmesidir.

TBK’da yalnızca kanuni halefiyet halleri düzenlenmiştir. TBK m. 127’de (eBK 109) alacaklıya ifada bulunan kişinin, ifada bulunduğu miktarda alacaklıya halef olacağı hükme bağlamıştır. Yalnız madde hükmünde bu durum için iki hal öngörülmüştür<sup>24</sup>. Bu hallerden ilki TBK m. 127/1 de yer alan, başkasının borcu için rehnedilen bir şeyi rehinden kurtardığı ve bu şey üzerinde mülkiyet veya başka bir ayni hakkı bulunduğu takdirde, alacaklının halefi olur ve onun yerine geçer. Belirtmek gerekir ki, madde gereği borcu ödeyen üçüncü kişinin, rehinli mal üzerinde mülkiyet veya ayni hakkı bulunması yeterli görülmüştür. Çünkü üçüncü kişi şahsen sorumlu olmasa da, borca konu eşya üzerinde bir rehin tesis edilmiştir. Bu rehnin paraya çevrilmesi sonucunda ise kişinin mülkiyet hakkı veya ayni hakkı zarara uğrayabilecektir<sup>25</sup>. Bu sebeple

---

<sup>21</sup> ÖZTÜRK, s. 266.

<sup>22</sup> AYRANCI, s. 35; MERAL, s. 341; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 532.

<sup>23</sup> KILIÇOĞLU, Ahmet M., Türk Borçlar Hukukunda Kanuni Halefiyet, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:448, Ankara 1979, s. 3; AYRANCI, s. 56.

<sup>24</sup> TBK m. 127 de iki halefiyet durumu öngörülmesine rağmen, aynı maddenin üçüncü fıkrasının da hükme bağladığı üzere; halefiyet halleri bunlarla sınırlı değildir. Gerçekten de; müteselsil borçlulardan birinin borcunu ifa etmesi TBK m. 168, asıl borcun kefil tarafından ifa edilmesi TBK m.596/1, bölünemeyen borcun, birden fazla olan borçlularından biri tarafından ifa edilmesi TBK m. 85, haksız fiil sorumluluğuna ilişkin TBK m. 62 buna örnek verilebileceği gibi, TTK’da düzenlenen m. 1036, 1046, 702/3, 742/1, 1028, 1038, 1047, 1472 maddeleri diğer kanunda düzenlenen halefiyet hallerine örnek olarak gösterilebilir. eBK dönemine ilişkin halefiyet halleri ve açıklamaları için Bkz.: TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, 5. Bs., İstanbul 1972, s. 443.

<sup>25</sup> OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, c. 1, 11. Bs., İstanbul 2014, Vedat Kitapçılık, s. 271.

kanun, rehinli eşya üzerinde mülkiyet veya ayni hak sahibi olan kişiye böyle bir imkan tanımıştır<sup>26</sup>.

TBK m. 127’de düzenlenen ikinci hal ise alacaklıya ifada bulunan üçüncü kişinin ona ifası oranında halef olacağı şeklindedir. Ancak bu durum için de borçlunun ifadan önce alacaklıya üçüncü kişinin ifasını bildirmesi şartı aranmıştır. (TBK 127/2) Yapılacak olan bu beyan için madde hükmünde ayrıca bir şart aranmamıştır. Ancak bu bildirim beyanının ifadan önce yapılması çok büyük önem teşkil etmektedir. Şöyle ki; borçlunun bildiriminden önce yapılacak ifa alacağı sona erdireceği gibi, ifadan sonra yapılacak bildirim alacağın yeniden doğup üçüncü kişiye geçmesine imkân vermez<sup>27</sup>.

Bununla beraber hukukumuzda, iradi halefiyet de kabul edilmektedir ve buna dayanak olarak sözleşme serbestisi gösterilmektedir<sup>28</sup>. Belirtmek gerekir ki, eBK döneminde iradi halefiyet hali sözleşmenin devri ile mümkün olabilmekte idi<sup>29</sup>. Ancak TBK m.205 hükmünde yer alan sözleşmenin devri kurumu, kanun tarafından düzenlenmiş bir halefiyet teşkil etmektedir. Gerçekten de TBK m. 205 hükmü ile sözleşmenin devrinde, devrolunan sözleşmeden doğan tüm alacak, borç ve haklar, sözleşmeye katılan yeni tarafa geçer. Buna karşın, sözleşmeyi devreden taraf tüm borç ve külfetlerinden kurtulacağı gibi artık sözleşmeye ilişkin bir hakkı da kalmayacaktır. Bu durum sözleşmenin devrinin halefiyet özelliğini içerdiğini açıkça ortaya koymaktadır<sup>30</sup>.

---

<sup>26</sup> Kanunen tanınan bu imkanın; yalnızca taşınır mallara tanındığına dair görüşün yerinde olmadığını belirtmek gerekir. Rehinden kurtarılan malın taşınmaz olamayacağına dair TBK m. 127 de bir hüküm yoktur. Bu sebeple TBK m. 127/1 hükmü taşınmaz mallar içinde uygulama alanı bulacaktır. Detaylı bilgi için ve İsviçre Federal Mahkemesinin bu yöndeki kararları için Bkz.: **OĞUZMAN/ÖZ**, C.1, s. 271.

<sup>27</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, C.1, s. 272.

<sup>28</sup> **AYRANCI**, s. 56 vd; **ÖZTÜRK**, s. 268. Karşı görüşler için Bkz.:Türk Borçlar Hukukunda, halefiyetin tek kaynağının kanun olduğu ve sözleşmeye dayalı bir halefiyet haline kanunda yer verilmediği iddia edilmektedir. Bununla beraber, alacağın devrinde bir iradi halefiyet durumu oluşabileceği düşünülse dahi, bu durumun dar ve teknik manada bir halefiyet olmadığı, alacağın devrinin yalnızca iradi bir temlik olduğu iddia edilmiştir. Bkz.: **KILIÇOĞLU**, Halefiyet, s. 5 vd; **HAZNEDAR**, İbrahim Murat, Türk Borçlar Hukukunda Halefiyet, <http://www.murathaznedar.com.tr/Turk-Borclar-Hukukunda-Halefiyet> 44, E. T.: 5.11.2018. Aynı görüş için Bkz.: Kanun dışında halefiyet hallerinin mümkün olduğuna ilişkin, alacağın devri örnek olarak alacağın devri örnek gösterilebilir, bundan ayrık olarak TBK m. 185 hükmünde, alacağın devri kanun veya mahkeme kararıyla geçeceğinden, yasal devir başlığı kullanılmıştır. **OĞUZMAN/ÖZ**, C.1, s. 269.

<sup>29</sup>**AYRANCI**, s. 57 vd.; Akdi halefiyetin yalnızca sözleşmenin devrinde mümkün olabileceği, başka bir şekilde akdi yani iradi halefiyet hallerinin mümkün olmadığına ilişkin görüş için Bkz.: **ÖZTÜRK**, s. 268.

<sup>30</sup> Halefiyette alacak geçtiği için alacağa bağlı (fer’i) haklar ve alacaklının şahsına has olanlar dışındaki rüçhan hakları da üçüncü kişiye geçer. **OĞUZMAN/ÖZ**, C.1, s. 269. Sözleşmenin devri ise bu şartları zaten karşıladığından halefiyet işlemi içerisinde barındırmaktadır. Bu sebeple sözleşmenin devrinin özelliklerinden birinin halefiyet işlemi olması kabul edilecektir.

Halefiyet, sözleşmeden ayrılan taraf yerine, yeni bir tarafın gelmesine sebebiyet vermektedir. Ancak halefiyetin gerçekleşebilmesi için, borç ilişkisinin ve muhtevasının (içeriğinin); taraf değişikliğine rağmen değişmemesi gerekmektedir. Bununla beraber sözleşmenin devredilebilir nitelikte olması, o sözleşmenin aynileşmesi olarak adlandırılmıştır<sup>31</sup>. Bir sözleşme devredildiğinde bazı ayrıklı durumlar mümkün olmakla birlikte, ayniyetinde bir değişiklik meydana gelmez<sup>32</sup>. Çünkü hukukumuzda, sözleşmenin kurulma amacı genel itibarıyla sözleşmenin taraf unsurundan başkaca unsurlar olduğundan; sözleşmenin tarafları, sözleşmenin asli unsuru olarak kabul görmez<sup>33</sup>. Bu sebeple de sözleşmenin devrinin bir halefiyet işlemi olacağını kabul etmek gerekir<sup>34</sup>.

## 2. Tasarruf İşlemi Özelliği

Tasarruf işlemi; bir hakka veya bir hukuki ilişkiye doğrudan doğruya etki eden; yani onu değiştiren (tadil), devreden (ferag) veya sona erdiren hukuki işlemlerdir<sup>35</sup>. Bununla beraber tasarruf işlemleri, malvarlığının aktifini azaltan hukuki işlemlerdir<sup>36</sup>. Şöyle ki tasarruf işlemleri, işlemi yapan kişiye ait olan bir hakkın başkası lehine doğrudan doğruya değiştiren, devreden veya sona erdiren ve daima malvarlığının aktifini azaltan hukuki işlemlerdir. Tasarruf işlemi ile malvarlığının daima azalması durumu

<sup>31</sup> AYRANCI, s. 58; ÖZTÜRK, s. 268.

<sup>32</sup> Ayrıklı durumlara örnek olarak *Intitus rei* ilkesinin var olduğu sözleşmeler gösterilebilir. Çünkü bu tarz sözleşmelerde, tarafların kişiliği ve muhtevası önem arz eder. Bu sebeplerdir ki; bu ilkenin var olduğu sözleşmelerin devredilebilmesi için; üçüncü kişinin, devreden tarafın sahip olduğu muhtevaya sahip bir kişi olması gerekir. Bununla beraber sözleşmenin devri şartlarından biri olan; asıl sözleşmenin devredilebilirliği, bu sebepten ötürü de bir zorunluluk olarak nitelendirilebilecektir.

<sup>33</sup> ÖZTÜRK, s. 268; AYRANCI, s. 61. Örneğin; satım sözleşmesinde esaslı unsurlar; satış bedeli, satılan, satılan ile satış bedelinin birbiriyle değiştirilmesi konusunda tarafların anlaşmasıdır. Bu sebeple örneğin bir satış sözleşmesinin devrinde tarafların değişmesi, o sözleşmenin ayniyetini değiştirmeyecektir.

<sup>34</sup> Sözleşmenin devri, bir hukuki konumun bir başka kişiye geçmesi olarak nitelendirilir, bu işlem cüzi halefiyet işlemidir. KAHRAMAN, s. 1436.

<sup>35</sup> TUHR, Andreas Von, Borçlar Hukuku, C. 1, Çev. Cevat Edege, İstanbul 1952, Yeni Matbaa, s. 199; GÖNESAY, A. Saim, Borçlar Hukuku, C.1, İstanbul 1948, İsmail Akgün Matbaası, s. 54; SCWARZ, Andreas B., Borçlar Hukuku Dersleri, C.1, Çev. Bülent Davran, İstanbul 1948, s. 162; REİSOĞLU, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Bs., İstanbul 2014, s. 53; TUNÇOMAĞ, s. 90; OĞUZMAN, M. Kemal/ BARLAS, Nami, Medeni Hukuk, 23. Bs., İstanbul 2017, Vedat Kitapçılık, s. 182; KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 49; VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah, Medeni Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı, İstanbul 2014, On İki Levha, s. 53, 96-113.

<sup>36</sup>Borçlandırıcı işlemden farklı olarak, tasarruf işlemi malvarlığının aktifini azaltan işlemlerdir. Borçlandırıcı işlem ise malvarlığının pasifini artırır, yani bu işleme taraf olan kişinin malvarlığının aktifini azaltma taahhüdü altına sokar. TUHR, s. 199; SCWARZ, s. 163; AYRANCI, s. 65; OĞUZMAN/BARLAS, s. 183; TUNÇOMAĞ, s. 90; KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 49; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 71; EREN, Genel Hükümler, s. 171 vd.; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 53.

söz konusu olsa da, bazı durumlarda bu tasarruf işleminin karşılığında karşı tarafın da bu işlemin karşılığı olarak başka bir tasarruf işlemi yapması söz konusu olur. Bu durumda malvarlığının aktifi azalır ancak azalan miktarın belirli bir kısmı, tamamı veya hut fazlası malvarlığına girer. Ancak bu hak sahibi olan kişinin yaptığı tasarruf işleminden değil, bu işlemin karşılığı olarak lehine tasarruf işlemi yapılan kişinin kendi sahip olduğu hak veya hukuki ilişki üzerinde yapmış olduğu bir başka tasarruf işleminden kaynaklanır. Tasarruf işlemi ile üzerinde tasarruf edilen hak, tasarruf hakkına sahip olan kişi bakımından tamamen ortadan kalkar veyahut azalır ve bu sebeple tasarruf işlemi yapan kişi bakımından üzerinde tasarruf edilen hak üzerinde tekrar tasarruf işlemi yapılamaz veyahut kısmen yapılabilir<sup>37</sup>. Bununla beraber malvarlığı değeri olmayan şahıs varlığı hakları üzerinde tasarrufta bulunulamayacağını ifade etmek gerekir<sup>38</sup>. Buna karşın hak sahibinin iradesiyle değiştirmeye, devretmeye ve ortadan kaldırmaya elverişli bütün hak ve hukuki işlemler tasarruf işlemlerinin konusu olabilir.

Sözleşmenin devri, devre konu olan sözleşmenin devrinin gerçekleşmesine ilişkin bir tasarruf işlemidir. Gerçekten de sözleşmenin devrine ilişkin yapılan işlem sonucunda devre konu sözleşme, sözleşmeye yeni katılan üçüncü kişiye devrini sağlar. Buna göre sözleşmenin devri, bu devre ilişkin bir borçlandırıcı bir işlem olmayıp<sup>39</sup>, bu hukuki ilişkinin doğrudan doğruya devrini sağlayan bir hukuki işlemidir<sup>40</sup>. Sözleşmenin devri sonucunda, taraf değişikliği meydana geleceğinden, bu tasarruf işleminin

---

<sup>37</sup> Bir hak veyahut bir hukuki ilişki üzerinde birden fazla hukuki işlem yapılmış olabilir. Bu işlemlerden hangisinin önce hüküm doğuracağını tespiti için tasarruf işleminin yapıldığı ana bakılır. Bu durum doktrinde *Öncelik İlkesi* olarak adlandırılmıştır. Detaylı bilgi için Bkz.: **TUNÇOMAĞ**, s. 90; **EREN**, Genel Hükümler, s. 175; **VARDAR HAMAMCIOĞLU**, s. 54.

<sup>38</sup> **AYRANCI**, s. 65. Bu konuda doktrinde bir görüş birliği mevcuttur, bu sebeple yazarlar; buna ilişkin tartışmalara girmeyerek, tasarruf işleminin tanımında, bu işlemin malvarlığı değerleri üzerinden yapılan işlemler olduğuna değinilmiştir. Bunun yanında bazı yazarlar tanımında malvarlığı kelimesine yer vermeyip, bu işlemin malvarlığının aktifini azaltması işleminde bu duruma değinmişlerdir. Bkz.: **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 182; **TUHR**, s. 199; **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 71. Tasarruf işleminin dar anlamda hakları, geniş anlamda hukuki ilişkileri de kapsadığına ilişkin görüş için Bkz.: **EREN**, Genel Hükümler, s. 174.

<sup>39</sup> Sözleşmenin devrinin, tasarruf işlemi olmasının yanında borçlandırıcı bir etki barındırdığı ve bu bakımdan “çifte etkili” olarak nitelendirilebileceği iddia edilmiştir. Ancak sözleşmenin devrolunmasındaki işlem, asıl sözleşmeden doğmuş hak ve borçlar da dahil olmak üzere taraf sıfatının devri ve tasarrufundan ibarettir. Sözleşmenin devri, devrin sonuçlanmasına yönelik bir taahhüt işlemi değil, devrin gerçekleşmesine ilişkin bir tasarruf işlemidir. Bu sebeple sözleşmenin devri borç doğurucu bir etki yaratmaz. **KAHRAMAN**, s. 1436; **AYRANCI**, s. 64.

<sup>40</sup> **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 534; **AYRANCI**, s. 66 vd. Alacağın devrinin de bir tasarruf işlemi olduğu doktrinde kabul edilen bir görüştür. Bununla beraber kombinasyon teorisi içinde düşünüldüğünde; alacağın devri sözleşmenin devrinin bir parçası olduğundan, sözleşmenin devrinin bir hukuki özelliği olarak tasarruf işlemi olduğunun kabul edilmesi gerekir. Bunun yanında birlik teorisine göre ise, alacağın devrini de kapsar şekilde sözleşmeden doğan diğer tüm hakların ve borçların da sözleşmenin devrinin içinde yer aldığı düşünüleceğinden, sözleşmenin devrine bir tasarruf işlemi demek doğru olacaktır. Bu sebeple sözleşmenin devrinin gerçekleştiği anda, devrolunan sözleşmenin, sözleşmeye yeni katılan tarafa geçmesi sonucu doğar. Alacağın devrinin bir tasarruf işlemi olduğuna ilişkin Bkz.: **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 183; **TUHR**, s. 200; **SCWARZ**, s. 163; **EREN**, Genel Hükümler, s. 1256; **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 71.

sözleşmenin devri bakımından meydana getirdiği yegane sonuç, taraf değişikliğidir. Sözleşmenin devri, taraf değişikliği sağlayan bir sözleşme olmakla beraber, buradaki tasarruf işlemi, sözleşmeyi devreden bakımından bir hakkın devredilmesi yoluyla, malvarlığının aktifinin azalmasına sebebiyet verir, bu sebeple de tasarruf işlemidir<sup>41</sup>. Buna karşın devreden bakımından tek taraflı borç doğuran bir sözleşmenin devri halinde devreden tarafın malvarlığının aktifini azaltan bir durum ortaya çıkmaz. Ancak bu halde de sözleşmede kalan alacaklı tarafın, devreden eski borçluya karşı sahip olduğu alacak hakkı üzerinde doğrudan doğruya bir tasarrufu bulunduğundan, bu işlemin bir tasarruf işlemi olduğunu kabul etmek gerekir. Örneğin bağışlama taahhüdü altına girmiş olan devreden, sözleşmede kalan tarafın rızası ile sözleşmeyi bir üçüncü kişiye devrederse, bu devir sözleşmede kalanın, devredenden olan alacak hakkı üzerinde doğrudan bir tasarruf yapmasından dolayı bir tasarruf işlemi olacaktır<sup>42</sup>. Bunun yanında sözleşmeyi devralan bakımından da devreden borçlarının ifa edileceğine dair bir taahhüt altına girmesi durumu söz konusudur<sup>43</sup>. Bu taahhüt de, sözleşmeyi devralan bakımından işlemin bir borçlandırıcı işlem olduğunu ortaya koymaktadır. Fakat sinallagmatik sözleşmelerde, sözleşmenin devri ile beraber devralan bakımından borçlandırıcı işlemin gerçekleşmesinin yanında bir kazandırıcı işlem de gerçekleşebileceğini belirtmek gerekir<sup>44</sup>.

#### D. Taraflar

Sözleşmenin devrinin TBK m. 205'e göre kurulabilmesi için, sözleşmeye taraf olan kişilerin ve sözleşmeyi devralacak kişinin sözleşmeye katılması gereklidir. Bununla beraber, kanunumuz sözleşmenin devri hükümlerinin ancak üç farklı şekilde kurulabileceğini hükme bağlamıştır. Bunlardan ilki TBK m. 205/1 de öngörülen üç taraflı sözleşme şeklinde kurulmasıdır. Bu durumda devreden, devralan ve sözleşmede kalan tarafın sözleşmenin devri konusunda anlaşmaları gerekmektedir<sup>45</sup>. İkinci olarak TBK

<sup>41</sup> AYRANCI, s. 67; ÇAYAN, s. 11; TAŞKIN/ŞAHBAZ, s. 4966.

<sup>42</sup> Buradaki işlemi, borcun dış üstlenilmesinin tasarruf işlemi olduğuna ilişkin açıklamalara benzetebiliriz. Çünkü her iki halde de alacaklı, alacak hakkını yönelteceği tarafın değişmesi sonucunu doğuran bir tasarruf işlemi yapmış olur. Borcun dış üstlenilmesinin tasarruf işlemi olduğuna ilişkin açıklamalar için Bkz.: VARDAR HAMAMCI-OĞLU, s. 317.

<sup>43</sup> ÖZTÜRK, s. 269; AYRANCI, s. 68.

<sup>44</sup> OĞUZMAN/BARLAS, s. 185 vd.

<sup>45</sup> TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 533.

m. 205/2’de sözleşmenin devri sözleşmesinin, devreden ve devralanın yapmış olduğu devir taahhüdüne sözleşmede kalan tarafın rıza göstermesi ve son olarak bu taahhüt sözleşmesinden önce sözleşmede kalan tarafın izin vermiş olması halinde devrin geçerli şekilde kurulabileceği ifade edilmiştir. Bu nedenle sözleşmenin devri sözleşmesinin üç tarafı bulunmaktadır. Bunlar sözleşmede kalan, sözleşmeyi devreden ve sözleşmeye katılan taraflardır<sup>46</sup>.

## E. Şartları

### 1. Sözleşme İlişkisinin Mevcut ve Geçerli Olması

Sözleşmenin devri sözleşmesinin devredilebilmesi için devre konu olan sözleşmenin mevcut ve geçerli bir durumda olması gerekmektedir.

Hukukumuzda geçerli bir sözleşmenin kurulabilmesi için öngörülen koşullardan ilki tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanıdır (TBK 1). Bu şartın sağlanamadığı durumda sözleşme yokluk yaptırımına tabi olup, geçerli bir sözleşmenin varlığı kabul edilemez<sup>47</sup>. Yine kanuna, ahlaka aykırı olan ve konusu imkansız sözleşmeler de TBK m. 27 gereğince kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olup geçersiz olduğundan, bu sözleşmelerin devre konu olması mümkün değildir<sup>48</sup>. Bununla beraber kanaatimizce, düzelebilir hükümsüzlük ve bozulabilir geçerlilik hallerinin var olduğu sözleşmelerde, sözleşmenin devri gerçekleştirilebilir<sup>49</sup>. Düzelebilir hükümsüzlük hallerinden birinin mevcut olduğu bir sözleşmenin devre konu olabilmesi, belki de başlangıçtan itibaren geçerli olmayan bir sözleşmenin devrinin mümkün olmamasının bir istisnası olarak kabul edilebilecektir. Çünkü sözleşme her ne kadar baştan itibaren geçerli olmasa da devralan taraf, devirle beraber sahip olacağı iptal hakkını kullanmayarak sözleşmeyi baştan itibaren geçerli hale getirebilecektir<sup>50</sup>.

<sup>46</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 1284; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 392; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİ-OĞLU, s. 533.

<sup>47</sup> ÇAYAN, s. 35; TAŞKIN/ŞAHBAZ, s. 4971.

<sup>48</sup> TAŞKIN/ŞAHBAZ, s. 4971.

<sup>49</sup> Askıda hükümsüz olan bir sözleşmenin devrinin mümkün olduğuna ilişkin olarak Bkz.: AYRANCI, s. 92.

<sup>50</sup> Buna karşın düzelebilir hükümsüzlük hallerinde sözleşme baştan itibaren geçersiz olup, kanunen bu korumadan yararlandırılan tarafın, kanun tarafından lehine tanınan süreyi geçirmesi veya iptal hakkından feragat etmesi halinde sözleşme geçerli hale gelir. Bu durumda devre konu olan sözleşme üçüncü kişiye devredilirken geçerli olmadığından, geçersiz sözleşmenin devre konu olamaması dolayısıyla düzelebilir hükümsüzlüğün var olduğu bir sözleşmenin TBK m. 205’in kapsamı dışında kalacağı görüşü savunulabilecektir. Ancak kanaatimizce düzelebilir

Buna karşın ileride kurulması öngörülen bir sözleşme için henüz ortada mevcut bir sözleşme olmadığından, devir konu bakımından mümkün olmayacaktır ve bu nedenle ileride kurulacak bir sözleşmenin TBK m. 205 kapsamı dışında kalacağını hatırlatmak gerekir<sup>51</sup>. Bununla beraber bir görüşe göre ise; ileride kurulacak sözleşmenin devri ancak, “devir vaadi” olarak adlandırılabilir ve yalnızca bu vaadi veren borçluya karşı devri talep hakkı sağlar; buna karşın devre konu olan sözleşmenin diğer tarafından bir talep hakkı yoktur ve onu devre zorlayamaz<sup>52</sup>. Devir vaadinde bulunan taraf ise tek başına tasarruf yetkisini haiz olmadığından, sözleşmenin diğer tarafının rıza vermemesi halinde borcunu ifa edemez ve borca aykırı davranmış olur<sup>53</sup>. Haksız fiil ve sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan borçlar açısından da ifade etmek gerekir ki, taraflar arasındaki ilişki sözleşmesel bir nitelik taşımadığından ve farklı borç kaynağı olması dolayısıyla sözleşmenin devrine konu olamazlar<sup>54</sup>.

Son olarak belirtmek gerekir ki; bir şekilde sona ermiş olan sözleşmeler açısından da sözleşmenin devri kapsam dışında kalacaktır<sup>55</sup>.

## 2. Sözleşmenin Devredilebilir Nitelikte Olması

Yukarıda da açıklandığı üzere sözleşmenin devri, devre konu olan sözleşmedeki hak ve alacakların bir bütün halinde sözleşmeyi devralan üçüncü kişiye geçmesidir. Devre konu olan sözleşme genel anlamda bir borç ilişkisi olduğundan, bu borç ilişkisini oluşturan haklar ve borçların tamamının devredilebilir niteliğe sahip olması gerekir ki sözleşmenin devri gerçekleşebilsin<sup>56</sup>. Kural olarak geniş anlamda borç ilişkilerinden doğan hak ve borçların tümü ve dar anlamda her türlü sözleşme devre konu

---

hükümsüzlük hallerinin mevcut olduğu sözleşmelerin ve devreden bu sözleşmelerdeki iptal haklarının MK m. 2 hükmüne takılmadığı haller dışında devralana geçtiğinin kabul edilmesi TBK m. 205 hükmünün kapsamının daraltılmaması açısından daha faydalı olacaktır.

<sup>51</sup> ÖZTÜRK, s. 270; AYRANCI, s. 93; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 536; TAŞKIN/ŞAHBAZ, s. 4971.

<sup>52</sup> TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 536.

<sup>53</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s. 619-620; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 536.

<sup>54</sup> KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 847.

<sup>55</sup> Örn: ifa, dönme, fesih vs; AYRANCI, s. 92.

<sup>56</sup> AYRANCI, s. 95; YAVUZ, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. 1, Ankara 2013, Adalet Yayınevi, s. 1019.



olabilmektedir<sup>57</sup>. Bunun tek istisnası ise şahsa bağlı alacak ve borçları içeren kişiye bağlı sözleşmelerdir<sup>58</sup>. Buna örnek olarak; intifa, sükna ve diğer şahsa bağlı irtifa hakları gösterilebilir.

*Bahadır*, eserinde şahsa bağlı haklara örnek olarak, şahısvarlığı haklarından olan isim, şeref ve haysiyeti göstermiştir<sup>59</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki şahısvarlığı hakkı ile şahsa bağlı haklar birbirinden ayrılmaktadır. Şahısvarlığı hakları hiçbir şekilde sözleşmeye konu edilemezler bu sebeple de bir borç ilişkisinde konu olamazlar, sözleşmeye konu olmayan bir hak sözleşmenin devrine de konu olamayacaklardır. Bununla beraber haksız fiil ve sebepsiz zenginleşmeden doğan alacak ve borçlar, TBK m. 205 kapsamına dahil olmazlar<sup>60</sup>.

Yukarıda bahsettiğimiz üzere sözleşmenin devre konu olabilmesi için geçerli olması gerekmektedir. Bununla beraber geçerli oldukları halde hukuki nitelikleri itibarıyla devrinin mümkün olmadığı sözleşmeler de mevcuttur. Örneğin bir evlilik sözleşmesinin veyahut nişanlılık sözleşmesinin devre konu olması mümkün değildir. Burada sözleşme geçerli olmasına rağmen, sözleşmenin devrinin uygulanması mümkün olmayacaktır. Çünkü sözleşmenin kendisi geçerli olsa dahi devrinin hukuka aykırı olması durumu mümkün olabilecektir. Gerçekten de verilen örnekte sözleşmenin devri, sözleşmenin kendisinin hukuka, ahlaka ve adaba aykırı olmadığı halde, TBK m. 27'ye aykırıdır.

Sözleşme kurulurken sözleşmeyi oluşturan tarafların, borçlunun şahsının ve kişisel vasıflarının belirleyici olduğu “*Intuitus personae*”<sup>61</sup> sözleşmeler yapılabilir. Bu ilkenin benimsendiği sözleşmelerde de taraf sıfatı devredilemez. Çünkü sözleşme ilişkisi kurulurken borçlu edimini kişisel ve belirleyici vasıfları sayesinde ifa edecektir. Ne var ki bu ilke yine borçlunun edimini ifa edebilecek nitelikte olan bir başka üçüncü şahsa yine sözleşmede kalan tarafın rızası dahilinde devredilebilecektir. Ancak borçlunun edimini ifa edebilecek nitelikte olmayan bir başka üçüncü şahıs lehine

---

<sup>57</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 392; AYRANCI, s. 95.

<sup>58</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 392; AYRANCI, s. 95.

<sup>59</sup> BAHADIR, Zeynep, Sözleşmenin Devri Ve Sözleşmeye Katılma, GÜHFD, C.XVII, Yıl: 2013, S. 3, s. 15.

<sup>60</sup> KILIÇOĞLU, s. 847

<sup>61</sup> HATEMİ, Hüseyin, Medeni Hukuka Giriş, 8. Bs., İstanbul 2018, s. 145,146; AYRANCI, s. 96.

gerçekleşen devirler, sözleşmede kalan tarafın rızası olsa dahi geçersiz olacaktır<sup>62</sup>. Örneğin bir dış hekimi ile yapılan sözleşme sonrasında bu sözleşme dış hekimi olmayan bir kişiye devredilmesi geçersizdir<sup>63</sup>. Bu devir sonucunda sözleşmede kalan tarafın rızası olsa bile bu sözleşme devrolunmamış gibi hüküm doğurur ve bunun yanında sözleşmeyi devreden dış hekimi, edimi ifa etmeme sebebiyle borca aykırılıktan; sözleşmeyi devralan üçüncü kişi ise sebepsiz zenginleşmeden sorumlu tutulur. Çünkü burada devir sözleşmesi (dış bakım sözleşmesinin, dışçı olmayan birine devri) hukuki imkansızlıktan veya emredici hükümlere aykırılıktan geçersiz olacaktır.

### 3. Sözleşmenin Devrinde Tarafların İrade Beyanları

#### a. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Döneminde

Sözleşmenin devri sözleşmesine kimlerin taraf olabileceğini yukarıda açıklamıştık. Bununla beraber TBK m. 205 gereğince bu sözleşmenin; üç taraflı veya sözleşmede kalan tarafın önceden vermiş olduğu izin yahut sonradan verdiği rıza ile kurulabileceğinden de bahsetmiştik. Gerçekten eBK döneminde kanunda yer almayan sözleşmenin devri, yine bu dönemde doktrinde çokça tartışılmıştır. Bu dönemde de TBK m. 205'te kaleme alındığı şekliyle; üç taraflı bir sözleşme veya izin/rıza ile sözleşmenin devrinin yapılabileceği öngörülmüştür<sup>64</sup>. Kombinasyon teorisini<sup>65</sup> esas alan görüş, borcun üstlenilmesinde nasıl alacaklının rızası gerekiyorsa, sözleşmenin devrinin bir parçası olan borcun üstlenilmesinin, sözleşmenin devrinde bu rızayı gerektireceği yönündeydi<sup>66</sup>. Ancak kombinasyon teorisini esas alan görüşe göre taraflardan

<sup>62</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s. 619; BAHADIR, s. 16; KAHRAMAN, s. 1438; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİ-OĞLU, s. 534.

<sup>63</sup> İşin özelliği ve doğası gereği, bir avukatın veya doktorun, mesleki vasfıyla yapmış olduğu sözleşmenin avukat veya doktor olmayan birine, devri geçersiz olur. Bununla beraber işin niteliğinden veya kanunun gerekliliklerinden aksi anlaşılmıyorsa, bir doktorun sözleşmesini bir başka doktora veya bir avukatın sözleşmesini başka bir avukata devretmesi mümkündür. Ancak Avukatlık Kanununun m. 171/2 hükmü gereği, avukatın başka bir avukata sözleşmesini devredebilmesi için ayrıca müvekkil tarafından bu yetkinin verilmesi gerekmektedir. "Avukata verilen vekaletnamede başkasını tevkile yetki tanınmış ise, yazılı sözleşmede aksine açık bir hüküm olmadıkça, işi başka bir avukatla birlikte veya başka bir avukata vererek takip ettirebilir. Vekaletnamede, bunun düzenlendiği tarihten sonra açılacak veya takip edilecek bütün dava ve işlerde vekalet ve başkasını tevkile genel şekilde yetki verilmişse, avukat, bu tarihten sonraki dava ve işlerde müvekkilinden ayrıca vekalet almaya lüzum kalmaksızın işi başka bir avukatla birlikte veya başka bir avukata vererek takip ettirebilir."

<sup>64</sup> "...Devreden taraf ile yüklenen tarafın devir sözleşmesi yapması ve bu sözleşmenin hüküm ve sonuç doğurmasını sözleşmede kalan tarafın icazet vermesine bağlı kılmaları olanaklıdır." Y. 3. H.D., 2004/9625 E., 2004/10945 K., 14.10.2004 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 03.11.2018; AYRANCI, s. 97-110.

<sup>65</sup> Bkz.: s. 1.

<sup>66</sup> AYRANCI, s. 98.

birinin edimini ifa ettiği durumda, diğer tarafın rızasına veyahut iznine gerek olmaksızın bu sözleşmeyi devredebileceği ileri sürülmüştür<sup>67</sup>. Ancak böyle bir devirde alacağın devri işlemi, sözleşmenin devrindeki sonuçların tümünü ortaya koymadığından eksiktir ve bu görüşü savunanlar tarafından bu eksiklik kabul edilmiştir<sup>68</sup>. Yine eBK döneminde “*Intuitus rei*” esasının geçerli olduğu sözleşmelerde, sözleşmenin devrinin, karşı tarafın rızası olmadan yapılabileceği kabul edilmiştir<sup>69</sup>.

## **b. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Döneminde**

### *1. Genel Olarak*

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde, sözleşmenin devrini düzenleyen m. 205 gereğince, bu devri içeren sözleşmelerin ne şekilde kurulacağı açıkça ortaya konmuştur. Buna göre sözleşmenin devri üç farklı şekilde kurulabilecektir; bunlardan ilki, devreden, devralanın ve sözleşmede kalan tarafın oluşturduğu üç taraflı bir sözleşmeyle; ikincisi devralanın devir öncesi vermiş olduğu izin yoluyla, sonuncusu ise devreden ve devralan arasında yapılmış olan devir sözleşmesine, sözleşmede kalan tarafın rızası ile<sup>70</sup>. Bu sebeple kimse, sözleşmeyi karşı tarafın onayı olmadan tek başına başkasına devredemez ve bu sebeple sözleşmeden doğan hak ve borçların tarafı olmaktan çıkamaz<sup>71</sup>.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde sözleşmenin devri bahsi; kombinasyon teorisine göre değil de, birlik teorisi esas alınarak oluşturulduğundan, eBK döneminde kombinasyon teorisi esas alınarak ortaya atılmış görüşlerin m. 205 kapsamında geçersiz olduğunu belirtmek gerekir. Aynı zamanda, “*Intuitus rei*” esasının geçerli olmadığı sözleşmelerin devrinin yine m. 205 kapsamında; rıza alınmadan yapılabilmesi mümkün olmayacaktır.

Sözleşmenin devrine ilişkin verilen irade beyanının ne şekilde olması gerektiğine dair m. 205 hükmünde bir açıklık bulunmamaktadır. Daha doğru ifade etmek

---

<sup>67</sup> AYRANCI, s. 99.

<sup>68</sup> TOSUN, s. 172.

<sup>69</sup> AYRANCI, s. 101.

<sup>70</sup> TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 533; OZANEMRE YAYLA, s. 2943.

<sup>71</sup> KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 848.

gerekirse TBK m.205/3 hükmü şekil bahsine ilişkin hususu açıklarken devrolunan sözleşmenin şekil şartını aramıştır. Bu yüzden belirtmek gerekir ki; devrolunan sözleşmenin yazılı şekli, geçerlilik şartı olan bir sözleşme ise beyanın, yazılı ve açık bir şekilde tanzim edilmesi gerekmektedir<sup>72</sup>. Bununla beraber geçerlilik şartı öngörülme- yen bir sözleşme için zımnî irade beyanının verilmesi de kanunun bu konuda aksine bir hükmü olmaması sebebiyle kabul edilebilecektir.

## 2. Üç Taraflı Sözleşme Yapılarak

Sözleşme kural olarak iki taraflı bir hukuki işlemdir<sup>73</sup>. Ancak bazı sözleşmelerin oluşması bakımından, ikiden fazla kişinin irade beyanı gerekir. İki- den fazla kişi ile kurulan adi ortaklık sözleşmesi (TBK m. 620) ve ikiden fazla mirasçı arasında yapılacak miras paylaşma sözleşmesi (TMK m. 676) buna örnek olarak gösterilebilir. Bununla beraber TBK m. 205/1 hükmünde de açıkça belirtildiği üzere; sözleşmenin devri, devreden, devralan ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılacak üçlü bir sözleşme ile kurulabilir<sup>74</sup>. Bu sözleşmenin kurulabilmesi için pek tabii tarafların birbirine uygun irade beyanı gerekir. Bu nedenle taraflardan birinin kabul etmemesi sonucu sözleşmenin devri gerçekleşmeyecektir.

## 3. Sözleşmede Kalan Tarafından Verilen İzin Veya Rıza

TBK m. 205/2 de açıkça belirtildiği üzere, sözleşmede kalan tarafın sözleşmenin devrine ilişkin önceden vermiş olduğu izin de, sonradan gösterdiği rıza da, sözleşmenin devrinin kurulabilmesi için kabul edilmiştir. Bu sebeple sözleşmenin devrine verilen izin yahut rıza arasında sözleşmenin devrinin sonuçlarına ilişkin bir fark bulunmayacaktır. Bununla beraber sözleşmenin devrine başlangıçta izin veren taraf, bu devrin meydana geldiği anda kendisine ihbar edilmesi şartını da öngörebilir. Bu durumda ihbarın, devir sözleşmesinin esaslı unsuru olup olmadığına bakmak gerekir. Şöyle ki ihbar esaslı unsur ise ve bu ihbar yapılmadıysa, sözleşmenin devri geçersiz

<sup>72</sup> Karşı Görüş İçin Bkz.: “ Bu izin ve onayın da asıl sözleşmenin şekline tabi olduğu kabul edilirse, özellikle bazı resmi şekillere tabi sözleşmelerde özel güçlüklerle karşılaşılacaktır. ”, OĞUZMAN/ÖZ, s. 618.

<sup>73</sup> OĞUZMAN/BARLAS, s. 178.

<sup>74</sup> OĞUZMAN/BARLAS, s. 178; EREN, Genel Hükümler, s. 1285.

olacaktır; bununla beraber ihbarın esaslı unsur olmadığı durumlarda, ihbarın yapılmamış olması sözleşmenin devrinin geçerliliğini etkilemez<sup>75</sup>. Bununla beraber sözleşmenin devri öncesinde, devre ilişkin rızanın verilebilmesi için belirli bir şart öngörülebilir<sup>76</sup>. Fakat sözleşmenin devri gerçekleştikten sonrasına ilişkin bir şart öngörülemez. Çünkü sözleşme devrolunmuş taraf değişmiştir, sözleşmedeki hak ve borçlara yeni bir taraf müdahil olduğundan, şart gerçekleşmediğinde sözleşmeyi devreden eski tarafın sorumluluğu söz konusu olacaktır. Belirtmek gerekir ki, sözleşmenin devrine izin veren taraf, devir gerçekleşene kadar bu izni ancak devralan tarafın rızası ile geri alabilecektir<sup>77</sup>. Çünkü sözleşmede kalan taraf, sözleşmenin devrine ilişkin izni verdiği an itibari ile devre konu sözleşmenin kendisi bakımından bir borcu da bu izin olmuş olur. Bu sebeple, bu iznin ortadan kaldırıldığını söylemek; sözleşmede kalan tarafından, devre konu sözleşmeden doğan borcuna aykırılık teşkil edecektir. Kaldı ki, devre konu sözleşme kurulduktan sonra taraflar aksi sözleşmede kararlaştırılmadı ise, o sözleşmede bulunan hususlar üzerinde tek taraflı değişiklik yapamayacaklardır.

Sonuç olarak sözleşmenin devrine rıza veya izin verilmemesi sözleşmenin devrinin gerçekleşmesine engel teşkil edecektir.

#### 4. Sözleşmenin Devrinin Şekle Uygun Yapılması

EBK döneminde sözleşmenin devrine ilişkin bir düzenleme yer almadığından, söz konusu devir işlemi için de bir şekil şartı öngörülmemiştir. Bu dönemde sözleşmenin devrinin şekline ilişkin bir tartışma yer almakta idi<sup>78</sup>.

Buna karşın kanun koyucu TBK döneminde sözleşmenin devri konusunda, TBK m. 29'da yer alan ön sözleşme hükmüne benzer bir düzenleme yapmıştır<sup>79</sup>. TBK 205/3 hükmü uyarınca sözleşmenin devri sözleşmesinin geçerliliği, devre konu olan

---

<sup>75</sup> AYRANCI, s. 106.

<sup>76</sup> Aynı Görüş İçin Bkz.: "Elbette devir sözleşmesi bu iznin kayıt ve şartlarına uygun yapılmalı veya önce devir anlaşması yapılmışsa, buna verilecek onay kayıtsız şartsız olmalıdır.", OĞUZMAN/ÖZ, s. 618; AYRANCI, s. 109.

<sup>77</sup> Karşı görüş için Bkz.: AYRANCI, s. 108.

<sup>78</sup> Doktrindeki bir görüşe göre, devredilen sözleşmenin şekli ne olursa olsun sözleşmenin devrinde şekil aranmayacaktır. Buna karşın diğer bir görüşe göre ise şekil şartına tabi devre konu sözleşmenin şeklinde yapılmayan sözleşmenin devri geçersiz olacaktır. Bkz.: AYRANCI, s. 133.

<sup>79</sup> KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 848.

sözleşmenin geçerlilik şekline bağlanmıştır. Bu sebeple devre konu olan sözleşmenin şekil şartının, sözleşmenin devri için uygulaması gerekir. Bu halde sözleşmenin devri, devre konu sözleşmenin şeklinin, devre ilişkin sözleşmeye uygulanması bakımından bir geçerlilik şekline tabidir<sup>80</sup>. Ancak bu geçerlilik şekli devrolunan sözleşmenin şekline göre önem kazanacaktır. Eğer devrolunan sözleşme bir geçerlilik şekline tabi değil ise sözleşmenin devri için şekil şartı bir geçerlilik şartı olmayacaktır<sup>81</sup>. Örnek olarak; kira ilişkisinin devrini içeren TBK m. 323'e ilişkin özel bir düzenleme olmadığını düşünelim. Kira sözleşmesinin şekline ilişkin kanunumuzda bir geçerlilik şartı da öngörülmemiştir<sup>82</sup>. Kira sözleşmesinde öngörülen yazılılık şartı yalnızca ispat şartıdır. Şu halde kira ilişkisini TBK m. 205 kapsamında devre konu edersek burada aranan şekil şartı geçerlilik şartına ilişkin olmadığından, sözleşmenin devrine ilişkin de bir geçerlilik şartı aranmayacaktır. Çünkü kira sözleşmesinin sözlü yapıldığı varsayımında, sözleşmenin devrinin şekli en azından sözlü yapılacaktır.

Bunun yanında sözleşmenin devrine ilişkin olarak kiraya veren tarafından verilecek onay veya izinin de TBK m. 205/3 hükmüne uygun olarak verilmesi gerekir. Çünkü sözleşmede kalan tarafın bu iradesi sözleşmenin devrinin gerçekleşmesi bakımından kurucu bir unsurdur<sup>83</sup>.

İsviçre Federal Mahkeme kararlarına göre ise devir sözleşmesinin şekil bakımından özel bir biçimde yapılmış olmasına gerek yoktur. Çünkü sözleşmenin devri özerk bir durumdur<sup>84</sup>. Ancak İsvBK m. 12 (TBK m. 13) bakımından, devre konu olan sözleşmenin, yazılı şekil şartının bir geçerlilik şartı olarak öngörüldüğü durumlar sınırlı olmak şartıyla, taraf değişikliğinin sözleşmede bir değişiklik yaratacağından bahisle sözleşmenin devrinin de yazılı olarak yapılması gerekmektedir<sup>85</sup>.

---

<sup>80</sup> HELVACI, s. 295.

<sup>81</sup> KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 848.

<sup>82</sup> YAVUZ, s. 217.

<sup>83</sup> ÇAYAN, s. 77, 80 vd.

<sup>84</sup> TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 533.

<sup>85</sup> TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 534.

## II. Sözleşmenin Devrinin Hüküm Ve Sonuçları

### A. Genel Olarak

Sözleşmenin devrinin gerçekleşmesi ile beraber ortaya çıkan yeni durumda, devre konu sözleşmeden doğan haklar ve borçlarda herhangi bir değişiklik meydana gelmez. Bu durum sözleşmenin devrinin, hukuki niteliği itibarıyla bir halefiyet işlemi olmasının sonucudur. Sözleşmenin devrinin, gerçekleşmesi bakımından tarafların ulaşmayı hedeflediği sonuçta bu yöndedir. TBK m. 205 hükmünde de, bir değişikliğin meydana geleceğinden bahsetmemiş olmakla beraber tüm hak ve borçların devralana geçeceğini ortaya koymuştur. Bu nedenle sözleşmenin devrinin en önemli sonucu devre konu sözleşmenin sona ermeden, sözleşmeye yeni katılan tarafa, sözleşmeyi devreden tarafın sözleşmedeki taraf sıfatını devretmesidir<sup>86</sup>.

Sözleşmenin devrinin, yine her sözleşmede olduğu gibi hükümsüzlük halleri sebebi ile geçersizliğine karar verilmesi mümkündür. Örneğin; TBK m. 28 gereği aşırı yararlanmanın var olduğu bir sözleşmenin devri sözleşmesinin iptal edilmesi durumunda sözleşme devredilmeden önceki durumuna gelecek ve devirden önceki taraflar sözleşmede yeniden taraf olacaktır. Yine aynı şekilde TBK m. 30, 36 ve 37 hükümlerinin uygulama alanı bulduğu bir sözleşmenin devri sözleşmesinde de sözleşmeyi devralanın bu hükümlerden yararlanarak sözleşmenin devrinin iptalini sağlaması durumunda, sözleşmenin devri, devirden önceki haline gelerek, sözleşmenin devrinden önceki taraflar, sözleşmenin tarafı olmaya devam edeceklerdir<sup>87</sup>.

### B. Taraflar Bakımından Sonuçları

Sözleşmenin devrolunması öncesi, sözleşmeden doğan hak ve borçların bir tarafı da, sözleşmeyi devreden taraftır. Sözleşmenin devri ile birlikte devre konu olan sözleşmedeki taraflar arasında var olan sözleşme ilişkisi sona erer. Yukarıda da belirtildiği üzere, devreden tarafın devre konu olan sözleşme bakımından taraf sıfatı ortadan kalkar<sup>88</sup>. Sözleşmeden ayrılan yani sözleşmeyi devreden tarafın, taraf sıfatının

---

<sup>86</sup> Sözleşmenin devrinin sözleşmeyi sona erdirmediğine ilişkin Bkz.: ÖZTÜRK, s. 273; AYRANCI, s. 115; BAHADIR, s. 20.

<sup>87</sup> BAHADIR, s. 20; AYRANCI, s. 115.

<sup>88</sup> AYRANCI, s. 116.

ortadan kalkması ise birtakım sonuçlara sebebiyet verir. Bu sonuçlardan ilki, sözleşmeden ayrılan tarafın, artık bu sözleşme ile ilgili olarak herhangi bir hakkının kalması olacaktır. Bu sonuçlardan diğeri ise, sözleşmeyi devreden tarafın devre konu sözleşmeden doğan tüm borçlarının sona ermesidir. Bununla beraber sözleşmenin devrinden sonra ise artık sözleşmeye katılan taraf, bu sözleşmeden doğan tüm hak ve borçlara taraf olacaktır<sup>89</sup>.

Dolayısıyla, sözleşmenin devri sonrası sözleşmede kalan tarafın ve sözleşmeyi devreden tarafın bu sözleşme bakımından birbirlerinden bir hak ve borç talep edebilmeleri mümkün değildir. Çünkü devreden ve sözleşmede kalan taraf arasındaki sözleşme ilişkisinden doğan tüm hak ve borçlar sözleşmenin devri ile beraber sona erer.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 205'te sözleşmenin devrinin, sözleşmeyi devreden tarafın sorumluluğunu devam ettireceğine dair bir hüküm yoktur. Bu nedenle sözleşme sona erdikten sonra sözleşmeyi devreden tarafın, sözleşmeye ilişkin herhangi bir yükümlülüğü kalmayacaktır. Ancak madde metninden bu tarz bir sorumluluğun sözleşme serbestisi içerisinde kararlaştırılmayacağına dair bir yasaklama olmadığından, devir sözleşmesine bu tarz bir sorumluluk hükmü de eklenebilir. Bu sebeple tarafların aralarında kararlaştırdıkları sorumluluğa ilişkin anlaşmalar geçerli olabilecektir. Buna karşın sözleşmeyi devreden tarafın, sözleşmede kalan tarafa karşı, devralacak taraf hakkında yanlış bilgi vermesi, eksik bilgi vermesi gibi durumlar halinde sözleşmede kalan tarafın genel hükümlere dayanarak tazminat isteme hakkı olabileceği gibi duruma göre irade bozukluklarına dayanarak sözleşmenin devrine ilişkin sözleşmeyi geçersiz hale getirebilecektir.

Nitekim sözleşmeyi devreden tarafın, sözleşmeden doğan borçlar ve haklar bakımından sözleşmeyi devralan tarafa karşı gerekli bilgiyi vermemesi gibi bir durum da

---

<sup>89</sup> Sözleşmeyi devralan tarafın, TBK m. 205'te öngörüldüğü gibi tüm hak ve borçları devralmakla kalmayıp, aynı zamanda sözleşmeyi devreden tarafın, taraf sıfatını da alır. Yani sözleşmeyi devreden taraf nasıl hak sahibi ve yükümlü ise sözleşmeyi devralan tarafta, devir sonrası hak sahibi ve yükümlüdür. Bu sebeple gelecekte doğacak olan hak ve borçlara ilişkin sözleşmeyi devreden tarafın bir borcu veya hakkı olamaz. Sözleşmenin devrolunmasından önce; temerrüt, ifanın düzgün yapılmaması veya hiç yapılmaması gibi haller meydana gelmiş ancak hüküm ve sonuçlarını sözleşmenin devrinden sonra doğurmuş ise bu durumdan sorumlu olacak kişi sözleşmeyi devralan kişidir. Bununla beraber sözleşmeden dönmenin şartları sözleşmenin devrinden önce meydana gelmiş olsa dahi sözleşmenin devrinden sonra bu hak, sözleşmeyi devralan tarafa karşı kullanılacaktır. Yani sözleşmenin devrolunmasından itibaren, devre konu sözleşmeyle alakalı tüm hukuki sonuçlar, sözleşmeyi devralan taraf üzerinde hüküm ve sonuçlarını doğurur. Hatta sözleşmeyi devreden tarafın, devre konu sözleşmenin kurulmasındaki irade beyanı dahi, sözleşmenin devrolunmasından sonra sözleşmeyi devralan tarafı bağlar. Sözleşmeyi devralan taraf bu durumu bilmese dahi, bu durumun sonuçlarına katlanmak zorundadır. Ancak *culpa in contrahendo* sorumluluğunun, sözleşmeyi devreden taraf ile sözleşmede kalan taraf arasında hukuki sonuçlarını doğuracağı iddia edilmiştir. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: AYRANCI, s. 117-119; KAHRAMAN, s. 1439.



ortaya çıkabilecektir. Bu durumda sözleşmeyi devralan tarafın, devreden tarafla yapmış olduğu sözleşmenin devrine ilişkin taahhüt sözleşmesine aykırılık sebebi ile devreden tarafa başvurma hakkı olabilecektir.

### **C. Borç İlişkileri Bakımından Sonuçları**

Sözleşmenin devrinin, devre konu sözleşmedeki tüm hak ve borçları, sözleşmeyi devralan tarafa geçirdiğini yukarıda belirtmiştik. Gerçekten de sözleşmenin devri, devre konu olan sözleşmedeki tüm hakları ve borçları taraf sıfatı da dahil olmak üzere, devreden taraftan devralan tarafa bırakır. Bununla beraber sözleşmenin devrinin; alacak hakları, yenilik doğuran haklar ve diğer haklar bakımından detaylıca incelenmesi gerekir.

#### **1. Alacak Hakları Bakımından**

Alacak hakları bakımından da sözleşmenin devrinin hukuki sonuçları önem taşır. Sözleşmenin devriyle birlikte alacak hakları da sözleşmeyi devralan tarafa geçer. Alacak hakkı borçlunun bir edimi talep etme hakkıdır<sup>90</sup>. Alacak hakkı, sözleşme ilişkisinin kurulması ile ortaya çıkar<sup>91</sup>. Bazı durumlarda ise alacak hakkı meydana gelmese de sözleşme kurulmuş olur<sup>92</sup>. Buna sözleşmenin kurulmasından bir sonraki yıl için kiralanacak bina için yapılmış olan kira sözleşmesi, kredi sözleşmesi kurulduktan sonra henüz kullanılmamış kredi örnek olarak verilebilir. Bu sebeple, alacak hakkının var olmadığı bir sözleşmenin devredilebilmesi durumu meydana gelebilir. Bu durumda sözleşmenin devri gerçekleştiğinde, sözleşmeden kaynaklı olarak ileride doğacak olan alacakların, sözleşmenin yeni tarafı yani sözleşmeyi devralanın şahsında doğacağı üzerine tartışma yoktur.

Sözleşmenin devrinden önce üzerinde tasarruf yapılmış alacakların durumunun ne olacağı konusu üzerinde durmak gerekir. Alacak hakları üzerinde tasarruf işlemi yapılabileceği gibi henüz doğmamış alacak hakları üzerinde tasarruf işlemi ile

---

<sup>90</sup> AYRANCI, s. 121

<sup>91</sup> Örneğin bir satış sözleşmesinde, alacak hakkı sözleşmeyle birlikte meydana gelir.

<sup>92</sup> ÖZ, s. 1266.

doğmamış bu alacak hakkının bir başkasına devrinin mümkün olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır<sup>93</sup>. Sözleşmenin devri işlemini bir tasarruf işlemi olarak kabul ettiğimizi yukarıda belirtmiştik. Doğmamış bir alacak hakkı üzerinde tasarruf işlemi yapılmasını mümkün gören yazarlara göre, doğmamış bir hak üzerinde yapılan tasarruf işlemi sonrasında sözleşmenin devri işlemi yapıldığı takdirde alacak hakkının bu durumdan nasıl etkileneceği konusunda farklı bir görüş ortaya atılmıştır<sup>94</sup>. Bu görüşe göre ileride doğacak alacak hakkı bakımından yapılmış devir işleminin bir tasarruf işlemi olduğu iddia edilmiştir. Ayrıca sözleşmenin devri bir tasarruf işlemi olduğundan, sözleşmeden doğan alacak hakkının üzerinde bir kez daha tasarruf işlemi yapılamayacaktır. Bu durumda sözleşmeyi devralan bu alacak hakkına sahip olamayacaktır. Çünkü bir hak üzerinde, iki tasarruf işlemi yapılır ise, bunlardan zaman bakımından önce yapılanı hüküm doğurur<sup>95</sup>. Bununla beraber belirtmek gerekir ki kimse sahip olduğu haktan fazlasını devredemeyecektir<sup>96</sup>. Ancak daha doğmamış bir alacak hakkının devredilmesi sonrası, sözleşmenin devri söz konusu olursa, alacak hakkına kimin sahip olacağı konusunda bir farklılık meydana gelir. Şöyle ki ileride doğacak bir alacak hakkının devredilebilmesi mümkün iken, bu alacak hakkının devrinin gerçekleştiği anda devreden bu hakka sahip olması yeterli olmayıp, devreden bu hakların doğduğu anda da tasarruf yetkisine sahip olması gerekir<sup>97</sup>. Bu sebeple ileride doğacak olan alacak hakları için yapılmış devir sonrası, bu alacakların konu olduğu sözleşmenin devri yapılırsa, alacağı temlik eden kişinin bu alacağın doğduğu anda tasarruf yetkisi olmayacağından ve bu yetki sözleşmeyi devralanda olacağından, alacağın devri hüküm doğurmayacak olup, sözleşmeyi devralan bu alacak hakkına sahip olacaktır. Kanaatimizce ileride doğacak bir alacak hakkı üzerinde yapılan işlem bir tasarruf işlemi niteliğinde değil; bir borçlandırıcı işlem niteliğinde olacaktır. Şöyle ki yukarıda da belirttiğimiz

---

<sup>93</sup> Bir görüşe göre; ileride doğacak bir alacak üzerinde tasarruf işleminin mümkün gözükmesi ile beraber alacağın doğduğu sırada bu tasarruf yetkisinin, devredende var olması gerekir. Bu durumu kabul etmekle beraber bizim de katıldığımız diğer görüş nazarında, ileride doğacak bir alacağın devri, ileride devrin gerçekleşmesi bakımından bir tasarruf yetkisinin varlığını gerektireceğinden ve eğer bu tasarruf yetkisi, alacağın doğduğu anda devredende bulunmuyorsa, tasarruf işleminin geçersizliğini meydana getirecektir. Bununla beraber öncelik ilkesi gereği bir hak üzerinde birden fazla tasarruf işlemi yapılırsa bunlardan zaman bakımından önce olanı geçerli olacaktır. Bu sebeple ileride doğacak bir alacak hakkı üzerinde, ancak bir borçlandırıcı işlem yapılabilecektir. Bu sebeple devreden alacak hakkına henüz sahipse, devralacak kişi ile aralarında yaptıkları işlem alacağın devri değil, alacağın devrine ilişkin, devir vaadi olacaktır. Doktrindeki mevcut ayrıma ilişkin olarak Bkz.: **ÖZ**, s. 1267; **TERCIER/PICHON-NAZ/DEVELİOĞLU**, s. 536.

<sup>94</sup> **AYRANCI**, s. 123.

<sup>95</sup> **TUNÇOMAĞ**, s. 90; **EREN**, Genel Hükümler, s. 175 vd.

<sup>96</sup> **AYRANCI**, s. 123.

<sup>97</sup> **ÖZ**, Turgut, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Ed. Kurulu: Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, H. Murat Develioğlu, İstanbul 2017, Vedat Kitapçılık, s. 1264 vd.; **AYRANCI**, s. 123

üzere, bir kimse sahip olduğu haktan fazlasını devredemez. Alacak hakkının ileride doğacağı varsayımında, kişi bu hak üzerinde henüz tasarruf hakkına ve tasarruf yetkisine haiz olmayacaktır<sup>98</sup>. Bununla sebeple, ileride doğacak alacak hakkı üzerinde kişinin yapabileceği işlem yalnızca, alacağın devri vaadi<sup>99</sup> olacak olup, bu vadin yapılması sonrası sözleşmenin devri yapıldığına, yapılan vadin ifası mümkün olmayacak ve vaadi yapan taraf borca aykırılıktan sorumlu tutulacaktır<sup>100</sup>. Bununla beraber, bu hallerde alacağın devrinin tahvil yoluyla, alacağın devri vaadine çevrilmesi mümkün olabilecektir<sup>101</sup>.

## 2. Yenilik Doğuran Haklar Bakımından

Sözleşmenin devrinin hüküm ve sonuçları bakımından bir diğer önemli konu, devre konu sözleşmeden doğan yenilik doğuran hakların durumunun ne olacağıdır. Yenilik doğuran haklar, tek taraflı irade beyanıyla bir hukuki ilişkiyi kuran, değiştiren veyahut kuran haklar olarak ifade edilebilir<sup>102</sup>. Yenilik doğuran hakların kullanımı ve etkisi için karşı tarafın bu hakkın kullanımına katılması aranmaz ve karşı tarafın katılımı olmaksızın karşı tarafın hukuki niteliğinde bir değişiklik meydana getirir<sup>103</sup>. Bu haklar kullanılmakla sona erer. Yenilik doğuran haklar karşı tarafa varması gereken bir irade beyanıyla kullanılabilir<sup>104</sup>. Yenilik doğuran haklar türleri bakımından kurucu, değiştirici ve bozucu yenilik doğuran haklar olarak üçe ayrılırlar<sup>105</sup>. Bu ayrım tezahür ettikleri hukuki ilişkiye yaptıkları etki bakımından ortaya çıkar.

---

<sup>98</sup> Buna örnek olarak, mirasçılardan terekede yer alan alacaklarda, devir işlemini yapandan başkasına ait alacaklarda, tasarruf yetkisi kuralı olarak yoktur. Buna ilişkin olarak Bkz.: **ÖZ**, İstanbul Şerhi Türk s. 1263 vd.

<sup>99</sup> **ÖZ**, s. 1267; **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 536.

<sup>100</sup> Bkz.: Dp.: 93; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 551.

<sup>101</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 556.

<sup>102</sup> **BUZ**, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2005, s. 55; **DEMİRBAŞ**, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, İstanbul 2006, s. 17.

<sup>103</sup> **AYRANCI**, s. 124.

<sup>104</sup> Bazı yenilik doğuran hakların kullanılması, tek taraflı irade beyanının karşı tarafa gönderilmesi ile değil de, dava açma yoluyla kullanılır. Bu türdeki yenilik doğuran hakların kullanılabilmesi için hakimın hükmüne gerek olup bu davalara, yenilik doğuran dava adı verilmektedir. **DEMİRBAŞ**, s. 18.

<sup>105</sup> **DEMİRBAŞ**, s. 18-19.

Yenilik doğuran haklar, kanundan doğabileceği gibi sözleşmeden de doğabilecektir<sup>106</sup>. Biz de konumuzun sözleşmenin devri olması nedeniyle burada sözleşmeden kaynaklı yenilik doğuran hakların, sözleşmenin devri bakımından durumlarını inceleyeceğiz.

Sözleşmenin devrine konu olacak yenilik doğuran hakların, devredilebilir nitelikte olması gerekmektedir. Örneğin yenilik doğuran haklardan olan alım, önalım veya geri alım gibi haklar tek başına bir alaktan bağımsız bir şekilde devredilebilirler. Ancak bir alacağa, eşyaya, borç ilişkisine veya bir topluluğa mensup olmaya bağlı yenilik doğuran hak niteliğinde olan haklar ise tek başına, bağlı oldukları hak ve alacaklardan bağımsız bir şekilde devredilemez ve devre konu edilemezler. Bunlara örnek olarak, sözleşmeden doğan fesih, dönme gibi haklar sözleşmeden ayrı olarak, yani bağımsız bir hak olarak devredilemeyecektir. Bu tür hakların sözleşmeden veyahut borç ilişkisinden bağımsız olarak devredilmesi mümkün değildir. İşte borç ilişkisinden kaynaklı bu haklar, sözleşmenin devrine konu olduğunda, sözleşmeyi devralan yeni tarafa sözleşme ile beraber devrolunacaktır. Yenilik doğuran hakların devredilebileceği konusunda doktrinde baskın bir görüş mevcuttur<sup>107</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki; yenilik doğuran haklardan bazıları devredilebilir nitelikte değildir<sup>108</sup>. Örneğin şahsa sıkı sıkıya bağlı olan haklardan olan boşanma hakkı ve paylı maliklerin sahip olduğu yasal önalım hakkı bakımından durum böyledir. İşte bunun dışında kalan; devredilebilir nitelikteki, bağımsız haklar devredilebilecektir. Bunun dışında kalan bağımlı haklar ise bu hakların doğduğu borç ilişkisinin devri ile birlikte, devralana devredilebilecektir. Bu nedenle; devredilebilir niteliğe haiz olmayan haklar dışındaki tüm yenilik doğuran haklar, sözleşmenin devri ile beraber devralana geçecektir<sup>109</sup>.

---

<sup>106</sup> BUZ, s. 188; DEMİRBAŞ, s. 44.

<sup>107</sup> ÖZTÜRK, s. 274; Malvarlığı niteliğindeki yenilik doğuran hakların, doğumundan önce ve hakkın doğumundan sonra doğduğu hukuki ilişkinin devri ile beraber devredilebileceğine ilişkin Bkz.: DEMİRBAŞ, s. 37. Bu durumun istisnası olarak; kişivarlığı niteliğindeki yenilik doğuran haklar, *intitius personae* özelliğinin var olduğu bir sözleşme ilişkisi ve aksine anlaşmadır.

<sup>108</sup> BUZ, s. 267; DEMİRBAŞ, s. 39.

<sup>109</sup> KAHRAMAN, s. 1439; Yenilik doğuran hakların doğmadan önceki durumu beklenti olarak nitelendirilebilir. Çünkü beklenti; şarta bağlı işlemlerde, şartın gerçekleşmesine kadar kişinin, bu hakkı ilerde elde etme hakkına ve bu sebeple hakkı kazanıncaya kadar hukuken korunan menfaati olarak tanımlanmıştır. Buradan yola çıkarak beklentinin, hukuki ilişkiden doğduğu ve hukuki ilişkinin taraf sıfatının devri ile ancak yenilik doğuran hakkın devrolunabileceği ilişkin görüş için Bkz.: DEMİRBAŞ, s. 36-37.

Sözleşmenin devri ile birlikte, bir bozucu yenilik doğuran haklardan olan iptal, fesih dönme gibi haklar da devralana geçecektir<sup>110</sup>. Bu durum sözleşmenin devrinin bir halefiyet işlemi olmasının sonucudur. Bu yenilik doğuran haklar, sözleşme ilişkisinden doğan borç veya alacağa bağlı değil, sözleşmenin tarafı olmaya ilişkindir<sup>111</sup>. Bununla beraber sözleşmenin devrine rağmen, bu yenilik doğuran hakların devredende kalacağına ilişkin anlaşmanın korunmaya değer bir hukuki menfaati bulunmamaktadır. Çünkü sözleşme edimleri ile yükümlü olmayan tarafın bu yenilik doğuran hakları kullanarak, tarafların hukuki menfaatlerini etkilemesi bu hakların amacına ters düşecektir<sup>112</sup>. Son olarak belirtmek gerekir ki irade sakatlıklarından kaynaklanan iptal haklarının durumunun ne olacağını aşağıda detaylıca inceleyeceğimizden burada ayrıca bu konuya yer vermiyoruz.

<sup>110</sup> Devre esas olan sözleşmede hata, hile veya korkutma gibi iradeyi sakatlayan haller mevcut olabilir. Bu irade sakatlığının mevcut olduğu hallerde de sözleşme iptal edilebilir. Bozucu yenilik doğuran haklardan olan iptal hakkının, sözleşmenin devrinde kim veya kimler tarafından kullanılabilmesi doktrinde tartışılmıştır. Bu iptal hakkının kullanılabilmesi bakımından yalnızca sözleşmenin devri sırasında, iptale konu teşkil eden bu durumun bilinmemesi halinde bu hakkın sözleşmeyi devralana geçeceği belirtilmiştir. Bu görüşü savunanlar bakımından, bu durumun ayrıca iptal hakkı sahibi olan sözleşmede kalan taraf için de geçerli olduğu belirtilmiştir. Yine sözleşmenin devri sırasında, irade sakatlığını bildiği halde sözleşmeyi devreden taraf artık geçersizliği ileri süremeyeceği belirtilmiştir. Sonuç olarak sözleşmenin devri sırasında, devre esas sözleşmeden kaynaklı olan iptal hakkının taraflarca bilinmesi, lehine bu hak tanıyan tarafın, bu haktan yararlanamamasına sebebiyet verecektir. Çünkü sözleşmenin devrinde; devreden ve devralanın devir iradesi, sözleşmede kalan tarafın ise bu devre rızası mevcuttur. Bu sebepten yola çıkarak bizce, tarafların iptal hakkını bilmesi ve devri bu şekilde gerçekleştirmeleri sonucunda, bu iptal haklarını kullanabilmeleri hakkın kötüye kullanılması teşkil edecektir. Ancak bu tartışma sonrası ortaya çıkacak mesele, bu hakkın kim tarafından kullanılabilmesidir. Devre konu edilmiş sözleşmede, devreden sahip olduğu iptal hakkı, sözleşmenin devri ile tümüyle devralana geçecektir. Çünkü devreden, devrolan sözleşme ile ilgili herhangi bir menfaati kalmamıştır. Kaldı ki sözleşmede lehine tanınmış bir iptal hakkı varken bu sözleşmeyi devretmiş olan tarafın artık sözleşmenin akıbetinin ne olacağı konusunda bir menfaati yoktur. Bununla beraber iptal hakkı, sözleşmeye bağlı bir haktır. Devralanın sözleşmeyi hak ve borçların yanında taraf sıfatı ile de beraber devralması, sözleşmenin baştan itibaren sanki devralan ve sözleşmede kalan tarafla yapılmış gibi hüküm doğurması, iptal hakkının devralana geçmesine sebebiyet verir. Buradan yola çıkarak, devredin aldatılması suretiyle yapılan bir sözleşmenin, devralan tarafından kullanılmasının ölçüsü ancak, devreden aldatıldığı kadarıyla sınırlıdır. İptal hakkının kullanılması neticesinde ise iptal olan sözleşme sonrası, sebepsiz zenginleşmeye dayanarak iade borçları, devreden ve sözleşmede kalan tarafından yerine getirilecektir. Çünkü sözleşmenin başında devreden yerine getirdiği edimler, sözleşmenin devri sonrasında devralan tarafından yerine getirilmiş sayılacaktır. Bununla beraber sözleşmede kalan taraf da iptal hakkını kullanırken sözleşmeyi devralan tarafa karşı ileri sürebilecektir. Bu yüzden de burada doğan sebepsiz zenginleşme hükümlerinden sorumlu olacak taraf da sözleşmeyi devralan taraf olacaktır. Sözleşmenin devri tüm hak ve alacakları ve taraf olma sıfatını, devralana geçirdiğinden burada karşımıza çıkan sorunlarda yalnızca düşünülmesi gereken, devralanın sanki sözleşmenin başından beri devreden yerinde olduğudur. Buna göre hak düşürücü süre bakımından sürenin başlangıcı da sözleşmeyi devreden bakımından başlamış olan süredir. Bu görüş için Bkz.: AYRANCI, s. 134-144. Bizce ise bazı durumlarda sözleşmenin devrolunmasından sonra, esas sözleşmedeki iptal hakları bilinmese ve devralanın bu hakları kullanma imkanı olsa dahi bu hakların kullanılması, dürüstlük kuralına aykırı olabilecektir. Şöyle ki, devreden korkutulmak suretiyle yapılan bir sözleşmenin niteliğini, alacak ve borçlarını ve ayrıca hüküm ve sonuçlarını devralanın bilmesi pek tabii mümkündür. Çünkü bir sözleşmeyi devralacak kişi hayatın olağan akışına göre; o sözleşmenin tüm nitelikleri konusunda bilgi sahibi olur. İşte bu gibi durumlarda devreden korkutulduğunu bilmediği halde sözleşmeyi devralan taraf, sözleşmeyi devraldıktan sonra hakkını kötüye kullanarak sözleşmeyi feshetmesi dürüstlük kuralına aykırı olacaktır. İşte bu gibi durumlar dışında iptal hakkının devralana geçtiği kabul edilebilecektir. Belirtmek gerekir ki iptal hakkı her durumda, devralana geçecektir. Ancak bazı hallerde bu hakkı kullanmak dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebilecektir.

<sup>111</sup> ÇAYAN, Gökhan, Sözleşmenin Devri, Ankara 2016, Adalet Yayınevi, s. 122; AYRANCI, s. 133

<sup>112</sup> AYRANCI, s. 126; ÇAYAN, s. 123.

### 3. Def'i Ve İtiraz Hakları Bakımından

Hukukumuzda, alacaklının borçluya karşı ileri sürmüş olduğu taleplere karşılık borçlunun da birtakım savunma hakları vardır. Bunlardan ilki olan defiler, borçlunun, borcun varlığını inkar etmeyerek ve buna karşın özel bir sebebe dayanarak, bu borcu yerine getirmekten kaçınmasını sağlayan haklardır<sup>113</sup>. Defiler hakim tarafından res'en nazara alınmayacağı gibi, bu haktan yararlanan tarafın ayrıca bu hakkı kullanması gerekir<sup>114</sup>.

Bununla beraber, yukarıda saydığımız savunma sebeplerinden bir diğeri, itiraz hakkıdır. İtiraz hakkı ise bir hakkın doğumuna engel olan veya hakkı sona erdiren olguların ileri sürülmesidir<sup>115</sup>. Davada ileri sürülme de, hakim tarafından res'en dikkate alınması gereken bu durumun, ayrıca bu haktan yararlanacak kişi tarafından ileri sürülmesine gerek bulunmamaktadır<sup>116</sup>.

Sözleşmenin devrinde; def'i ve itiraz hakları, sözleşmenin devrolunmasını müteakip sözleşmeyi devralana geçecektir<sup>117</sup>. Bu sebeple devralan, sözleşmeden doğmuş ve devreden kullanabileceği tüm def'i ve itirazlara sahip olur. Bu itiraz ve defilerin sınırını, devredilen sözleşme oluşturmaktadır. Sözleşmenin devri dışında kalan itiraz ve defilerin devralana geçmesi mümkün olmayacaktır<sup>118</sup>.

Genel olarak sözleşmenin devrinin, itiraz ve def'i haklarını devralana geçireceği kabul edilir<sup>119</sup>. Ancak bu duruma ilişkin olarak bazı def'i haklarını ayrıca incelemek gerekir. İlk olarak incelenmesi gereken durum, bir eksik borcun zamanaşımı sebebiyle doğduğu durumlarda sözleşmenin devridir. Sözleşmenin devrine ilişkin yukarıda yaptığımız açıklamalar dahilinde eksik borç içeren bir sözleşmenin devri bakımından kanuni engel öngörülmediğinden, eksik bir borcun bulunduğu sözleşmenin

---

<sup>113</sup> Bazı defiler, borçluya sürekli olarak borcunu ifa etmekten kaçınma hakkı verirken, bazı defiler ise borçluya bu hakkı geçici olarak sağlar. Borçluya sürekli olarak bu imkanı sağlayan haklara kesin defiler, borçluya bu hakkı geçici olarak sağlayan haklara ise geçici defiler adı verilmektedir. Bkz.: OĞUZMAN/BARLAS, s. 332.

<sup>114</sup> OĞUZMAN/BARLAS, s. 333.

<sup>115</sup> OĞUZMAN/BARLAS, s. 330.

<sup>116</sup> Hakimin itirazı res'en nazara alabilmesi için, bu hususun hakim tarafından dava dosyasından anlaşılması gerekmektedir. Bkz.: OĞUZMAN/BARLAS, s. 331.

<sup>117</sup> AYRANCI, s. 146; ÇAYAN, s. 125.

<sup>118</sup> AYRANCI, s. 146.

<sup>119</sup> Sözleşmenin devrolunması ile beraber, devre konu sözleşmeden kaynaklanan tüm itiraz hakları sözleşmeyi devralana geçecektir. Bkz.: ÇAYAN, s. 129.

devri gerçekleştirilebilecektir.<sup>120</sup>. Ancak burada tartışılması gereken asıl mesele, sözleşmenin devrinde, bu devre rıza göstermiş olan, sözleşmede kalan tarafın, asıl sözleşmede sahip olduğu bu def'i hakkını, sözleşmeyi devralan tarafa karşı ileri sürüp süremeyeceği konusudur. Doktrindeki bir görüşe göre sözleşmenin devrine rıza vermiş olan sözleşmede kalan tarafın sahip olduğu zamanaşımı def'isini, sözleşmeyi devralan tarafa karşı ileri sürebileceği iddia edilmiştir<sup>121</sup>. Bu görüşün savunulmasının yanında ayrıca bu sebepler gösterilmese de; sözleşmenin devri, yukarıda ayrıca belirtildiği gibi, sözleşmeyi devralan tarafın sanki sözleşmeye başından beri devreden taraf yerinde olması sonucunu doğuracağından, bu yöndeki görüşün bu sebebe dayandığı düşünülmektedir. Belirtmek gerekir ki, burada borç devam etmektedir. Borçlu def'i hakkını, dava veya kendisine karşı başlatılmış bir icra takibine karşı kullanarak davanın reddini sağlayabilir<sup>122</sup>. Ancak TBK m. 160 gereğince, zamanaşımının doğumundan sonra bu haktan feragat edilebilecektir. Bu madde kıyas alındığında, sözleşmenin devrine rıza vermiş olan tarafın bu hakkı kullanabilmesi tarafımızca mümkün gözükmemektedir. Çünkü sözleşmenin devrine rıza veren taraf, zamanaşımına uğramış borcu devrederken, aslında bu borcun ödeneceğine dair sözleşmeyi devralana ifa etme yükümlülüğü altına girer. Bu sebeple sözleşmede kalan tarafın, artık bu borca karşı def'i hakkını kullanmayacağını zımnen kabul ettiği düşünülebilir ve borçlunun zamanaşımından feragat ettiği sonucunu çıkarabiliriz<sup>123</sup>.

---

<sup>120</sup> ÇAYAN, s. 126.

<sup>121</sup> ÇAYAN, s. 126.

<sup>122</sup> İlamsız icra takiplerinde, zamanaşımının takipten önce doğması durumunda, takibe karşı zamanaşımı def'isini ileri sürmeyen borçlunun, artık bu alacağa itiraz edemeyeceğine ilişkin Bkz.: KURU, Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra İflas Hukuku, İstanbul, Eylül, 2016, Legal Kitabevi, s. 148. "Zamanaşımı kurumu, alacağın takip tarihinden önce ya da sonra zamanaşımına uğraması durumları için ayrı ayrı sonuçlara bağlanmıştır. Takibin kesinleşmesinden sonra kimi sürelerle uyulmamasından dolayı, alacağın zamanaşımına uğraması ve takibin yenilenmesi durumunda, İİK m.71,33-a ve 33 gereğince borçlunun zamanaşımını ileri sürmesi olanaklıdır. Buna karşılık, ikinci durumda, yani alacak, takip talebinden önce zamanaşımına uğramışsa, bunun, ödeme emrinin bildirim üzerine, borçlu tarafından itiraz biçiminde ileri sürülmesi zorunluğudur. Ters durumda, takip talebinden önce gerçekleşmiş zamanaşımına dayanılarak, takibin iptali istenemeyeceği gibi, icrada ödenmiş olan böyle bir borcun geri alınması da dava edilemez ( Borçlar Yasası, m.62 ) Yani icra takibine karşı borçlunun zamanaşımı itirazında bulunmaması, bu itirazından vazgeçmesi anlamındadır. Aynı nedenlerle, ödeme emrine karşı zamanaşımı savunmasında bulunmayan ya da hiç itiraz edemeyen borçlunun, artık borcun zamanaşımına uğradığından söz ederek "menfi tespit davası" açması olanağı yoktur." Y. 11. HD., 1975/2912 E., 1975/4679 K., 7.7.1975 T., <http://www.kazanci.com.tr>, E. T.: 18.11.2018.

<sup>123</sup> Karşı görüş için Bkz.: Sözleşmenin devredilmesine rıza göstermek, eksik bir borcu dava edilebilir bir borç haline getirmez. Devredene karşı ileri sürülecek zamanaşımı def'i, sözleşmeyi devralana karşı da ileri sürülebilecektir. AYRANCI, s. 146; ÇAYAN, s. 126.

Hukukumuzda karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler için öngörülen ödemezlik def'i de sözleşmenin devrinden sonra devralana geçer<sup>124</sup>. Ancak aciz def'i<sup>125</sup> bakımından durum aynı şekilde tezahür etmeyecektir. Burada ikili bir ayırım yapmak gerekir. Bunlardan ilki sözleşmeyi devreden aciz def'i hakkına sahip olduğu durumdur. Bu halde, sözleşmede kalan tarafa karşı aciz def'i hakkına başvurulabilecektir devralan bu hakka sahip olacaktır. Ancak sözleşmede kalan tarafın TBK m. 98 şartlarına uygun ödeme gücüne sahip olması durumunda devralan bu hakka başvuramayacaktır. Buna karşın sözleşmede kalan tarafın aciz def'ine başvurma hakkına sahip olduğu bir durum mevcut ise sözleşmeyi devredene karşı sahip olunan bu hak, sözleşmeyi devralanın, TBK m. 98 şartlarına uygun ödeme gücüne sahip olması durumunda, ortadan kalkacaktır<sup>126</sup>. Çünkü yeni durumda sözleşmenin karşı tarafı olan devralan bu ödeme gücüne sahip olduğu takdirde, TBK m. 98 hükümleri uygulama alanı bulamayacaktır.

Takas def'i<sup>127</sup>, sözleşmenin devri ile beraber devralana geçer. Çünkü takas def'i, devreden sözleşmeden doğan alacakları bakımından, sözleşmenin devrinden sonra devralana geçecektir<sup>128</sup>. Bunun doğal bir sonucu olarak da, sözleşmeden doğan borçlar ve alacakların, TBK m. 139'daki şartları sağlaması koşulu ile takas def'inin kullanılmasına imkan sağlayacaktır. Bununla beraber sözleşmenin devrinden önceki bir dönemde doğmuş olsun veya olmasın, devre konu sözleşmeden kaynaklı tüm hak ve borçlar sözleşmede kalan taraf veyahut devralan tarafından takas def'ine konu edilebilir. Ancak sözleşmenin devrinden sonraki bir dönemde, sözleşmeyi devredenden

---

<sup>124</sup> TBK m. 97 (İsvBK m. 82) ye göre; bir tarafın, diğer taraftan borcunun ifasını yerine getirmesini talep edebilmesi için kendi borcunu ifa etmiş olması veya sözleşmenin koşullarına göre kendi edimini daha sonra ifa etme hakkı veya borcunu ifa etmeyi önermiş olması gerekir. Aksi takdirde, borçludan ediminin yerine getirilmesi istendiğinde, borçlu ödemezlik def'isini kullanarak; karşı tarafın edimini yapmasına dek, kendi edimini ifa etme yükümlülüğünden kurtulur. Ayrıca belirtmek gerekir ki ödemezlik def'i ancak karşılıklı yani iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde meydana gelebilir. Eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler bu kapsam dışında kalacaktır.

<sup>125</sup> TBK m. 98 gereğince, karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, borçlunun edimini ifada güçsüzlüğe düşmesi, borçluya yapılan hacizlerin sonuçsuz kalması veya borçlunun iflas etmesi durumunda, alacaklı; alacağı güvence altına alınana dek, kendi ediminin ifasından kaçınabilecektir. Bu durum hukukumuzda alacaklıya tanınan koruma imkanlarından biri olarak gösterilebilecektir. Bkz.: **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 336.

<sup>126</sup> **ÇAYAN**, s. 127.

<sup>127</sup> TBK m. 139 da öngörüldüğü üzere; tarafların, karşılıklı para veya özdeş edimler bakımından birbirine borçlu olduğu durumlarda, her iki borcun muaccel olması şartı ile her biri alacağını, borcuna takas edebilir. Ancak belirtmek gerekir ki burada; alacağın ve borcun aynı cinsten ve her ikisinin takas anında muaccel olması gerekir. Bunun yanında takasa elverişli olmayan veya takastan feragat edilmiş durumlarda bu def'i hakkı kullanılamayacaktır.

<sup>128</sup> Karşı görüş için Bkz.: **AYRANCI**, s. 146; **ÇAYAN**, s. 128.



olan sözleşme dışı bir alacağına karşılık, sözleşmede kalan taraf takas def'ini kullanamayacaktır<sup>129</sup>.

Sözleşmenin devri ile beraber sözleşmede kalan taraf, devreden şahsından kaynaklanan def'ilerini sözleşmeyi devralana karşı ileri süremeyecektir. Ancak sözleşmede kalan tarafın, sözleşmeyi devredene karşı sahip olduğu tüm def'i haklarını sözleşmeyi devralana karşı saklı tutmak istemesi, sözleşmenin bir kül halinde devrolunması amacıyla bağdaşmayacaktır<sup>130</sup>. Buna ilişkin anlaşmalar ise geçersiz olacaktır<sup>131</sup>.

#### 4. Diğer Fer'i Haklar Bakımından

Sözleşmenin devri ile beraber yukarıda açıkladığımız haklardan başka olarak, kefalet, rehin ve ipotek gibi teminatlar da devralan tarafa devrolunabilir. Sözleşmede kalan taraf lehine, üçüncü kişi tarafından verilen kefalet ve rehin hakları varlıklarını sözleşmenin devri sonrası devam ettirirken, sözleşmeyi devreden lehine üçüncü kişi tarafından tesis edilen rehin ve kefalet hakları, sözleşmenin devrolunması sonrası devralana ancak üçüncü kişinin bu teminatların devralan bakımından da geçerli olmasına ilişkin rıza vermesi durumunda geçerli olacaktır<sup>132</sup>. Bunun dışında, sözleşmeyi devreden, devralan veya sözleşmede kalan taraflar arasında sözleşme serbestisi içerisinde, birbirinden farklı tarzda teminata ilişkin anlaşmalar yapılmasında bir yasak veyahut sakınca bulunmamaktadır.

---

<sup>129</sup> Bununla beraber, doktrinde birkaç yazar tarafından, sözleşmenin devrinden önce ortaya çıkmış bir alacak bakımından, sözleşmenin devrinden sonra devralanın alacağına karşı takas hakkının kullanılabilmesi ifade olunmuştur. Bu görüş için Bkz.: ÇAYAN, s. 128; AYRANCI, s. 146. Ancak takas def'inin kullanılması ancak devre konu sözleşmeden doğan alacakların mevcut olması durumunda mümkün olabilecektir. Çünkü sözleşmenin devri her ne kadar taraf sıfatını devrederek, sözleşmenin sanki baştan beri tarafıymış gibi hüküm doğuracak olsa da, sözleşmeyi devralan tarafın, sözleşme öncesi, sözleşmeye ilişkin olmayan bir alacağını, sırf devreden yerini aldı diye devralana yükletmek hukuk mantığına ve kanun koyucunun amacına ters düşecektir. Bu görüşü savunanlar, takas def'ine ilişkin hakkın kullanımında, kişilerin arasındaki tüm borç ilişkileri yerine, devre konu olan sözleşmeden doğan borçları ve alacakları hesaba katmaları gerekirdi. Bu sebeple takas def'inin sözleşmeyi devralan bakımından kapsaması yalnızca devre konu olan sözleşmeden doğan borç ve alacaklardır. Bu sebeple, kanaatimizce bu görüş hatalıdır.

<sup>130</sup> ÇAYAN, s. 129; AYRANCI, s. 147.

<sup>131</sup> AYRANCI, s. 147.

<sup>132</sup> AYRANCI, s. 147-148; Sözleşmenin devri sonrasında taraf değişikliği gerçekleştiğinde, borcun dış üstlenilmesi hükümlerine kıyasen, fer'i teminatların yani kefalet ve rehin sona erdiğine dair görüş için Bkz.: KAHRAMAN, s. 1439.

## D. Sözleşmenin Devrinin Meydana Geldiği, Hüküm Ve Sonuçlarını Doğurduğu Zaman

Sözleşmenin devrinin meydana geldiği zamanın tespiti, devre konu olan sözleşmeden kaynaklanan, taraf olma sıfatı da dahil olmak üzere o sözleşmeden doğan tüm hak ve borçların, devralan tarafa ne zaman geçeceği ve devrin hüküm ve sonuçlarını ne zamandan itibaren doğuracağı bakımından önemlidir.

Sözleşmenin devrinin meydana geldiği zamandan kastedilen sözleşmenin kurulduğu andır. Hukukumuzda ise sözleşmenin kurulduğu anı açıklayan birden fazla teori mevcuttur<sup>133</sup>. Bunlardan ilk olanı *açıklama teorisidir*. Bu teoriye göre, muhatabın kabul beyanını açıklaması ile sözleşme kurulur ve bu beyanın öneriyi yapan tarafa gönderilmesine gerek yoktur. İkinci teori ise *öğrenme teorisidir*. Bu teoriye göre öneride bulunan tarafın, kabul beyanını öğrenmesi gerekir, öneride bulunan tarafın bu beyanı öğrendiği an sözleşmenin kurulduğu andır. Üçüncü teori ise *gönderme teorisidir*. Bu teoriye göre ise, muhatabın öneride bulunmuş tarafa kabul beyanını göndermesi gerekir. Bu teoriye göre kabul beyanının, öneride bulunan tarafa varması aranmaz. Kabul beyanının muhatap tarafından gönderildiği an sözleşmenin kurulduğu andır. Son teori ise *varma teorisidir*. Bu teoriye göre ise sözleşmenin kurulduğu an, muhatap tarafından gönderilen kabul beyanının, öneride bulunan tarafa ulaştığı andır.

TBK' nın kabul ettiği teoriye göre ise, öneri ve kabul beyanının hazırlar arası yapılıp yapılmamasına göre bir ayırım yapılmıştır. Buna göre, hazırlar arasında yapılmış bir sözleşme, öneriye muhatap olan tarafın kabul beyanıyla kurulur.

Hazır olmayanlar arasında yapılan sözleşmelerin kurulduğu an bakımından ise TBK m. 6'da varma teorisi kabul edilmiştir. Buna göre, kabul beyanının, önerenin hakimiyet alanına ulaştığı an sözleşmenin kurulduğu andır<sup>134</sup>. Buna karşın bu sözleşmenin hükümlerini doğurduğu an bakımından gönderme teorisi kabul edilmiştir (TBK m.11). Bu teoriye göre, muhatap tarafından kabul beyanı öneren tarafa gönderildiği andan itibaren hükümlerini doğurur (TBK 11/2). Dolayısıyla hazır olmayanlar arasında yapılmış olan sözleşmenin hükümlerini geriye dönük olarak doğurur.

---

<sup>133</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 276 vd.

<sup>134</sup> EREN, Genel Hükümler, s. 276 vd.

Sözleşmenin devri bakımından, bu sözleşmenin hüküm ve sonuçlarını tespit etmek için öncelikle sözleşmenin devrinin kurulduğu anın tespit edilmesi gerekir. Sözleşmenin devrinin TBK m. 205 gereği, üç şekilde kurulabileceğine yukarıda değinmiştik<sup>135</sup>. Bu durumlardan ilki olan, sözleşmenin devrinin üç taraflı bir sözleşme olarak kurulduğu halde, tarafların sözleşmenin devrine ilişkin ortak irade beyanlarını ortaya koydukları anda sözleşme kurulur ve buna bağlı olarak hüküm ve sonuçlarını sözleşmenin devrinin kurulduğu andan itibaren doğurur. Bununla beraber sözleşmenin devrinin, sözleşmeyi devralan ve devreden arasında yapılmış olan anlaşmaya, sözleşmede kalan tarafın rıza göstermesi suretiyle kurulduğu hallerde de, sözleşmede kalan tarafın kabul beyanı sözleşmenin kurulduğu an kabul edilecek ve sözleşme hüküm ve sonuçlarını bu tarihten itibaren doğuracaktır. Bu doğrultuda, sözleşmede kalan tarafın sözleşmenin devrine ilişkin olarak başlangıçta vermiş olduğu izin var olduğu durumlarda, sözleşmeyi devreden ve devralanın bu doğrultuda aralarında anlaşması anında kurulmuş olur. Tabii burada yapılan açıklamalarımız hazırlar arası yapılmış olan sözleşmenin devri sözleşmeleri için geçerli olup, hazır olmayanlar arasında yapılan sözleşmenin devri sözleşmeleri için, kurulduğu an bakımından “varma”, hüküm ve sonuçlarını doğuracağı an bakımından ise “gönderme” teorisi geçerli olacaktır.

Bununla beraber, sözleşmenin devrinin hüküm ve sonuçlarını doğuracağı anın sözleşmenin kurulduğu an itibari ile ne zamana etkili olarak sonuçlarını doğuracağını belirtmek gerekir. Kanaatimizce sözleşmenin devri, devir anı ile beraber hüküm ve sonuçlarını geçmişe etkili olarak doğurur<sup>136</sup>. Çünkü devrin gerçekleşmesi bakımından; devreden, devralan ve sözleşmede kalan tarafların ortak iradesi gerekir ve madde lafzı gereği artık tüm borç ve hakların devralan tarafa geçtiği açıkça ortaya konmuştur. Bu halde buna rıza gösteren devralanın, sözleşmede kalan tarafa karşı hangi borçlardan

---

<sup>135</sup> Doktrinde sözleşmenin devrinin nasıl kurulduğuna ilişkin farklı görüşler ortaya atılmış ve bu görüşlerden yola çıkılarak sözleşmenin devrinin hüküm ve sonuçlarının doğumu bakımından farklılıklar meydana gelmiştir. Öncelikle, sözleşmenin devrinin; devralan ve devreden tarafından kurulduğunun kabul edildiği ve sözleşmede kalan tarafın verdiği rızanın yalnızca onay niteliğinde olduğunun ve sözleşmenin kurulmasına bir etkisinin bulunmadığının kabul edildiği *tasarruf teorisinde*, sözleşmenin kurulma anı devreden ve devralan arasındaki sözleşmenin yapıldığı an kabul edilir ve sözleşmede kalan tarafın onayı geriye etkili olarak sonuçlarını doğurur. Ancak bu teori, sözleşmenin devrinin, sözleşmede kalan taraf bakımından hangi anda hüküm ve sonuçlarını doğuracağını bilmezliği ve bu tür bir ilişkiden doğan, hak ve borçların devir anına göre belirlenmesi amacına aykırı olduğundan eleştirilmiştir. Bununla beraber, *sözleşme teorisine* göre, sözleşmeye katılan üç tarafta iradesi de kurucu unsur olarak kabul edilmiştir. Bu sebeple sözleşmenin devrine ilişkin olarak, üç irade beyanından sonuncusunu veren tarafın beyanda bulunma anı, sözleşmenin kurulma anı yani sözleşmenin devrinin kurulma anı olarak kabul edilir. Bu teoriye göre de sözleşmenin kurulması ile beraber, tüm hüküm ve sonuçlar ileriye dönük olarak doğacaktır. Bkz.: AYRANCI, s. 148-149; ÇAYAN, s. 96-97.

<sup>136</sup> “Yüklenen taraf, sadece varolan hakların sahibi ve borçların sorumlusu değildir. Aynı zamanda, gelecekte doğacak olan hak ve borçlarla da ilgilidir.” Y. 3. HD. 2004/9625 E., 2004/10945 K., 14.10.2004 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 20.11.2018.

sorumlu olup olmayacağına ilişkin bir tereddüt içerisinde olduğu düşünülemez. Kaldı ki devralan, devreden tarafla arasında yapmış olduğu anlaşma gereği, sözleşmede kalan tarafa yapmış olduğu fazla ödemeleri veya ifayı, sözleşmeyi devreden tarafa rücu edebilecektir. Zira bir sözleşmeyi devralmak o sözleşmeden doğan borç veya alacakların devri değil, devre konu o sözleşmenin külli olarak devralınmasıdır. Bu halde sözleşmenin devrine ilişkin anlaşmanın kanaatimizce geçmişe etkili olarak hüküm doğuracağını kabul etmekteyiz. Bunun yanında ifade etmek gerekir ki, taraflar sözleşmenin devrinin hüküm ve sonuçlarını ne zamandan itibaren doğuracağı bakımından aralarında sözleşme serbestisi gereği anlaşma yapabilirler<sup>137</sup>. Taraflar arasındaki böyle bir anlaşma geçerli olacaktır. Tabii ki burada taraflar sözleşmeyi kuracak yani sözleşmenin devrini gerçekleştirecek, ancak hüküm ve sonuçlarının belirledikleri tarihten itibaren doğmasını sağlayabileceklerdir.

### III. Sözleşmenin Devrinin Benzer Hukuki Kurumlardan Farkları

#### A. Sözleşmeye Katılma

TBK m. 206 da düzenlenmiş olan bu kurum, yine sözleşmenin devri gibi eBK'da düzenlenmemiştir. Aynı şekilde İsviçre Borçlar Kanunu ve Alman Medeni Kanunu da bu düzenlemeye yer vermemiştir. TBK'nın m. 205 ve m. 206 hükümlerini içeren Beşinci bölümün “Üçüncü Ayrım”, “Sözleşmenin Devri Ve Sözleşmeye Katılma” başlığı altında bu hükümlere ard arda yer vermiştir.

Sözleşmeye katılma, var olan bir sözleşmede bulunan tarafların birinin yanında yer almak üzere, sözleşmeye katılan ve sözleşmenin tarafları arasında yapılan bir sözleşmedir. Sözleşmeye katılma ile birlikte katılan taraf, yanında yer aldığı tarafla beraber, yanında yer aldığı tarafın hak ve borçlarına sahip olur. Katılan taraf aynı zamanda yanında yer aldığı tarafın sahip olduğu itiraz, def'i ve yenilik doğuran haklara da sahip olur<sup>138</sup>. Bununla beraber sözleşmenin devrinde, sözleşmeyi devralan taraf yukarıda da

---

<sup>137</sup> AYRANCI, s. 148.

<sup>138</sup> Katılanın sözleşmeye yanına katıldığı tarafla beraber taraf olma sıfatını kazanacağını yanında, yanına katıldığı kişinin tüm hak ve borçlara müteselsilen sahip olacağını kanunen kabulü gerekir. Bununla beraber kazanılan bu haklardan olan yenilik doğuran hakların nasıl kullanılacağı tartışma konusudur. Bu konuda açısından, eşya hukukunda var olan paylı mülkiyette paydaşların yönetim ve tasarrufuna ilişkin olarak düzenlenen TMK m. 689-692'nin uygulama alanı bulması kabul edilebilir. Buna göre, örneğin karşı tarafla yapılacak olan ikale anlaşması, sözleşmeyi değiştirme veya sözleşmeyi feshetme; katılan ve yanına katıldığı tarafın birlikte yapmasını (oybirliği) gerektirirken, yanına katıldığı tarafın veya katılanın tarafın hukuki olarak menfaatlerini koruyucu işlemlerden olan

açıklandığı üzere taraf olma sıfatı da dahil olmak üzere tüm hak ve borçlara sahip olur. Ancak burada sözleşmenin devri ve sözleşmeye katılma arasında bir fark vardır. Şöyle ki; sözleşmenin devrinde, sözleşmedeki tüm hak ve borçlara sahip olan taraf değişirken, sözleşmeye katılmada, sözleşmeden doğan hak ve borçlara sahip olan taraflar değişmez ve taraflardan birinin yanına katılan kişi, bu hak ve borçlara yanına katıldığı tarafla beraber müteselsilen sahip olur.

Sözleşmeye katılma bakımından kanunun öngördüğü şartlardan bir diğerine bakacak olursak; sözleşmeye katılmanın, katılan ve sözleşmenin taraflarını oluşturan kişiler ile beraber yapılması yani üç taraflı bir sözleşme şeklinde yapılması gerektiğinden bahsedilmiştir. Bununla beraber, sözleşmenin devrinin ne şekilde yapılacağı hususunda TBK'nın öngördüğü, izin veya onay hususunun burada da kabul edilmesi gerekmektedir<sup>139</sup>. Çünkü yapı itibarıyla sözleşmenin devri ve sözleşmeye katılma üç taraflı sözleşme ilişki oluşturan ve konusu var olan sözleşmedeki hak ve borçları ilgilendiren, ancak bunlar üzerinde farklı işlevler gören farklı sözleşmelerdir. Her ne kadar farklı işlevler görse de, yukarıda değinmiş olduğumuz, kanunun düzenlenme şekli itibarıyla da, izin veya onay şeklinde sözleşmenin kurulması kabul edilecektir.

Sözleşmeye katılmayla beraber katılan taraf, yanında yer aldığı taraf ile beraber sözleşmenin diğer tarafına karşı müteselsilen borçlu veya alacaklı konumuna gelir; meğer ki aksine anlaşma yapılmış olsun. Ancak belirtmek gerekir ki sözleşmenin devrinde, böyle bir durum mevcut değildir. Çünkü sözleşmenin devri, zaten devreden sözleşmeden ayrıldığı ve taraf sıfatını kaybettiği bir durum meydana getirir. Bu sebeple de müteselsil alacaklılık veya borçluluk gibi bir durum sözleşmenin devrinde meydana gelmeyecektir. Ancak kabul etmek gerekir ki; sözleşmenin devrini meydana getiren sözleşmede, devreden tarafın, devralanın sözleşmedeki borçlarının ödenmesine ilişkin olarak bir teminat veya garanti vermesi kanunen yasaklanmamıştır.

Sözleşmeye katılmanın şeklini içeren TBK m. 206/3 hükmü gereğince sözleşmeye katılmanın geçerli bir şekilde kurulabilmesi için, sözleşmenin devrinde de olduğu gibi sözleşmeye katılma sözleşmesinin, katılınan sözleşmeyle aynı şekilde

---

temerrüt ihtarının, taraflardan birinin bile yapabilmesini kabul etmek gerekir. Bkz.: OĞUZMAN/ÖZ, c. 2, s. 637; KAHRAMAN, s. 1442, 1443.

<sup>139</sup> KAHRAMAN, s. 1442.

yapılması gerekir. Bu bakımdan sözleşmenin devri ve sözleşmeye katılma aynı hükümlere sahiptir.

Sözleşmenin devrinin, adından da anlaşıldığı üzere, yalnızca sözleşmeden kaynaklanan borç ilişkileri için uygulama alanı bulacağı; sebepsiz zenginleşme ve haksız fiil hükümlerine ilişkin bu hükmün uygulanamayacağını ifade etmiştik<sup>140</sup>. Bununla beraber sözleşmeye katılma da yapısı itibarıyla sözleşmesel bir borç ilişkisine ilişkin olarak tesis edilebileceğinden, bu maddenin uygulama alanı kapsamında da, haksız fiil ve sebepsiz zenginleşmeden doğan borç ilişkileri yoktur.

## B. Alacağın Devri

Alacağın devri, sözleşmenin devrinden farklı olarak Alman Medeni Kanununun ve İsviçre Borçlar Kanununun 164. maddesinde düzenlenmiştir. TBK m. 183 te kaleme alınan bu kurum; bir borç ilişkisinden doğan alacağın, alacaklı tarafından, bir üçüncü kişiye devrini hüküm altına almıştır. Buna göre alacağın devri, borç ilişkisinden doğmuş bir alacağın üçüncü bir kişiye devridir<sup>141</sup>. Bununla beraber bu devir için borçlunun rızası aranmaz; meğer ki kanun, sözleşme veya işin niteliği borçlunun rızasını gerektirsin. Alacağın devri için sözleşmenin devrinden farklılık gösterdiği ilk hal burada karşımıza çıkmaktadır. Sözleşmenin devri yapı itibarıyla üçlü bir sözleşme ilişkisi oluştururken, yine sözleşmenin devrinin gerçekleşmesi bu üç kişinin aynı yöndeki iradesi ile meydana gelir. Alacağın devrinde ise iki taraflı bir devir sözleşmesi alacağın devredilmesi için yeterli görünmüştür (TBK 183/1).

Buna karşın doktrinde bazı yazarlar alacağın devri ile birlikte, alacaklı ve borçlunun yanında, alacağı devralanın da üçüncü kişi olarak sözleşmeye taraf olacağından yola çıkarak, alacağın devrini de sözleşmenin devrinde olduğu gibi bir üçlü ilişkiden meydana gelen hukuki bir kurum olarak tanımlamışlardır<sup>142</sup>. Ancak belirtmek isteriz ki; alacağın devri ile birlikte borç ilişkisine yeni bir taraf katılmış olmaz<sup>143</sup>. Bununla

---

<sup>140</sup> Bkz.: s. 13.

<sup>141</sup> GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Alacağın Temliki Sözleşmesini Şekli, İKÜHFD, c. 10, S. 2, İstanbul 2011, Ed. Nihal URAL ÇINAR, s. 9; NOMER, Haluk N., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 16. Bs., Beta s. 491.

<sup>142</sup> KOCAMAN, Arif B., Alacağın Temlikinin Benzer Üçlü İlişkiler Karşısındaki Teorik Sınırı Sorunu, Ankara 1989, Banka Ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, s. 9; KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 807.

<sup>143</sup> "Devir ile birlikte borç ilişkisinin tarafları olan alacaklı ve borçlu yanında bir üçüncü kişi de bu ilişkiye taraf olmaktadır." Bkz.: KILIÇOĞLU, s. 807. Ancak belirtmek isteriz ki biz bu görüşe katılmamaktayız. Çünkü alacağın devri ile beraber borç ilişkisinin taraflarında bir değişiklik meydana gelmeyecektir. Bu değişiklik yalnızca

beraber, alacağı devralanın yalnızca devre konu alacak bakımından borç ilişkisine taraf olduğu ve devre konu alacak bakımından devreden borç ilişkisinden çıktığı ve onun yerine devralanın girdiği söylenebilecektir. Başka bir deyişle devrin kapsamı dışında kalan alacak miktarı ve buna bağlı diğer haklar bakımından devreden sözleşmenin tarafı olmaya devam edecek, devralanın da mevcut borç ilişkisine değil de, yalnızca o borç ilişkisinden doğmuş bir alacağa veya onun bir kısmına taraf olduğundan bahsedilebilecektir.

Alacağın devri ile birlikte devrolan alacak bakımından alacaklı taraf değişir. Bununla beraber yeni alacaklı, alacağını devreden eski alacaklının yerini alır. Bunun yanında sözleşmenin devri gibi alacağın devri de bir tasarruf işlemidir<sup>144</sup> ve bu sebeple alacağın devri ile beraber alacak ve alacak üzerindeki tasarruf yetkisi devralana geçer. Çünkü alacağın devri ile beraber alacağı talep yetkisi de devralana intikal edecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 205 hükmü sözleşmeyi devreden sözleşmeyi devralana karşı sözleşmede kalan tarafın sözleşmeden doğan edimlerini yerine getireceğine dair bir garanti sorumluluğu düzenlemesi içermez. Bununla beraber sözleşmeyi devreden, sözleşmede kalan tarafın sözleşmeden doğan borçlarını ifa edeceğine dair, sözleşmeyi devralana vereceği garanti, sözleşme serbestisince kabul edilecektir. Çünkü sözleşmenin devrini düzenleyen TBK m. 205 bu duruma bir yasaklama getirmiş değildir. Buna karşın TBK m. 191/1 hükmü gereğince alacağı devreden, devir sırasında alacağın varlığı ile beraber borçlunun ifa gücüne sahip olduğunu da garanti etmektedir<sup>145</sup>. Meğer ki aksi kararlaştırılmamış veyahut bir edim karşılığında yapılmamış olsun. Yukarıda da ayrıca belirttiğimiz üzere, sözleşmenin devri sözleşmesi, bu

---

alacağın devrine konu olan; borç ilişkisinden doğmuş bir münferit alacak için mümkün olacaktır. Aksi alacağın devrini, bir borç ilişkisine taraf olma sıfatını da verecek kadar genişletmek olacaktır ki bu durum sözleşmenin devrine olan ihtiyacı bir bakıma ortadan kaldırmak sonucunu doğuracaktır. Ayrıca belirtmek gerekir ki; alacağın devri, bir borç ilişkisinin tamamını değil, o ilişkiden doğan münferit bir alacağın devrini kapsayacağından, üçlü ilişki yalnızca bu alacak bakımından gerçekleşecek ve alacağı devralanın taraf olma sıfatı yalnızca devre konu alacak bakımından ortaya çıkacaktır. Aynı görüş için Bkz.: **KOCAMAN**, s. 9-12.

<sup>144</sup> Alacağın devri, alacağı devreden kişi ile o alacağı devralan üçüncü kişi arasında yapılan, iki taraflı bir tasarruf işlemidir. Bkz.: **NOMER**, s. 491; **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 377; **ÖZ**, s. 1263 vd. Alacağın temlik sözleşmesinin, mülkiyetin devrine benzetilerek bir aynı sözleşme olarak kabul edilemeyeceği, yine alacağın devrinin aslen bir tasarruf sözleşmesi ve tasarruf işlemi olarak nitelendirilmesi gerektiğine ilişkin görüş için Bkz.: **GÜMÜŞ**, Alacağın Temlik, s. 12; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 547.

<sup>145</sup> **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 577; **NOMER**, s. 496; **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 382. Bununla beraber, eBK döneminde alacağı devreden bu devri ivazsız yaptığı varsayımında herhangi bir garanti sorumluluğunun bulunmaması gerektiği ve kanunun böyle bir ayırım yapmadığı açıkça ortaya konmuştu (eBK m. 169). Buna ilişkin olarak Bkz.: **ENGİN**, Baki İlkey, Alacağı Temlik Edenin Garanti Sorumluluğu, Ankara 2002, Seçkin, s. 94; **AKSOY**, Hüseyin Can, Alacağı Temlik Edenin Kanundan Doğan Garanti Sorumluluğunun Ekonomi Hukuku Prensipleri Işığında Değerlendirilmesi, ABD, S. 1, Ankara 2012, s. 147. Belirtmek gerekir ki; bu eksiklik 6098 sayılı TBK ile giderilmiştir.

sözleşme içerisinde yer alan tüm hakları ve borçları kapsadığından, sözleşmenin devri bu haklar içerisinde yer alan alacak haklarının devrini de içerisine alır. Bu durumda sözleşmenin devrinin kapsadığı alacaklar bakımından da TBK m. 191/1 hükmünün uygulama alanı bulacağını kabul etmek gerekecektir.

Alacağın devri, sözleşmenin devrinden farklı olarak sözleşmeden doğan hak ve borçların tamamının yeni alacaklıya geçmesini sağlamaz. Alacağı devreden taraf sözleşmeden doğan hak ve borçlara taraf olmaya devam eder. Bu durumda, borç ilişkisinin tarafı olmaya devam eden taraf alacağı devreden kişi iken, yalnızca borç ilişkisinden doğan alacağın sahibi, alacağı devralan kişi olur. Yani alacağın devri dar anlamda borç ilişkisinin tarafını değiştirecektir. Bununla beraber alacağın devri ile beraber, devre konu olan alacak ve buna bağlı haklar devralana geçecektir<sup>146</sup>. Sonuç olarak, sözleşmedeki taraf sıfatına haiz olan kişi alacağı devreden taraf olmaya devam eder. Çünkü bir borç ilişkisinden doğan alacağın devri, o sözleşmeden doğan taraf olma sıfatının devrini de kapsamayacaktır<sup>147</sup>. Bu sebeple, alacağa bağlı olanlar dışında kalan yani sözleşmeye bağlı olan haklar yeni alacaklıya geçmeyecektir<sup>148</sup>. Buna örnek olarak, sözleşmeden dönme, fesih, iptal gibi yenilik doğuran haklar gösterilebilir.

Alacağın devrine konu olan alacak, herhangi bir borç ilişkisinden doğabilir. Buna göre haksız fiil, sebepsiz zenginleşme ve vekaletsiz işgörmeye ilişkin ilişkilerinden doğan alacakların da alacağın devri ile devredilebilmesi mümkündür. Buna karşın sözleşmenin devri yalnızca sözleşmeden doğan borç ilişkilerinin devrini kapsar. Dolayısıyla alacağın devri konu edilebileceği borç ilişkileri bakımından sözleşmenin devrinden kapsamlıyken sözleşmenin devri, sözleşme ilişkisinde devrettiği hak ve borçlar bakımından daha kapsamlı konumdadır.

---

<sup>146</sup> Alacağın devri ile beraber, devreden kişiliğine bağlı olanlar hariç kalmak üzere öncelik hakkı ve fer'i haklar alacaklıya geçer. Örneğin işlenmiş ve devir sonrası işleyecek olan faiz, alacağın devri ile beraber alacaklıya geçecektir. Bkz.: **NOMER**, s. 495; **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 380; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 563.

<sup>147</sup> Sözleşmenin devri, devre konu olan sözleşmeden doğan taraf sıfatı da dahil tüm hak ve borçların devrini kapsar. Buna bağlı olarak yenilik doğuran haklar da sözleşmeyi devralan tarafa geçer. Ancak belirtmek gerekir ki; alacağın devrinde böyle bir durum söz konusu değildir. Alacağı devralan taraf, edindiği bu alacak hakkı sayesinde, o borç ilişkisinden doğan diğer haklara sahip olamayacaktır. Sahip olacağı hakkın kapsamı, edindiği alacak hakkı ve buna bağlı haklardır. Zaten sözleşmenin devrini açıklayan teorilerden olan kombinasyon teorisinin, eleştirilme sebebi budur. Hukukumuzda sözleşmenin devrini açıklayan birlik teorisi kapsamında, alacağın devri ve borcun üstlenilmesi sözleşmelerinin yapılması, sözleşmenin devrini kapsayamamaktadır.

<sup>148</sup> **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 380.



Alacağın devri devre konu olan alacağın bir kısmı için kurulabilecekken<sup>149</sup>, sözleşmenin devrinin kısmi olarak yapılması mümkün değildir<sup>150</sup>. Çünkü sözleşmenin devrinde, taraf sıfatı da dahil olmak üzere; tüm haklar ve borçlar bir kül halinde devralana geçmektedir.

Alacağın devri bakımından TBK m. 184/1 hükmünde, şekil bakımından adi yazılı şekil şartı gerekli ve yeterli bulunmuştur<sup>151</sup>. Bununla beraber sözleşmenin devrinde belirli bir şekil şartı öngörülmemiştir. Sözleşmenin devrinde öngörülen şekil şartı devre konu olan sözleşmede öngörülen şekil şartı olduğundan, sözleşmenin devri bu bakımdan da alacağın devrinden farklılık arz etmektedir.

### C. Borcun Üstlenilmesi

Borcun üstlenilmesi, TBK'nın beşinci bölümünün "İkinci Ayrım" ında, "*Borcun Üstlenilmesi*" alt başlığında TBK m. 195-200 arasında düzenlenmiştir. Bu başlık altında, borcu üstlenecek kişinin borcun doğduğu ilişkinin hangi tarafıyla işlem yaptığına göre değişen, borcun iç üstlenilmesi ve borcun dış üstlenilmesi halleri düzenlenmiştir. Buna göre, borcun üstlenmesi için borçlu ile yapılan anlaşma borcun iç üstlenilmesi olarak adlandırılırken, borcun üstlenilmesi amacı ile alacaklı ile yapılan anlaşmaya borcun dış üstlenilmesi adı verilir.

Borcun iç üstlenilmesinde borcu üstlenen yalnızca asıl borç ilişkisindeki borçlu ile bir taahhüt anlaşması yaptığından, alacaklıya karşı bir sorumluluğu olmadığı gibi, alacaklı bu borcun ifası amacıyla borcu iç üstlenenden herhangi bir talepte

<sup>149</sup> KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 807. Kısmi olarak yapılan alacağın devri sonrasında, borçlunun yaptığı ödemenin kısmi ödeme sayılmayacağına ilişkin olarak Bkz.: ÖZ, s. 1265 vd.

<sup>150</sup> Bu durumun aksine yapılan sözleşmelerin geçersiz olacağına ilişkin ve bu tarzda yapılan sözleşmelerin; kanunda aranan şartları sağlaması durumunda, alacağın devri, borca katılma, borcun üstlenilmesi hükümlerine tahvil edilebileceğine ilişkin Bkz.: ÇAYAN, s. 84, 85. Kısmi hükümsüzlük halleri bakımından, devrin yalnızca geçerli kısım için gerçekleşeceğini ifade etmekle beraber, devrin bu halde gerçekleşeceğini bilseydi bu sözleşmeyi yapmayacağını iddia eden taraf bu iddiasında haklı ise devir tamamen kesin hükümsüz olacağına ilişkin aksi görüş için Bkz.: TAŞKIN/ŞAHBAZ, s. 4972.

<sup>151</sup> Borçlandırıcı işlem olan alacağın devri taahhüdü işlemi şekle bağlı değildir. Bununla beraber karşılıksız kazan-dırma niteliğinde olan ivazsız biçimde yapılmış olan alacağın devri taahhüdü, TBK m. 288 gereğince adi yazılı şekilde yapılmak zorundadır. Bkz.: GÜMÜŞ, Alacağın Temliki, s. 13 vd; NOMER, s. 494. Alacağın devrinin bir ivaz karşılığı yapıldığı hallerde eğer bu ivaz resmi şekle tabi bir işlemse, yine alacağın devrinin geçerliliği resmi şekle tabi olacaktır. Buna istisna olarak Yargıtay'ın birtakım uygulamaları mevcuttur. Bkz.: ÖZ, s. 1275.

bulunamayacaktır<sup>152</sup>. Çünkü borcun iç üstlenilmesi, borçtan kurtulan ve borcu üstlenen arasında yapılan, hüküm ve sonuçlarını da bu kişiler arasında doğuran bir iç ilişkidir<sup>153</sup>.

Bununla beraber borcun dış üstlenilmesinde alacaklı ve borcu üstlenen kişi arasında bir sözleşme kurulacağından artık borçlu borçtan kurtulacak, yerine borcu üstlenen geçecektir<sup>154</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki, burada sözleşmenin devrinde olduğu gibi bir taraf değişikliğinden söz edilemez<sup>155</sup>. Çünkü borcun üstlenilmesi, aynı alacağın devrinin bir borç ilişkisinden doğan münferit bir alacağın devri olduğu gibi, borcun üstlenilmesi de borç ilişkisinden doğan münferit bir borcun üstlenilmesine yani yeni bir üçüncü kişiye borcun geçmesini sağlamaktadır. Bu nedenle borcun üstlenilmesi borç ilişkisindeki taraf değişikliğine sebebiyet vermeyecek olup, yalnızca borç ilişkisinden doğan belirli münferit bir borcun tarafını değiştirecektir<sup>156</sup>.

Borcun dış üstlenilmesi ile beraber borçlu, üstlenenin borcu üstlendiği kadarıyla borçtan kurtulacaktır. Bu nedenle borcun dış üstlenilmesi bir taahhüt işlemi olmayıp, borçlu sıfatının bundan böyle üstlenen olması dolayısıyla bir tasarruf işlemidir<sup>157</sup>. Çünkü borcun iç üstlenilmesinde üstlenen borçluyu borcundan kurtarma taahhüdü altına girerken, borcun dış üstlenilmesinde üstlenen borçlunun yerine geçerek borcu üstlendiği miktarda tek başına borçlu sıfatını haiz olur. Sözleşmenin devri ise yukarıda belirttiğimiz üzere bir tasarruf işlemidir. Sözleşmenin devrinin borcun iç üstlenilmesi bakımından farklılığı, borcun dış üstlenilmesi bakımından da benzerliği burada ortaya çıkar.

Borcun iç üstlenilmesi, borçlu ile borçluyu borçtan kurtarmayı üstlenen arasında yapılan iki taraflı bir hukuki işlemdir<sup>158</sup>. Buna karşın, borcun dış üstlenilmesi, borcu üstlenip borçluyu borçtan kurtarmak isteyen tarafla alacaklı arasında yapılan iki

---

<sup>152</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s. 590.

<sup>153</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 384; KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 833; NOMER, s. 501.

<sup>154</sup> Borcun üstlenilmesinin TBK m. 195 ve 200 maddeleri arasındaki şekilde düzenlenmesinin mümkün olduğu gibi TBK m. 202 ve TTK m. 134' te yer alan malvarlığı devri veya işletmenin devralınması gibi hallerde de bir borcun üstlenilmesinin mevcut olduğuna ilişkin görüş için Bkz.: TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s. 544. Bu bakımdan incelendiğinde TBK m. 205' te yer alan sözleşmenin devri de borcun üstlenilmesini kapsar niteliktedir.

<sup>155</sup> OZANEMRE YAYLA, s. 2943. Karşı görüş için Bkz.: KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 827.

<sup>156</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 387.

<sup>157</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s. 596 vd; OZANEMRE YAYLA, s. 2931.

<sup>158</sup> REİSOĞLU, s.446; Karşı görüş için Bkz.: KILIÇOĞLU, Borçlar, s. 827.

tarafli bir hukuki işlemidir. Bununla beraber borcun dış ¼stlenilmesinin geçerliliği için ¼nceden yapilmış bir borcun i ¼stlenilmesi s¼zleřmesinin varlığına veya borçlunun rızasına gerek bulunmamaktadır. İşte s¼zleřmenin devri ile borcun ¼stlenilmesi arasındaki ilk fark burada ortaya çıkmaktadır. ¼nk¼ s¼zleřmenin devri ¼ taraflı bir s¼zleřme ilişkisi oluşturmaktadır. S¼zleřmenin devrinin devralan ve devreden tarafından yapıldığı durumlarda dahi, s¼zleřmenin devrinin geçerliliğinin s¼zleřmede kalan tarafın bu devre ilişkin s¼zleřmeye başlangıçta veya sonradan vereceği rızaya bağlı olması dolayısıyla ¼l¼ bir ilişki meydana çıkar. Buna karşın borcun ¼stlenilmesinin iki taraflı bir s¼zleřme ilişkisi kurması yine s¼zleřmenin devri ile borcun ¼stlenilmesi arasındaki farkı ortaya koyar.

S¼zleřmenin devrinin taraf olma sıfatı dahil t¼m hak ve borçları devralana devrettiğine yukarıda değinmiştik. Bununla beraber borcun i ¼stlenilmesi zaten bir taahh¼t işlemi olduğundan borcu devretmez ve buna bağlı olarak devrin geerleştiğinden s¼z edilemez. Aynı zamanda, borcun dış ¼stlenilmesi ile birlikte borcun i ¼stlenilmesi s¼zleřmesi ifa edilmiş olur<sup>159</sup>. Ancak borcun dış ¼stlenilmesi bir tasarruf işlemi olup, ¼stlenene yalnızca ¼stlenilecek s¼zleřmedeki borcun ¼stlenilmesini sağlar. Bu bakımdan s¼zleřmenin devri ile arasındaki en b¼y¼k fark, s¼zleřmenin devrinin devralana o s¼zleřmenin en başından beri tarafıymış gibi bir konum sağlamasıdır. Borcun dış ¼stlenilmesinde ise, ¼stlenen yalnızca borç ilişkisinden doğan borçları ¼stlenmiř ve buna bağlı haklara sahip olmuş olur<sup>160</sup>. ¼rneęin bir s¼zleřmedeki bir borcu ¼stlenen ¼¼nc¼ kişi, borcun ¼stlenildięi asıl s¼zleřmedeki alacaklının asıl borçluya olan borcunu talep edemez. Ancak s¼zleřmenin devrinin s¼z konusu olduğu durumlarda talep hakkı devralana geçmiş olacaktır.

Borcun ¼stlenilmesinin s¼zleřmeden doğan bir borç ilişkisi için kurulabileceği gibi, s¼zleřme dışında kalan borç ilişkilerinden doğan borçlar için de kurulabilmesinde bir engel yoktur<sup>161</sup>. Bununla beraber s¼zleřmenin devri yalnızca s¼zleřmeden

---

<sup>159</sup> KILIçOğLU, Borçlar, s. 833.

<sup>160</sup> Borcun ¼stlenilmesinde, ¼nceki borçlunun kişiliğine bağlı olanlar dışındaki fer'i haklar, borçlunun değişmesinden etkilenmez ve işlemiş olanlarla, işleyecek olan faizler yeni borçluya geçecektir. Eski borçlu tarafından verilmiş olan teminatlar da devam edecektir. Ancak TBK m. 198/2 gereği ¼stlenmeye konu olan borç için ¼¼nc¼ kişiler tarafından verilmiş g¼vencelerin devri ancak bu kişilerin borcun ¼stlenilmesine g¼sterecekleri yazılı rıza ile m¼mk¼n olacaktır. Bunun yanında ¼stlenmeye konu borca dayanan itiraz ve def' ileri ileri s¼rme hakkı borcu ¼stlenene geçecektir. Ancak belirtmek gerekir ki, TBK m. 199/3 gereği, eski borçlu ve yeni borçlu arasında yapilmış olan ¼stlenme s¼zleřmesine temel teşkil eden hukuki ilişkiden doğan def' i ve itirazlar alacaklıya karşı ileri s¼r¼lemez. Bkz.: NOMER, s. 503; KILIçOğLU, Borçlar, s. 835-837.

<sup>161</sup> TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOğLU, s. 546.

kaynaklanan borç ilişkileri için kurulabilecektir. Bu bakımdan da sözleşmenin devri, borcun üstlenilmesinden farklılık gösterir.

Sözleşmenin devri için şekil bakımından kanunda aranan şart, devre konu olan sözleşmenin şeklinde yapılması şeklindedir. Bununla beraber borcun üstlenilmesi için kanunen bir şekil şartı aranmamıştır. Ancak borcun iç üstlenilmesinin ivazsız yapıldığı durumlarda bu işlem bağışlama sözü verme niteliğinde olacağından TBK m. 288/1 gereğince, adi yazılı şekilde yapılması şartı aranacaktır<sup>162</sup>. Çünkü borcu üstlenen bu üstlenmeyi ivazsız olarak yaptığında borçlunun malvarlığının pasifi karşılıksız olarak azalacaktır. Dolayısıyla borçlunun malvarlığına karşılıksız etki eden bu işlem, üstlenenin borcu ödeme sözü vermesiyle gerçekleşecektir ve bu işlem bağışlama sözü verme niteliğinde olacaktır. Kaldı ki bu üstlenme bir taşınmazın üzerindeki aynı hakka ilişkin bir borçsa TBK m. 288/2 hükmü uygulanacak ve üstlenmenin geçerliliği resmi şekilde yapılmasına bağlı olacaktır. Bu sebeple şekil bakımından da sözleşmenin devri ve borcun üstlenilmesi birbirlerinden farklılık gösterir.

#### **D. Borca Katılma**

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 201’de kaleme alınan borca katılma, kanunun ifadesiyle mevcut bir borçlunun yanına katılmak üzere, katılan ile alacaklının anlaşması sonucu, katılanın borçlunun yanında ve onunla beraber borçtan sorumlu olması sonucunu doğuran bir sözleşmedir<sup>163</sup>. Borca katılan taraf aynı zamanda, yanına katıldığı borçlu tarafla beraber alacaklıya karşı müteselsilen sorumlu olur. Bu bakımdan borca katılma, borçluyu borçtan kurtarmaz. Borca katılma bakımından sözleşmenin devrinden farklı olarak herhangi bir hak veya alacağın devri ve bununla beraber taraf olma sıfatının devri mümkün değildir. Sözleşmenin devrinde, devredilen sözleşmeye taraf olarak katılma değil tümüyle taraf sıfatı bakımından değişim söz

<sup>162</sup> Bununla beraber, borcun üstlenilmesinin ivazlı yapıldığı durumlarda, ivazın sicile kayıtlı olan bir motorlu araç olması durumunda, borcun üstlenilmesi sözleşmesi noterde yani resmi şekilde yapılacaktır. Bununla beraber ivazın taşınmaz olduğu durumlarda yine borcun üstlenilmesi sözleşmesi resmi bir şekilde yapılacaktır.

<sup>163</sup> Bu bakımdan borca katılma sözleşmesi iki taraflı bir hukuki işlemdir. Bununla beraber TBK m. 201 metninin hatalı bir şekilde düzenlendiği iddia edilmiştir. Buna göre TBK m. 201 metnini incelediğimizde, borca katılma sözleşmesinin katılan ile alacaklı arasında yapılmasının gerekli ve yeterli olduğunu kabul etmek gerekir. Bununla beraber doktrindeki bir görüşe göre borca katılma sözleşmesi, taraf değişikliğine sebebiyet veren bir sözleşme olduğundan, borç ilişkisinin nisbiliği ilkesine göre borçlunun da rızası gerekir. Borçlunun bilgisi olmadan alacaklı tarafın, borca katılan ile anlaşması ve bir borca aykırılık teşkil eder. Bu görüş için Bkz.: **KILIÇOĞLU**, Borçlar, s. 840

konusudur. İşte borca katılmada borçlunun yanına katılma söz konusu olduğundan, sözleşmenin devri ile borca katılma arasındaki göze ilk çarpan fark burada ortaya çıkar.

Borca katılma sözleşmesi, TBK’da yer alan madde metninden çıkarımda bulunduğumuz zaman açıkça anlaşılacağı üzere katılan ile alacaklı arasında yapılan bir sözleşmedir. Borca katılma ile birlikte, katılan borçlunun yanında alacaklıya karşı sorumlu olmaktadır. Bu durumda alacaklının sahip olduğu alacak hakkına ilişkin olarak borcun ifa edilmesi bakımından lehine bir durum meydana gelecektir. Bununla beraber, borca katılma sözleşmesi sonrasında borçlunun da borcunu ifa etmesi kolaylaşacaktır. Borca katılanın, katıldığı borca karşılık bir edim beklentisinin mevcut olmadığı durumda bu ivazsız borca katılmanın bir bağışlama taahhüdü niteliğinde olması dolayısıyla, borçlu ve borca katılan arasında bir sözleşme yahut, borca katılan ile alacaklı arasında yapılan borca katılma sözleşmesine bir onay vermesi gerekir. Bunun yanı sıra, katılanın bir ivaz karşılığında yapacağı borca katılma sözleşmesinde yine borçlunun onayının olmayacağı kabul edilemez. Ancak kanaatimizce kanun koyucu burada zaten ivazın kararlaştırıldığı durumda borçlunun rızası olmadan alacaklı ile katılanın bir sözleşme yapmayacağını mantıken kabul etmiş olabilir. Bunun yanında kanun koyucu bu düzenlemesinde, borca katılanın alacağı ödediği miktar kadarıyla alacaklıya halef olma durumu ortaya çıkacağından, alacağın devrinde olduğu gibi borçlunun rızası alınmadan yapılan bu işlemin geçerli sayılabileceğini öngörerek düzenlemeyi bu şekilde yapmış olabilecektir. Ayrıca belirtmek gerekir ki; borca katılma bu yönüyle sözleşmeye katılmadan da ayrılır. Çünkü sözleşmeye katılma, katılan taraf ve sözleşmenin diğer tarafı ile beraber sözleşmede kalan kişinin de onayına bağlıdır. Bunun yanında borca katılmadan farklı olarak, yukarıda da belirtildiği üzere sözleşmenin devri üç taraflı bir sözleşmedir.

Borca katılma sözleşmesi için kanunumuzda bir şekil şartı öngörülmemiştir<sup>164</sup>. Sözleşmenin devri bakımından ise devre konu sözleşmenin şekil şartının, sözleşmenin devri sözleşmesinde de arandığına yukarıda değinmiştik. Borcun üstlenilmesinde ivazsız yapılan üstlenme sözleşmelerinin bağışlama sözü verme niteliğinde olduğuna ve bu sebeple adi yazılı şekil şartının aranacağına değinmiştik. Ancak belirtmek gerekir ki burada alacaklı ve borca katılan arasında yapılan bir sözleşme söz konusudur. Zaten

---

<sup>164</sup> Borca katılmanın teminat amacıyla yapıldığı durumlarda, TBK m. 583 gereği kefaletin şekil şartına uyulması ve TBK m. 584 gereğince eşin rızasının alınması gerekir.

hali hazırda alacaklıya karşı borca katılan ve borçlu arasında müteselsil bir sorumluluk ilişkisi vardır(TBK 201/2). Müteselsil borçluların diğer borçlunun payına düşen miktar kadarıyla, iç ilişkide diğer borçluya karşı alacaklıya halef olması sebebiyle, katılanın borçlunun yanına ivazlı olarak katıldığı durumlarda bir şekil şartı aranmaması kabul edilebilecektir. Ancak bizce, borca katılmanın ivazsız olarak gerçekleşeceği durumlarda yine adi yazılı şekil şartının aranması gerekmektedir.

Son olarak alacağın devri, borcun üstlenilmesi kurumlarında olduğu gibi borca katılmada borç ilişkilerinden herhangi birinden doğmuş olan borç için kurulabilir. Ancak sözleşmenin devri yalnızca sözleşmeden kaynaklanan borç ilişkileri için geçerli olacak bu bakımından da borca katılmadan ayrılacaktır.



## İKİNCİ BÖLÜM:

### GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE TBK M. 323 DÜZENLEMESİ

#### I. KİRA SÖZLEŞMESİ

##### A. Genel Olarak Kira Sözleşmesi; TBK Düzenlemesi

6098 sayılı TBK'nın m. 299-378 maddeleri arasında düzenlenmiş olan kira sözleşmesi, sahibine kullanma ve yararlanma hakkı veren sözleşmelerdendir. Bu halde kira sözleşmesi tipik bir sözleşmedir<sup>165</sup>. Bunun yanında kanun sistematigi içerisinde kira sözleşmesi üç ayırım halinde düzenlenmiştir. Bu ayırımlardan ilki TBK m. 299-338 arasında düzenlenen genel hükümlerdir. İkinci ayırım TBK' m. 339-356 arasında düzenlenmiştir. Bu ayırımıda konut ve çatılı işyeri kiralari incelenmiştir. Nihayet üçüncü ayırım TBK m. 357-378 arasında düzenlenmiş ve yine bu ayırımıda ürün kirasi hakkındaki hükümlere yer verilmiştir. İlk bölümde yer alan kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler, uygun düştüğü ölçüde TBK kapsamında ki tüm kira ilişkilerine uygulanabilecektir<sup>166</sup>.

##### B. Kira Sözleşmesinin Tanımı

Türk Borçlar Kanununun m. 299'a göre kira sözleşmesi, kiracıya bir şey üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı veren ve kiracının da buna karşılık bedeli ödemeyi üstlendiği sözleşmedir<sup>167</sup>. Buna göre kira sözleşmesinin tanımı, kiracı bakımından

<sup>165</sup> ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), 4. Bs., Beta, s. 30

<sup>166</sup> YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bs., İstanbul 2014, Beta, s. 369; AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Bs., Ankara 2016, Seçkin Hukuk, s. 22; Genel hükümlerden bazılarının, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralariına (TBK m. 301 c.2, 315/2, 316/2-3, 322/2, 323/3) uygulanacağı, bazılarının (TBK m. 312, 316, 336) yalnızca taşınmaz, bir hükmünde (TBK m. 330) yalnızca taşınır kiralariına uygulanacağına dair detaylı bilgi Bkz.: ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bs., Yetkin Yayınları, s. 254; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 3. Bs., Ankara 2017, Adalet Yayınevi, s. 367, 379.

<sup>167</sup> eBK m. 248 hükmünde yer alan eksiklerin ve hataların, TBK m. 299 hükmü ile düzeltildiği, "ücret" kelimesi yerine tanımıda "kira bedeli ödeme" ibaresinin kullanıldığı; "kiralayan" kelimesi yerine "kiraya veren" ibaresinin kullanıldığını, kiraya verenin, kiracıya; kiralanan üzerinde yalnızca kullanılmasını değil ondan yararlanılmasını da üstlendiğinin ortaya konduğu belirtilmiştir. Bkz.: KOÇ, Nevzat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İMUHFD (1), İstanbul 2014, s. 3-35, s. 10; TBK m. 299 hükmünde kullanılan "yararlanması" ifadesinin bir değişiklik ifade ettiğine ilişkin olarak

kiralanan şeyi kullanması veya bundan yararlanması karşılığında kiraya verene kararlaştırılan kira bedelinin ödenmesi olacakken, kiraya verenin buna karşılık olarak bu bedeli alma hakkı olacak ve bunun karşılığında kiralanan şeyi, kiracının kullanımına veya yararlanmasına uygun olarak bırakmayı içerecektir<sup>168</sup>. Bu tanım, ürün kirası ve adi kira sözleşmesi tanımını da içermektedir. Bunun yanında TBK m. 357 hükmünde ürün kirası bakımından ayrıca bir tanım daha yapılmıştır. Bu bakımdan kira sözleşmesi kiracıya, temlik borcu doğuran sözleşmelerden veya bir şey üzerinde kullanma ve ondan yararlanma hakkını veren aynı nitelikteki intifa ve oturma hakkı gibi haklardan farklı olarak, şahsi hak olan geçici kullanma hakkına sahip olmasını sağlar<sup>169</sup>.

### C. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Yukarıda vermiş olduğumuz tanımdan da anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi, iki tarafa borç yükleyen, sinallagmatik bir sözleşmedir<sup>170</sup>. Bu bakımdan kira sözleşmesi, eksik iki tarafa borç yükleyen kullanım ödücü (ariyet) sözleşmesinden ayrılmaktadır<sup>171</sup>. Gerçekten de kiraya veren kiralanan şeyi kiracının kullanımına veya yararlanmasına bırakma borcu altına girerken, buna karşılık kiracı da bedel ödeme borcu altına girmektedir<sup>172</sup>. Dolayısıyla kira sözleşmesi, kiracıya kiralanan şey üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı veren bir sözleşmedir. Bununla beraber kira sözleşmesinin aynı

---

Bkz.: DOĞAN, Murat/BAYGIN, Cem, Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler, HPD, S. 4, Ağustos 2015, s. 116-131, s. 117. Buna karşın, ürün kirasının dahil edilmediği bir tanım yapılacak olursa; kira sözleşmesi, kiralananın kullanımının kiracıya bırakıldığı, kiraya verenin bu yöndeki borcuna karşılık kiracının bir miktar kira bedelini kiraya verene ödemeye üstlendiği, sinallagmatik bir sözleşmedir. Bkz.: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 371.

<sup>168</sup> Kanunda yer alan bu tanımın, kira sözleşmesinin konusunun ne olduğunun fark etmeksizin geçerli olacağı ve kira sözleşmesinin konusunun; taşınır, taşınmaz, ürün kirası veya adi kira olup olmadığının bu tanım bakımından fark etmeksizin kabul edileceğine ilişkin olarak Bkz.: ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bs., Ankara 2016, s. 193; Bu tanımın ürün kirasını da içerdiğine ilişkin olarak Bkz.: AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 368; ARAL/AYRANCI, s. 256; Bu tanımın, kira sözleşmesinin tüm türlerini kapsadığına ilişkin olarak Bkz.: AKÇAAL, Mehmet/UYUMAZ, Alper, Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi, SÜHFD, S. 21, s. 297-325, <https://dergipark.org.tr/download/article-file/262821>, E. T.: 02.05.2019, s. 299. Kanunda verilen bu tanımın; ürün kirasının konusunun, ürün getiren hakları da kapsamı sebebi ile eksik kaldığına ilişkin görüş için Bkz.: GÜMÜŞ, Kira, s. 30; TBK m. 299 düzenlemesinin bu tanımla İsviçre Borçlar Kanunu'nun m. 253 hükmünden ayrıldığına ilişkin olarak Bkz.: İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, C. 1, İstanbul 2014, On İki Levha, s. 8.

<sup>169</sup>ARAL/AYRANCI, s. 256; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 369.

<sup>170</sup>AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 369; ARAL/AYRANCI, s. 256; GÜMÜŞ, M. Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, 2. Bs., İstanbul 2012, Seçkin, s. 30; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 373.

<sup>171</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 30.

<sup>172</sup>ARAL/AYRANCI, s. 256.



bir hakkın devrine yönelik bir işlevi bulunmadığından, aynı bir sözleşme olarak değil; rızai bir sözleşme olarak nitelendirilmiştir<sup>173</sup>.

#### **D. Kira Sözleşmesinin Unsurları**

Kira sözleşmesinin tanımını içeren TBK m. 299 yer aldığı üzere; kira sözleşmesinin unsurlarını, kira sözleşmesine konu olacak şey, kira sözleşmesince kiracının kullanımına veya yararlanmasına bırakılan bu şey karşılığında ona ödenecek olan bedel ve bu hususlar üzerinde tarafalar arasında varılan anlaşma, şeklinde sıralayabiliriz.

##### **1. Kullanımı Kiracıya Bırakılan Kira Sözleşmesinin Konusu Olan Şey**

Kira sözleşmesinin unsurlarından ilki kira sözleşmesinin konusunu oluşturan ve kiracının kullanımına veya yararlanılmasına bırakılan şeydir. Kira sözleşmesinin konusunu oluşturan şey bakımından yapılan ilk ayırım kira konusu olan eşyanın maddi<sup>174</sup> veya gayri maddi<sup>175</sup> olması bakımından ortaya çıkar. Nitekim bir otomobilin kiraya verilmesi gibi, bir eserin yayım hakkının veya KMK m. 59'da yer alan hükme göre devre mülk hakkının kiralanması da mümkündür. İkinci olarak da kiralanan taşınır veya taşınmaz bir eşya olabilir<sup>176</sup>. Buna örnek olarak, tarım arazisinin veya bir kalemin, saatin veya düğün için bir gelinliğin kiralanması gösterilebilecektir.

Kira sözleşmesine ilişkin TBK da yer alan ikinci ayırımda; konut ve çatılı işyeri kiralaları düzenlenmiştir. Buna göre konut ve çatılı işyerleri de kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilecektir. Ancak bu hükümlerin uygulanabilmesi için konut ve çatılı işyeri kirasının geçici nitelikte olmaması ve altı aydan uzun süreli bir kiralamanın mevcut olması gerekir. Konut ve çatılı işyeri kiralalarını kapsayan ikinci ayırım (TBK m. 339-356), 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun yerine düzenlenmiştir. Buna göre, GKHK'ya nazaran TBK'nın uygulama alanı genişlemiştir.

<sup>173</sup>YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 372; GÜMÜŞ, Kira, s. 23, 30; ARAL/AYRANCI, s. 256; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 371.

<sup>174</sup>YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 376.

<sup>175</sup>AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 368; ARAL/AYRANCI, s. 257 vd; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 374.

<sup>176</sup>TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 5. Bs., İstanbul 1992, s. 3; ARAL/AYRANCI, s. 257; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 374; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 384; GÜMÜŞ, Kira, s. 32; ACAR, s. 68.

Gerçekten de GKHK'nın uygulama alanına yalnızca belediye teşkilatı olan yerlerdeki taşınmazlarla liman, istasyon ve iskelelerde yer alan örtülü taşınmazlar girerken, TBK'nın konut ve çatılı işyerleri kiralarını içeren maddelerinde böyle bir sınırlama yapılmamıştır. Bu sebeple TBK'da düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiraları; GKHK'da yer alan sınırlamalara girmeyecek olup uygun düştüğü tüm uyuşmazlıklarda uygulama alanı bulacaktır<sup>177</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesini içeren üçüncü ayırımında yer alan ürün kirası ise yine bir kira sözleşmesinin konusu olabilecektir. Yine bir şeyin kiralanması, TBK gereğince ürün kirası kapsamında yer alıyorsa, burada kira sözleşmesini düzenleyen TBK hükümlerinden olan genel hükümlerin uygulanması ikinci sırada olacaktır. TBK m. 357/1'e göre ürün kirası ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasının ve ürünlerin devşirilmesinin kiracıya bırakıldığı kira sözleşmedir. Buna göre, ürün kirasında elde edilen yararlar ve kullanım hakkı kiracıya bırakılır ve bunun karşılığı olarak kararlaştırılan bedeli ödeme borcu kiracıya aittir.

Belirtmek gerekir ki, kural olarak bir kira ilişkisinin konusunu bir parça borcu ve tüketimi mümkün olmayan eşyalar oluşturur<sup>178</sup>. Bu takdirde, kesin olarak tüketimi amaçlanarak devredilen eşya satış sözleşmesinin, tüketilecek eşyanın misli olarak geri ödenmesi amaçlanıyorsa tüketim ödücü (karz) sözleşmesinden bahsedilebilecektir<sup>179</sup>.

Bununla beraber kiraya verenin kira sözleşmesini kurabilmesi için, mülkiyet sahibi olması gerekmez<sup>180</sup>. Bu halde mülkiyet sahibi, kira hukukundan doğan haklarını kullanamayacaktır. Örneğin malik, kiraya veren gibi kiracıya karşı icra takibi yapamaz, tahliye davası açamaz veya ona kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüklerini ileri süremez<sup>181</sup>. Çünkü sözleşmenin nisbiliği ilkesi gereğince, bu işlemleri yalnızca sözleşmenin tarafları yapabilecektir. Ancak mülkiyet veya herhangi bir aynı hak

---

<sup>177</sup> GKHK m. 1/2 de yer alan; maddelerin kiraya verilmesi yasağı, TBK m. 339/2 ile ortadan kalkmıştır. Gerçekten de; kamu kurum ve kuruluşlarının kira sözleşmelerine bu hükümlerin uygulanacağı TBK m. 339/2 metninde kaleme alınmıştır.

<sup>178</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 33.

<sup>179</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 32.

<sup>180</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 371, 384; YENER, s. 54; İNCEOĞLU, s. 549; EROL DURAK, Yasemin, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira Ve Kira Hakkının Devri, Ankara 2017, Adalet Yayınevi, s. 155; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 376, 473; "İhtiyaca dayanan tahliye davası ya kiralayan veya malik tarafından açılır. Kiralayanın malik olması şart değildir." Y. 6. HD., 1981/2249 E., 1981/7882 K., 08.05.1981 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 30.12.2018.

<sup>181</sup> ARAL/AYRANCI, s. 257; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 376.

sahibinin; bu haklarından doğan imkanlara başvurması mümkündür. Bu durumda kiraya verenin zapttan doğan sorumluluğu da meydan gelebilecektir.

Ayrıca ifade etmek gerekir ki bu hükümler ancak uygun düştüğü uyuşmazlığa uygulanabilecektir. Başka bir deyişle yukarıda belirtmiş olduğumuz, kira sözleşmesinin genel hükümlerine (birinci ayırım) nazaran özel hüküm niteliğinde kalacaktır. Bu sebeple, konut ve çatılı işyeri kirası veya ürün kirası konusu kapsamında yer alan bir olayda, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanması ikinci sırada kalacaktır. Örneğin; konut veya çatılı işyeri niteliğinde olmayan taşınmaz kiralalarında, yukarıda değindiğimiz, kira sözleşmesine uygulanacak hükümlerden TBK'nın genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

## **2. Kiracının Kiralananın Kullanımı Karşılığında Kiraya Verene Ödediği Kira Bedeli**

Kira sözleşmesi, kiraya verenin kiralananın kullanımı ile yararlanılmasını kiracıya bıraktığı, kiracının da buna karşılık olarak üzerinde anlaştıkları kira bedelini kiraya verene ödediği sözleşme olması dolayısıyla, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir<sup>182</sup>.

Kiracının, kiralananın kullanımı karşılığında kiraya verene karşı kira bedelini ödeme borcu, kira sözleşmesinin unsurları arasında yer alır. Gerçekten de TBK m. 313'te kiracının kira bedelini ödemesi bir yükümlülük olarak belirtilmiştir. Buna göre kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kira bedelinin ödenmesi konusunda tarafların anlaşması gerekir. Kira bedelinin ödenmesi konusunda taraflar anlaşmazsa, kira sözleşmesi kurulmuş olmayacaktır<sup>183</sup>. Kira bedelinin konusunun para dışında başka bir

<sup>182</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Dersler, s. 227; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 226; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 386; GÜMÜŞ, Kira, s. 30.

<sup>183</sup> Bununla beraber kira bedelinin miktarının ne olacağı hususunda tarafların anlaşmasına gerek yoktur. Kira bedelinin ödenmesi üzerine yapılan anlaşma gerekli ve yeterlidir. Ancak belirtmek gerekir ki; kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kira sözleşmesinde ödenecek miktarın belirlenebilir olması gerekmektedir. Doktrinde yer alan bazı görüşlere göre ve Federal Mahkeme kararlarına göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu durumun kiracı aleyhine olabileceği ve bu sebeple konut ve çatılı işyeri kiralalarında; kira bedelinin belirlenebilir değil belirlenmiş olması gerektiği ifade edilmiştir. Bkz.: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Dersler, s. 227; GÜMÜŞ, Kira, s. 32; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 376 vd.; ACAR, s. 72. Kira bedelinin belirli veya objektif olarak belirlenebilir değilse, tarafların sözleşme görüşmeleri esnasında anlaşmamış olması halinde TBK m. 1 gereği sözleşmenin kurulmadığını, tarafların sözleşme görüşmelerinde ileriye bırakmaları halinde bu hususun esaslı noktalardan olması gereği TBK m. 2 hükmünün uygulanamayacağına ilişkin ve Federal Mahkemenin doktrinde yapılan eleştiriler neticesinde 15.09.1993 yılında kira sözleşmesinin kurulamayacağı yönünde fikir değiştirdiğine ilişkin detaylı açıklamalar için Bkz.: ARAL/AYRANCI, s. 259 vd.

edim olarak kararlaştırılması halinde, bir karma sözleşmenin varlığından bahsedilecektir<sup>184</sup>.

Kira bedelinde para biriminin ne olacağına ilişkin olarak TBK’da kira sözleşmelerine ilişkin bir sınırlama mevcut değildir. Ancak 12.09.2018 tarihinde yayımlanan “*Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar*” isimli Cumhurbaşkanlığı Kararında yer alan 1. Maddeye göre 7/8/1989 tarihli ve 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4 üncü maddesine şu bent eklenmiştir: “*g) Türkiye’de yerleşik kişilerin. Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer Ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz.*”<sup>185</sup>. Buna göre; kiracının kiralananın kullanımı karşılığında ödeyeceği bedel kural olarak yabancı para cinsinde belirlenemeyecek, yalnızca Türk Lirası olarak belirlenebilecektir. Bununla beraber, yine aynı Cumhurbaşkanlığı Kararında yer alan 2. madde gereğince, bu kararın yürürlük tarihi itibarıyla otuz gün içerisinde, daha önce yabancı para cinsi ile belirlenmiş kira bedelleri de Türk Lirasına çevrilecektir: “*Geçici Madde 8 - Bu Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller. Bakanlıkça belirlenen haller dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir.*”.

Diğer yandan bu karar m. 3 gereğince yayım tarihinde yürürlüğe girecektir. Buna göre kira sözleşmesinin unsurlarından olan kira bedeli, 12.09.2018 tarihi itibarıyla kural olarak ancak Türk Lirası olarak belirlenebilecektir. Ancak kira bedelinin para dışında başka bir misli şey ile kararlaştırması da mümkündür<sup>186</sup>. Bununla beraber kira bedelinin para dışında başka bir misli şey ile kararlaştırıldığı hallerde, yukarıda söz ettiğimiz Cumhurbaşkanlığı Kararına karşı hile oluşturacak şekilde kanunun

---

<sup>184</sup> ARAL/AYRANCI, s. 259; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 386; ACAR, s. 72.

<sup>185</sup> 16 Kasım 2018 tarihinde yayımlanan *Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/52)*’ de ilk yayımlanan tebliğe ilişkin bazı istisnalar getirilmiştir. Detaylı bilgi için Bkz.: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/11/20181116-8.htm>

<sup>186</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Dersler, s. 228.; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 226; Kira bedelinin konusunun para dışında başka bir edim olarak kararlaştırılması halinde, bir karma sözleşmenin varlığından bahsedilebilecektir. Bkz.: ARAL/AYRANCI, s. 259.

dolaşılması gerekir. Aksi halde bu durum kanuna karşı hile teşkil edeceğinden taraflar istediği sonuca ulaşamayacak ve 1567 Sayılı Kanunun m. 3 hükmüne aykırılıktan idari para cezasına çarptırılacaktır<sup>187</sup>.

Belirtmek gerekir ki, *Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar*” başlığını taşıyan 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararına aykırılığın yaptırımı doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre bu karara aykırı yapılan sözleşmeler, kanunun emredici hükümlerine aykırılıktan (TBK m. 27) kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olacaktır<sup>188</sup>. Buna karşın bizim de katıldığımız görüş çerçevesinde; yaptırımı ilişkin hükümde idari para cezası dışında bir hüküm yer almaması ve konuya ilişkin Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın internet sitesinde yer alan bu soruya ilişkin Bakanlık kesin hükümsüzlük yaptırımından bahsetmemiştir<sup>189</sup>.

### 3. Kiracı Ve Kiraya Veren Anlaşması

Bir kira sözleşmesinin kurulabilmesi için TBK m. 299 gereği kiraya veren tarafından kiracıya, kiralananın kullanımına ve kiralananın yararlanılmasına izin verilmesi, buna karşılık kiracının kira bedelinin ödenmesi konusunda tarafların anlaşması gerekir. Yani kiraya veren ve kiracı bu hususlar üzerinde anlaşmış olduğunda kira sözleşmesi kurulmuş olacaktır<sup>190</sup>. Bununla beraber kira sözleşmesine ilişkin bir sürenin taraflarca kararlaştırılmaması kira sözleşmesinin geçerliliğini etkilemeyecektir. Gerçekten de kira sözleşmesinin süresine ilişkin olarak TBK m. 300’de kira sözleşmesinin belirli veyahut belirsiz süreli olarak kurulabilmesi mümkün kılınmıştır. Buna göre, kira sözleşmesi bakımından taraflar bir süre kararlaştırmamış olsalar dahi sözleşme geçersiz olmayacak, kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak kurulmuş olacaktır<sup>191</sup>. Bunun yanında

---

<sup>187</sup> YENİOCAK, Umut, Dövizle Sözleşme Kurma Yasağı ve Yasağa Aykırılığın Yaptırımı, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz İle Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, Ed.: Murat Topuz, Ankara 2019, Seçkin Yayıncılık, s. 55, 65, 66, 70.

<sup>188</sup> Bkz.: YENİOCAK, s. 65 Dp.: 9.

<sup>189</sup> Detaylı açıklamalar için Bkz.: YENİOCAK, s. 55-70.

<sup>190</sup> TANDOĞAN, s. 11; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 220; ACAR, s. 73.

<sup>191</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 222; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 382. Kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli kurulabilmesinin mümkün olduğuna ilişkin olarak Bkz.: ARAL/AYRANCI, s. 256; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 377; KOÇ, s. 11; AKÇAAL/UYUMAZ, s. 300.

kira sözleşmesi bir rızai sözleşme olduğundan kiralananın kiracıya teslimi, kira sözleşmesinin kurulması bakımından gerekli değildir<sup>192</sup>.

Bununla beraber TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin maddelerinde kira sözleşmesinin herhangi bir şekilde tabi olup olmadığına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Kanunda kira sözleşmesine ilişkin bir şekil şartı öngörülmediğinden, kira sözleşmesinin tarafların anlaşması ile geçerli hale geleceğinin kabulü gerekir<sup>193</sup>. Ancak hatırlatmak gerekir ki, senetle ispat kuralı gereği, HMK m. 200'de yer alan parasal sınırın üstünde kalan tutarlar bakımından kira sözleşmesinin ispatı için yazılı bir sözleşmenin varlığı ispat bakımından tarafların lehine olacaktır<sup>194</sup>.

Bunun yanında konut ve çatılı işyeri kiralalarında, TBK m. 340 kapsamında kira sözleşmesiyle beraber, kiracının yararına olmayan ve kiralananın kullanımı ile alakalı olmayan bir borç altına girmesini engellemek amacıyla kira sözleşmesi ile bağlantılı yapılan sözleşmeler geçersizdir. Ancak bu durumda taraflar arasındaki mevcut kira sözleşmesi geçerliliğini sürdürecektir<sup>195</sup>. Bunun yanında TBK m. 27/2 gereği kiraya veren, bu sözleşme kurulmasaydı; kira sözleşmesinin kurulmayacağı iddiasına dayanarak kira sözleşmesini geçersiz hale getiremeyecektir.

## II. KİRACI TARAFINDAN KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ

### A. Genel Olarak

TBK m. 323'te düzenlenmiş olan kira ilişkisinin devri, 818 sayılı Borçlar Kanunda düzenlenmemiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile oluşturulan bu kurum, kira

<sup>192</sup> ARAL/AYRANCI, s. 257; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 388.

<sup>193</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 220; ancak kiracı kendisi aleyhine yürütülecek yargısal süreçlerde lehine olması bakımından veya kiraya verenin sözleşmede belirlediği şartlara uyulmaması sebebi ile kiralananın tahliyesini kolaylaştırması bakımından kira sözleşmesinin varlığını bir ispat şartı olarak yazılı bir şekilde tesis edebilir.

<sup>194</sup> HMK m. 200 gereği belirlenecek kira bedelinin yasal sınırı aşması halinde senetle ispat kuralı uyarınca bu durumun ispatı ancak yazılı şekilde yapılabilecektir. Bununla beraber bazı özel kanunlarda, kira sözleşmesinin yapılmasına özel olarak geçerlilik şekli öngörülmüştür. Bunlardan birkaçı şunlardır; 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanununun 119. maddesi uyarınca hava araçlarının kiralanması, Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun 52. maddesi uyarınca yapılacak kira sözleşmeleri yazılı, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 57. maddesi uyarınca kamu tüzel kişilerine ait taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin kira sözleşmelerinin noterlikçe tasdik edilmesi gerekmektedir.

<sup>195</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 225; Bağlantılı işleme ilişkin kanun hükmü gerekçesinde de bu durum belirtilmiş, bağlantılı sözleşmenin geçersizliğine rağmen kira sözleşmesinin ayakta kalacağı ayrıca ifade edilmiştir. Bununla beraber, bağlantılı işlem olmasa idi tarafların böyle bir sözleşmeyi akdetmeyecekleri, düşünülerek; tarafların farazi iradelerine hüküm bağlanması, kanunun kiracıyı koruma amacıyla düzenlediği bu madde hükmüne aykırı olacaktır. Bu yöndeki detaylı açıklamalar için Bkz.: AYDIN ÖZDEMİR, Elif, Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi İle Bağlantılı İşlemler (TBK m. 340), Ankara 2018, Adalet Yayınevi, s. 140-143.

sözleşmesi devam ederken herhangi bir sebeple kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının kira sözleşmesini devretmek istemesi sonucunda, kiraya verenin de rızası ile kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkmasını ve yerine kira ilişkisinin devralan tarafın geçmesini sağlar<sup>196</sup>. Belirtmek gerekir ki TBK m. 323 düzenlemesi yalnızca kira ilişkisinin kiracı tarafından devrini konu edinmiştir<sup>197</sup>. Şu halde TBK m. 323 hükmü, kiracı tarafın sözleşmeyi iradi olarak devrine ilişkin özel bir düzenlemedir<sup>198</sup>. Buna karşın kiraya verenin kira ilişkisini devretmesi de mümkündür. Ancak bu durumda TBK m. 323 hükmü uygulama alanı bulmayacaktır. Bu durumda burada uygulama alanı bulacak olan kanun hükmü TBK m. 205 olacaktır. Çünkü TBK m. 323 hükmü, TBK m. 205'te yer alan sözleşmenin devri kurumunun kira sözleşmelerinde var olan özel bir halidir<sup>199</sup> ve kira ilişkisinin devrinin kiraya veren tarafından yapılması halinde TBK m. 205 hükmü kapsamı içinde yer alacaktır<sup>200</sup>. Şu halde kiraya verenin kira ilişkisini devretmesi durumu TBK m. 323 kapsamı dışında yer alıp, bu bakımdan genel hüküm niteliğindeki TBK m. 205 hükmü uygulama alanı bulacaktır<sup>201</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki; TBK m. 323'te yer alan kira ilişkisinin devri, kira sözleşmesi bakımından bir genel hüküm niteliğindedir. Bu halde kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323

<sup>196</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 330; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Türk Borçlar Kanunu M. 323 Uyarınca Kira Sözleşmesinin Devri, BAÜHFD, C. 11, S. 145-146, 2016, s. 659-678, s. 661; ARAL/AYRANCI, s. 317; YENER, Mehmet Deniz, Kira Sözleşmesi Ve Özellikle 6098 Sayılı Kanun İle Getirilen Yenilikler, İstanbul 2018, Yalın Yayıncılık, s. 53; TOPUZ, Seçkin/CANBOLAT, Ferhat, Kira İlişkisinin Devri –(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-, TBB, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2011-95-720>, E. T.: 06.02.2019, s. 99; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 471; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2018, Yetkin Yayınları, s. 389.

<sup>197</sup> ACAR, s. 501. Kira ilişkisinin kiraya veren tarafından devri halinde, devir ilişkisine uygulanacak hükümler TBK m. 205'te düzenlenen sözleşmenin devri hükümleri olacaktır. Bununla beraber, kiraya verenin kira ilişkisini devri, mülkiyetin devri yolu ile gerçekleşiyorsa; bu ilişkiye uygulanacak hükümler TBK m. 310 düzenlemesi olacaktır.

<sup>198</sup> ACAR, s. 500; TOPUZ/CANBOLAT, s. 99; ÖNCÜ, Azmi, Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Halleri Ve Bunlara Bağlı Hukuki Sonuçlar, Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, <https://tez.yok.gov.tr>, s. 97.

<sup>199</sup> Sözleşmenin devrine ilişkin TBK m. 205 hükmü ile kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükmü arasındaki ilişki TBK m. 323 hükmünün, TBK m. 205 hükmüne göre *lexspecialis* (özel hüküm) olmasıdır. Bu görüş için Bkz.: AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 529. KAHVECİ, Nalan, 6098 Sayılı TBK'nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 695-728, s. 698; İNCEOĞLU, s. 531, GÜMÜŞ, Kira, s. 225 vd.; KOÇ, s. 17; TOPUZ/CANBOLAT, s. 101 vd.; ARAL/AYRANCI, s. 317; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 661; ACAR, s. 500; EROL DURAK, s. 154; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri Ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul 2016, On İki Levha, s. 46.

<sup>200</sup> Kira ilişkisinin devrinin, kiraya verenin malik olduğu halde, malikin mülkiyet hakkının devri ile kendiliğinden geçtiği hali düzenleyen TBK m. 310 hükümleri saklıdır.

<sup>201</sup> ACAR, s. 501.

hükmü; taşınmaz veya taşınır kiralaları fark etmeksizin; konut ve çatılı işyeri kiralaları dahil tüm kira ilişkilerine uygulanabilecektir<sup>202</sup>.

Bununla beraber 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde uygulama alanı bulan ancak 12.01.2011 tarihinde 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10. maddesiyle yürürlükten kalkan ve eBK döneminde özel kanun niteliğinde olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun 12. maddesi gereğince; kira ilişkisi de başkasına devredilemeyecektir. Meğer ki aksi sözleşmede kararlaştırılmış olsun. Gerçekten de, 6570 sayılı GKHK m. 12 hükmü şu şekildedir: “*Kiracı, mukavelede hilafına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez veyahut kendisi gayrimenkulü bırakmış olduğu halde hiç bir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez.*” .

## B. Hukuki Niteliği

TBK m. 323/2 düzenlemesinde yer aldığı üzere kira ilişkisinin devri, kiraya verenin yazılı rızası olmak şartı ile kiracının yerine başka bir kiracının geçmesi ve bununla beraber mevcut kiracının borçlarından tamamen kurtulması şeklinde gerçekleşir. Şu halde TBK m. 323 hükmü, devreden kiracının, devre konu kira sözleşmesinden doğan tüm hak ve borçları ile beraber taraf sıfatının devri nedeni ile bir halefiyet işlemini içermektedir<sup>203</sup>. Bunun yanında sözleşmenin devri niteliğinde olan TBK m. 323 hükmünde düzenlenen kira ilişkisinin devrinin bir tasarruf işlemi olduğunu ifade etmek gerekir<sup>204</sup>.

Belirtmek gerekir ki TBK m. 323 düzenlemesi olan kira ilişkisinin devri, kiracının kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkarmakla beraber, kira sözleşmesine devralacak üçüncü kişinin yani yeni kiracının kira sözleşmesine taraf olmasını sağlayan ve bunun

<sup>202</sup> İNCEOĞLU, s. 529; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 661; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması, İstanbul 2016, s. 47; TOPUZ/CANBOLAT, s. 99.

<sup>203</sup> Sözleşmenin devrinin bir cüz’i halefiyet işlemi olduğuna ilişkin olarak Bkz.: KAHRAMAN, s. 1436; Bkz.: s. 5-7, s. 18. “*Kiracılığın devri ise TBK’nun 323. maddesi uyarınca kiraya veren, kiracı ve kiralananı devralan üçüncü kişi arasında yapılan bir sözleşmedir. Bu devir sözleşmesi birlikte yapılabileceği gibi kiracı ile 3.kişinin anlaşmalarına kiraya verenin muvafakat vermesi ile de gerçekleşebilir. Kiracılığın devrinde ilk kiracı devreden çıkar ilk kiracının tüm hak ve yükümlülükleri devralan kiracıya geçer, devralan kiracı kiraya verene karşı sorumlu olur.*” Y. 6 HD., 2015/4040 E., 2015/5966 K., 16.06.2015 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 03.01.2019.

<sup>204</sup> Bu konudaki detaylı açıklamalar için Bkz.: s. 9-11, 63.



yanında kira ilişkisinden ayrılan kiracının tüm borçlarından kurtularak, tüm hak ve alacaklarının yeni kiracıya devrolunmasını sağlayan bir sözleşme türünü düzenlemiştir. Belirttiğimiz bu hususlar kira ilişkisinin hukuki nitelik olarak sözleşmenin devri niteliğinde olduğunu açıkça ortaya koymaktadır<sup>205</sup>. Şöyle ki; TBK m. 323/2 hükmü, kira ilişkisinin devri ile beraber kira ilişkisini devralan kiracının, devreden kiracı yerine geçeceğini açıkça düzenlemiştir. Kanunun bu durumu açıklamak üzere kullandığı “yerine geçer” ifadesini ayrıca incelemek gerekecektir. Madde metninde kullanılan “yerine geçer” ifadesi ile kastedilmek istenen, kira ilişkisini devralan tarafın, devirden sonra kira sözleşmesine taraf olma sıfatına sahip olmasıdır. Taraf olma sıfatına sahip olan devralan da, başlangıçtan itibaren kira ilişkisinin tarafıymış gibi değerlendirilecektir. Gerçekten de TBK m. 323/2 hükmüne göre devreden kiracı, devir ile beraber kiraya verene karşı tüm borçlarından kurtulacaktır. Bununla beraber, TBK m. 323/2 hükmü devreden, kira sözleşmesine ilişkin borçlarından kurtulmasının yanında devralan tarafın kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve borçlara sahip olacağını açıkça düzenlememiştir. İşte TBK m. 323/2 de düzenlenen “yerine geçer” ifadesi, devreden kurtulduğu bu borçların tamamının, onun yerine geçen kiracıya yani kira sözleşmesini devralan kiracıya geçeceğini ortaya koymaktadır. Bu sebeple sözleşmeye taraf olan (devralan) kiracı, taraf olma sıfatı ile beraber devreden kiracının sahip olduğu tüm hak ve borçlara devir ile beraber sahip olacaktır. Bu sebeple ortaya çıkan durum şüphesiz kira ilişkisinin devrinin, hukuki nitelik olarak sözleşmenin devri olmasını ortaya çıkaracaktır<sup>206</sup>.

Nitekim TBK m. 323 düzenlemesi olan kira ilişkisinin devri, kanuni olarak veya mahkeme kararı ile değil de tarafların ortak iradeleriyle gerçekleşebileceğinden sözleşmenin iradi devri niteliğindedir<sup>207</sup>. Bir başka ifadeyle, tarafların ancak bu yönde bir iradesi olduğunda kira ilişkisinin devri söz konusu olacaktır.

Gerçekten de kira ilişkisinin devri, sözleşmenin devrinde olduğu gibi devre konu olan sözleşmeden doğan ve doğacak olan tüm hak ve borçları, sözleşmenin yeni tarafı

---

<sup>205</sup>AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 529; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 331-332; ÖNCÜ, s.100.

<sup>206</sup> Bkz. Dp.: 195.

<sup>207</sup>ACAR, s.500; TBK m. 323/1 hükmünün 2. cümlesi gereği, kiralananın işyeri niteliğinde olması halinde, kiraya verenin haklı nedeni olmadan rıza vermekten kaçınamayacağı ortaya konmuştur. Bu halde, kiracının uygun niteliklerde olması durumunda, kiraya veren bakımından sözleşme kurma zorunluluğu meydana geleceğinden, burada ortaya çıkan sözleşmenin devrinin bir kanuni devir olduğuna ilişkin Bkz.: ARAL/AYRANCI, s. 317; AYRANCI, s. 71 vd.

olan kiracıya devreder<sup>208</sup>. Kira ilişkisinin devri ile beraber, sözleşmenin devrinde olduğu gibi tüm hak ve borçların yanı sıra taraf olma sıfatı da kira ilişkisinin yeni tarafı olan kiracıya geçecektir. Bununla beraber, kira ilişkisinin devrinde, sözleşmenin devrinde olduğu gibi, devir sonrası sözleşmenin içeriğinde taraf değişikliği haricinde bir değişiklik olmayacaktır.

TBK m. 323 hükmü gereğince, kira sözleşmesinin kiracı tarafından devri için kiraya verenin onay vermesi gerekmektedir. Bununla beraber TBK'nın sözleşmenin devrini konu alan m. 205 hükmü gereğince de sözleşmede kalan tarafın, devre rıza göstermesi veya daha önceden bu durumu kabul etmesi gerektiğine değinmiştik. Bu sebeple kira ilişkisinin devrini içeren TBK m. 323 hükmü bu bakımdan da TBK m. 205 hükmünden farklılık göstermemektedir<sup>209</sup>.

### C. TBK m. 323 Düzenlemesinin Amacı

TBK m. 323 düzenlemesini incelediğimizde, kira sözleşmesini devreden kiracının artık bu sözleşmede taraf olmadığını bu sebeple kendisi bakımından bu sözleşmenin sona erdiğini söyleyebiliriz. Bir kira sözleşmesine taraf olan kiracının çeşitli sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmek istemesi mümkündür<sup>210</sup>. Örnek olarak; memur olan kiracının tayininin çıkması, ailesinin genişlemesi sebebi ile mevcut kiralanan kendisi bakımından elverişsiz hale gelmesi veya ekonomik durumunun kötüye gitmesi sebebiyle kirayı ödeyemeyecek duruma gelmesi gibi sebepler gösterilebilir. Ancak kiracının kira sözleşmesini sona erdirmesi, kanunda birtakım şartlara tabi tutulmuştur. Bu şartlar kanunda ayrıca düzenlenmiş durumdadır. Kiracının bu şartlara uymadan kira

<sup>208</sup> "Sözleşmeyi yüklenen ( davacı ) taraf devreden tarafın konumuna, baştan itibaren sözleşmenin tarafı imiş gibi sahip olur. Buna bağlı olarak da alacak haklarını kendi adına takip eder, yenilik doğuran hakları tek taraflı beyanı ile ileri sürer ve bu hakların ileri sürülmesine muhatap olur. Zira eski sözleşme ortadan kalkmamıştır." **Y. 3. HD.** 2004/9625 E. 2004/10945 K. 14.10.2004 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 04.01.2019.

<sup>209</sup> İsviçre hukuku doktrininde, Federal Mahkeme kararlarında ve Yargıtay'ın kabul ettiği görüşe göre de; kira ilişkisinin devri anlaşması, sözleşmenin devri niteliğindedir. Bkz.: "Kira sözleşmesinde kiralayanın bu ilişkiden ayrıldığı ve kendisinin yerine davacıyı ikame ettiği, bu hukuksal olguya cevabi ihtarname ile davalının onay verdiği anlaşılmaktadır. O halde bütünlük içerisinde ve üç taraflı olarak kendine özgü bir şekilde ""sözleşmenin yüklenildiğinin"" kabulü gerekecektir.... Yukarıda sözü edilen belgeden, kira sözleşmesinde kiralayanın bu ilişkiden ayrıldığı ve kendisinin yerine davacıyı ikame ettiği, bu hukuksal olguya cevabi ihtarname ile davalının onay verdiği anlaşılmaktadır. O halde bütünlük içerisinde ve üç taraflı olarak kendine özgü bir şekilde ""sözleşmenin yüklenildiğinin""nin kabulü gerekecektir." **Y. 3. HD.** 2004/9625 E. 2004/10945 K. 14.10.2004 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 04.01.2019. **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 102; **İNCEOĞLU**, s. 531; Dp.: 18; **ÖNCÜ**, s. 101.

<sup>210</sup> TBK m. 323 hükmünün belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından daha önemli olduğu, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih sürelerine uyularak kolayca kira ilişkisinin sona erdirilebileceğine ilişkin açıklamalar için Bkz.: **EREN**, Özel Hükümler, s. 389.

ilişkinin sona erdirmesi mümkün değildir. Hatta TBK m. 324 gereği kiracı, kiralananı kullanmasa dahi kiraya veren kiralananı kullanıma elverişli bulundurduğu sürece bedel ödemekle yükümlüdür.

Kiracının kira sözleşmesinin süresinden önce sona erdirmesi veya fesih bildirimlerinde bulunmadan ve fesih dönemlerine uyulmadan kiralananın geri verilmesi kendisi aleyhine ekonomik yönden bazı olumsuz sonuçlar meydana getirebilir. Bu durumun en bariz sonucu olarak TBK m. 325 hükmü gösterilebilir. Gerçekten de TBK m. 325 hükmünde, kira sözleşmesinin süresinden önce veya fesih dönemlerine uyulmadan kiralananın geri verilmesi durumunda, kira sözleşmesinin kiralananın aynı koşullarla kiraya verilebileceği uygun bir süre için devam edeceği öngörülmüştür.

Bununla beraber, TBK m. 331’de “*olağanüstü fesih*” hallerinden ilki olan “*önemli sebepler*” başlığı altında kira ilişkisinin taraflardan biri bakımından çekilmez hale gelmesi sebebiyle süresinden önce fesih bildirim süresine uyularak sona erdirilebilmesi mümkün kılınmıştır. Bu sebeple kiracının, kira sözleşmesini sona erdirebilmesi mümkün olmakla beraber yine TBK m. 331/2’de, kiracının bu sebeple tazminat yükümlülüğü altında olabileceği hükme bağlanmıştır<sup>211</sup>. Türk Borçlar Kanununun m. 331 kapsamında kiracının bu hükümden yararlanabilmesi için kiracı bakımından kira ilişkisinin çekilmez bir hale gelmesi gerekir<sup>212</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki, çekilmez hale gelme durumu kiracı bakımından kolayca oluşabilen bir hal olmayacağından kiracının bu hükme dayanması her zaman mümkün görünmemektedir. Kaldı ki kira sözleşmesinin kiracı tarafından önemli sebeple feshedilmesi halinde dahi kiracı, tazminat ödemek zorunda kalabilecektir<sup>213</sup>.

İsviçre Borçlar Kanunu’nun m. 263 hükmü kira ilişkisinin devrine ilişkin düzenlemeyi yalnızca işyerleri bakımından ele almıştır<sup>214</sup>. Bunun sebebi ise doktrinde, işyeri kiralalarında kiracının bu devri gerçekleştirmesinde korunmaya değer bir menfaatinin

<sup>211</sup> TBK m. 332/1 hükmü, kira sözleşmesinin her iki tarafına da kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı verir. Ancak konumuz gereğince madde metnini kiracının sözleşmeyi sona erdirmesi bakımından değerlendirip, bu bakımdan sonuçlarını kaleme aldık. Bu sebeple TBK m. 331/2 hakkında yapmış olduğumuz değerlendirmenin kiracı bakımından yapıldığını belirtmemiz gerekmektedir.

<sup>212</sup> ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 662.

<sup>213</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 100; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 662.

<sup>214</sup> Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu m. 263 hükmü ile Türk Borçlar Hukuku m. 323 hükmü arasındaki farklar için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 537 vd.; GÜMÜŞ, Kira, s. 224 vd.; TOPUZ/CANBOLAT, s. 99. TBK m. 323 hükmünün düzenlenmesinde, İsviçre Borçlar Kanunu’nun m. 263 düzenlemesi göz önünde tutulmuştur. Bkz.: ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 47; TOPUZ/CANBOLAT, s. 99; GÜMÜŞ, Kira, s. 224; İNCEOĞLU, s. 530.

olabilecek olması şeklinde ifade edilmiştir<sup>215</sup>. Çünkü kira sözleşmesinin kurulması ile birlikte kiracı, kiralanan üzerinde değer artışına sebebiyet verebilecektir. Bu değer artışı ifadesinde anlatılmak istenen şudur ki; kiralanananda kiracının yürüttüğü faaliyetler dolayısı ile kiralanan çok işlek veyahut çok bilinen bir yer haline gelmiş olabilir. Bu durumda kiracı, kiraya verende bir değer artışı sağlamış olacaktır<sup>216</sup>. İşte bu değer artışı; kiracı bakımından korunmaya değer bir menfaattir. İşte TBK m. 323 hükmü ve mehaz İBK m. 262 hükmü kiracının, kiralanananda yapmış olduğu bu değer artışının kendisi açısından boşa gitmesini engellemeye çalışmıştır. İsviçre hukukunda İsvBK m. 263 hükmünün yalnızca işyeri kiralaları bakımından düzenlenmesi, işyeri dışındaki diğer kiralar bakımından hangi hükümlerin uygulanacağı sorununu ortaya çıkaracaktır. Doktrinde bu duruma ilişkin olarak İsvBK m. 263 hükmünün kıyasen uygulanması görüşü benimsenmemiş olup, diğer kira ilişkileri bakımından sözleşme serbestisi içerisinde kira ilişkisinin devrinin mümkün olduğu görüşü kabul edilmektedir<sup>217</sup>.

Sonuç olarak kiracının, kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirmesi bazı hal-lerde kendisi bakımından birtakım ağır sonuçlara sebebiyet verebilmektedir. Bu sebeple kanun koyucu, kiracı tarafından kira sözleşmesinin süresinden önce sona erdirilmesi durumunda karşılaşılabilecek birtakım ağır sonuçlardan kurtarmak sebebiyle kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükmünü düzenlemiştir.

Gerçekten de kiracının kira sözleşmesini süresinden önce, fesih dönemlerine uyma zorunluluğu olmadan veya ekonomik olarak kendi aleyhine bir sonuç doğmadan kendisi açısından sona erdirmesine imkan sağlayan kira ilişkisinin devri, kiracının tek çıkış yolu olarak gözükmektedir. En azından işyeri kiralalarında, TBK m. 323 gereğince, kiraya verenin haklı bir sebep olmadan kira ilişkisinin devrine rıza vermekten kaçınmasına imkan olmaması sebebiyle, kiracı kiralanan vasıtasıyla sahip olduğu müşteri çevresi ve kiralanananda yaptığı masrafları devralan kiracıya devrederek kendisine ekonomik bir yarar sağlayabilecektir. Bu sayede kiracının, kira sözleşmesini süresinden önce sona erdirmesi halinde kendisi aleyhine ortaya çıkacak ekonomik sonuçlar ortadan kalkar ve devreden kiracı bu durumdan kendi lehine fayda dahi sağlayabilecektir.

---

<sup>215</sup> KAHVECİ, s. 700; GÜMÜŞ, Kira, s. 226; TOPUZ/CANBOLAT, s.100; İNCEOĞLU, s. 537.

<sup>216</sup> İsviçre Borçlar Kanunu m. 262 gerekçesinde; işyeri kirasının mevcut olduğu bir kira ilişkisinin devrinde kiracının korunmaya değer bir menfaati olduğunu ve doktrinde kiracının kiralanananda yapmış olduğu ekipman ve reklam gibi masrafların boşa gitmesinin bu hükümlerle önlenmeye çalışıldığını ifade etmiştir. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: KAHVECİ, s. 700.

<sup>217</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 472.

#### D. TBK m. 323 Uygulama alanı

Kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak düzenlenen TBK m. 323 hükmünün, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler arasında düzenlendiğini yukarıda belirtmiştik. Bununla beraber TBK m. 323 hükmünün, TBK m. 205 hükmünde yer alan sözleşmenin devrine göre özel hüküm niteliğinde olduğunu da yukarıda belirtmiştik. Bu nedenle kira ilişkisinin devrine ilişkin hükmün yalnızca kira ilişkilerine uygulanabilir olduğunu, bunun dışında kalan borç ilişkilerine ilişkin TBK m. 323 hükmünün uygulanamayacağını belirtmek gerekecektir<sup>218</sup>. Bununla beraber TBK m. 323 hükmü, kira sözleşmesine ilişkin madde hükümleri bakımından genel hüküm niteliğinde olduğundan, kira sözleşmesinin muhteviyatının adi kira, konut ve çatılı işyeri kirası veya ürün kirası olması fark etmeksizin uygulama alanı bulacaktır<sup>219</sup>. Ancak işyeri kiralari ile ilgili olarak düzenlenen TBK m. 323/3 ve m. 323/1'in ikinci cümlesi yalnızca işyeri kiralalarında uygulama alanı bulabilecektir.

Tekrar etmek gerekir ki, kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak düzenlenen TBK m. 323 hükmü kira ilişkisinin yalnızca kiracı tarafından devredilmesi halini düzenlemiştir. Bu durumda, kiraya veren tarafından sözleşmenin devredilmesi hali TBK m. 323 hükmü kapsamında yer almayacaktır. Bu sebeple, kiraya veren bakımından, kira ilişkisinin devredilmesine uygulanacak olan hükümler TBK m. 205 hükmü kapsamı içerisinde yer alacaktır.

Bununla beraber kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak TBK m. 323'te düzenlenen hüküm, 28351 Sayılı ve 12.07.2012 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanan ve 6353 Sayılı; Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 53 hükmü gereğince;

*“31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.*

*“GEÇİCİ MADDE 2 – Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011*

<sup>218</sup> Mehaz İsviçre Borçlar Kanununun, kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak hükme bağladığı madde 263 hükmü yalnızca işyeri kiralalarına ilişkin bu madde hükmünü düzenlemiştir. Bu sebeple mehaz kanunun uygulama alanı bulabileceği alan yalnızca işyeri kiralardır. Bkz.: **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 99.

<sup>219</sup> **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 530; **ÖKTEM ÇEVİK**, TBK m. 310, 311, s. 47.

*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.”<sup>220</sup>*

Bu sebeple TBK m. 323 hükmü kapsamında kalan bazı uyuşmazlıkların bu hükümden yararlanabilmesi 1/7/2020 tarihine kadar ertelenmiştir<sup>221</sup>. Şu halde işyeri<sup>222</sup> kiralarında, kiracının TTK bakımından tacir<sup>223</sup> veya kamu hukuku veya özel hukuk tüzel kişisi olması durumunda TBK m. 323 uygulama alanı bulamayacaktır. Bu durumda eBK<sup>224</sup> hükümleri uygulama alanı bulacaktır<sup>225</sup>. Belirtmek gerekir ki, erteleme hükmünde de yer aldığı üzere, kiracının tacir sıfatında olup olmadığına ilişkin niteleme TTK hükümlerine göre yapılacaktır<sup>226</sup>. Bunun yanında erteleme hükmüne göre bu kapsama giren kanun maddelerinde bir uyuşmazlık çıkması halinde emredici hükümlere<sup>227</sup> aykırı olmamak şartı ile ilk olarak sözleşme hükümleri, ikincil olarak eBK ve o

<sup>220</sup> <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/07/20120712-11.htm>, E. T.: 13.01.2019.

<sup>221</sup> İNCEOĞLU, s. 531; EROL DURAK, s. 152.

<sup>222</sup> Erteleme hükümlerinin uygulama alanı bulabilmesi bakımından, kiralanan yerin işyeri kirasına konu olması gerektiğine ilişkin olarak Bkz.: TÜRKMEN, Ahmet, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, ABD, 2015-1, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/398246>, E. T.: 24.03.2019, s. 341- 368, s. 347; ACAR, s. 27.

<sup>223</sup> Kiracıların birden fazla olduğu hallerde, bunlardan birinin tacir olması halinde erteleme hükümlerinin uygulama alanı bulabileceğine ilişkin olarak Bkz.: TÜRKMEN, s. 347. Kiracının tacir olmadığı bir işyeri kirasında, kira ilişkisinin bir tacir veya tüzel kişiye devretmesi durumunda, yeni kiracı bakımından erteleme hükmünün uygulama alanı bulacağı ve devraldığı sözleşmenin hükümleri ile bağlı olacağına ilişkin görüş için Bkz.: TÜRKMEN, s. 352. Belirtmek gerekir ki; kira ilişkisi devralınmasa yeni bir kira ilişkisi kurulsa idi; yine erteleme hükümleri uygulama alanı bulacak ve TBK m. 323 uygulama alanı bulamayacaktı. TBK m. 323 hükmüne göre kira ilişkisinin devrine rıza vermiş olan kiraya veren, bu devir sonrası bu hükümlerin uygulama alanı bulacağını kabul etmiş olacaktır. Bu halde söz konusu devrin erteleme hükmü kapsamındaki tarihler arasında gerçekleşmesi halinde, devir ve devir öncesi TBK hükümleri uygulama alanı bulabilecekken, devir sonrası eBK ve GKHK hükümleri uygulama alanı bulabilecektir.

<sup>224</sup> Erteleme hükmünde yapılan atıf gereği, ertelenen kanun maddelerine ilişkin uyuşmazlıklarda uygulanacak olan kanun, 818 sayılı Borçlar Kanunu olarak belirtilmiştir. Belirtmek gerekir ki; ertelenen hükümlerden eBK döneminde yer alan tek düzenleme TBK m. 331 (eBK m. 264) hükmüdür. Bu halde erteleme hükmünde eBK hükümlerine yapılan yollamanın 6570 sayılı GKHK düzenlemelerini de kapsayacağını kabul etmek gerekir. Çünkü erteleme hükümlerinin karşılığı olan hükümler 6570 sayılı GKHK düzenlemesinde yer almaktaydı. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: TÜRKMEN, s. 350; GÜMÜŞ, Kira, s. 16 vd.; AKÇAAL/UYUMAZ, s. 314; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 368.

<sup>225</sup> Ancak belirtmek gerekir ki; 6353 sayılı kanun gereği, eBK uygulanması öncesinde taraflar arasında yapılmış olan sözleşme hükümlerinin geçerli olacağı ve bu hükümlerin öncelikli olarak uygulama alanı bulacağı ortaya konulmuştur.

<sup>226</sup> Bu halde, kiracının tacir olup olmadığının tespiti bakımından TTK m. 12-17 hükümleri dikkate alınacaktır.

<sup>227</sup> Burada kastedilen emredici hükümlerin eBK ve GKHK dönemine ilişkin emredici hükümler olduğu söylenebilecektir. Çünkü erteleme hükmü ile amaçlanan 6098 sayılı TBK döneminden önceki durumun korunması olacaktır. TÜRKMEN, s. 349.

döneme ilişkin Yargıtay kararları ve içtihatları uygulanacaktır<sup>228</sup>. Bununla beraber; avukat, mali müşavir, doktor gibi serbest meslek sahipleri bakımından tacir olmaları sebebi ile esnaf gibi bu erteleme hükmü uygulanamayacaktır<sup>229</sup>.

Türk Borçlar Kanununun m. 323 hükmünde düzenlenen kira ilişkisinin kiracı tarafından devri, eBK'da düzenlenmemiştir. Bunun yanında 6570 sayılı GKHK m. 12/1 hükmünde, kira sözleşmesinde böyle bir düzenlemenin yer almaması halinde kira ilişkisinin devredilemeyeceği açıkça ortaya konmuştu. Bu durumda kiraya verenin rıza gösterdiği hallerde, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşebileceğinin 6570 sayılı GKHK döneminde kabul edildiğinden bahsedilebilecektir. Bu halde kira ilişkisinin devri bakımından, eBK'da bir emredici hüküm bulunmadığından tarafların sözleşme ile, kira ilişkisinin devrine ilişkin düzenleme yapabileceklerinin kabulü gerekir. Ancak tarafların sözleşmede bir hüküm kararlaştırmaması halinde 6570 sayılı GKHK hükmü uygulama alanı bulamayacaktır. Çünkü 6570 sayılı GKHK m. 12/1 uygulandığında, kiraya verenin bu devir için rızası aranacaktır. Bu durumda erteleme hükümlerinin bir anlamı kalmayacak, devir serbestisi yerine TBK m. 323'te yer alan devir kısıtlaması, kiraya verenin rızasına bağlı olma durumu ortaya çıkacaktır. Bu halde erteleme süresi boyunca uygulama eBK hükümlerine göre olacaktır. Bununla beraber, erteleme süresi boyunca kiraya verenin haklı bir neden olmadan rıza vermekten kaçınamayacağı hükmü, işyeri kiralarda devreden kiracının devralan kiracı ile birlikte en fazla iki yıl müteselsil sorumlu olacağı hükmü, devrin ancak kiraya verenin yazılı rızası ile gerçekleşebileceği ve TBK m. 205 hükmünde sözleşmenin devrinin şekli bakımından düzenlenen hüküm uygulama alanı bulamayacaktır<sup>230</sup>.

Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu m. 263 hükmü TBK m. 323'ten farklı olarak işyeri kiralaları için düzenlenmiştir. Bununla beraber TBK m. 323 hükmü adi kira, ürün kirası veya konut ve çatılı işyeri kirası fark etmeksizin tüm kira ilişkileri için uygulama alanı bulur. Doktrinde kiralananın, kiracının mesleki ve ekonomik faaliyetlerini yürüttüğü ve icra ettiği yer olması durumunda kira sözleşmesinin işyeri kirası niteliğinde olacağı belirtilmiştir<sup>231</sup>. Belirtmek gerekir ki, kiracının kiralanda yürüttüğü mesleki ve

---

<sup>228</sup>Ertelenen hükümlerle beraber 6570 sayılı GKHK hükümlerinin de uygulanacağına ilişkin görüş için Bkz.: **TÜRKMEN**, s. 349-351

<sup>229</sup>**TÜRKMEN**, s. 346; **KAHVECİ**, s. 701; **İNCEOĞLU**, s. 539.

<sup>230</sup> **TÜRKMEN**, s. 352; TBK m. 323 hükümlerinde aranan; yazılılık, müteselsil sorumluluk hükümlerinin bu dönemde uygulama alanı bulmayacağına ilişkin Bkz.: **GÜMÜŞ**, Kira, s. 19.

<sup>231</sup> **İNCEOĞLU**, s. 538; **AYDEMİR**, s. 24; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 24.

ekonomik faaliyetlerinin merkezinin burada olması gerekmez. Bu nedenle kiracının mesleki ve ekonomik faaliyetlerinin bir kısmının burada yürütülmesi veya kiraya verenin mesleki faaliyetlerinin icrası için fayda sağlaması, kira sözleşmesinin niteliğinin işyeri kirası olması için yeterli olacaktır. Bu halde, kiracının kiralananı depo olarak kullanması dahi işyeri kirası niteliğinin gerçekleşmesi bakımından yeterlidir<sup>232</sup>.

Belirtmek gerekir ki, TBK m. 323 uygulamasında, kiralananın işyeri olması halinde bazı farklı durumlar meydana gelmektedir. Bu durumlara aşağıda değineceğimizi belirtmekle beraber madde hükmünde yer alan işyeri ifadesi çatılı veya çatısız olan işyerlerini kapsar mahiyette düzenlenmiştir<sup>233</sup>. Bu sebeple TBK m. 323 hükmü çatılı veya çatısız olsun tüm işyerleri bakımından aynı hükmün ortaya çıkmasına sebebiyet verir.

TBK m. 323 hükmü, yukarıda da açıkladığımız üzere kira ilişkisinin devrine ilişkin bir düzenlemedir. Bununla beraber doktrinde bir görüş, kira sözleşmesine katılma durumunda da bu hükmün uygulanacağını katılmanın geçerli olabilmesi için kiraya verenin yazılı rızasının alınması gerekeceğini ileri sürmüştür<sup>234</sup>. Ancak tarafımızca bu görüş isabetli değildir. Çünkü kira ilişkisinin devrini konu alan TBK m. 323 hükmü hukuki niteliği itibarıyla TBK m. 205 hükmünde yer alan sözleşmenin devri niteliğindedir. Buna karşın TBK m. 206 da yer alan sözleşmeye katılma, sözleşmenin devrinden farklı bir kurumdur<sup>235</sup>. Karşı olduğumuz görüş çerçevesinde, TBK m. 323 düzenlemesinde yer aldığı gibi kiraya veren tarafın korunması amacıyla böyle bir genişletme yapılmış olabilir. Gerçekten de TBK m. 323 çerçevesinde kural olarak, kiraya verenin yazılı rızası olmadan kira ilişkisinin devredilmesi mümkün değildir. Bu durumda

<sup>232</sup> İNCEOĞLU, s. 539; GÜMÜŞ, Kira, s. 24 vd.

<sup>233</sup> AKYİĞİT, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, Seçkin Yayıncılık, s. 297; Çatısız işyeri kiralarının da erteleme hükmüne tabi olduğu kanun maddeleri arasında TBK m. 323 hükmünün de yer aldığına ilişkin olarak Bkz.: TÜRKMEN, s. 347. Kanun hükmü ile kastedilenin, çatılı olup olmadığına bakılmaksızın tüm işyeri kiralarıdır ancak bu hükmün bazı hallerde kanun koyucunun korumayı hedeflediği amacı sağlamayacağı açıktır. Belirtmek gerekir ki; kanun koyucunun korumayı hedeflediği amaç; müşteri çevresinin ve yapılan yatırımların boşa çıkmasını engellemektir. Ancak örneğin tarımsal arazilerde böyle bir korunmaya değer menfaat bulunmadığından, kanun hükmünü dar yorumlamak gerekecektir. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 530. GÜMÜŞ, Kira, s. 231. Kanunda böyle bir hüküm yer almamakla beraber, doktrinde bazı yazarlar tarafından işyeri kiraları yalnızca çatılı işyeri kirası olarak kabul edilmiştir Bkz.: ACAR, s. 502-503; YENER, s. 55. Ancak kanun koyucu burada bilinçli olarak bir tercih yapmış ve çatılı çatısız işyeri ayrımı yapmaksızın, kiraya verenin haklı sebepler hariç rıza vermektan kaçınmasını engellemiştir. Bu sebeple, örneğin; çatısız bir araziye kiralayan manavın kira ilişkisini devrederken TBK m. 323/1 son cümle hükmünden yararlanamayacağı söylenemeyecektir. Çünkü burada kanunun korumak istediği menfaat, kira süresi boyunca kiralananı değer kazandıran kiracının bu malvarlığı değerinin boşa çıkmamasıdır.

<sup>234</sup> Öğreti ve Federal Mahkeme kararlarının bu yönde olduğuna ilişkin olarak Bkz.: AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 530.

<sup>235</sup> Bkz.: s. 33 vd.



kiraya veren rızayı vermekten kaçınarak kira ilişkisinin devrini engelleyebilecektir. Ancak belirtmek gerekir ki sözleşmeye katılma da sözleşmede kalan tarafın onayı alınmadan gerçekleşmez. Bu nedenle korunması amaçlanan durum zaten TBK m. 206 hükmü ile yerine getirilmektedir. Bununla beraber, sözleşmenin devri niteliğindeki TBK m. 323 hükmünün hukuki niteliği, TBK m. 206 hükmünden oldukça farklıdır. Kaldı ki; sözleşmeye katılmaya ilişkin hükmün kira ilişkisine uygulanabilmesinin önünde bir engel bulunmadığından, kira sözleşmesine katılma sözleşmesinin kurulması bakımından TBK m. 323 hükmüne ihtiyaç bulunmamaktadır. Bu nedenle; kira sözleşmesine katılma bakımından TBK m. 323 hükmü uygulama alanı bulmayacak ve yalnızca TBK m. 206 hükmü uygulanacaktır. Belirtmek gerekir ki; kira sözleşmesine katılmanın geçerliliği, taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinin şekline bağlı olacaktır (TBK m. 206/3).

## **E. Şartları**

Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmünde, bu devrin belli başlı şartları düzenlenmiştir. Bununla beraber TBK m. 205'te yer alan sözleşmenin devrinin, TBK m. 323'e göre genel hüküm niteliğini haiz olması itibarıyla, kira ilişkisinin devri için, aynı zamanda birinci bölümde değerlendirdiğimiz sözleşmenin devrine ilişkin şartları da içermesi gerekecektir.

### **1. Bir Kira Sözleşmesinin Mevcut Olması**

Kira ilişkisinin devrinden bahsedebilmek için bir kira sözleşmesinin varlığı gerekecektir<sup>236</sup>. Şu halde mevcut olmayan yahut geçersiz olan bir kira sözleşmesinin, kira ilişkisinin devrine konu edilmesi mümkün değildir<sup>237</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 323 hükmü bunu açık olarak düzenlememiş olsa da mevcut bir kira sözleşmesi olmadan, kira ilişkisinin devrinden bahsetmek imkansızdır. Bu nedenle kira ilişkisinin devri bakımından ilk şart mevcut bir kira sözleşmesinin var

---

<sup>236</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 228; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 664; TOPUZ/CANBOLAT, s. 103; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Dersler, s. 272; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 530; EROL DURAK, s. 153; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 472; EREN, Özel Hükümler, s. 389.

<sup>237</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 530; EREN, Özel Hükümler, s. 389.

olmasıdır. Bu durumda mevcut olmayan bir kira ilişkisinin devri halinde, üçüncü kişinin bu sözleşmenin varlığına ve geçerliliğine ilişkin iyiniyetli güveni de korunmayacaktır<sup>238</sup>.

Bununla beraber kira ilişkisinin devri hukuki niteliği itibarıyla sözleşmenin devri niteliğinde olması dolayısı ile bir tasarruf işlemi niteliğindedir. Zira tasarruf işlemi; bir hakka veya bir hukuki ilişkiye doğrudan doğruya etki eden; yani onu değiştiren, devreden veya sona erdiren hukuki işlemlerdir<sup>239</sup>. Bu nedenle, kiracının mevcut kira sözleşmesini devretmesi sonucunda devralan kiracı, devreden kiracının tüm hak ve borçlarını devralmış olur. Bu sebeple, kira ilişkisinin mevcut olmadığı durumlarda, “kimse sahip olduğundan fazlasını bir başkasına devredemez” (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*)<sup>240</sup> kuralı gereğince, kira ilişkisini devredemez; yani kira ilişkisi üzerinde tasarrufta bulunamaz.

Bunun yanında, henüz bir kira sözleşmesi mevcut değilken, daha sonra kurulması öngörülen bir kira sözleşmesinin devri de mümkün değildir<sup>241</sup>. İleride yapılması muhtemel bir kira sözleşmesinin devrine ilişkin yapılan anlaşmalar, tasarruf işlemi niteliğinde değil de bir borçlandırıcı işlem niteliğinde olacaktır. Yani kira ilişkisinin devrine ilişkin bir taahhüt söz konusu olacaktır<sup>242</sup>. Bu durumda da TBK m. 323’ün uygulanması söz konusu olmayacaktır.

Bununla beraber TBK m. 345 hükmündeki gibi, uzamış olan kira sözleşmesinin eski kira sözleşmesini sona erdirdiği kabul edilirse, sona ermiş kira sözleşmesine ilişkin devir taahhüdü, uzayan sözleşme bakımından uygulanamayacaktır<sup>243</sup>.

## 2. Kira Sözleşmesinin Geçerli Olması

TBK m. 323 gereğince kira ilişkisinin devri için, devre konu olacak kira sözleşmesinin mevcut ve geçerli olması gerekir. Buna göre, kira ilişkisinin türünün konut ve

---

<sup>238</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 472.

<sup>239</sup> Bkz.: Dp.: 35.

<sup>240</sup> ERDOĞMUŞ, Belgin, Hukukta Latince Teknik Terimler - Özlü Sözcükler, İstanbul 2004, s. 84.

<sup>241</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 103.

<sup>242</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 225; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 472.

<sup>243</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 472.

çatılı işyeri olmasının veya çatısız işyeri, taşınır kirası olmasının bir önemi yoktur<sup>244</sup>. Bu durumda TBK m. 323 özelinde kira ilişkisinin devrinin geçerli olması bakımından aranacak diğer bir şart, devre konu kira sözleşmesinin geçerli olması olacaktır.

Devre konu kira sözleşmesinin sona ermiş olması veya geçerliliğini kaybetmesi durumunda TBK m. 323 hükmü uygulama alanı bulamayacaktır. Zira geçersiz bir kira sözleşmesi, kira ilişkisinin devri ile geçerli hale gelmeyecektir; bu durumda devredilen kira sözleşmesi ve kira sözleşmesinin devri işlemi kesin hükümsüz olacaktır<sup>245</sup>.

Bunun yanında kira sözleşmesinin şerhedilmiş olması da, kira ilişkisinin devrine engel olmayacaktır<sup>246</sup>.

### 3. Kira İlişkisinin Devri Konusunda Tarafların Anlaşması

#### a. Genel Olarak

Kira ilişkisinin devrini konu edinen TBK m. 323 hükmünden de açıkça anlaşılacağı üzere mevcut bir kira ilişkisinin devrolunabilmesi için kiracının ve kiraya verenin ve bununla beraber kira sözleşmesini devralacak olan yeni kiracının bu sözleşmenin kurulması yönünde ortak iradelerinin olması gerekir<sup>247</sup>. Gerçekten de bir sözleşmenin kurulabilmesi açısından tarafların karşılıklı irade beyanlarının varlığı gerekir<sup>248</sup> (TBK m. 1). Nitekim kanun sözleşmenin devrini, bir sözleşme olarak düzenlediğinden, bu sözleşmenin kurulması öneri ve kabule ilişkin TBK'nın m. 1-11 hükümlerine tabidir.

Kira ilişkisinin devrine ilişkin anlaşma, sözleşmenin devrinde olduğu gibi üç şekilde yapılabilir: Bunlardan ilki devreden kiracı, devralan kiracı ve kiraya verenin aralarında yaptığı bir üçlü anlaşma, ikincisi mevcut kira ilişkisinin tarafı olan kiracı ve kira ilişkisini devralacak kiracı arasında yapılan devir anlaşmasına kiraya verenin onay

<sup>244</sup> ÖNCÜ, s. 102; EROL DURAK, s. 157.

<sup>245</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 228.

<sup>246</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 472.

<sup>247</sup> Kira ilişkisinin devri ile beraber; kiraya veren dahil olmak üzere, mevcut kira ilişkisinin tarafı bulunan kiracı ve kira ilişkisini devralacak kiracının hukuki durumu değişir. Bu sebeple de kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak, devralan, devreden ve sözleşmede kalan taraflardan her birinin devre rıza vermesi gerekir. Bkz.: TOPUZ/CANBOLAT, s. 103; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 664; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531

<sup>248</sup> OĞUZMAN/ÖZ, C. 1, s. 49 vd; HATEMİ/GÖKYAYLA, s. 30 vd; NOMER, s. 39 vd; TUHR, C. 1, s. 157 vd.

vermesi ve son olarak kiraya verenin bu devre baştan izin vermesi şeklinde olacaktır<sup>249</sup>.

### **b. Üç Taraflı Sözleşme Yapılarak**

TBK m. 323 hükmü, kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak üç taraflı bir sözleşmenin gerekliliğinden açıkça bahsetmemiştir. Ancak madde hükmünde kiraya verenin bu devir sözleşmesine rıza göstermesi gerektiğinden bahsedilmiştir (TBK m. 323/1). Bununla beraber, kira ilişkisini devralmak isteyen taraf ve kira ilişkisini devretmek isteyen tarafın devir yönünde bir iradesinin olmaması durumunda, zaten böyle bir sözleşmenin kurulmasının mümkün olmaması durumu ortaya çıkacağından, TBK m. 323 hükmünün kira ilişkisinin devrine ilişkin anlaşmanın üç taraflı bir sözleşme ile kurulmasının mümkün olduğunu söyleyebiliriz<sup>250</sup>. Dolayısıyla, sözleşmenin devrini konu edinen TBK m. 205'te yer aldığı üzere sözleşmenin devri, devreden, devralan ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılacak üçlü bir sözleşme ile kurulabilir<sup>251</sup>. Buna göre kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesi için, mevcut kira sözleşmesinin tarafı olan kiracının, kira ilişkisini devralacak kiracıya devretme yönündeki; kiraya verenin, kira sözleşmesinin tarafının kira sözleşmesini devralacak kiracı olarak değişmesi yönündeki; kira sözleşmesini devralacak kiracının ise kira sözleşmesini devralmak yönündeki iradelerini ortaya koymaları gerekmektedir. Bunun yanında kira sözleşmesini devre ilişkin anlaşmada, tarafların teknik olarak devir ifadelerini kullanmamış olmaları; onlar bakımından devrin hüküm ve sonuçlarını etkilemeyecektir<sup>252</sup>.

Bununla beraber devreden, devralan ve kiraya veren arasında yapılacak bu sözleşmenin şeklinin ne olacağı, TBK m. 323 hükmünde açıklanmamıştır. Belirtmek gerekir ki TBK m. 205/3 hükmünde yer aldığı üzere sözleşmenin devrinin geçerliliği, devre konu sözleşmenin şekline uygun yapılmasına bağlanmıştır<sup>253</sup>. Kira sözleşmesine

<sup>249</sup> AYDEMİR, s. 60 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 664; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 48

<sup>250</sup> ÖNCÜ, s.103; ARAL/AYRANCI, s. 317; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531; ACAR, s. 501.

<sup>251</sup> Bkz.: s. 17.

<sup>252</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 104.

<sup>253</sup> ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 47; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 476. Kira ilişkisinin devri bakımından kiraya verenin yazılı rızasının aranmasını öngören TBK m. 323/1 hükmünün, TBK m. 205/3 hükmünde yer alan sözleşmenin devrinin şekline ilişkin düzenlemeyi etkisiz kılmayacağına ilişkin görüş için Bkz.: ACAR, s. 501.

ilişkin kanuni bir şekil aranmadığını belirtmekle beraber<sup>254</sup> devre konu kira sözleşmesi bakımından tarafların iradi olarak şekil belirlemeleri halinde, kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak yapılacak üç taraflı sözleşmenin şekli buna uygun yapılmadıkça geçerli olmayacaktır.

### **c. Devreden Kiracı Ve Devralan Kiracı Arasında Yapılan Anlaşmaya Kiraya Veren Onay Vermesi Veyahut Başlangıçta Verilmiş İzin**

#### *1. Genel Olarak*

TBK m. 323 hükmünde de belirtildiği üzere, kira ilişkisinin devrine ilişkin yapılan anlaşmanın geçerli olabilmesi için mevcut kira sözleşmesine taraf olan kiraya verenin bu sözleşmeye onay vermesi veya rıza göstermesi gerekir. Bu durum TBK m. 323/1'in ilk cümlesinde açıkça ortaya konmuştur. Buna göre kiraya verenin yazılı rızası olmadan kira ilişkisi başkasına devrolunamaz. Belirtmek gerekir ki kira ilişkisinin devri bakımından kiraya verenin vereceği yazılı rıza şartı, bu hüküm kapsamına giren tüm kira ilişkileri bakımından geçerli olacaktır. Bu halde kiralananın konusunun işyeri veya farklı bir kira ilişkisine konu olması, yazılılık şartını ortadan kaldırmayacaktır.

Kiraya verenin kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak göstereceği kabul iradesi, kira ilişkisinin devrinden önce de gerçekleşebilir. Bu durum TBK m. 323'te açıkça yer almamıştır. Buna karşın kira ilişkisinin devrinin hukuki niteliği olan sözleşmenin devrini konu edinen TBK m. 205/2 hükmü bu durumu açıkça düzenlemiştir. Bu sebeple kira

---

<sup>254</sup> Devre konu kira sözleşmesinin kurulması sırasında, tarafların iradi bir şekil kararlaştırmamış olması halinde kira ilişkisinin devrinin sözlü bir biçimde yapılması halinde dahi geçerli olacağı açıkça ortadadır. Alacağın devrinde dahi yazılılık şartının arandığı ortada iken, tüm alacak ve borçların geçişini sağlayan sözleşmenin devri sözleşmesinin, şekil bakımından en azından yazılılık şekline tabi olması yönündeki eleştiri için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 533. Belirtmek gerekir ki; kanun koyucu, TBK m. 323/1 hükmünde kira ilişkisinin devri bakımından, bir geçerlilik şartı olarak kiraya verenin yazılı rızasını aramıştır. Bu halde, kira ilişkisinin devri, ister kiraya verenin onayı, rızası, isterse üç taraflı sözleşme yapılmak suretiyle gerçekleşsin; bu devrin geçerliliği bakımından kiraya verenin yazılı rızası aranacağından, belirtilen görüş yerinde değildir. Çünkü devir sözleşmesinin sözlü olduğundan bahsedilirse dahi, kiraya verenin yazılı rızasının mevcut olması gerekmektedir. Bu halde üç taraflı sözleşme yapılarak, kira ilişkisinin devri yapıldığı hallerde, kira sözleşmesinin sözlü olarak yapıldığından bahsedilerek, devrinde sözlü yapılmasının yeterli olduğuna dayanılarak, kiraya verenin yazılı rızasının alınmamasından bahsedilemeyecektir. Bu yöndeki görüş için Bkz.: ACAR, s. 501. “*Türk Borçlar Kanununa göre sözleşmenin devrinin geçerliliği devredilen sözleşmenin şekil kurallarına tabi olacağı düzenlenmiştir. Kira sözleşmelerinde şekil şartı olmadığından sözleşmenin devri bir şekil şartına bağlı değildir. Tarafların iradesinin uyduğu anda sözleşmenin devri gerçekleşmiş olacaktır. Ayrıca aynı yasanın kira sözleşmelerinin devrine ilişkin 323.maddesine göre de kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ile kira ilişkisi kendisine devredilen kişi kira sözleşmesinde kiracının yerine geçeceği ve devreden kiracının kiraya verene karşı borçlarından kurtulacağı düzenlenmiştir.*” Y. 6. HD., 2014/877 E., 2014/11138 K., 16.10.2014 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 06.03.2019.

ilişkinin devrine ilişkin olarak, kiraya verenin devir öncesi vermiş olduğu izin geçerli olacaktır.

Kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak, devir öncesi kiraya verenin bir izni olmadığı durumlarda, devreden kiracı ve devralan kiracı arasında yapılmış olan sözleşme yalnızca borçlandırıcı işlem niteliğinde olup, kira ilişkisinin devrine ilişkin bir taahhüt niteliğinde olacaktır<sup>255</sup>. Bu durumda, kira ilişkisinin devrine ilişkin taahhüt işleminin tarafları, devreden yani taahhüt altına giren kiracı ve kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişi olacaktır. Kiraya verenin bu işleme rıza göstermemesi durumunda kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşme kurulamayacaktır. Dolayısıyla kira ilişkisini devretmek isteyen taraf, devralmak isteyen üçüncü kişiye karşı borca aykırılıktan sorumlu olacaktır.

Kira ilişkisinin devri öncesinde kiraya veren tarafından bu devre rıza verilmesi yoluyla kurulan kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşme ile kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak devreden ve devralan arasında yapılan taahhüde, kiraya verenin onay vermesi şeklinde kurulan sözleşme arasında bir fark yoktur. Bu halde üç taraflı olarak kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmenin kurulması da aynı hüküm ve sonuçları doğuracaktır<sup>256</sup>. Bununla beraber, bu uygulanacak hükümler bakımından TBK m. 323 hükmünün, TBK m. 205 hükmü ile beraber uygulanacağını belirtmek gerekir.

## 2. Kiraya Veren Onay veya İzin Vermesi ve Bunların Geri Alınması

Kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak kiraya verenin başlangıçta verdiği izin ile işleme daha sonradan verdiği onay arasındaki tek fark, zaman bakımındandır. Bununla beraber; yukarıda bu irade beyanlarının farklı zamanlarda yapılmasının, kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak aynı hüküm ve sonuçların doğacağını belirtmiştik. Bunun yanında kiracı tarafından kiraya verene yöneltilen onay talebi, hukuki niteliği itibari ile

---

<sup>255</sup> **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 531; Doktrinde var olan bir görüşe göre; kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak, mevcut ilişkideki kiracı ve ilişkiyi devralan kiracı arasında yapılan sözleşme, kiraya verenin rızasına kadar askıdadır. Ancak tarafımızca bu görüş hatalıdır. Çünkü kira ilişkisinin devrine ilişkin bir taahhüt niteliğinde olan bu işlem geçerlidir. Bu taahhüt muhteviyatı itibarıyla borçlandırıcı işlemdir. Bununla beraber, kiraya veren bu sözleşmeye onay vermediğinde, sözleşme geçersiz olmayacak ve bunun sonucu olarak mevcut kira sözleşmesinde yer alan kiracı borcunu ifa edemeyecek, borca aykırı davranmış olacaktır. Bu durumda kiraya verenin onay vermesi durumunda ise; kira ilişkisinin devri bakımından taahhüt altına giren borçlu, borcunu ifa edebilecek, ve bir tasarruf işlemi niteliğinde olan kira ilişkisinin devri gerçekleşmiş olacaktır. Karşı görüş için Bkz.: **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 105; **İNCEOĞLU**, s. 554.

<sup>256</sup> **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 531; **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 105; **ÖKTEM ÇEVİK**, TBK m. 323, s. 665.

öneri niteliğindedir. Çünkü kiraya verenin kabul beyanı ile sözleşme kurulacak, kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşme doğacaktır. Bu halde, devreden kiracı ile devralan kiracı arasında yapılan sözleşme kira ilişkisinin devrine ilişkin bir taahhüt olacak, kiraya verenin iradesi de kira ilişkisinin devrini gerçekleştirecek olan kabul beyanı niteliğinde olacaktır. Bu durumda kiraya verenin iradesi, kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşme bakımından kurucu unsur niteliğinde olacak ve kiraya verenin kabul iradesi olmadan sözleşme kurulamayacaktır. Dolayısıyla, kiraya veren rıza vermezse kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşme yok hükmünde olacaktır.

Buna göre, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşebilmesi bakımından kiraya verenin iradesinin bulunması gerekir. Bu durumda kira ilişkisinin devrine ilişkin taahhüt sözleşmesini akdeden taraflardan mevcut kiracının, kiraya verenden, bu taahhüt sözleşmesine onay verilmesini talep edebileceğinden bahsetmek gerekir. Gerçekten de kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmenin kurulması bakımından, kiraya verenden onayı kimin talep edebileceği doktrinde tartışılmıştır<sup>257</sup>. Kanaatimizce bu talep hakkına yalnızca mevcut, kira ilişkisinde yer alan ve henüz kira ilişkisini devir taahhüdü altına girmiş olan kiracı taraf sahip olacaktır<sup>258</sup>. Bu halde kira ilişkisini devralacak tarafın böyle bir talep hakkı bulunmamaktadır<sup>259</sup>. Bu durumda kiraya veren taraf iradesini mevcut kira ilişkisinin tarafı yani kira ilişkisini devretme taahhüdünde bulunan kiracıya karşı açıklayacaktır<sup>260</sup>. Bununla beraber kiracının bu talebi herhangi bir şekilde tabi değildir. Ancak ispat yükü kira ilişkisinin devrine ilişkin talepte bulunan kiracının üzerinde olacaktır<sup>261</sup>.

---

<sup>257</sup> ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 666.

<sup>258</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 228; KAHVECİ/AYDOĞDU, s. 531; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Dersler, s. 272 vd.; ARAL/AYRANCI, s. 317; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 473, 475; EREN, Özel Hükümler, s. 390.

<sup>259</sup>Kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 düzenlemesine karşın, TBK m. 205 hükmünde düzenlenen sözleşmenin devrine ilişkin maddenin 2. f. hükmüne göre, sözleşmeyi devralacak tarafında sözleşmede kalan taraftan rıza göstermesini talep edebileceğine ilişkin görüş için Bkz.: AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531; Kanaatimizce bu görüşe katılmak olanaksızdır. Çünkü TBK m. 205 hükmü, sözleşmenin devrine ilişkin sözleşmenin ne şekilde kurulabileceğini düzenlemekte, kanaatimizce bu hükümden, sözleşmeyi devralacak tarafın talep hakkı ortaya çıkmamaktadır.

<sup>260</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 473.

<sup>261</sup> Bu durum özellikle işyeri kiralari bakımından önem arz eder ki; kiraya verenin ancak haklı nedeni olmadan rıza vermediği, bu talebin yapılması sonrası ortaya çıkacaktır. Bu halde kiracı talepte bulunduğunu ispat etmeden, kiraya verenin haklı nedenle rıza vermekten kaçındığını iddia edemeyecektir. Bkz.: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 473.

Doktrinde yer alan diğerk bir görüŖe göre, kiraya verenden bu talebi kimin yaptığının önemi yoktur ve bu nedenle kira sözleşmesinin tarafı olmayan, kira ilişkisini devralacak taraf da bu talepte bulunabilecektir<sup>262</sup>.

Kira sözleşmesinin devrine ilişkin onayın kiraya veren tarafından hangi süre içinde verilebileceği hususunda genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir<sup>263</sup>. Çünkü bu duruma ilişkin bir düzenleme, TBK m. 323 veya 205 hükümlerinde yer almamaktadır. Buna göre, kiracı tarafından, kiraya verene karşı onay için bir süre belirlendi ise TBK m. 3 hükmü uygulama alanı bulacak ve kiracı ancak süresi ile bağlı olacaktır. Kiracı tarafından onayın verilmesine ilişkin bir süre belirtilmemesi durumunda, kiraya veren TBK m. 5 hükmüne dayanarak, zamanında ve usulüne uygun olarak gönderilmiş bir yanıtın ulaşmasının beklenebileceği ana kadar bu onay beyanında bulunabilecektir. Ancak, kiraya veren ve kiracının hazır bulunması durumunda TBK m. 4 hükmü uygulama alanı bulabilecektir. Bununla beraber, kiracının onay beyanının verilmesine ilişkin talebi sonrası kiraya verenin susması, kabul niteliğinde olmayacaktır.

Bunun yanında, kiraya veren tarafından verilen onayın nasıl geri alınacağı konusunda yine TBK'nın genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Gerçekten de TBK m. 323 ve 205 hükümleri, onayın geri alınması hususunda bir hüküm içermemektedir. Belirtmek gerekir ki, kiraya veren tarafından verilen onayın hukuki niteliği, kabul beyanıdır<sup>264</sup>. Bu kabul beyanının kurucu yenilik doğuran bir hak olduğunun kabulü ile beraber, bu hakkın kullanımının yöneltileceği taraf kira ilişkisini devralacak kiracı

---

<sup>262</sup> Bu ayrımın sonucu deđiŖtirmeyeceđi ve buna dayanak olarak dilerse kiraya verenin talep olmadan dahi böyle bir rızayı verebileceğine ilişkin olarak görüşler için Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 549. Kanaatimizce bu görüş hatalıdır. Çünkü sözleşmenin nisbiliği ilkesinin, en temel sonucu sözleşmenin taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurmasıdır. Bu halde sözleşmenin tarafı olmayan bir üçüncü kişinin, bu onayı talep hakkı olduğundan bahsettiğimizde, üçüncü kişinin bu onay bakımından işyeri kiralarda dava hakkından da bahsedilir. Ancak bu durum kabul edilemez. Çünkü sözleşmenin tarafı olmayan üçüncü kişiye karşı, kiraya veren tarafın bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

<sup>263</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 106.

<sup>264</sup> Doktrinde; onay beyanının hukuki niteliği tartışılmıştır. Buna göre; kiracı tarafından onay beyanının verilmesinin hukuki niteliğinin, yenilik doğuran bir hakkın kullanılması olduğuna ilişkin görüşler için Bkz.: **KAHVECİ/AYDOĞDU**, s. 531; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Dersler, s. 272; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 474; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 225. Kiraya veren tarafından verilen rızanın deđiŖtirici yenilik doğuran bir hak olduğuna ilişkin olarak Bkz.: **EROL DURAK**, s. 155; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 332; deđiŖtirici yenilik doğuran hak olması nedeni ile kiraya verenin verdiği rızadan dönemeyeceği ve bunu Ŗarta bağlayamayacağına ilişkin olarak Bkz.: **EREN**, Özel Hükümler, s. 390.

Buna karşın kiraya verilen tarafından verilen onay beyanının hukuki niteliğinin devir sözleşmesinin tamamlayıcı bir unsuru olduğü, kira ilişkisinin devrine ilişkin rızanın; kiraya veren tarafından devre ilişkin, devreden ve devralan kiracı arasında yapılan taahhüt sözleşmesinden önce dahi verilebileceğini ve bu halde bir yenilik doğuran haktan bahsedilemeyeceğine ilişkin görüş ve bu sebeple kira ilişkisinin devri öncesi kiraya veren tarafından verilen izin Ŗarta bağlanabileceğinin kabulü gerekeceğine ilişkin detaylı inceleme için Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 534. Karşı görüş için Bkz.: **GÜMÜŞ**, Kira, s. 225; **KAHVECİ/AYDOĞDU**, s. 531; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Dersler, s. 272; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 474.



değil, kira ilişkisini devreden mevcut kiracı taraftır<sup>265</sup>. Kabul beyanının ne şekilde geri alınacağı ise TBK m. 10/2 hükmün doğrultusunda çözüme kavuşacak; geri alma açıklaması, daha önceden yapılan kabul beyanından önce veya aynı anda karşı tarafa ulaşmış olması, aynı anda ulaştı ise kiracı tarafından kabul beyanından önce öğrenilmesi durumunda geçerli olacaktır.

Kira ilişkisinin devri öncesinde kiraya veren tarafından verilen iznin ne şekilde geri alınacağını ise ayrıca değerlendirmek gerekir. Kira ilişkisinin devrine ilişkin kiraya verenin vermiş olduğu iznin, kiracının rızası olmadan kaldırılması mümkün değildir. Çünkü kiraya veren, kira ilişkisinin devrine ilişkin izni verdiği an itibari ile bu izin kira sözleşmesinden kendisi aleyhine doğmuş bir borç haline gelir. Bu sebeple, bu iznin ortadan kaldırıldığını söylemek, kiraya veren bakımından, kira sözleşmesinden doğan borcuna aykırılık teşkil edecektir. Bununla beraber, kiraya verenin verdiği rızanın yenilik doğuran bir hak olduğunu belirtmiştik. Şu halde verilen rıza da yenilik doğuran hakkın kullanılmasından dönülemeyeceği için geri alınamaz ve kural olarak şarta bağlanamaz<sup>266</sup>. Buna göre, kiracının bu izne dayanarak kira ilişkisini devretmesi karşısında, kiraya verenin kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmeye aykırı davranması kiraya veren bakımından sözleşmeye aykırılık teşkil eder. Bu durumda kiraya verene karşı kira ilişkisini devreden kiracı değil, kira sözleşmesine yeni taraf olan kişi, kira sözleşmesine aykırılık sebebiyle taleplerini ileri sürebilir. Çünkü kira ilişkisinin devri yukarıda ayrıca belirtildiği üzere bir tasarruf işlemidir. Kiraya veren tarafından verilen izne dayanılarak devreden kiracı ve devralan kiracı tarafından yapılan kira ilişkisinin devri sözleşmesi, aksine bir hüküm yoksa o anda hükümlerini doğurur. Kira ilişkisinin devri ile beraber başlangıçtan itibaren sözleşmenin tarafı gibi olan devralan kiracı da, kira ilişkisinin devrine aykırı davranan kiraya verene karşı, kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan borçlarına aykırı davranışı sebebi ile talep edebileceği tüm haklarını kullanabilir.

---

<sup>265</sup> Genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 205 hükmü uyarınca devralan üçüncü kişinin dahi bu rızayı talep edebileceği, kanun koyucunun TBK m. 323 hükmünü oluştururken, TBK m. 205 hükmünün bu düzenlemesini gözden kaçırdığına ilişkin görüş için Bkz.: **GÜMÜŞ**, Kira, s. 228 vd.

<sup>266</sup> **EROL DURAK**, s. 155.

### 3. Onay Ve İznin Şekli

Türk Borçlar Kanunu m. 12/1 hükmünden yola çıkarak, TBK'nın kural olarak şekil serbestisi ilkesini kabul ettiğini söyleyebiliriz. Bununla beraber TBK, bazı sözleşmeler bakımından şekil zorunluluğu öngörmüştür.

Kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükmünde ise, şekil serbestisi ilkesi sınırlandırılmış durumdadır<sup>267</sup>. Gerçekten de TBK m. 323/1 hükmünde, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesi için kiraya verenin yazılı onayı aranmıştır. Bunun yanında, sözleşmenin devrinin gerçekleşmesi bakımından bir yazılı şekil şartının aranmadığını, ancak devredilen sözleşmenin bir şekil şartına tabi olması halinde, sözleşmenin devrinin de o şekil şartına tabi olacağını belirtmiştik<sup>268</sup>.

Kira sözleşmesinin devrine ilişkin verilen onayın yazılı şekil şartına tabi olacağını belirtmekle beraber, buradaki yazılılık şartını genel hüküm niteliğindeki sözleşmenin devri ile birlikte değerlendirmek gerekecektir. Yukarıda da belirttiğimiz üzere, devre konu sözleşmede aranan şekil şartı, sözleşmenin devrinin geçerlilik şartı olacaktır. Türk Borçlar Kanunu'nun m. 323 hükmünde ise kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmenin ne şekilde yapılacağına değinilmemiş, yalnızca kiraya verenin onayının yazılı şekilde olmasının gerekliliğine yer verilmiştir. Bu nedenle kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak kiraya verenin yazılı onayı yanında; kira ilişkisinin devrine göre genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 205 hükmünün uygulanması gerekir. Buna göre bir kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmenin geçerliliği, devre konu kira sözleşmesi ne şekilde kurulmuş ise o şekle uygun olarak yapılması ile geçerli olacaktır. Bu durumda, kira sözleşmesinin resmi yazılı şekilde yapılması halinde, artık sözleşmenin şekli resmi yazılı şekil olacağından, TBK m. 205 hükmü gereğince, sözleşmenin devri niteliğinde olan kira ilişkisinin devrinin de resmi yazılı şekilde yapılması gerekir<sup>269</sup>. Nitekim kira sözleşmesinin, resmi yazılı şekilde yapıldığı durumlarda, kiraya verenin onayı TBK m. 323 hükmüne değil, TBK m. 205 hükmüne tabi olacaktır.

Doktrinde, kiraya verenin yazılı onayına ilişkin TBK m. 323/1 hükmünün geçerlilik şekli olarak mı yoksa ispat şekli olarak mı düzenlendiği konusunda bir tartışma

<sup>267</sup> OĞUZMAN/ÖZ, c. 1, s. 141; TOPUZ/CANBOLAT, s. 107.

<sup>268</sup> Bkz.: s. 18.

<sup>269</sup> Kanunda kira sözleşmesine ilişkin bir yazılı şart öngörülmemekle birlikte, sözleşmenin noterde resmi şekilde düzenlenmesine bir engel yoktur.

mevcuttur<sup>270</sup>. Kanaatimizce TBK m. 323/1 hükmünde düzenlenen ve kiraya verenin onayının yazılı şekilde olmasına ilişkin düzenleme geçerlilik şeklindedir<sup>271</sup>. Çünkü TBK m. 12/2 hükmü gereği aksi düzenlenmedikçe kanunda sözleşmeler bakımından öngörülen şekil, geçerlilik şeklindedir.

Bunun yanında kiraya verenin, kira sözleşmesinin devrine ilişkin önceden vermiş olduğu iznin ne şekilde geçerli olacağını ise ayrıca değerlendirmek gerekir. Kira sözleşmesinin devrine ilişkin olarak kiraya verenin, kiracısına önceden izin verebileceğini ve kiracının da buna dayanarak kira sözleşmesini devredebileceğinden, ancak bunun TBK m. 323 hükmünden değil TBK m. 205 hükmünden kaynaklandığına değinmiştik. Ancak TBK m. 205 hükmünde de, onay veyahut iznin ne şekilde verilmesi gerektiği veya bunlar bakımından bir şekil şartının aranıp aranılmadığına değinilmemiştir. Bu durumda iznin ne şekilde verileceğine ilişkin bir hüküm kanunumuzda bulunmamaktadır. Ancak belirtmek isteriz ki; kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak, kiraya verenin vereceği onayın şeklinin yazılı olması sebebi ile bu hükmün kıyasen izne ilişkin durumlara da uygulanmasını ortaya çıkarır. Gerçekten de; ancak bu şekilde kanun koyucunun kira ilişkisinin devri bakımından korumayı gözettiği durum tesis edilmiş olacaktır.

#### 4. Kiraya Veren Kira İlişkisinin Devrine Onay Vermemesi

TBK m. 323/1 düzenlemesine göre kural olarak kiraya veren, kira ilişkisinin devrine izin vermek zorunda değildir. Kiraya veren devre zorlanamaz ve kiracı, kiraya verenin rıza vermektan haklı sebep olmadan kaçındığı iddiasında bulunamaz<sup>272</sup>. Bununla beraber kira ilişkisinin devrinin genel hükmü niteliğinde olan TBK m. 205 hükmünde de, sözleşmenin devri bakımından taraflara böyle bir zorunluluk

<sup>270</sup>İNCEOĞLU, s. 550; TOPUZ/CANBOLAT, s. 108; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 665; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Dersler, s. 274; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531; ARAL/AYRANCI, s. 318; YENER, s. 55; ACAR, s. 502, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 476.

<sup>271</sup> TBK m. 323 hükmünde yer alan, kiraya verenin yazılı rızası düzenlemesinin bir ispat şekli olduğuna ilişkin görüşler için Bkz.: AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 531; ARAL/AYRANCI, s. 318; GÜMÜŞ, Kira, s. 228. Kanaatimizce bu görüşe katılmak mümkün değildir. Çünkü TBK m. 323 hükmünde, bu düzenlemenin ispat şekli olduğuna ilişkin bir açık ifade yer almamaktadır. Bununla beraber TBK m. 12/2 hükmü açıkça ortada ve görüşümüzün kaynağını oluşturmaktadır. Bkz.: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 476; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Dersler, s. 274; ACAR, s. 502; İNCEOĞLU, s. 550; TOPUZ/CANBOLAT, s. 108; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 665; YENER, s. 55; EROL DURAK, s. 156; EREN, Özel Hükümler, s. 390.

<sup>272</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; Kiraya verenin rıza vermemek sebebi ile bir yaptırıma tabi tutulamayacağına ilişkin olarak Bkz.: YENER, s. 55.

getirilmemiştir. Bu, TBK m. 26'da yer alan sözleşme özgürlüğü ilkesinin bir gereğidir. Çünkü sözleşme serbestisi taraflara, sözleşmenin karşı tarafını seçme özgürlüğünü de tesis eder<sup>273</sup>.

Bununla beraber TBK m. 323 hükmü, işyeri kiralari bakımından bu kurala istisna getirmiştir. Gerçekten de TBK m. 323/1 son cümlesi şu şekildedir: “ *Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz.* ” Buna göre; kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323, kiraya veren bakımından sözleşme serbestisine bir kısıtlama getirmiştir. Bu kısıtlama mehz İsviçre Borçlar Kanununda da mevcuttur. Nitekim İBK m. 263 hükmü, kira ilişkisinin devrini yalnızca işyeri kiralari bakımından düzenlemiştir<sup>274</sup>.

Bununla beraber, GKHK uygulama alanı bulduğu dönemde, GKHK m. 12 uyarınca kira ilişkisinin devri, kira sözleşmesinde bu durumun açıkça kararlaştırılması halinde mümkündür. Buna göre, kira ilişkisinin devri yalnızca kiraya verenin rızasına bağlı olacaktır. Hatta belirtmek gerekir ki bu dönemde kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak, kiralananın işyeri veya konut olması ayrımı olmaksızın, her iki ihtimalde de kiraya verenin rızası aranacaktır.

Ancak yukarıda da belirttiğimiz üzere; TBK m. 323/1 hükmünün son cümlesi dolayısı ile işyeri kiralalarının konu olduğu kira sözleşmelerinde, kiraya veren haklı sebep olmaksızın rıza vermekten kaçınmaz. Bu durumda TBK m. 323 düzenlemesi bakımından kiraya verenin haklı nedeni olmadığı takdirde kira ilişkisinin devrine rıza göstermesi, bir borç olarak düzenlenmiştir<sup>275</sup>. Bununla beraber haklı bir nedeni olmadığı

---

<sup>273</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 108.

<sup>274</sup> Doktrinde, TBK'nın, İBK' ya kıyasla uygulama alanını genişlettiği iddia edilmektedir. Bkz.: ACAR, s. 503; GÜMÜŞ, Kira, s. 224. Bununla beraber, kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü tüm kira ilişkileri bakımından düzenlenmiş durumdayken, mehz İBK'nın yalnızca işyeri kiralalarını düzenlediği açıkça ortadadır. Ancak belirtmek gerekir ki; İBK ve TBK arasında kaleme alınış bakımından bir farklılık ortada olsa da, uygulama bakımından iki kanunda aynı sonuca varmaktadır. Şöyle ki; İBK'nın yalnızca işyeri kiralalarını düzenlemesinin yanında, bu kanunun uygulandığı bir konut ve çatılı kira sözleşmesinde, kiraya veren bakımından kira ilişkisinin devrinde bir rıza aranmayacağını söylemek doğru olmayacaktır. Çünkü sözleşme serbestisi gereğince, kişi sözleşme yapacağı tarafı da seçme özgürlüğüne sahip olacaktır. Bu sebeple işyeri kira ilişkisinin devrine ilişkin İBK hükmünün uygulama alanının daha kısıtlı olduğu ve TBK'nın daha kapsamlı olduğu söylenemeyecektir. Sözleşmede kalan tarafın katılmadığı bir sözleşmenin devrinin mümkün olmaması gibi; kira ilişkisinin de kiraya verenin katılmadığı durumlarda devredilebileceğini söylemek doğru olmayacaktır. Bu durumda TBK ve İBK gereğince kira ilişkisinin uygulama alanında bir farklılık bulunmamakta, kural olarak kiraya verenin rızası olmadan kira ilişkisi devredilememekte ve bunun istisnası olarak kiraya veren işyeri kiralalarında haklı neden olmadan bu rızayı vermekten kaçınmayacaktır. Aynı görüş için Bkz.: TOPUZ/CANBOLAT, s. 109.

<sup>275</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 224; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 332; Kaynak İsviçre Borçlar Kanununun m. 263/1 hükmü de; kiraya verenin rıza göstermesini bir zorunluluk olarak gösterilmiştir. Bununla beraber İsviçre hukukunda bu zorunluluk kiraya veren bakımından bir borç olarak nitelendirilmiştir. Bu halde Türk hukuku bakımından da bu görüşün geçerli olduğunu belirtmek gerekir. Bkz.: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 475.

halde, kira ilişkisinin devrine rıza göstermekten kaçınan kiraya verenin, bu sebeple kiracının uğradığı zararları tazminle yükümlü olduğunu ifade etmek gerekir<sup>276</sup>. Bunun yanında, kiraya verenin haklı bir neden olmadan kira ilişkisinin devrine rıza göstermemesi durumunda, mevcut kiracının kira sözleşmesini TBK m. 331 hükmüne dayanarak haklı nedenle fesih hakkı vardır<sup>277</sup>. Belirtmek gerekir ki kiraya verenin tazminat sorumluluğu kapsamı yalnızca mevcut kira ilişkisindeki kiracısına karşıdır<sup>278</sup>. Ancak, kiraya verenin, devralacak kiracıya karşı, TBK m. 49/2 hükmü gereğince verdiği zararlardan sorumlu olması hali saklıdır.

##### 5. İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Bakımından Onaydan Kaçınmanın Haklı Sebep Olduğu Durumlar

TBK m. 323 hükmünde yukarıda da belirtildiği üzere, işyeri kiralaları bakımından ayrık bir durum söz konusudur. Buna göre işyeri kiralarında, kiraya verenin ancak haklı sebepler halinde onaydan kaçınması mümkündür. Ancak TBK düzenlemesinde kiraya veren bakımından haklı sebep teşkil eden hallerde yer verilmemiştir<sup>279</sup>. Buna göre haklı sebeplerin varlığı somut olayın durum ve koşullarına göre anlaşılabilir. Bu halde haklı sebepler somut olaydaki değişkenlere bağlı olmakla beraber, hakim tarafından tayin edilecektir<sup>280</sup>. Ancak, haklı sebebin varlığı kiraya veren tarafından ispat edilebileceğinden, kanunen devrin gerçekleşmesinin genel kural olduğunun kabulü gerekir<sup>281</sup>.

İşyeri kiralarında kira sözleşmesinin devrine ilişkin onaydan kaçınmayı haklı kılan sebepleri objektif ve sübjektif sebepler olarak ikili bir ayrıma tabi tutabiliriz<sup>282</sup>.

<sup>276</sup> İNCEOĞLU, s. 553; GÜMÜŞ, Kira, s. 229 vd.; Kiraya verenin haklı neden olmadan rıza vermekten kaçındığı hallerde, kiracının devrin gerçekleşmesinin gecikmesi sebebi ile uğrayacağı zararın tazminini talep edebileceğine ilişkin görüş için Bkz.: AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; İNCEOĞLU, s. 553; AYDEMİR, s. 62.

<sup>277</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; İNCEOĞLU, s. 553; GÜMÜŞ, Kira, s. 230; EROL DURAK, s. 157; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 475.

<sup>278</sup> İNCEOĞLU, s. 554.

<sup>279</sup> TBK düzenlemesinde, bu haklı sebeplerin neler olduğu veya neler olabileceği, kaleme alınmamıştır. Bu sebeple burada kanun koyucunun bilinçli olarak bir boşluk bıraktığı yani burada bir hüküm içi boşluğun mevcut olduğundan bahsedilebilecektir. Bkz.: ACAR, s. 503.

<sup>280</sup> İNCEOĞLU, s. 540-548; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 667.

<sup>281</sup> İNCEOĞLU, s. 535.

<sup>282</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 109; hatta kira ile ilişkisi olmayan sebeplerin bile haklı sebep sayılabileceğine ilişkin görüş için Bkz.: ARAL/AYRANCI, s. 318.

Örneğin, kira ilişkisini devralacak kiracının borca batık olması bir objektif haklı sebepken, kira ilişkisini devredecek kiracının kişisel özellikleri sebebi ile kira sözleşmesi yapılmış ancak devralacak kiracıda bu özellikler bulunmuyorsa (*intuitus personae*) burada subjektif bir haklı sebep söz konusu olacaktır.

Belirtmek gerekir ki kiraya veren bakımından bir haklı nedenin var olması TMK m. 2/1 de düzenlenen dürüstlük kuralından bağımsız değerlendirilemez<sup>283</sup>. Yani kiraya veren bakımından bir haklı sebebin varlığı, onun kira ilişkisinin devrini dürüstlük kuralına göre kabul etmesini engelleyen bir durumun varlığında mevcut olabilecektir.

Ancak yukarıda da belirtildiği üzere, kiraya veren bakımından haklı sebep oluşturabilecek durumları sınırlamak mümkün değildir. Haklı sebebin varlığı için kullanılacak tek ölçüt, MK 2/1 de yer alan dürüstlük kuralı olacaktır. Buna göre biz de bazı çıkarımlar yaparak, kiraya veren bakımından haklı sebep oluşturabilecek bazı halleri örnek gösterebiliriz. Şöyle ki;

- Kiraya verenin, devreden kiracı tarafından verilmiş olan güvencelere, kira ilişkisinin devri sonrası sahip olamaması<sup>284</sup>,
- Kiraya verenin, devralacak kiracı ile arasında husumet olması<sup>285</sup>,
- Kira ilişkisini devralacak kiracının, kira bedelini ödeyemeyecek güçte olması<sup>286</sup>,
- Kira ilişkisini devralacak kiracının, kiralananı kullanmak bakımından gerekli idari izinleri almamış veya duruma göre alamayacak durumda olması<sup>287</sup>,
- Kira ilişkisinin devri sonrası, kiralananın kullanım amacının değiştirileceğinin öngörülmesi<sup>288</sup>,

<sup>283</sup> ACAR, s. 503; TOPUZ/CANBOLAT, s. 109 vd.; YENER, s. 55, Dp. 184; ACAR, s. 503; GÜMÜŞ, Kira, s. 230; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 49.

<sup>284</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 110; İNCEOĞLU, s. 547; EREN, Özel Hükümler, s. 390.

<sup>285</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; GÜMÜŞ, Kira, s. 230; Kiraya veren tarafından, haklı neden oluşturan bu hal; subjektif bir haklı neden olarak kabul edilmektedir. Ancak bu gibi subjektif sebepler Anayasa ile korunan eşitlik ilkesine aykırılık teşkil etmemelidir. İNCEOĞLU, s. 548.

<sup>286</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 332; GÜMÜŞ, Kira, s. 229; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 667; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532. Kiracının borca batık olması da, kiraya veren bakımından haklı sebep teşkil edecektir. Bkz.: ACAR, s. 503; EROL DURAK, s. 157; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 474.

<sup>287</sup> ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 667.

<sup>288</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 110; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; ACAR, s. 503; İNCEOĞLU, s. 542; GÜMÜŞ, Kira, s. 230; EROL DURAK, s. 157; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 474.

- Kira ilişkisini devralan kiracının, kiralananı ahlaka, adaba, kamu düzenine veya kanunların emredici hükümlerine aykırı kullanacağını öngörülmesi<sup>289</sup>,
- Devralacak kiracının, kiralanda kiraya verenin kabul etmeyeceği değişikliklerin yapılacağını öngörülmesi<sup>290</sup>,
- Kira ilişkisini devralacak kiracının piyasadaki tanınırlığının menfi yönde olması<sup>291</sup>,
- Devralacak kiracının müşteri potansiyelinin az olması veya hiç olması<sup>292</sup>,
- Kiraya verenin, kira ilişkisini kurduğu kiracı ile arasında farklı bir ilişki bulunması sebebi ile ona karşı, bir kiracıya sağladığından fazla haklar sağlamış olması sebebi ile kira ilişkisinin devrolacağı yeni kiracıya, bu hakları sağlamak istememesi<sup>293</sup>,

kiraya veren bakımından haklı sebepler olarak sayılabilir. Ancak belirtmek gerekir ki; kiraya veren yukarıda saydığımız sebepler dışında da, TMK m. 2/1' e uygun düştüğü takdirde her türlü sebebi; TBK m. 323/1 hükmündeki haklı sebep durumuna sokabilecek ve bu sayede kira ilişkisinin devrini işyeri kirası olsa da engelleyebilecektir. Bu durumda kira ilişkisinin devrine ilişkin kiraya veren bakımından haklı sebep teşkil edecek haller, somut olayın durum ve koşullarına göre değişkenlik gösterecektir.

İşyeri kiralalarında, kiraya veren bakımından haklı sebep olarak nitelendirilebilecek bir diğer mesele ise kira ilişkisini devreden tarafın, kira ilişkisini devralacak taraf hakkındaki bilgileri kiraya verene aktarmaması olabilir<sup>294</sup>. Buna göre kira

<sup>289</sup> **EREN**, Özel Hükümler, s. 390. Burada, kira ilişkisinin devrinden önceki anda, kiraya veren ve kiracı arasındaki kira ilişkisinin de ahlaka, adaba ve kanunun emredici hükümlerine aykırı olarak kurulduğu varsayımında, kira ilişkisinin devrine yönelik olarak kiraya verenin bu sebebi haklı sebep olarak ileri süremeyeceği, MK m. 2/2 gereğince kabul edilebilir. Ancak bu durumda ilk sözleşmenin TBK m. 27 hükmüne aykırılık teşkil ettiği ve bu sebeple geçersiz olduğu unutulmamalıdır. Kira ilişkisinin devri bakımından ilk şart geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı olduğundan, geçersiz bir kira sözleşmesinin devri de mümkün olmayacaktır.

<sup>290</sup> **İNCEOĞLU**, s. 543.

<sup>291</sup> **ARAL/AYRANCI**, s. 318; **EREN**, Özel Hükümler, s. 391.

<sup>292</sup> **ÖKTEM ÇEVİK**, TBK m. 323, s. 667.

<sup>293</sup> **İNCEOĞLU**, s. 545. Örneğin kiraya verenin, kira ilişkisini devredecek kiracı ile arasında yapmış olduğu kira sözleşmesinin bedelini, piyasa rayiç bedellerinden çok daha az bir miktarda belirlediği durumlarda, kiraya veren aynı koşullarla kira ilişkisinin devrolmasını haklı sebep olarak engelleyebilecektir. Bunun yanında; ülkemizde kira ilişkilerinde uzun yıllardır kiracı olan kişilerin kira bedellerini piyasa rayiçlerinden düşük tutarlarda ödediği bilinmektedir. Bu durumda uzun yıllardır kiracı olan kişinin kira ilişkisini devretmesi halinde kiraya verenin haklı sebebe dayanarak kira ilişkisinin devrine rıza vermekten kaçınabilmesi mümkün olacaktır.

<sup>294</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 115; **ACAR**, s. 503; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 474.

ilişkinini devreden taraf, kira ilişkisini devralan taraf hakkındaki bilgileri ve bu bilgileri açıklayan belgeleri gerekli görüldüğü takdirde kiraya verene aktarmalıdır. Çünkü kiraya veren kendisi bakımından haklı sebep teşkil edebilecek durumları bilebilmeli ve buna göre hareket edebilmelidir. Kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesi bakımından her ne kadar kiraya verenin rızası gerekse de, konusu işyeri olan kira sözleşmelerinde, kiraya verenin bu rızayı vermektan kaçınması bakımından gerekli bilgi ve belgelere sahip olması gerekir. Kiraya verenin bu bilgilere sahip olmaması durumunda rıza vermektan kaçınması, kendisi açısından çok zor olabilecektir. Bu durumda işyeri kiralarında, devralan kiracının kira ilişkisinden doğan yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceği kiraya veren bakımından meçhul olacak, yeterli bilgiye sahip olamamasına rağmen bu risk kiraya verenin üzerine kalacaktır. TBK m. 323 kapsamında ve mehaz İBK’da kira ilişkisini devreden tarafın, kiraya veren tarafa bilgi verme<sup>295</sup> yükümlülüğüne ilişkin açık bir hüküm yer almamakla beraber, buradaki bilgi verme ve aydınlatma yükümlülüğünün, dürüstlük kuralı bakımından zaruri olduğunun kabulü gerekmektedir. Gerçekten de kira ilişkisinin devrine kadar, kiraya verenle mevcut kiracı arasındaki borç ilişkisi devam eder. Herkes borçlarını yerine getirirken dürüstlük kuralına uymakla yükümlü olduğundan (TMK m. 2/1), kira ilişkisinin devrine ilişkin, kiraya vereni aydınlatmak mevcut kiracı bakımından zorunluluk olacaktır. Çünkü kira ilişkisinin devri, yukarıda açıkladığımız üzere, çoğu zaman mevcut kiracı lehine olan bir durumdur<sup>296</sup>. Bu sebeple, kira ilişkisinin devri hususu çoğunlukla en son kiraya veren taraf ile müzakere edilir. Bu durumda kiraya veren tarafın, kira ilişkisini devralacak kişi hakkında bilgi sahibi olabilmesi ve buradan yola çıkarak bir haklı sebep öne sürebilmesi nispeten güçleşecektir. Buna göre kiraya veren bakımından zaruri olan bu durumun, mevcut kiracı bakımından dürüstlük kuralı ilkesi gereği bir borç olduğunun kabulü gerekir.

Belirtmek gerekir ki mevcut kiracı tarafından, kira sözleşmesini devralacak üçüncü kişi hakkındaki bilgileri kiraya veren tarafa verme borcu yalnızca kiraya verenin bu doğrultuda bir talebi olduğu takdirde gerçekleşecektir. Bir başka deyişle kiraya veren kira ilişkisinin devrinin gerçekleşeceğini biliyor ve mevcut kiracıdan böyle bir

---

<sup>295</sup> Devreden kiracının, kira ilişkisini devralacak kiracı hakkında kiraya veren tarafa bilgi vermektan kaçınması, kiraya veren bakımından haklı sebep kabul edilecektir. Bkz.: ACAR, s. 503; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 474; İN-CEOĞLU, s. 546.

<sup>296</sup> Bkz.: s. 55 vd.



talepte bulunmuyorsa, kira ilişkisini devredecek olan mevcut kiracının böyle bir yükümlülüğü bulunmayacaktır.

#### 6. *Tarafların, Kira İlişkisinin Devrini Yasaklayıcı Anlaşmalar Yapıp Yapamayacağı Sorunu*

Bilindiği üzere TBK m. 323 çerçevesinde, kira ilişkisinin devri için devredenin, devralanın ve kiraya verenin bu devir yönünde iradelerinin bulunması gerekir. Bu iradelerinin sonucunda kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşmenin hangi şekillerde kurulabileceğinden de bahsetmiştik. Bununla beraber kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşme kurulmasından önce, tarafların bu sözleşmenin yapılmasını yasaklayıcı anlaşmalar yapıp yapamayacağı sorunu ortaya çıkabilecektir.

Yukarıda da ifade edildiği üzere TBK m. 323/1 hükmünün, işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemesinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır<sup>297</sup>. Tartışmanın kaynağını oluşturan sorun TBK m. 323/1 hükmünün, mutlak emredici<sup>298</sup> mi veyahut nispi emredici<sup>299</sup> mi olduğu tartışmasından ortaya çıkmaktadır. Hükmün nispi emredici olduğunun kabulü halinde, tarafların işyeri kiralaları bakımından kiraya verenin haklı nedeni olsa bile devre rıza vermekten kaçınamayacağına ilişkin yapılan anlaşmalar geçerli olacaktır. Mutlak emredici olması halinde ise işyeri kiralaları bakımından tarafların kira ilişkisinin devrini yasaklamaları mümkün olmayacak ve kiraya verenin haklı nedeni dahi olsa kira ilişkisinin devrine rıza vereceğine ilişkin yapılan anlaşmalar geçersiz olacaktır.

Kanaatimizce ise TBK m. 323/1 hükmünde yer alan düzenleme nispi emredici bir hüküm niteliğindedir. Bu düzenlemeye bakıldığında, işyeri kiralaları bakımından kiraya veren yalnızca haklı nedeni varsa, kira ilişkisinin devrine rıza vermekten kaçınabilecektir. Bu halde işyeri kiralaları bakımından, taraflar kira ilişkisinin devrini yasaklayıcı şartlar kararlaştıramayacaktır. Ancak kira ilişkisinin devri bakımından kiraya verenin haklı nedeni olsa dahi devre rıza göstereceği yönündeki anlaşmalar geçerli olacaktır.

<sup>297</sup> ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 663.

<sup>298</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Dersler, s. 272; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 471; ACAR, s. 501; Bu görüşteki diğer yazarlar için Bkz.: ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, Dp.: 16, s. 663; İsviçre doktrininde bu görüşün hakim olduğuna ilişkin olarak Bkz.: İNCEOĞLU, s. 532; EROL DÜRAK, s. 152.

<sup>299</sup> İNCEOĞLU, s. 531; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 663.

Çünkü TBK m. 323/1 düzenlemesi işyeri kiralari bakımından kiracının korunmasını amaçlamaktadır.

Buna karşın işyeri kirası dışında kalan diğer kira türlerinde, kiraya verenin rıza vermekten kaçınmasını engelleyen bir düzenleme mevzuatımızda yer almamaktadır. Gerçekten de, TBK m. 323/1 hükmünde kiraya verenin, işyeri kiralari dışında kalan kira ilişkilerinde, bu ilişkilerin devrine dilerse rıza vermekten kaçınabileceği ortaya konmuştur. Bunun yanında, işyeri kiralari dışında kalan kira ilişkilerinde, kiraya verenin devre rıza göstermesini yasaklayıcı veya kısıtlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır. Buna göre tarafların, işyeri kiralari dışında kalan kira ilişkilerinde, kira ilişkisinin devrini yasaklayıcı anlaşma yapmaları halinde, bu anlaşmalar geçerli olacaktır.

#### 7. Kiraya Verenin Kira İlişkisinin Devrine Onay Vermemesinin Hukuki Sonuçları

Kira sözleşmesinin devrine ilişkin olarak TBK’da düzenlenen m. 323 hükmü, kira ilişkisinin devrinin yalnızca kiraya verenin rızası ile gerçekleşebileceğini ortaya koymuştur. Kiraya verenin devre onay vermemesi halinde kira ilişkisinin devri gerçekleşmez; kira ilişkisi bu duruma bağlı olarak aynı taraflar ile devam eder<sup>300</sup>. Dolayısıyla kira ilişkisinin devrine ilişkin tasarruf işlemi gerçekleşmeyecek ve buna bağlı olarak mevcut kiracının kira ilişkisi bakımından sahip olduğu kira bedeli karşılığındaki kullanma ve yararlanma alacağı mevcut kiracının malvarlığında bir alacak hakkı olarak kalmaya devam eder.

Mevcut kiracının, kira ilişkisinin devri hususunda üçüncü kişiye taahhütte bulunmuş olmasına rağmen kiraya verenin bu duruma rıza göstermemesi halinde mevcut kiracı, taahhüdünü yerine getirememiş olacak<sup>301</sup> ve dolayısıyla kira ilişkisini

<sup>300</sup> İNCEOĞLU, s. 551; TOPUZ/CANBOLAT, s.106; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 668; “Kira sözleşmesinin asıl tarafları kiralayan ile kiracıdır. Kiracıya tebliğ edilen ihtarnameden sonra kiracının taşınmazı üçüncü kişiye devretmesi halinde, bu fiili durumun eskiden beri devam ettiği iddia ve isbat edilmediğinden, kiracı ile üçüncü kişi arasında yapılan anlaşma kira ilişkisinin asıl taraflarını değiştirmez.” Y. 6. HD., 1994/4776 E., 1994/5154 K., 5.5.1994 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 12.04.2019.

<sup>301</sup> Mevcut kiracı ile kira ilişkisini devralmak isteyen kiracı arasında yapılan, kira ilişkisinin devrine ilişkin taahhüt sözleşmesinin; tarafların varsayılan iradelerine uygun düşmesi halinde ve TBK m. 322/1 hükmünde yer alan, kiraya verenin zararına bir değişikliğe yol açmama şartını sağlaması halinde, kiralananın kullanım hakkının devrine ilişkin sözleşmeye tahvil edilebileceğinin kabulü gerekecektir. Belirtmek gerekir ki; TBK m. 322/2 düzenlemesi konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, kullanım hakkının devri için kiraya verenin ayrıca rızasını aradığından, konut ve işyeri kiralari tahvil kapsamı dışında kalacaktır. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: TOPUZ/CANBOLAT, s.116; İNCEOĞLU, s. 564.

devralacak üçüncü kişinin uğramış olduğu tüm zararlardan sorumlu olacaktır<sup>302</sup>. Bu durumda mevcut kiracının, kiraya verene karşı, kira sözleşmesine aykırılık sebebiyle sorumlu olacağı düşünülemez. Ancak kiraya verenin rızası alınmadan önce mevcut kiracının, kiralananın kullanımını ve ondan yararlanılmasını kira ilişkisini devralacak tarafa devretmesi durumunda kiraya veren bu duruma yazılı onay vermezse mevcut kiracı, kira sözleşmesine aykırılık sebebiyle kiraya verene karşı sorumlu olur<sup>303</sup>. Bu durumda, kiraya veren, kiralananı rızası dışında kullanmaya başlayan mevcut kiracıya karşı, tahliye davası da açabilecektir<sup>304</sup>.

Kiraya verenin rızası dışında kiralananı kullanmaya başlayan üçüncü kişinin bu kullanımına karşılık kira bedelini ödemesi halinde ve buna karşılık kiraya verenin sessiz kaldığı ihtimalde, kira ilişkisinin devredilmiş olup olmayacağı veya bundan ayrı olarak yeni bir kira sözleşmesinin kurulup kurulmayacağı konusu taraflar arasındaki hukuki duruma etki edeceğinden, bu konunun ayrıca ele alınması gerekir. Öncelikle, kiraya verenin kiralanda, kendi rızası dışında bir üçüncü kişinin bu kiralananı kullanmasına ve yararlanmasına sessiz kalması durumunda kira ilişkisinin devredilmiş olmayacağının kabulü gerekir<sup>305</sup>. Çünkü kira ilişkisinin devrini konu eden TBK m. 323/1 hükmüne göre, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesi için kiraya verenin yazılı rızası gerekir. Bu durumda kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak kiraya verenin yazılı

---

<sup>302</sup> Mevcut kiracının, kiraya verenin onay vermeyeceğini bilmesi gereken hallerde, devralacak kiracıya karşı culpa in contrahendo sorumluluğunun olabilecektir. Ancak devreden bu yönde ayrıca bir taahhüdün olmadığı müddetçe, kira ilişkisini devralmak isteyen kiracının; kira ilişkisinin devrolacağına inanarak kiralananı yaptığı masrafları talep edemeyeceğine ilişkin olarak Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 564. Kanaatimizce bu görüşe katılmak mümkün değildir. Çünkü, kiraya verenin henüz onayının olmadığı bir dönemde; mevcut kiracı ve kira ilişkisini devralacak taraf arasında yapılan anlaşma, kira ilişkisinin devrine ilişkin taahhüt sözleşmesidir. Bkz.: **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 472. Bu halde, kira ilişkisinin devrini taahhüt eden taraf mevcut kiracı olacak ve bu yönde bir taahhüdün yerine gelmemesi sebebi ile kira ilişkisini devralacak kiracının uğrayacağı tüm zararı karşılamak durumunda kalacaktır. Bu sebeple, kira ilişkisinin devrine ilişkin onayın kiraya veren tarafından verilmemesi halinde, uğranılan zarar culpa in contrahendo sorumluluğu değil, TBK m. 112 ve devamında düzenlenen borca aykırılık hükümlerine dayanılarak talep edilebilecektir.

<sup>303</sup> **İNCEOĞLU**, s. 563 vd.; **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 115; **AKYİĞİT**, s. 298; **EROL DURAK**, s. 161; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 475. Bu halde kiraya veren TBK m. 316/2 de yer alan haklarını kullanarak, konut ve çatılı işyerlerinde en az otuz günlük süre vererek bu durumun düzeltilmesi aksi halde kira sözleşmesinin feshedileceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunarak, bu süre sonunda kira sözleşmesini feshedebilir. Bununla beraber konut ve çatılı işyeri dışındaki kira ilişkilerinde; kiraya veren bu süreyi vermeksizin yazılı bildirimde bulunarak kira sözleşmesini derhal feshedebilir.

<sup>304</sup> Bu durumda kiraya veren taşınmazların (zilyetliğin) idari yolla korunması yoluna da başvurabilecektir. Bu yön-deki görüş için Bkz.: **AKYİĞİT**, s. 298. Ancak bu başvuru, saldırı veya müdahalenin yani kiralanan taşınmazın rıza dışı kullanımının başladığının kiraya veren tarafından öğrenildiğinden itibaren altmış gün içerisinde yapılmalıdır. **OĞUZMAN**, M. Kemal/ **SELİÇİ**, Özer/ **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku, 17. Bs. İstanbul 2014, Filiz Kitabevi, s. 92. Bunun yanında kiraya verenin, üçüncü kişinin kiralananı tahliyesine ilişkin davanın yanında üçüncü kişiden eciri misil isteyebileceğine ilişkin görüş için Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 551, 563 vd.

<sup>305</sup> Kiraya veren bu durumu, kiracı tarafından verilen yetkiye dayanılarak yapılmış olarak değerlendirebileceğine ilişkin görüş için Bkz.: **ARAL/AYRANCI**, s. 317. Karşı görüş için Bkz.: **AYDEMİR**, s. 62.

rızasının olmaması, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesine engel teşkil edecektir. Buna göre kiraya verenin, kira ilişkisinin devrine sessiz kalması ve buna bağlı olarak sessiz kalmanın kabul beyanı niteliğine geleceği ve kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiğinden bahsedilemeyecektir<sup>306</sup>. Bu halde kiraya verenin kural olarak TMK m. 2 hükmü gereğince hakkını kötüye kullandığından da bahsedilemeyecektir. Çünkü kiraya verenin, kira bedelinin yalnızca kiracı tarafından ödenmesinde bir menfaati olmayacaktır. Bu halde TBK m. 83 hükmü gereğince; üçüncü kişinin kira bedeline ilişkin ödeme yapması halinde kiraya veren bunu kabul etmekle yükümlü olacaktır. Gerçekten de, TBK m. 83 hükmü gereğince “*borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça borçlu, borcunu şahsen ifa etmekle yükümlü değildir.*” Bu durumda kiraya veren bu ödemeyi kabul etmek zorunda ve buna karşın, kira ilişkisinin devrini kabule mecbur değildir. Bu durumda, kiraya verenin kural olarak TMK m. 2 hükmüne aykırı davrandığından bahsedilemeyecektir<sup>307</sup>.

Buna bağlı olarak, kiraya verenin sessiz kalması fiiline, kira ilişkisinin devrine rıza verdiği yönünde bir sonuç bağlarsak, kira ilişkisi tümü ile devrolacak ve hüküm ve sonuçlar bu doğrultuda doğacaktır. Bu durum yeni bir kira ilişkisinin kurulması durumundan çok farklı bir hukuki sonuç doğuracaktır. Gerçekten de kanun koyucu, kira sözleşmesinin kurulması bakımından herhangi bir şekil şartı tayin etmiş değildir. Bununla beraber, kira sözleşmesinin tarafı olan kiraya veren, kiralananın kullanımına ve bundan yararlanılmasına ve bu edimin karşı edimi olan bir miktar paranın kendisine

---

<sup>306</sup> TBK m. 12/2 gereğince, kanunda öngörülen şekil kural olarak geçerlilik şeklidir. Kanunda öngörülen şeklin bir geçerlilik şekli olmadığına ilişkin ayrıca kanunda açıkça bir ifade bulunması gerekecektir. Bu halde kira ilişkisinin devrine ilişkin aranan şekil şartı geçerlilik şeklidir. Buna göre, yazılı şekilde yapılmayan rıza, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesini sağlayamayacak ve kiraya verenin sessiz kalması kira ilişkisinin devrine sebebiyet vermeyecektir.

<sup>307</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 120 vd.; **İNCEOĞLU**, s. 565; **ÖKTEM ÇEVİK**, TBK m. 323, s. 669; “*Davalı Emek İnşaat AŞ. ile dava dışı kiracı Çelik Ticaret Kollektif Şirketi arasında düzenlenmiş bulunan 15.8.1987 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 8/4. maddesinde, kiracının bu yeri 3. kişiye devredemeyeceği kararlaştırılmıştır. Bu nedenle davacı Necdet Çelik'in 5.1.1990 tarihleri arasında kira parasını yatırmış olması, kendisine kiracılık sıfatı kazandıramaz. Kaldı ki davalı Emek İnşaat AŞ., Eskişehir Otagar İşletmesi Müdürlüğüne 17.4.1990 tarihinde yazdığı yazıda davacı Necdet Çelik'in kiracılığını o yazıda açıkladığı bazı koşullarla kabul ettiğini bildirmiştir. Bu da Emek İnşaat AŞ.'nin davacı Necdet'in kiracılığını kayıtsız ve şartsız kabul ettiği anlamını taşımamaktadır. Davacı Necdet Çelik, davalı kiralayan Emek İnşaat AŞ.'nin bu koşullarını kabul etmediğine göre, taraflar arasında bir kira sözleşmesinin yapıldığının kabulüne hukuken olanak yoktur.*” **Y. 13. HD.**, 1994/8909 E., 1994/10315 K., 22.11.1994 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 12.04.2019.

verilmesine sessiz kalıyorsa<sup>308</sup>; kira ilişkisinin kurulduğundan bahsedilebilecektir<sup>309</sup>. Belirtildiği üzere kira ilişkisinin devri veyahut yeni bir kira ilişkisinin kurulması arasındaki farkı bir şu şekilde açıklayabiliriz: Kira ilişkisinin devri durumunda, devreden kiracının tüm borçları yeni yani devralan kiracıya intikal edecektir. Öbür tarafta kira sözleşmesinin baştan kurulduğu ihtimalde; eski kiracının sahip olduğu borçlar kira ilişkisini devralan üçüncü kişiye geçmeyecektir. İşte bu sebeple kiraya verenin, üçüncü kişinin kiralananı kullanması ve ondan yararlanmasına ve buna karşılık ödenen kira bedeline karşın sessiz kalmasının, kira ilişkisinin devrine sebep olup olmayacağı çok önemlidir.

Buna karşın, kira ilişkisinin devrine hal ve tavırları ile örtülü veya kanunda öngörülen şekil dışında bir şekil ile örneğin sözlü olarak onay veren kiraya verenin, daha sonra kira ilişkisinin devrinin yazılı bir şekilde gerçekleşmediğine ilişkin iddiası ile kiralananı tahliye etmesi TMK m. 2 hükmü gereği hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilecektir. Bilindiği üzere hakkın kötüye kullanılması, şekle aykırılığın ileri sürülmesinde bir sınır oluşturur<sup>310</sup>. Ancak şekle aykırılık iddiasının ne hallerde TMK m. 2 hükmü gereği hakkın kötüye kullanılması kapsamında yer alacağı somut olayın hal ve koşullarına göre değişiklik gösterir<sup>311</sup>. Bununla beraber hakkın kötüye kullanılması, somut olayın durum ve koşullarına göre belirlenecek olsa da, şekle aykırı bir sözleşmenin geçersiz olduğunu ilgili herkes tarafından ve her zaman bu geçersizliğin ileri sürülebileceğini ve de hakimin bu durumu dosyadan anlaşılabiliriyorsa res'en nazara alabileceğini hatırlatmak gerekir<sup>312</sup>.

---

<sup>308</sup> Kiraya veren, bu parayı aldığı an itibarıyla; kira sözleşmesinin kurulması bakımından kabul beyanını karşı tarafa sunmuş olacaktır. Aksi takdirde hukukumuzda kabul edilen güven teorisine aykırılıktan bahsedilebilecektir. Belirtmek gerekir ki, kiraya verenin bu ödemelerin alınmasında ihtirazi kayıt sürmesi hak kaybına mani olacaktır. Bununla beraber, tarafımızca; kiraya verenin banka hesabına, kiralananı kullanan ve/veya ondan yararlanan veya onun yetkilendirdiği bir temsilci tarafından yatan bir miktar paranın, salt olarak kira sözleşmesinin kurulmasına sebebiyet vermeyeceği yani bu durumda kiraya verenin kira sözleşmesinin kurulması bakımından kabul beyanında bulunmuş olduğunun kabul edilemeyeceği savunulmaktadır. Bunun yanında kiraya verenin, bu parayı bankadan çekmesi durumunda kira sözleşmesinin kurulduğundan bahsedilebilecektir.

<sup>309</sup> Kiraya verenin, devir sözleşmesinden haberi olması durumunda; ödemeleri kabul etmesi halinde devir sözleşmesinin gerçekleştiğinden bahsedilebileceğine ilişkin olarak Bkz.: İNCEOĞLU, s. 565.

<sup>310</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 120.

<sup>311</sup> Doktrinde bazı yazarlar, şekle aykırılık iddiasının ne zaman hakkın kötüye kullanılması kapsamında yer alacağına ilişkin bazı ölçütler belirlemiştir. Bu duruma ilişkin detaylı bilgiler için Bkz.: KILIÇOĞLU, Ahmet, Taşınmaz Satımında Şekil Ve Hakkın Kötüye Kullanılması, AÜHFĐ, C. 38, S. 1-4, Yayın Tarihi 1981, s. 209-222, s. 213 vd. <http://acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/1205/1797.pdf?show>, E. T.: 06.0.2019.

<sup>312</sup> OĞUZMAN/BARLAS, s. 225.

Kira ilişkisinin devri bakımından bazı hallerde şekle aykırılığın ileriye sürüldüğü durumlarda, kiraya verenin hakkın kötüye kullanılması yaptırımına tabi olacağı ve bu halde kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiğinden bahsedilebileceği kabul edilmelidir. Ancak belirtmek gerekir ki kiraya verenin TBK m. 83 hükmü gereği üçüncü kişinin yaptığı ödemeyi kabul etmesi ve kiralananın kullanımına sessiz kalması, onun bu pasif eyleminin sonucu olarak kira ilişkisinin devrine onay manasına gelmeyeceğinin kabulü gerekmektedir<sup>313</sup>. Bu durumda kira ilişkisinin devrinde, şekle aykırılık iddiasının bir hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilmesi için, kiraya verenin bir aktif eyleminin olması gerekecektir<sup>314</sup>. Örneğin kiraya verenin sözlü olarak kira ilişkisinin devrine izin verdiği veya her ay kira bedelin tahsili için devralan kiracıyı ziyaret ettiği hallerde kira ilişkisinin devrine ilişkin şekle aykırılık iddiası, bir hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilecektir. Dolayısıyla, kiraya verenin yazılı rızasının aranıp aranmaması veya onun bu rızayı yazılı olarak vermediğini iddia etmesinin hakkın kötüye kullanılmasına sebep olup olmaması, yine kiraya verenin aktif veya pasif hareketlerine bağlı olacaktır. Bununla beraber, kira ilişkisinin devrinin yazılı olmadan kurulduğuna dair kiraya verenin onay niteliğindeki aktif hareketlerinin ispat yükü, kira ilişkisini devreden ve devralan taraf üzerinde olacaktır<sup>315</sup>. Şekle aykırılık iddiasının hakkın kötüye kullanılması kapsamına gireceği hallerde yeni bir kira ilişkisinin kurulduğundan bahsedilemeyecek, kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiği açıkça kabul edilebilecektir.

Bununla beraber kira ilişkisinin devrinin, kiraya veren tarafından sessiz kalınması sebebiyle gerçekleşmediği halde, artık kira ilişkisinin devrinden değil de yeni bir kira sözleşmesinin kurulmasından bahsedilecektir. Bu halde, genel hüküm niteliğinde olan sözleşmenin devri yani konumuz kapsamında incelediğimiz kira ilişkisinin devri gerçekleşmeyecek olup; mevcut kiracının sahip olduğu hak ve borçlar ile beraber sözleşmenin kurulduğu andan itibaren sözleşmenin tarafı olma sıfatı, kira sözleşmesinin yeni kiracısına geçmeyecektir.

Kira sözleşmesinin noterde veya yazılı olarak yapıldığı hallerde, kira sözleşmesinin TBK m. 205/3 gereği aynı şekle tabi olarak devredilmemiş olması halinde de

---

<sup>313</sup> Kiraya verenin üçüncü kişiden kira bedelini kabul etmesi ile, üçüncü kişinin kira ilişkisinin tarafı olamayacağına ilişkin olarak Bkz.: **Y. 13. HD.**, 1994/8909 E., 1994/10315 K., 22.11.1994 T.

<sup>314</sup> Kiraya verenin, bu sözlü rızayı vermesinde devreden veya devralan üçüncü kişi rol oynamışsa; bu durumda bu taraflar bakımından şekil noksanlığını ileri sürmek hakkın kötüye kullanılması teşkil edecektir. Bkz.: **EREN**, Özel Hükümler, s. 390.

<sup>315</sup> Dava ve talep hakkının yalnızca kira ilişkisini devreden taraf bakımından olacağına ilişkin Bkz. Dp.: 305.

hakkın kötüye kullanılması hali ortaya çıkabilecektir. Gerçekten de taraflar kira ilişkisinin devrine ilişkin sözleşme, TBK m. 205/3 hükmü gereği, kira sözleşmesinin şekline tabidir. Buna göre, kira sözleşmesinin devrine ilişkin kiraya veren tarafından verilen rıza yazılı olsa dahi, kira sözleşmesinin şekline uygun yapılmayan devir sözleşmesi geçersiz olacaktır. Ancak bu durumda dahi, taraflar kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiğini düşünerek, bu şekilde hareket edebilirler. Bu halde taraflardan birinin şekle aykırılık dolayısıyla devrin hükümsüzlüğünü ileri sürmesi hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilir<sup>316</sup>.

Her ne kadar TBK m. 323/1 hükmünde işyeri kiralari bakımından verilecek rızanın şekline ilişkin bir açık hüküm bulunmasa da, kanımızca TBK m. 323/1'in ilk cümlesinde kira ilişkisinin devrinin yazılı şekilde yapılması tüm kira sözleşmesi devirleri için öngörülmüştür<sup>317</sup>. Buna karşın, haklı nedeni olmadığı halde kira ilişkisinin devrini istemeyen kiraya verenin bu rızayı yazılı şekilde vermemesi söz konusu olabilecek, bu durumda kiracı mevcut kira sözleşmesini devredemeyecek ve aralarında kira sözleşmesinin devrine ilişkin bir taahhüt olduğu durumlarda kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişiye karşı borca aykırılıktan sorumlu olacaktır. Mevcut kiracının, kiralananı, kiraya verenin rızası olmadan; kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişiye, kullanıma ve/veya yararlanmaya hazır bir şekilde teslim etmesi halinde ise kira ilişkisinin devri yine gerçekleşmeyecektir. Bu halde başvurulabilecek bir hukuki yol olarak kira ilişkisinin devrini tesis etmek isteyen mevcut kiracı<sup>318</sup> dava yoluyla kira ilişkisinin devrine rıza gösterilmesini sağlayabilecektir. Bu davada kiracı, mahkemeden, kiraya verenin haklı sebebe sahip olmadığına tespitini ve bununla beraber haklı bir sebebe

---

<sup>316</sup> İNCEOĞLU, s. 566.

<sup>317</sup> Bununla beraber, TBK m. 323 gerekçesinde de; kiraya verenin işyeri kiralalarında vereceği rızanın yazılı olup olmadığına açıkça değinilmemiştir. <http://app.e-uyar.com/gerekce/index/77d9fa90-d775-4a41-8c25-d31f906cdc58>, E. T. 18.03.2019.

<sup>318</sup> AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; YENER, s. 55. Rızanın yalnızca kiracıya verileceğine ilişkin görüş için Bkz.: ACAR, s. 502; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 473. Burada, kiraya verenin yanında; kira ilişkisini devralacak üçüncü kişinin de, mahkemeye başvurarak hakimden, kiraya verenin haklı sebebi bulunmadığı ve bu sebeple kira ilişkisinin devrine ilişkin rıza göstermesini talep etme yetkisinin olup olmadığı tartışılabilecektir. Ancak belirtmek gerekir ki; bizce burada mahkemeden kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak kiraya verenin rızasını isteme yetkisi ancak mevcut kiracıya ait olacaktır. Çünkü TBK m. 323 hükmünde de yer aldığı üzere, kiraya verenden yazılı rızayı alma ve talep edebilme hakkı yalnızca mevcut kiracıya tanınmıştır. Aslında ortaya çıkan bu durum sözleşmenin nisbiligi ilkesinin bir sonucudur. Çünkü kira ilişkisini devredebilme hakkı yalnızca taraflara tanınmış bir haktır. Bu halde, kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişinin böyle bir talebi, sıfat eksikliğinden reddolunacaktır. Karşı görüş için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 549-550.

sahip olmama dolayısı ile kiraya verenin, kira ilişkisinin devrine hükmedilmesini talep edebilecektir. Bu durumda mahkemece verilecek hüküm eda niteliğinde olacaktır<sup>319</sup>

Ancak burada tartışılması gereken bir husus daha mevcuttur. Şöyle ki; mahkeme kararına rağmen kiraya veren, kiralananın kullanımını ve/veya ondan yararlanılmasını kira ilişkisini devralan kiracıya bırakmayabilir. Bu durumda kira ilişkisini devralan kiracı, mahkeme kararı ile kira sözleşmesinin tarafı haline geleceğinden doğrudan kiraya verene karşı TBK m. 301 ve genel hükümler çerçevesinde haklarını kullanabilecektir.

#### 8. *Kira İlişkisinin Devri Sonrası Kiralananın Kullanım Amacının Değişmesi Durumu*

Kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalar sonucunda, genel kural olarak kira ilişkisinin devri için kiraya verenin yazılı rızasının arandığını ve bununla beraber bir istisna olarak işyeri kiralarda, kiraya verenin haklı bir neden olmadan rıza vermekten kaçınamayacağı kabul edilmiştir. Bunun yanında kira ilişkisinin devrine konu bir işyeri kirasında, devralacak tarafın burayı bir konut olarak kullanacak olması yani burada kira ilişkisinin artık bir konut kirasına dönecek olması durumunda kiraya verenin haklı bir sebebe sahip olması sebebi ile devre rıza vermekten kaçınabileceğinden bahsedilebilecek midir?

Belirttiğimiz üzere, böyle bir durumda kiraya veren bakımından TBK m. 323/1 hükmünün ilk cümlesi mi, yoksa ikinci cümlesinin mi uygulanacağı tartışma konusu yapılabilecektir. TBK m. 323 hükmünde bu duruma ilişkin açık bir düzenlemeye yer almamaktadır. Bununla beraber TBK m. 323 hükmü kira ilişkisinin devrini yalnızca mevcut kira ilişkisinin konusu bakımından değerlendirmiştir. Bu durumu daha açık bir dille ifade etmek gerekirse, kiralananın bir işyeri kirasına konu olması durumunda

<sup>319</sup>Burada açılacak davanın eda hükmünün aksine, kaçınmanın haksız olduğunun tespiti davası olacağı iddia edilmekle beraber; hakim olan görüşün burada açılacak davanın bir eda davası olması gerektiğine ilişkin olarak belirtmek gerekir ki; *Topuz/Canbolat* kiraya verenin haklı bir neden olmaksızın kira ilişkisinin devrine rıza göstermekten kaçınması halinde burada açılacak davanın bir eda davası olmakla beraber; bu davanın kiraya verenin bu duruma rıza göstermesini sağlayacak irade beyanının tesis edilmesi amacına yönelik olduğunu belirtmiştir. Bkz.: **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 117. Burada mahkemenin vereceği kararın kiraya vereni rıza vermeye mahkum etmeye ilişkin olacaktır. Bkz.: **EREN**, Özel Hükümler, s. 391. Hakim görüşün, burada verilecek mahkeme kararının yenilik doğurucu nitelikte olacağına ilişkin olarak Bkz.: **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 532. Karşı görüş için Bkz.: **YENER**, s. 55. Burada açılacak davanın kaçınmanın haksız olduğunun tespiti davası olacağına ilişkin görüş için Bkz.: **GÜMÜŞ**, Kira, s. 229.



TBK m. 323/1 hükmünün ikinci cümlesi, işyeri dışında bir kira ilişkisine konu olması durumunda TBK m. 323/1 hükmünün birinci cümlesi uygulama alanı bulabilecektir.

Yukarıda verdiğimiz bilgiler bakımından değerlendirildiğinde, işyeri kiralarda kira sözleşmesinin devrine ilişkin olarak devir sonrası kiralananın kullanım amacının değiştirileceğinin öngörülmesi<sup>320</sup>, doktrinde kiraya veren bakımından haklı neden sayılmakta ve kiraya veren bakımından rıza vermektan kaçınabilme durumu oluşturabileceği kabul edilmektedir. Şu halde, bu başlık altında değerlendirdiğimiz tartışmanın pratik bir öneminin olmadığı düşünülebilir. Ancak bazı hallerde, bu başlık altında değerlendirdiğimiz tartışma neticesinde varacağımız sonuç çok büyük önem arz edecektir. Gerçekten de bazı kira sözleşmelerinde kiraya veren bakımından haklı neden teşkil etmeyecek devir sonrası kullanım amacının değişikliğinden bahsedilebilecektir. Örneğin kira ilişkisinin devrine konu olan kiralanan taşınmazın; vitrin ve tabela değerinin olmadığı rezidansta kiralananmış bir hukuk bürosu olduğunu varsayalım. Bu halde buranın bir işyeri kirası olduğundan bahsedilebilecektir. Bunun yanında bu kira ilişkisini devralacak tarafın, bu rezidans dairesini bir konut olarak kullanmak istediğini varsayalım. Bu halde kira ilişkisini devralacak kiracının, ekonomik gücünün yüksek olduğunu kabul edersek, kiraya veren bakımından rıza vermektan kaçınabilmek adına bir dürüstlük kuralına dayanarak haklı bir neden olduğundan bahsedilemeyecektir. Çünkü verdiğimiz örnekte; kiralananın işyeri veyahut konut olarak kullanılması kiraya veren bakımından bir önem teşkil etmeyecektir ve devralacak kiracı bakımından yukarıda belirtmiş olduğumuz, kiraya verenin rıza vermektan kaçınacağı haklı bir sebep bulunmamaktadır. Bu halde kiraya verenin, kira ilişkisine rıza vermektan kaçınması imkânı kalmayacaktır.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 323/1 hükmünün ikinci cümlesi, konusu işyeri kirası olan kira ilişkisinin devrini düzenlemiş, devralacak kiracının, kiralananı ne şekilde kullanacağına dair bir sınırlama yapmamıştır. Mevzuatın m. 262 gerekçesinde; işyeri kirasının mevcut olduğu bir kira ilişkisinin devrinde kiracının korunmaya değer bir menfaati olduğunu ve doktrinde kiracının kiralanda yapmış olduğu ekipman ve reklam gibi masrafların boşa gitmesinin bu hükümlerle önlenmeye çalışıldığını ifade etmiştir<sup>321</sup>. Ancak örneğimizden açıkça anlaşıldığı üzere, kira ilişkisini devreden

<sup>320</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 110; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532

<sup>321</sup> KAHVECİ, s. 700. Bununla beraber işyeri kiralarda; kira ilişkisinin devri ile beraber, goodwill, müşteri çevresi gibi ekonomik değeri olan veya olmayan tüm unsurlar da devralana geçeceğinden, TBK m. 323 hükmü işyeri kiralarda kiracı bakımından böyle bir menfaati düzenlemiş ancak konut kiralarda böyle bir menfaatin

kiracının bu halde kiralanan üzerinde reklam ve buna benzer sebeplerle bir masraf yapmadığı veya kiralanan üzerinde bir değer atışına sebebiyet vermediği için korunacak bir haklı menfaati olduğundan bahsedilemeyecektir. Bu halde her ne kadar kira ilişkisinin devrinin konusu bir işyeri kirası olsa dahi, devralacak tarafın burayı konut olarak kullanacak olması, kanunun ulaşmak istediği amaca hizmet etmeyecektir. Bu halde kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak doktrinde kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak belirtilmemiş olan bir şartı ortaya koymak gerekecektir. Şöyle ki, kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak düzenlenen TBK m. 323 hükmü her ne kadar kiralananın konusunu, devir anındaki durumu ile değerlendirirse de kira ilişkisini devralacak kiracının, devir sonrası kiralananı kullanma saiki de devir bakımından önem arz edecektir. Bu halde örneğimize dönecek olursak kira ilişkisinin devrinde işyeri kirasının devir sonrası konut olarak kullanılması amaçlanıyorsa, burada TBK m. 323/1 hükmünün işyeri kiralalarına ilişkin ikinci cümlesi değil, genel kural olan birinci cümle hükmü uygulama alanı bulacaktır. Çünkü mehz kanunda, işyeri kiracısının sahip olduğu haklı menfaatin böyle bir durumda varlığından bahsedilemeyecektir.

Belirtmek gerekir ki kira ilişkisine konu işyeri kirasının devrinde, devralacak kiracının, bu devir sonrası bu kiralananı başka bir şekilde kullanacak olması her zaman pratik bir fark ortaya çıkarmaz. Çünkü çoğu durumda bu kiraya veren bakımından haklı bir neden teşkil edecektir. Ancak haklı bir nedenin var olmayacağı bazı durumlar bakımından, kiraya verenin rıza verip vermemekte özgür olduğunun kabulü gerekecektir. Çünkü mehz kanunda güdülen amaç olan kiracının haklı menfaatinin korunması durumu, bu halde mevcut olmayacaktır. Belirttiğimiz duruma ilişkin olarak kanunda yer alan TBK m. 323/1 düzenlemesini bu şekilde uygulamak gerektiğini ifade etmek gerekir. Ancak TBK m. 323 hükmünde bu durumun ayrıca düzenlenmesi, hükmün kazuistik metotla oluşturulmasına sebebiyet verebilecektir. Bu sebeple kanun düzenlemesinin yerinde olduğundan bahsedilebilecektir.

Bunun yanında, konusu işyeri kirası olmayan kira ilişkilerinin devrinde, kiraya verenin rızasını serbestçe tayin edebilmesi kabul edildiğinden, bu kira ilişkisinin devrinden sonra buranın işyeri olarak kullanılacak olması bakımından kiraya verenin rıza vermekten serbestçe kaçınabileceğinin kabulü gerekir.

---

bulunmaması sebebi ile kiraya verenin rızası bakımından ona bir serbesti tanınmıştır. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: GÜMÜŞ, Kira, s. 227.

Son olarak belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin devri sonrası kiralananın kullanım amacının değişmesinde KMK m. 24 hükmünden kaynaklanan kısıtlamalar da göz önünde bulundurulacaktır. KMK m. 24 gereğince kısıtlamalar şu şekildedir:

*“Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.*

*Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlarla açılabilir.*

*(Ek fıkra: 13/2/2011-6111/194 md.) 1136 sayılı Avukatlık Kanununda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapılincaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununda ilgili düzenleme yapılincaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır.*

*Bu karar yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine şerh verilir.”*

Bu durumda kira ilişkisinin devri sonrası, kira ilişkisini devralan üçüncü kişinin kiralananın kullanım amacını değiştirmesi, kiraya veren bakımından rıza vermekten kaçınmak için haklı bir neden oluşturmasa dahi, kullanım amacının değişikliği ancak KMK m. 24 hükmünün izin verdiği ölçüde gerçekleşebilecektir.

## **F. Kira İlişkisinin Devrinde Özel Durumlar**

Kira sözleşmesinin devrinin, devre konu kira ilişkisi üzerinde bütünüyle hak ve borçların devrine sebebiyet verdiğini ve bununla beraber taraf olma sıfatını da devralan kiracıya sağlayan bir işleve sahip olduğunu ifade etmiştik. Bununla beraber kârında öngörülen bazı durumlar bakımından kira ilişkisinin devrini gerçekleştirmekte

farklı şartlara tabi olabilecektir. Biz de bu başlık altında bazı özel durumlarda kira ilişkisinin devrine ilişkin aranan özel şartları inceleyeceğiz.

## 1. Devre Konu Kira İlişkisinin Aile Konutu Olması Durumu

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 194'te yer alan aile konutu kavramı, evlilik birliğinin sürdürülmesi sırasında aile bireylerinin sürekli barınma ihtiyacını karşılayan, konut vasfındaki taşınmaz veya konut vasfına elverişli taşınır bir eşyadır<sup>322</sup>. Bununla beraber konut olmaya elverişli taşınır veya taşınmaz eşyanın aile konutu vasfına sahip olabilmesi için bazı şartları taşıması gerekmektedir. Buna göre aile konutunun resmi nikahlı<sup>323</sup> eşler tarafından kullanılmaya başlanılan tek bir konut olması<sup>324</sup> ve bu konutun eşlerin evlilik birliği içerisinde<sup>325</sup> sürekli olarak yaşamlarını sürdürdüğü<sup>326</sup> birincil nitelikte bir konut olması gerekir<sup>327</sup>. Konut üzerinde eşlerden birinin mülkiyet hakkı olmasa dahi, bu konut aile konutu niteliğine haiz olabilecektir<sup>328</sup>. Gerçekten de; TBK m. 194'te eşlerden birinin mülkiyet hakkı bulunmasa da, eşlerin ortak olarak barınma ihtiyaçlarını karşıladığı konutta, kira sözleşmesinin feshini eşlerden biri tek başına yapamayacaktır.

Aile konutu niteliğini haiz bir yapıda eşlerden birisi diğer eşin rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemeyeceği gibi, kira ilişkisini de devredemeyecektir. Çünkü

---

<sup>322</sup>DURAL, Mustafa/ ÖĞÜZ, Tufan/ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Türk Özel Hukuku Aile Hukuku, C. III, 9. Bs., İstanbul 2014, Filiz Kitabevi, s. 165; ÖZTAN, Bilge, Aile Hukuku, 5. Bs., Ankara 2004, Turhan Kitabevi, s. 200; ŞIPKA, Şükran, Türk Medeni Hukukunda Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194), İstanbul 2002, s. 76; CEYLAN, Ebru, Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2017-128-1629>, E. T.: 22.03.2019, s. 206-207; ACAR, Faruk, Aile Hukukumuzda Aile Konutu – Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, 5. Bs., Seçkin, s. 17-19.

<sup>323</sup> Aile konutunun yalnızca resmi nikahlı eşler tarafından geçerli olabileceği yönündeki görüşler için Bkz.: KILIÇOĞLU, Ahmet, Medeni Kanun'unuzun Aile-Miras-Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler, Ankara 2003, s.47; CEYLAN, s. 205.

<sup>324</sup>ŞIPKA, s. 76; ÖZTAN, s. 199; DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 165; ACAR, Aile Konutu, s. 18.

<sup>325</sup> Boşanma, eşlerden birinin ölümü gibi evliliği sona erdiren hallerin varlığı durumunda aile konutunun bu niteliğini kaybedeceğine ilişkin Bkz.: DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 166; ŞIPKA, s. 91 vd.; ÖZTAN, s. 200.

<sup>326</sup> Aile konutu kavramı ile yerleşim yeri kavramları karıştırılmamalıdır. Buna göre; bu iki kavramı ayrıca ele almak gerekir, aile konutunun evlilik birliği içerisindeki eşlerin sürekli şekilde barınma ihtiyaçlarını gideren yer olmasına karşın, yerleşim yeri kişilerin sürekli kalmak amacıyla yaşadığı yerdir. Bununla beraber her zaman yerleşim yeri ile aile konutu birbiri ile örtüşmeyebilir. Örneğin evli olmayan ancak birlikte yaşayan kişilerin sürekli kalmak kastı ile oturduğu yer; yerleşim yeri iken bu kişilerin evlilik birliği içerisinde olmaları durumunda bu konut aile konutu olabilecektir. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: NEBİOĞLU ÖNER, Şebnem, Aile Konutunun Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi, Ankara 2014, s. 32; CEYLAN, s. 208.

<sup>327</sup> Eşlerin yazlık, kışlık, otel gibi geçici süre ile kaldığı ikinci nitelikteki konutları için aile konutu özelliğinin var olmadığına ilişkin görüş için Bkz.: DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 165; ŞIPKA, s. 82 vd.; KILIÇOĞLU, Aile-Miras-Eşya, s. 47; CEYLAN, s. 207 vd.

<sup>328</sup>DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 166 vd, CEYLAN, s. 212, 219.

TMK m. 194 hükmü her ne kadar kira sözleşmesinin feshinden bahsetse de, kanunun burada korumak istediği menfaat eşlerden birinin tek başına kira sözleşmesini kendisi açısından sona erdirecek iradesini engellemektir. Bu sebeple doktrinde, eşlerden birinin tek başına kiralananın tahliye taahhüdünde bulunmasının geçersiz olduğu, diğer eşin de bu tahliye için taahhütte bulunması gerektiğinden bahsedilmiştir<sup>329</sup>. Bunun yanında TBK m. 349/1 hükmü de TMK m. 194 hükmüne benzer bir hüküm içermektedir. Aile konutunu konu edinen TMK m. 194 ve TBK m. 349 hükümleri her ne kadar kira sözleşmesinin feshinden bahsetse de kira ilişkisinin devri bakımından da bu hükümler kıyasen uygulanabilecektir. Aksi durum kira ilişkisini diğer eşin rızası olmadan sona erdirmek isteyen taraf bakımından kanunu dolanma yani kanuna karşı hile durumu oluşturabilir. Bu durumda aile konutu niteliğini haiz bir kiralanan bakımından kira ilişkisinin devri için diğer eşin rızası gerekmektedir<sup>330</sup>. Kanaatimizce diğer eşin önceden vermiş olduğu şekle uygun izin de kira ilişkisinin devrinin geçerli olması sonucunu doğuracaktır. Bununla beraber ne rıza ne de izin için kanunda bir şekil şartı öngörülmemiştir. Uygulamada bu durum taraflar açısından ispat zorluğu oluşturabilecektir.

Kira sözleşmesinin feshi durumu öngörülerek kaleme alınan TBK m. 349 hükmünün kıyasen kira ilişkisinin devrine de uygulanabileceğini yukarıda belirtmiştik. Buna göre kira ilişkisinin devrine ilişkin rızayı diğer eş ancak haklı bir sebebin varlığı halinde vermekten kaçınabilecektir. Gerçekten de TBK m. 349/2 hükmünün mefhumu muhalifi bu sonucu doğuracaktır. Bu durumda diğer eş bu rıza gösterilmemesinin haklı bir sebebe dayanmadığını ispat ederek, hakimden bu konuda bir karar vermesini talep edebilir (TBK m. 349/2). Burada açılacak davanın türü, kira ilişkisinin konusunun işyeri olduğu devirde haklı sebebe dayanmadan rıza vermekten kaçınan kiraya verenin durumu ile benzer olarak bir eda davası olacaktır.

Bunun yanında TBK m. 349/3 hükmünde kira sözleşmesine taraf olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesine taraf olabilmesine imkan sağlanmıştır. Bu durumda kira ilişkisinin devri aile konutundan bağımsız olarak, kira ilişkisinin devrine yönelik şartları taşınması durumunda gerçekleşecektir. Yani artık, kira ilişkisinin devrine diğer eşin rızasının aranması aile konutundan kaynaklanmayacak; diğer eşin rızası, kendisinin kira ilişkisine taraf olması sebebi ile aranacaktır.

<sup>329</sup>ŞIPKA, s. 129, DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 167.

<sup>330</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 99 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 661; ÖNCÜ, s. 98.

Bununla beraber eşlerin boşanması halinde, kiralananın da aile konutu vasfını kendiliğinden yitireceğini belirtmek gerekir<sup>331</sup>. Bu halde kira sözleşmesinin tarafının hangi eş olacağı, kira ilişkisinin devrini oluşturan tarafların belirlenmesi bakımından da önem arz edecektir. İfade etmek gerekir ki; aile konutu vasfında olan kiralananda oturan eşlerden kiracı olmayan taraf, TBK m. 349/3 hükmüne göre; kiraya verene bildirimde bulunarak kiracılık sıfatını kazanmasa dahi, Yargıtay'ın benimsediği görüş doğrultusunda boşanma sonrası kiraya veren bu eşin aile konutunda kalmasına itiraz edemeyecektir<sup>332</sup>. Şu halde, kanunda böyle bir düzenleme olmadığından diğer eşin kira ilişkisinin tarafı olduğundan bahsedilemeyecektir. Zaten Yargıtay mevcut sorunu, evlilik sona ermiş olsa da İcra ve İflas Kanunu m. 276/4 ve TMK m. 194 hükmünü kıyasen uygulayarak çözümlenmektedir. Bununla beraber paylaşımlı mal ayrılığı rejimine ilişkin düzenlenen TMK m. 254/4 hükmünde, bu sorunun çözümü bakımından bir düzenleme bulunmaktadır. Gerçekten de TMK m. 254/4 hükmü şöyledir; *“Eşler konutta kira ile oturuyorlarsa hakim, 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.”* Belirtmek gerekir ki kanunda paylaşımlı mal ayrılığı bakımından düzenlenen bu hüküm eşlerin boşanması sonrası uygulama alanı bulabilecek diğer mal rejimleri bakımından düzenlenmediğinden, kanunda yer alan bu boşluğun, TMK m. 254/4 hükmü kıyas alınarak doldurulması gerekecektir<sup>333</sup>. Bu halde, kiracı bakımından kira ilişkisinin devrinde hakim kararı ile değişiklik meydana gelecektir.

## 2. Türk Ticaret Kanununda Düzenlenen Birleşme, Bölünme ve Tür Değiş-tirme Kapsamında Yer Alan Kiralananın Durumu

Bilindiği üzere TTK m. 153 hükmü gereğince ticari şirketlerin birleşmesinin en temel hukuki sonucu, devrolunan şirketin bütün aktif ve pasifi devralan şirkete

---

<sup>331</sup>Bununla beraber, boşanma davasının açılması ile ve ayrılık kararının verilmesi durumunda, aile konutu bu vasfını yitirmez. Ancak boşanma davasında verilen kararın kesinleşmesi durumunda, aile konutu vasfını yitirecektir. Bkz.: ACAR, Aile Konutu, s. 23-26.

<sup>332</sup> İNCEOĞLU, s. 571 vd.; *“Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatları ve İcra İflas Kanununun 276/4. maddesi uyarınca, boşanma gerçekleşse de, eşlerden birisi diğerine karşı ve ona tebaen mecurda oturduğundan üçüncü kişi sayılmaz. Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.”* Y. 12. HD., 2004/21730 E., 2004/26253 K., 20.12.2004 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 15.04.2019.

<sup>333</sup> İNCEOĞLU, s. 573 vd.

geçmesidir<sup>334</sup>. Buna göre, ticari şirketlerin birleşmesi bakımından külli ve kanuni<sup>335</sup> bir halefiyet söz konusudur<sup>336</sup>.

Bununla beraber, TTK m. 179/4 hükmünde de bölünme bakımından da devralan şirket bakımından külli ve kanuni halefiyet düzenlenmiştir<sup>337</sup>. Gerçekten de TTK 179/4 hükmünde bölünmenin hukuki sonucu olarak, bölünen şirketin tüm aktif ve pasifinin devralan şirkete geçeceği düzenlenmiştir<sup>338</sup>. Buna göre ticari şirketlerin bölünmesi bakımından da külli halefiyet durumunun meydana geldiği söylenebilir.

TTK m. 180 hükmünde de ticari şirketler bakımından tür değiştirme halinde, değişim halinde ortaya çıkan yeni şirketin, eskisinin devamı olduğu belirtilmiştir<sup>339</sup>. Buna göre tür değiştirme halinde de külli ve kanuni bir halefiyetin mevcut olduğundan bahsedilebilecektir.

Kira ilişkisinin devrinin düzenlendiği TBK m. 323 hükmünde, devrin taraflarını oluşturan kişilerin anlaşarak bu devri gerçekleştirebileceğinden bahsetmiştik<sup>340</sup>. Bu durumda kira ilişkisinin devrinin tarafların rızası yokluğunda gerçekleşemeyecektir. Ancak yukarıda belirttiğimiz üzere TTK da düzenlenen birleşme, bölünme ve tür değiştirme hallerinde, TBK m. 323 hükmü uygulama alanı bulamayacaktır. Çünkü kira sözleşmesinin devrine konu olan kiralananın yararlanma ve kiralananı kullanma hakkı; birleşme, bölünmeye ve tür değiştirme konu olan ticari şirketlerin malvarlığının aktifinde yer alan bir alacak hakkıdır. Bu durumda TTK'da öngörülen yukarıda saydığımız kanuni külli halefiyet halleri birleşme, bölünme ve tür değiştirmenin gerçekleşmesi ile devralan veya yeni şirkete geçecektir. Bu durumda külli bir halefiyet söz konusu olduğundan, TBK m. 323 te yer alan cüz'i halefiyet hükümleri uygulanmayacak ve kiraya verenin rızası aranmayacaktır<sup>341</sup>.

<sup>334</sup>**BİLGİLİ**, Fatih/ **DEMİRKAPI**, Ertan, Şirketler Hukuku Dersleri, 4. Bs., Bursa 2015, s. 69.

<sup>335</sup> Kanuni halefiyet bakımından detaylı açıklamalar için Bkz.: **KILIÇOĞLU**, Halefiyet, s. 3-34.

<sup>336</sup>**BAHTİYAR**, Mehmet, Ortaklıklar Hukuku, 10. Bs., İstanbul 2015, Beta, s. 63; **KAHVECİ**, s. 703.

<sup>337</sup>**BAHTİYAR**, s. 67. Bununla beraber; yavru şirket kurmak bölünmenin bir türü olmakla beraber, bölünen şirket yeni bir sermaye ile bu şirketi kuracağından burada bir külli halefiyet durumundan bahsedilemeyecektir. Bu sebeple burada kiraya verenin rızasının gerekmeyeceği açıkça ortaya çıkacaktır. Yavru şirket kurma yolu ile bölünmenin külli halefiyet olmadığına ilişkin olarak Bkz.: 66. **PAMUKÇU**, Ayşe /**TÜRKOĞLU**, Utku Ferah/**EROĞLU**, Zeynep, Yeni Türk Ticaret Kanununun Ticari İşletme Birleşme Bölünme ve Denetime İlişkin Düzenlemelerinin Vergi Hukukuna Etkileri, Ersin Çamoğlu'na Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 731-805, s. 777; **ALBAYRAK ZİNCİRLİOĞLU**, Candan, İşyerinin Devrinde Türk Ticaret Kanunu ile İş Kanunu Hükümlerinin İş İlişkilerine Etkisi, TBBD, 2014-114, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2014-114-1406>, E. T.: 26.03.2019, s. 11-48, s. 25.

<sup>338</sup>**BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, s. 79.

<sup>339</sup>**BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, s. 81, 86.

<sup>340</sup> Bkz.: s. 51 vd.

<sup>341</sup>**İNCEOĞLU**, s. 617; **KAHVECİ**, s.704.

Bununla beraber, TTK hükümlerinde düzenlenen birleşme ve bölünme hallerinin, kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak kiraya verenden alınması gereken rızanın alınmasının önüne geçmek yani bu hükmün dolanılması amacı ile gerçekleştirilmesi halinde hukuk, kanuna karşı hileyi korumayacak ve bu durum dürüstlük ilkesi çerçevesinde kira sözleşmesinin devrinin hükümsüzlüğüyle sonuçlanacaktır.

### 3. Kiralananda Mevcut Ticari İşletmenin Devri Durumu

TTK m. 11/3 hükmü gereğince; ticari işletme bir bütün olarak devredilebilecektir. Bu devirle beraber ticari işletmenin duran malvarlığı, ticaret unvanı, işletme değeri, kiracılık hakkı gibi haklar da devralana geçecektir. Bu durumda TTK m. 11/3 hükmü ile beraber TBK m. 323 hükmünün uygulanıp uygulanamayacağı sorunu ortaya çıkabilecektir<sup>342</sup>. Gerçekten de kiraya verenin, kira ilişkisinin devrine nedenlerle rıza göstermemesi halinde bu devrin gerçekleşmesini engelleyebileceğinden bahsetmiştik. Bu durumda TTK m. 11/3 hükmünün uygulanacağından bahsedilirse, işyeri kiralarında kira ilişkisinin devri bakımından kiraya verenin rızası aranmayacaktır.

Aslında kira ilişkisinin devri için rıza aramanın tek istisnası külli halefiyet durumudur. Çünkü cüz'î halefiyet bakımından kira ilişkisinin devrini konu edinen TBK m. 323 hükmü kiraya verenin rızasını aramıştır. Buna göre, bu tartışma bakımından değerlendirilecek olan husus, ticari işletmenin devrinin doğuracağı sonucun külli halefiyet olup olmadığıdır.

Bununla beraber; ticari işletme devri ile beraber, aksi kararlaştırılmadıkça işletmenin tüm aktif ve pasifleri devre konu olacaktır<sup>343</sup>. Doktrinde ticari işletmenin devrinin bir kısmı külli halefiyet sonucunu doğurabileceği kabul edilmektedir<sup>344</sup>. Bu halde

<sup>342</sup> Sorunun ortaya çıkışı ve hukuki dayanaklarına ilişkin detaylı bilgi için Bkz.: **YASAN**, Mustafa, Ticari İşletme Devir Sözleşmesinin Kapsamına Kiracılık Hakkının Dahil Olması Sorunu (6102 Sayılı TTK ve 6098 Sayılı TBK Çerçevesinde Bir İnceleme), *BATİDER* 2013, Doç., Dr. Nurkut İnan'a Armağan, C. XXIX, S. 3, s. 159-185, <https://021155ide-y-https-jurix-com-tr-proxy-medipol-deep-knowledge-net/article/6931>, E. T.: 26.03.2019, s. 162 vd; **İNCEOĞLU**, s. 617; TTK m. 11/3 hükmünün açıkça TBK m. 205, 322, 323 ve 429 hükümleri ile çeliştiğine ilişkin olarak Bkz.: **TOPUZ**, Murat, Ticari İşletmenin Devrinde Tasarruf İşlemlerine İlişkin Şekil Sorunu, *MÜHF-HAD*, İstanbul 2012, <http://dspace.marmara.edu.tr/bitstream/handle/11424/2091/5000001563-5000000610-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, E.T.: 26.03.2019, s. 70 vd.

<sup>343</sup> **POROY**, Reha/**YASAMAN**, Hamdi, Ticari İşletme Hukuku, 17. Bs., İstanbul 2018, Vedat Kitapçılık, s. 43; Detaylı açıklamalar için Bkz.: **ÜLGEN**, Hüseyin/ **HELVACI**, Mehmet/ **KENDİGELEN**, Abuzer/ **KAYA**, Arslan/ **NOMERERTAN**, Füsün, Ticari İşletme Hukuku, 5. Bs., İstanbul 2015, s. 200 vd; **ERDEM**, Ercüment, Türk Ticaret Kanunu Uyarınca Ticari İşletmenin Devri, <https://journal.yasar.edu.tr/wpcontent/uploads/2014/01/28-Erc%C3%BCment-ERDEM.pdf>, E. T.: 26.03.2019, s. 1008 vd; **ARICI**, Mehmet Fatih; Ticari İşletmenin Aktif ve Pasifi ile Devri, İstanbul 2008, Vedat Kitapçılık, s. 212 vd.

<sup>344</sup> Ticari işletmenin devrinin, kısmi külli halefiyet sonucunu doğurmasının sebebi şu şekilde izah edilebilecektir: Hukukumuzda bir malvarlığının tamamının devri külli halefiyet olarak tanımlanmış olup, hukukumuzda ticari



aksi kararlaştırılmadıkça ticari işletmenin devrinde kiracılık hakkı da devralana geçecektir. Bu durumda külli halefiyetin gereği olarak kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak düzenlenen TBK m. 323 hükmü uygulama alanı bulamayacaktır<sup>345</sup>. İsviçre hukukunda da ticari işletmenin devri sırasında açıkça envanterde göstermek şartıyla, kiraya verenin rızasının aranmayacağı kabul edilmektedir<sup>346</sup>. Buna karşın Ticaret Sicil Yönetmeliği m. 133/2-b hükmü gereğince, devir dışında kalan hususların bildirilmesi gerekir. Bu yönüyle İsviçre Hukukundan farklılık gösteren hukukumuz bakımından da ticari işletmenin kiracılık hakkının devir dışında bırakıldığı ayrıca ve açıkça belirtilmezse, kiracılık hakkı külli halefiyet ilkesi kapsamında yer alacaktır.

Ticari işletmenin devrine ilişkin olarak düzenlenen TTK m. 11/3 ile kiraya verenin rızasının arandığı TBK m. 323 hükmü arasında genel-özel hüküm karşılaştırılması yapılmıştır<sup>347</sup>. Buna göre TTK m. 11/3 hükmünün, TBK m. 323 hükmüne göre özel hüküm niteliğinde olduğuna dayanılarak, devralanın ticari işletmenin devri ile beraber kiraya verenin rızası olmadan kiracılık hakkına sahip olacağı iddia edilmiştir<sup>348</sup>. Buna karşın doktrindeki bazı yazarlar, ticari işletmenin devrinde TBK m. 323 hükmünün uygulanacağını ve buna bağlı olarak kiraya verenin rızası aranacağını iddia etmektedir<sup>349</sup>. Bunun yanında yukarıda açıkladığımız üzere ticari şirketlerin bölünme, birleşme ve tür değiştirmesinde olduğu gibi ticari işletmenin devrinde de külli halefiyetin

---

işletmenin devrinde bazı hususlar bu devrin dışında bırakılabilecektir. Bu halde kısmi külli halefiyet durumundan bahsedilebilecektir. Bu yöndeki detaylı açıklamalar için Bkz.: **ÜLGEN**, Hüseyin/ **ARICI**, M. Fatih, İsviçre Hukukunda Yeniden Yapılandırma Türü Olarak Malvarlığı Devri, Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan, s. 1787; **AKAY**, M. Hasanali, Ticari İşletme Devrinde Güncel Sorunlar (6102 sayılı TTK m.11/3 kapsamında), İMUHFD (1), İstanbul 2014, s. 163-178, s. 173. Mehz İsviçre Kanununa göre ticari işletmenin devrinin, sözleşmeler bakımından bir külli halefiyet durumu oluşturduğuna ilişkin açıklama için Bkz.: **HAN**, Işık Aslı, Türk Borçlar Kanununun 202. Maddesi Işığında Ticari İşletme Devrinde Pasiflerin Devir Kapsamı Dışında Bırakılmasının Geçerliliği, TAAD, Yıl: 11, S. 38, Nisan 2019, s. 131-161, <https://dergipark.org.tr/download/article-file/687753>, E. T.: 27.03.2019, s. 143.

<sup>345</sup> Ticari işletmenin devri ile beraber kiracılık hakkının da kendiliğinden, işletmeyi devralan tarafa geçeceğine ilişkin olarak Bkz.: **GÜMÜŞ**, Kira, s. 223; **İNCEOĞLU**, s. 617. Ticari işletmenin devrinde, bir malvarlığının bütün halinde geçmesi durumu var olduğundan, ticari işletmenin kiracılık hakkının da külli halefiyet ilkesine göre, işletmeyi devralan şahsa geçmesi söz konusu olacaktır. Bununla beraber bu devir külli halefiyet ilkesi içerisinde yer aldığından TBK m. 323 hükmünde kiraya verenin rızası durumu burada aranmayacaktır. Bu doğrultudaki görüş için Bkz.: **POROY/YASAMAN**, s. 45. Bununla beraber; *Poroy/Yasaman*, 6102 sayılı kanun öncesindeki eserlerinde, kiraya verenin rızasının aranmasına ilişkin görüşü savunmuşlardır.

<sup>346</sup> **YASAN**, s. 165 vd.; **ÜLGEN**, Hüseyin/ **ARICI**, M. Fatih, İsviçre Hukukunda Yeniden Yapılandırma Türü Olarak Malvarlığı Devri, Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan, C. 2, İstanbul 2010, s. 1791.

<sup>347</sup> **KAHVECİ**, s. 706; **YASAN**, s. 163.

<sup>348</sup> **İNCEOĞLU**, s. 537 vd., s. 616; **KAHVECİ**, s. 706; TBK m. 323 hükmünün genel düzenlemesi olan TBK m. 205 (sözleşmenin devri) hükmü bakımından yapılan değerlendirme için Bkz.: **KAHRAMAN**, **Zafer**, Ticari İşletmenin Devrinde Aktif ve Pasiflerin İntikali, BAÜHFD, Cilt: 11, Sayı: 145, Eylül 2016, s. 587-630, s. 626; **YASAN**, s. 177; **ÜLGEN/HELVACI/KENDİGELEN/KAYA/NOMERERTAN**, s. 207.

<sup>349</sup> Bu görüşteki yazarlar için Bkz.: **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 127 vd.; **YASAN**, s. 170 vd.; **AYDIN**, **Sema/ KAPLAN**, Hasan Ali/**ŞEN KALYONCU**, Arzu, Ticari İşletme Devri ve Devrin Hukuki Sonuçları, GÜHFD 2013, C. XVII, Sa. 1-2, s. 229-260, [http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/17\\_1-2\\_8.pdf](http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/17_1-2_8.pdf), E. T.: 26.03.2019, s. 240.

varlığı kabul edilirse, kira ilişkisinin devri bakımından kiraya verenin rızasına bakılmayacaktır. Bununla beraber, böyle bir külli halefiyet durumundan bahsetmeyecek olursak, kira ilişkisini konu edinen TBK m. 323 hükmünün, TTK 11/3 hükmüne kıyasen genel hüküm olacağı görüşü isabetlidir.

Ancak belirtmek gerekir ki; ticari işletmenin devrinin kiracılık hakkını kapsamaması, en azından işyeri kiraları bakımından TBK m. 323 hükmünün uygulama alanını çok fazla daraltacaktır. Bununla beraber, her ne kadar TTK'da bir külli halefiyet durumu düzenlenmiş olsa da bazı hallerde, kiraya verenin haklı nedene sahip olması halinde rıza vermektan kaçınabilmesi gerekmektedir. Çünkü ticari işletmenin devri ile beraber kira sözleşmesinin devrinin gerçekleşmesi dolayısıyla kiraya verenin rızası aranmayacak ve kira ilişkisinin devrini amaçlayan taraflar ticari işletmenin devri yoluyla TBK m. 323/1 hükmünü dolanabileceklerdir. Ancak yukarıda da bahsettiğimiz üzere, külli halefiyet mevcut olduğundan kiraya verenin rızası değerlendirilmeyecektir. Belirtmek gerekir ki, bu halde kiraya veren kira sözleşmesini haklı nedenle feshedebilecektir<sup>350</sup>. Bununla beraber ticari işletmenin devri ile beraber gerçekleşecek olan kira ilişkisinin devri; tarafların iradesi ile ticari işletmenin devri kapsamı dışında tutulabilecektir<sup>351</sup>.

*De lege lata*, yani mevcut hukuki düzenlemeler bakımından ortaya çıkan sonuç yukarıda açıkladığımız gibi olmakla beraber<sup>352</sup>; *de lege feranda*, yani olması gereken hukuk bakımından, kiraya verenin rızasının alınmadan devrin gerçekleşmesini kabul etmek doğru olmayacaktır. En azından kiraya verenin haklı nedenle bu devre rıza göstermemesi hakkı bulunmalıdır. Alman doktrini ve yargı kararları da bu yöndeki görüşleri benimsemekte ve bu yönde kararlar vermektedir<sup>353</sup>.

---

<sup>350</sup> Bu görüş için Bkz.: **KAHRAMAN**, İntikal, s. 626.

<sup>351</sup> **İNCEOĞLU**, s. 617.

<sup>352</sup> TTK m. 11/3 düzenlemesinin TBK m. 323 ve 205 hükmü ile beraber uygulanabilir bir hüküm olmadığına ve sözleşmede kalanın bu ilişkiden kurtulmak için hukuki yollara başvurma hakkının olduğuna ilişkin olarak Bkz.: **TOPUZ**, M., Ticari İşletme, s. 74.

<sup>353</sup> **YASAN**, s. 167.

#### 4. Modern Hayatın Getirdiği Yeniliklerden Olan; Ev Ofis (*Home Office*) Kavramının Kira İlişkisinin Devrine Konu Olması Durumu

Ülkemizde her geçen gün yaygınlaşan ev ofis kavramı, oturmak amaçlı kullanılan konutun aynı zamanda işyeri amacı ile kullanılması veya işyeri amacı ile kullanılan meskende aynı zamanda barınma ihtiyacının karşılanmasıdır<sup>354</sup>.

Kira sözleşmesine konu taşınmazın *home office* olarak kullanılması ihtimalinde, TBK m. 323 hükmünün ne şekilde uygulanacağı tartışma konusu olabilecektir. Gerçekten de kiralananın işyeri olarak değerlendirilmesi halinde kiraya verenin kural olarak haklı bir nedeni olmadan rıza vermekten kaçınamayacağı halde, işyeri olarak değerlendirilmemesi halinde kiraya verenin rızası aranacaktır.

İşyeri ve konut kirasının bu kadar iç içe geçtiği kiralama durumunda, hangi hükmün uygulanacağını belirlemede şüphesiz olarak somut olayın durum ve koşullarına bakarak değerlendirme yapmak gerekecektir. Kabul etmek gerekir ki bu durumu tespit etmek çoğu zaman güç olabilecektir. Ancak kira ilişkisinin devrinde işyeri kiralaları bakımından kanun koyucunun neden böyle bir düzenleme yaptığını göz önünde tutmak somut olayın çözümünde bize yardımcı olacaktır. Yukarıda da ayrıca belirttiğimiz üzere, kira ilişkisine konu olan işyeri kiralalarında kiraya verenin yalnızca haklı sebep halinde rıza vermekten kaçınabilmesinin kanunda düzenlenmesinin sebebi, kiracının kiralanda yapmış olduğu değer artışının boşa çıkmasının engellenmesidir<sup>355</sup>. Buna göre kiracının kiralanda işyeri muhteviyatı ile ilgili olarak bir değer artışı sağlaması halinde ev ofis kiralalarının bir işyeri sayılabileceğinin kabulü gerekir.

Ancak burada hangi hükmün uygulanacağını bulunabilmesi için somut olaydaki durumun açıkça değerlendirilmesi gerekecektir. Yani ev ofis kiralalarında işyeri veya konut olarak kiralamalardan hangisi ağır basıyorsa hükmün buna göre uygulanması gerekecektir. Örneğin kiralanda, ev ofis olarak kullanıldığı halde müşteri kabul etmeyen bir iş görülüyorsa; mesela bir yazarın şirket adresi oturduğu ev olmakla beraber internet üzerinden işlerini hallediyor ve ev ofiste bir müşteri kabul etmiyorsa artık bu kiralananın işyeri kirası olduğundan bahsedilememelidir. Çünkü TBK m. 323 ile İBK m. 262 hükümlerinin korumaya değer gördüğü menfaat burada

<sup>354</sup><https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/home-office>, E. T.: 26.03.2019.

<sup>355</sup> Bkz.: s. 55 vd.

yer almayacaktır. Bununla beraber; bir avukatın ev ofis olarak kullandığı kiralanan, müvekkil kabul etmesi, kiralananın kullanım amacının işyeri olduğunu göstermektedir.

Sonuç olarak ev ofis kavramı ile ilgili kira ilişkisini konu edinen TBK m. 323 hükmünün ne şekilde uygulanacağına ilişkin temel ayrım; o kira ilişkisinin hangi muhteviyatla kurulduğu değil de, kiralananın kullanımı ile beraber o kiralanan üzerinde bir değer artışının sağlanıp sağlanmadığı ve o kiralananın kullanım amacının hangi tarafta ağır bastığının değerlendirilmesi ile ortaya çıkacaktır.

### **5. Bir Malvarlığının Veya Bir İşletmenin Devralınmasının Kiracılık Hakkını Kapsayıp, Kapsamadığı Durumu**

“*Malvarlığının devri veya işletmenin devralınması*” başlığı altında yer alan TBK m. 202 hükmü; bir malvarlığının veya bir işletmenin, aktif ve pasifleri ile devralınmasını düzenlemektedir. Bu durumda, bu devralmanın kiracılık hakkını kapsayıp kapsamadığının incelenmesi, kira ilişkisinin devrinde kiraya verenin rızasının gerekir gerekmeyeceği sonucunu ortaya çıkarabileceğinden büyük önem arz etmektedir.

Bu durum eBK hükümlerinin yürürlükte olduğu dönemde de tartışmalı haldeydi<sup>356</sup>. Bununla beraber TBK m. 202 hükmünün bir malvarlığının aktif ve pasiflerinin devrini içeren ve bu nedenle külli halefiyet niteliğini taşıyan hüküm olduğunu düşündüğümüzde; bu hükmün kiracılık hakkını içerdiği ve bu sebeple cüz’i halefiyet niteliğindeki TBK m. 323 kira sözleşmesinin devrini de kapsadığını düşünebiliriz. Bu durumda kiraya verenin rızası aranmadan bu devrin gerçekleşebileceği düşünülebilir. Nitekim TTK m. 11/3 hükmünde yer alan ticari işletmenin devri bakımından yaptığımız açıklamalarda da durum aynıdır. Ancak kanaatimizce TBK düzenlemesi bu tartışmayı ortadan kaldırmakta ve bu sebeple bir malvarlığının veya işletmenin devralınması, ticari işletmenin devri başlığı altındaki açıklamalarımızdan ayrılmaktadır. Gerçekten de TBK m. 323 düzenlemesi, kiraya verenin rızasının alınmasını bir emredici hüküm olarak düzenlemiş ve kiraya verenin rızası olmadan kira ilişkisinin devrinin gerçekleşemeyeceğini açıkça ortaya koymuştur. Bunun yanında, kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükmünün, malvarlığının veya bir işletmenin devralınmasına

<sup>356</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 127.

ilişkin TBK m. 202 hükmüne nazaran özel hüküm niteliğinde olduğunu ve bu sebeple; TBK m. 202 hükmüne göre gerçekleşecek devirlerde, kira ilişkisinin devri bakımından, kiraya verenin rızasının aranması gerekecektir<sup>357</sup>.



---

<sup>357</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 128, 131.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM:

### TBK M. 323 DÜZENLEMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI VE KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN BENZER KURUMLARDAN FARKLARI

#### I. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

##### A. Genel Olarak

Kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak düzenlenen TBK m. 323 hükmünün, TBK m. 205'te düzenlenen sözleşmenin devri kurumunun özel bir düzenlemesi olduğundan bahsetmiştik<sup>358</sup>. Buna göre kira ilişkisinin devrinin ortaya çıkardığı en temel sonuç, mevcut kira ilişkisinde kiracının sahip olduğu hak ve borçların, taraf sıfatı da dahil olmak üzere kira ilişkisini devralan kiracıya geçmesidir. Bu durumda kira ilişkisinin devri ile beraber yalnızca kira sözleşmesinin kiracı tarafı değişecektir<sup>359</sup>. Ancak bu değişiklik, kira sözleşmesinin koşullarına etki etmeyecektir. Örneğin kira sözleşmesinin süresi, tarafların yükümlülükleri gibi hallerde bir değişiklik olmayacaktır<sup>360</sup>. Çünkü kira ilişkisinin devri ile beraber devralan kiracı, sanki kira sözleşmesinin başından beri tarafıymış gibi bir konuma gelecektir<sup>361</sup>.

Bununla beraber işyeri kirası sözleşmelerinin devrinde, kiralanan için devreden kiracının yapmış olduğu dekorasyon, tesisat gibi yeniliklerle mevcut kiracının sahip olduğu müşteri çevresi hammadde gibi tüm ekonomik değere sahip şeylerle, ekonomik değere sahip olmayan şeyler, devirle beraber devralan kiracıya geçecektir<sup>362</sup>. Bu halde TBK m. 323 düzenlemesiyle devreden kiracının, kira ilişkisinin devrinden menfaat sağlayabilme imkanı ortaya çıkacaktır. Buna göre, uygulamada “*hava parası*” olarak adlandırılan ve devralan kiracıdan talep edilen bedel bakımından yasal bir zemin

<sup>358</sup> Bkz.: s. 51 vd.

<sup>359</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 118; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 670; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 477.

<sup>360</sup> İNCEOĞLU, s. 554; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 670; TOPUZ/CANBOLAT, s. 118; ÖKTEM ÇEVİK, Kiralananın Devri, s. 50; ACAR, s. 503; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 333.

<sup>361</sup> Birden fazla kiracının mevcut olduğu bir kira sözleşmesinde, kiracılardan birinin kiracılık sıfatını devretmesi halinde kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükmünün kıyasen uygulanacağına ilişkin olarak Bkz.: İNCEOĞLU, s. 568.

<sup>362</sup> ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 670; TÜRKMEN, s. 343; ACAR, s. 503.

oluşmuş olacaktır<sup>363</sup>. Bu durum doktrinde, kiracıya sağlayacağı haksız menfaat dolayısı tartışılmıştır<sup>364</sup>. Ancak diğer bir görüşe göre, “hava parası” olarak talep edilen bedele ilişkin sözleşmeler, konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından düzenlenen TBK m. 340 hükmünde düzenlenen bağlantılı sözleşme hükümlerine girmediğinden, geçerli olacaktır<sup>365</sup>. Kanaatimizce, böyle bir bedelin talep edilebilmesi için yasal bir dayanağın olmadığına ilişkin yapılan eleştiri yerinde değildir. Çünkü kira sözleşmesinin devrine ilişkin olarak, devreden ve devralan arasında yapılacak taahhüt anlaşmasında taraflar, TBK m. 27 hükmüne aykırı olmamak kaydıyla istedikleri koşulu belirleyebilirler. Mevzuatımızda bu durumu yasaklayan bir hüküm mevcut olmadıkça bu bedelin talep edilmesine karşı, bu bedelin talep edilmesinde haklı bir gerekçe olmadığı savı yerinde olmayacaktır<sup>366</sup>.

## B. Taraflar Bakımından Sonuçları

### 1. Devreden Kiracı Bakımından

Kira ilişkisinin devri sonucunda, devredenin kira ilişkisi içerisinde sahip olduğu tüm haklar ve borçlar taraf sıfatı ile birlikte sona erer<sup>367</sup>. Bu durum TBK m. 323/2 hükmünde pek açık olmasa da ortaya konmuştur: “*Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur.*” Bu durumda, kira ilişkisini

<sup>363</sup> İNCEOĞLU, s. 535.

<sup>364</sup> Bu durumun oluşmasının sebebi olarak TBK m. 323 düzenlemesinde işyeri kiralaları bakımından düzenlenen, kiraya verenin haklı neden olmadan devre rıza göstermekten kaçınmaması düzenlemesi gösterilmiştir. Bu durumun, devralacak kiracılar için aleyhe bir durum oluşturmasının yanında kiraya verenin bu durumu engellemesinin imkânının bulunmaması ve örneğin büyük alışveriş merkezlerinde asıl olarak reklamı yapan kişinin malik olan kiraya veren olmasına rağmen, bu durumdan bir menfaat sağlayamamasının kiraya verenler açısından aleyhe olduğunu ve kiraya veren bakımından sözleşme özgürlüğü kapsamında yer alan sözleşmenin tarafını seçebilme özgürlüğünün kısıtlandığına ve bunun sebebinin iktibas edilen kanun maddesinin kanun koyucu tarafından uyumlaştırmasının yapılamamasının unutulması olduğuna ilişkin görüş için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 535-538.

<sup>365</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 227; Yıllar boyunca, kiralananı işletip, kiralanan üzerinde; müşteri çevresi, vitrin değeri oluşturmuş kiracının, kira ilişkisini devrederken bu hususlarda devirle beraber devralan kiracıya geçer. Bu halde devreden kiracının, bu hususlar bakımından belirli bir miktar bedel talep edebilmesi haklıdır. Ancak kira ilişkisini devralan taraf, devir sözleşmesi ile beraber devraldığı kiralanan için değeri ile alakasız bir bedel ödemişse, bu hukuken geçersiz sayılır; TBK m. 27 hükmü gereği hukuka ve ahlaka aykırılıktan kesin hükümsüz, veyahut TBK m. 28 gereği aşırı yararlanma nedeni ile iptal edilebilecektir. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: AYDIN ÖZDEMİR, s. 157-159.

<sup>366</sup> Karşı görüş için Bkz.: ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 670; İNCEOĞLU, s. 535-538.

<sup>367</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 121; GÜMÜŞ, Kira, s. 231; ARAL/AYRANCI, s. 318; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 671; YENER, s. 54; ACAR, s. 503; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 50.

devreden tarafın, tüm hak ve borçlarını devir anı ile beraber kaybedeceği ve sorumlu olmayacağı ifade edilebilecektir<sup>368</sup>.

Kural olarak kira ilişkisini devreden taraf kira ilişkinden doğan tüm borçlarından kurtulacaksa da, bazı hallerde devreden tarafın sorumluluğu devam edebilir. Bu halde devreden kiracının sorumluluğu durum ve koşullara göre değişebilecektir.

Devreden bakımından öngörülen sorumluluk hallerinden biri TBK m. 323/3 hükmünde yer alır. TBK m. 323/3 hükmüne göre; işyeri kiralarının konu olduğu bir kira ilişkisinin devrinde, kira ilişkisini devreden; *“sözleşmenin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.”* Bu hal kanunda düzenlenmiş müteselsil sorumluluk halleri arasında yer alır<sup>369</sup>. Bu durum aynı şekilde mehaz İBK m. 263/4 hükmünde de düzenlenmiştir.

Buna göre devreden kiracı, kira ilişkisinin devrinden itibaren kira ilişkisini devralan kiracı ile beraber sorumlu olacaktır. Ancak bu sorumluluğun kapsamının ve başlangıç anının açıkça ortaya konması gerekir. Çünkü kira ilişkisini devreden tarafın sorumluluğu TBK m. 323/3 hükmü gereği zamansal bir sınırlama içermektedir. Öncelikle belirtmek gerekir ki; kira ilişkisini devreden kiracının müteselsil sorumluluğu kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiği ve taraf değişikliğinin gerçekleştiği anda başlar<sup>370</sup>. Ayrıca kira ilişkisini devreden kiracı, kira ilişkisini devredene kadar olan borçlarından zaten sorumlu olacaktır<sup>371</sup>. Çünkü devirle birlikte, borçların devrine bir istisna olarak düzenlenen TBK m. 323/3 hükmü gereği, kira ilişkisini devreden taraf, işyeri kiralarında sorumlu kalmaya devam edecektir. Bu durumda TBK m. 205 hükmünde yer alan ana kural, borçların devri durumu uygulama alanı bulacak ancak devreden tarafta sorumlu kalmaya devam edecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 323/3 hükmüne göre kira ilişkisinin devri ile beraber devreden kiracı kanunen, kira ilişkinden doğan borçlardan sorumlu olmaya devam edecek<sup>372</sup>, ancak kira ilişkisinin tarafı olmayacaktır. Buna göre, tarafı olmadığı

<sup>368</sup> ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 50; TOPUZ/CANBOLAT, s. 121; GÜMÜŞ, Kira, s. 231; ARAL/AYRANCI, s. 318.

<sup>369</sup> ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 50; İNCEOĞLU, s. 558; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 477.

<sup>370</sup> AKYİĞİT, s. 298; İNCEOĞLU, s. 558; TOPUZ/CANBOLAT, s. 123.

<sup>371</sup> AKYİĞİT, s. 298; TOPUZ/CANBOLAT, s. 123.

<sup>372</sup> ACAR, s. 503; Ancak devir sonrası doğacak borçlardan sorumlu olunacağına dair ifadenin kanundan anlaşılmasının zor olduğu ve düzenlemenin bu durumu açık bir şekilde ifade etmesi gerektiğine ilişkin eleştiri için Bkz.: AKYİĞİT, s. 298.



bir sözleşmeden sorumlu olmaya devam eden devreden kiracının sorumluluğunun kapsamı, devrettiği kira ilişkisinden doğan borçlardan ibaret olacaktır<sup>373</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki kira ilişkisinin devrinden sonra mevcut kira ilişkisinden doğacak borçların genişletilmesine ilişkin anlaşma neticesinde ortaya çıkan borçlar, kira ilişkisini devreden taraf bakımından sorumluluğun kapsamına dahil edilmeyecektir<sup>374</sup>. Bu halde kira ilişkisini devreden tarafın sorumluluğunun kapsamı kira ilişkisinin devri gerçekleşmeseydi kendisi kira sözleşmesine ne şekilde devam edecek idi ise, devralan tarafın da kira ilişkisine o şekilde devam edeceği ve kendisinin sözleşme bu şekilde devam etseydi ne kadar sorumlu olacak idi ise, bu hükmün kapsamına giren sorumluluk o miktarda olacaktır. Daha açık bir şekilde ifade etmek gerekirse kira ilişkisini devreden tarafın sorumluluğu kapsamına, devre konu kira sözleşmesinden doğan kiracının asli ve yan edim yükümlülükleri ve bunların yerine getirilmemesi sebebi ile ortaya çıkacak tazminatlar girecektir<sup>375</sup>. Bunun yanında kira ilişkisinin devrinden sonra kira bedeli üzerinde gerçekleştirilecek sözleşmesel ve yasal artışlarda, devreden kiracının sorumluluğu kapsamında yer alacaktır.

Bununla beraber kira ilişkisini devreden kiracının sorumluluğunun zamansal bakımdan kapsamını belirlemek gerekecektir. Şöyle ki TBK m. 323/3 hükmü gereği kira ilişkisini devreden kiracı, kira sözleşmesinin sonuna kadar ve maksimum iki yıl süre ile sorumlu olacaktır.

Kanaatimizce bu hükmün lafzını yorumladığımızda, iki yıllık sürenin nispi emredici<sup>376</sup> bir nitelikte olduğu sonucuna varılabilecektir. Çünkü kanun lafzında bu sürenin en fazla iki yıl olarak kararlaştırılabileceği ifade edilmiştir. Buna karşın kanun maddesinde bu sürenin kaldırılmasını yasaklayıcı bir ifadeye yer verilmemiştir<sup>377</sup>. Bu

---

<sup>373</sup>TOPUZ/CANBOLAT, s. 123.

<sup>374</sup>TOPUZ/CANBOLAT, s. 123.

<sup>375</sup>TOPUZ/CANBOLAT, s. 124; GÜMÜŞ, Kira, s. 232; İNCEOĞLU, s. 559; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; EROL DURAK, s. 161; AKYİĞİT, s. 298; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 51; Devralan kiracının TBK m. 316 hükmünden kaynaklanan özen yükümlülüğüne aykırı davranması sonucunda devreden kiracının artık zilyet olmasa bile sorumlu olacağına ilişkin olarak Bkz.: ACAR, s. 504. Buna karşın, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi, fesih bildirimleri veya tahliye davasının devreden kiracıya karşı kullanılamayacağına ilişkin görüş için Bkz.: AKYİĞİT, s. 298.

<sup>376</sup> TBK m. 323/3 hükmünün, emredici nitelik taşımadığına ilişkin görüşler için Bkz.: GÜMÜŞ, Kira, s. 232; İNCEOĞLU, s. 532. *İnceoğlu*; kira hukukunda garanti taahhütlerini kısıtlayan bir hüküm bulunmadığından, sorumluluk süresinin uzatılabileceğini belirtmiş, buna göre TBK m. 323/3 hükmünün emredici bir nitelikte olmadığını belirtmiştir. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 532, 558 vd.; ÖNCÜ, s. 102.

<sup>377</sup> *Topuz/Canbolat*, teselsül hükümlerinin kanunda öngörüldüğü durumlarda, bu düzenleme aleyhine yapılacak sözleşmelerin geçersiz olduğunun belirtilmesine rağmen TBK m. 323/3 hükmüne göre ortaya çıkan müteselsil sorumluluk halinin ortadan kaldırılmasının, kamu düzeni ve üçüncü kişilerin korunması bakımından bir aykırılık oluşturmayacağı belirtilmiş ve buna dayanak olarak; kira ilişkisini devreden kiracının, kiraya verene karşı, devralan

durumda TBK m. 323 hükmünde belirtilen sorumluluk süresinin kısaltılabilir ancak uzatılamaz olduğu ortaya çıkacak ve bu sebeple hükmün nispi emredici<sup>378</sup> olduğu sonucuna varılabilecektir. Belirtmek gerekir ki, nispi emredici olan bu hükmün, koruduğu taraf tabii ki kira ilişkisini devreden kiracı olacaktır. Bu durumda devreden kiracı lehine iki yıllık sürenin azaltılması veya tamamen kaldırılmasının taraflarca kararlaştırılabileceği kabul edilecektir<sup>379</sup>. Nitekim kira ilişkisinin, devreden aleyhine sorumluluğun süresi uzatılamayacaktır. Kaldı ki kira ilişkisinin devri bakımından, devreden kiracının sorumluluğunun olmaması kural, işyeri kiraları bakımından düzenlenen özel hükme dayanarak sorumluluğun öngörülmesi bir istisnadır. Bu halde kira ilişkisinin bu sorumluluk hükmü olmadan devredilemeyeceğinden bahsedilemeyecektir. Buna göre TBK m. 323/3 hükmünde düzenlenen müteselsil sorumluluk hükmünün, kısmen veya tamamen kaldırılabilmesinin kabulü gerekmektedir<sup>380</sup>.

TBK m. 323/3 hükmünde öngörülen iki yıllık sürenin yanında, sorumluluğun süresinin en fazla kira sözleşmesinin sona ermesine kadar olacağı belirtilmiştir. Bu halde taraflar aksine bir anlaşma yapmadıkça, kira sözleşmesinin iki yıldan daha erken bir sürede sona ermesi halinde, kira ilişkisini devreden tarafın sorumluluğu sona erecektir<sup>381</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 323/3 hükmünde düzenlenen, iki yıllık süre zamanaşımı süresi değildir ve bu nedenle bu süre içerisinde doğmuş ve muaccel olmuş tüm borçların bu süre içerisinde talep edilmesine gerek yoktur<sup>382</sup>. Bu halde TBK m. 147/1 gereği kira alacağına ilişkin zamanaşımı beş yıl olduğundan, kiraya veren bakımından bu süre içerisinde talep edilmesi halinde bu alacağın zamanaşımına uğradığı savunması yapılamayacaktır<sup>383</sup>.

---

kiracı ile birlikte sorumlu olmasının veya olmamasının kira ilişkisinin devrini etkilemeyeceğini belirtmiştir. Bkz.: **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 124.

<sup>378</sup> TBK m. 323/3 hükmünün nispi emredici nitelikte olduğu yönündeki görüşler için Bkz.: **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Dersler, s. 272; **ÖKTEM ÇEVİK**, TBK m. 323, s. 664; **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 124; **YENER**, s. 56; **ACAR**, s. 501; **EROL DURAK**, s. 152.

<sup>379</sup> Doktrindeki hakim görüşün bu yönde olduğuna ilişkin olarak Bkz.: **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 532

<sup>380</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 124; **ÖKTEM ÇEVİK**, TBK m. 323, s. 664; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Dersler, s. 272; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 532; **EROL DURAK**, s. 152.

<sup>381</sup> Müteselsil sorumluluk hükümlerinin uygulanması bakımından, kira sözleşmesinin belirli yahut belirsiz süreli olmasının bir önemi olmadığına ilişkin olarak Bkz.: **AKYİĞİT**, s. 298.

<sup>382</sup> **İNCEOĞLU**, s. 559.

<sup>383</sup> Beş yıllık kira alacağına ilişkin sürenin başlangıcının, alacağın muaccel olması itibarı ile başlayacağına ilişkin görüş için Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 559.

Kira ilişkisini devreden tarafın iki yıllık sorumluluk süresi içerisinde kira sözleşmesinin sona ermesi halinde, sorumluluğunun sona ereceğini yukarıda belirtmiştik. Bu durumda kira ilişkisini devreden tarafın, fesih nedeni ile ortaya çıkan zarardan sorumlu olup olmayacağı sorunu ortaya çıkacaktır. Kanaatimizce kira ilişkisini devreden tarafın fesih halinde zarardan sorumlu olacağına kabulü gerekmektedir<sup>384</sup>. Çünkü devreden tarafın müteselsil sorumluluğu kapsamına kira sözleşmesinden doğmuş ve doğacak borçlar girer. Kira sözleşmesinin sona ermesi ile ortaya çıkan borçlar da bu sözleşmeden kaynaklanacağından devreden tarafın, sorumluluk süresi içerisinde kira sözleşmesinin sona ermesi sebebi ile kiraya verenin uğramış olduğu zararlardan da sorumlu olduğu kabul edilmelidir. Bununla beraber kira sözleşmesinden doğan asli ve yan edim borçları yanında kiralananın özenle kullanımı ve komşulara saygı gösterme borcu bakımından ortaya çıkan aykırılıklarda, kira ilişkisini devreden tarafın sorumlu olacağını belirtmek gerekir.

İşyeri kiralari dışında devreden kiracının sorumluluğunu doğurabilecek bir diğer hal ise, devreden kiracının, devir sözleşmesi ile beraber kiraya verene karşı, devralan kiracı ile birlikte sorumlu olacağına dair taahhütte bulunması olabilir. Bu durumda kira ilişkisini devreden taraf kira sözleşmesinin sonuna dek, kira ilişkisinden doğan borçlardan sorumlu olacaktır, buna ilişkin devreden kiracının kefalet sözleşmesi yapması da mümkün olabilecek, bu durumda sorumluluk kefalet sözleşmesi üzerinden devam edecektir<sup>385</sup>.

## 2. Devralan Kiracı Bakımından

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 323 hükmüne istinaden, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesi ile birlikte mevcut kira ilişkisini devreden kiracının sahip olduğu tüm hak ve borçlar devralan kiracıya geçer<sup>386</sup>. Bununla beraber devre konu kira ilişkisinde devreden kiracının sahip olduğu taraf sıfatı da kira ilişkisini devralan kiracıya geçer. Bu durum TBK m. 205 hükmünde yer alan sözleşmenin devrinin en temel sonucudur.

---

<sup>384</sup> TBK m. 325 gereği kiralananın erken iadesi, sözleşmenin feshi gibi hallerden de müteselsil sorumluluk kapsamında devreden kiracının da sorumlu olacağına ilişkin olarak Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 560 vd.

<sup>385</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 122.

<sup>386</sup> **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 532; Devralan ve devreden arasındaki ilişkinin hüküm ve sonuçlarının alacağı devrine ilişkin hükümlere göre belirleneceğine ilişkin görüş için Bkz.: **EREN**, Özel Hükümler, s. 392.

Bu halde TBK m. 323 hükmü ve m. 205 hükmü devralan tarafa, devre konu sözleşme-  
deki; taraf sıfatı da dahil olmak üzere tüm hak ve borçların geçişini sağlayacaktır<sup>387</sup>.  
Buna göre kira ilişkisini devralan taraf, devre konu kira ilişkisini devreden tarafın kira  
ilişkisinden kaynaklanan her türlü borcuna halef olacak, devreden kiracının, ödeme-  
diği kira bedelleri ile kira sözleşmesine aykırılıkları sebebiyle sorumlu olduğu tazmi-  
nat giderleri devralan tarafa geçecektir. Bu durumda, devir öncesi kira sözleşmesinden  
doğmuş borçlardan da devralan tarafın sorumlu olduğundan bahsedilebilecektir<sup>388</sup>. Be-  
lirtmek gerekir ki; kira ilişkisinin devri ile beraber devreden kiracının tüm borçlardan  
sorumluluğu sona erecek ve kira ilişkisi devralan kiracıya geçecektir<sup>389</sup>. Bu halde, kira  
sözleşmesinin sona ermesi durumunda, kiralananın iade yükümlülüğü devralan kira-  
cıda olacağı gibi, devreden kiracının kiralananı vermiş olduğu zararlardan da devralan  
kiracı sorumlu olacaktır<sup>390</sup>. Dolayısıyla devreden kiracının devir tarihi itibari ile kural  
olarak kira sözleşmesinden doğmuş tüm borçları devralana geçecek ve devreden kira-  
cının herhangi bir sorumluluğu kalmayacaktır<sup>391</sup>. Şöyle ki; devralan taraf devir tarihi  
öncesi, devreden tarafa çekilmiş ihtarlardan, tahliye öncesi ihtar ile verilen 30 günlük  
ödeme süresinden dahi sorumludur<sup>392</sup>. Bu durumda, kiralanan taşınmazın tahliyesi se-  
bebi ile açılacak dava devralana karşı yürütülecektir. Belirtmek gerekir ki bu durumda  
devralan kiracının, devreden tarafa karşı rücu hakkı saklıdır<sup>393</sup>. Bununla beraber, kira

---

<sup>387</sup> ARAL/AYRANCI, s. 318; YENER, s. 54; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 50. Devralan tarafın sözleş-  
menin tarafı olmasının geçmişe etkili olarak gerçekleşeceği ve bu sebeple devralan tarafın ödenmemiş kira borçları-  
ndan ve sözleşme ihlallerinden sorumlu olacağına ilişkin görüş için Bkz.: AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532 vd.;  
GÜMÜŞ, Kira, s. 229, 231 vd.

<sup>388</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 119; İNCEOĞLU, s. 556; GÜMÜŞ, Kira, s. 231; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323,  
s. 671; ARAL/AYRANCI, s. 318.

<sup>389</sup> İNCEOĞLU, s. 556 vd.; GÜMÜŞ, Kira, s. 231; AKYİĞİT, s. 297.

<sup>390</sup> İNCEOĞLU, s. 562 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 323, s. 671; EROL DURAK, s. 158; Y. 6 HD., 2015/4040  
E., 2015/5966, 16.06.2015 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 05.04.2019.

<sup>391</sup> "Ayrıca aynı yasanın kira sözleşmelerinin devrine ilişkin 323.maddesine göre de kiraya verenin yazılı rızasıyla  
kira ile kira ilişkisi kendisine devredilen kişi kira sözleşmesinde kiracının yerine geçeceği ve devreden kiracının  
kiraya verene karşı borçlarından kurtulacağı düzenlenmiştir. Açıklanan prensipler doğrultusunda kira sözleşmesi  
21.4.2011 tarihinde imzalanmış olup, aynı şartlarla her iki tarafın iradesinin birleşmesi ile kiralanan devredilmiş-  
tir. Hatta sözleşmede devredilen kira sözleşmesi başlangıç tarihi dahi değiştirilmemiştir. Bu durumda kira sözleş-  
mesinin devredildiğinin kabulü gerekir. Kira sözleşmesi devredildiğine göre devreden kiracı kira borçlarından kur-  
tutulur. Nisan ayı kira parasının davalı tarafından ödendiği konusunda taraflar arasında bir ihtilaf bulunmamakta-  
dır. Sözleşmeyi devralan Avrasya Üniversitesi 9.5.2011 tarihinde Mayıs ayı kira bedeli olarak ta 51000 TL'nin  
davacı hesabına yatırıldığı dosya içerisindeki kira makbuzundan anlaşılmaktadır. Bu durumda mahkemece dava-  
nın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir." Y. 6. HD.,  
2014/877 E., 2014/11138 K., 16.10.2014 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 05.04.2019.

<sup>392</sup> Devreden kiracıya çekilmiş bir haklı ihtar yanında devir sonrası aynı kira yılında devralana çekilen bir haklı  
ihtar, kiralananın tahliyesi için gereken iki haklı ihtar koşulunu sağlayacaktır. Bu yöndeki görüş için Bkz.: İNCE-  
OĞLU, s. 557.

<sup>393</sup> İNCEOĞLU, s. 563 vd.

ilişkinini devralan taraf ile devreden kiracı arasında, sorumluluğa ilişkin bir anlaşma yapılabilecek<sup>394</sup> ve bu takdirde taraflar rücu hakkını bu sözleşmeye dayanarak kullanabilecek veyahut rücu hakkı sözleşme ile kaldırılabilirlerdir.

Doktrinde yer alan bir başka görüşe göre devreden, kira ilişkisinin devri ile birlikte tüm borçlardan kurtulmayıp, muaccel olan alacaklar bakımından sorumlu olmaya devam edecektir<sup>395</sup>. Bununla beraber kira ilişkisini devreden kiracı devir öncesi borçlardan, devralan kiracı ise devir sonrası borçlardan sorumlu olacaktır. Bu sonuç doktrinde bu görüşü savunan yazarlar tarafından, TBK m. 323/3 hükmünden çıkartılmaktadır<sup>396</sup>. Yazarlara göre, TBK m. 323/3 hükmü işyeri kiralarında devreden kiracının sorumluluğu, devir tarihi itibari ile doğacak borçlardan itibaren iki yıl daha devam edeceğinden, işyeri kirası niteliğinde olmayan kira ilişkilerinin devrinde, devir tarihi itibari ile doğacak borçlardan devreden sorumlu olmayacağı ve bu durumda devir tarihi öncesi doğmuş borçlardan, devreden sorumlu olması gerekecektir<sup>397</sup>. Ancak bu hükümden böyle bir sonuca varmak pek olanaklı değildir. Kanaatimizce TBK m. 323/3, yalnızca müteselsil sorumluluğa ilişkin bir hükümdür ve devreden devir öncesi sorumluluğuna ilişkin düzenleme içermemektedir<sup>398</sup>. Belirtmek gerekir ki, devir tarihi itibari ile sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı dahil tüm hak ve borçlar devralana geçer. Bu halde kiraya verenin kira ilişkisinin tarafı olan devralana değil de sözleşmede artık taraf sıfatını taşımayan devredene başvurması TBK m. 323/2 ve TBK m. 205/1 hükümlerinin amaçladığı durumun oluşmasını engelleyecektir. Ancak kira ilişkisini devralan tarafın, devir tarihi öncesi doğmuş borçlara ilişkin olarak ödemiş olduğu bedeller için devreden kiracıya karşı rücu hakkına sahip olduğunu belirtmek gerekir<sup>399</sup>.

---

<sup>394</sup> Taraflar arasında kararlaştırılacak sorumluluk hükümlerinin TBK m. 340 ve m. 354 hükümlerine aykırı olmasına ilişkin görüş için Bkz.: **AKYİĞİT**, s. 298.

<sup>395</sup> **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 477; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Dersler, 274.

<sup>396</sup> **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 477; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Dersler, 274.

<sup>397</sup> **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 477; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Dersler, 274.

<sup>398</sup> Ayrıca, kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak; kiraya veren tarafından verilen onayın ileriye etkili olmasının kabulü halinde dahi, devreden devir tarihi öncesi muaccel olmuş borçlardan, devralanın ise yalnızca devir tarihi sonrası borçlardan sorumlu olduğu sonucu çıkarılmamalıdır. Çünkü kiraya veren tarafından verilen onayın, ileriye mi yoksa geriye mi etkili olacağı sorunu; devralan ve kiraya veren arasındaki kira sözleşmesinin ne zamandan itibaren hüküm doğuracağına ilişkin olup, devir tarihinden önceki borçlardan kimin sorumlu olacağına ilişkin değildir. Doktrinde kira ilişkisinin devrine ilişkin verilen onayın ileriye etkili olduğunu savunan yazarlardan bazıları, devralan kiracının devir tarihi itibari ile muaccel borçlardan sorumlu olacağını kabul etmektedir. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 556 vd., özellikle Dp.: 2262.

<sup>399</sup> **İNCEOĞLU**, s. 557.

Bu en temel sonuçların yanında devreden kiracının, devralan kiracıyla birlikte müteselsil sorumlu olacağı işyeri kiralarında, devreden kiracının ve devralan kiracının birbirlerine karşı müteselsil sorumluluk hükümleri gereği rücu imkânı olabilecektir<sup>400</sup>. Kural olarak kira ilişkisinin devri ile beraber, devreden taraf aleyhine borç doğmayacak, devir anından sonra doğacak tüm borçlar devralana geçecektir. Ancak kira ilişkisinin devrinin bir işyeri kirasını konu edinmesi halinde, TBK m. 323/3 gereği kira ilişkisini devreden taraf, devralanla beraber kira ilişkisinin devir tarihini izleyen andan itibaren, kira sözleşmesinin sonuna kadar ve en fazla iki yıl süre boyunca müteselsil sorumlu olacaktır. Bu durumda kira ilişkisini devreden tarafın, devralanla müteselsil sorumluluk hükümleri sebebi ile kiraya veren tarafa ödeme yapması halinde, rücu hakkına sahip olacağından bahsedilebilir. Nitekim kira ilişkisini devreden taraf, devralan tarafla arasında yapmış olduğu kira sözleşmesinin devrine ilişkin taahhüt sözleşmesinde, kira sözleşmesine ilişkin mevcut borçlarından kısmen veya tamamen bahsetmemesi mümkün olabilir. Kira ilişkisini devralan tarafın TBK m. 323 ve m. 205 hükmü gereği devir öncesi borçlardan da sorumlu olması ve bu sebeple kiraya verene karşı bilmediği borçların ortaya çıkması durumunda devralan, devredenle aralarında yapmış oldukları kira sözleşmesinin devrine ilişkin taahhüt sözleşmesine veya aralarında yapmış oldukları sorumluluk sözleşmesine dayanarak devreden tarafa karşı rücu hakkına sahip olabilecektir<sup>401</sup>.

Bununla beraber, şerh edilmiş bir kira sözleşmesinin de devrinin mümkün olduğunu ifade etmek gerekir<sup>402</sup>. Bu halde kira ilişkisinin devri ile beraber, devralan taraf da bu şerhten yararlanabilir<sup>403</sup>. Şerh kişisel bir hakkın etkisinin güçlendirilmesini sağlar. Şerh ile beraber kiracının şahsına bağlı bir statü oluşmayacak olup, nispi hakkın etkisi genişleyecektir. Bu halde, kira ilişkisinin devri ile beraber, şerhin etkisinden de devralan kiracının yararlanacağından bahsetmek gerekir. Çünkü kira ilişkisini devralan taraf bu devirle beraber şerh olunmuş kira sözleşmesinin kurulduğu andan itibaren tarafı haline gelecektir. Bu durumda devreden kiracı lehine tesis edilmiş şerh, devralan

---

<sup>400</sup> Bununla birlikte, kira ilişkisini devreden tarafında rücu hakkına sahip olduğundan bahsedilmiştir. Bkz.: **TO-PUZ/CANBOLAT**, s. 125.

<sup>401</sup> Bu rücu hakkının kapsamı devreden ve devralan taraf arasında yapılmış olan sözleşmenin koşullarına göre değişebilecektir.

<sup>402</sup> **ACAR**, s. 503.

<sup>403</sup> **GÜNEROK**, Özcan, Alacağın Devrinde Borçlunun Hukuki Durumu, İstanbul 2014, Vedat Kitapçılık, s. 91; **EREN**, Genel Hükümler, s. 1268; **ACAR**, s. 503.

lehine değiştirilecektir. Ancak devreden lehine tesis edilmiş şerhin devralan lehine değiştirilmesi için devreden, devralan ve kiraya veren tarafın ilgili Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'ne beyanı gerekir<sup>404</sup>. Belirtmek gerekir ki, tapu sicilinde şerhin devralan lehine değiştirilmesi açıklayıcı nitelikte olacaktır. Çünkü sözleşmenin devri ile beraber bu şerh bakımından devralan doğrudan hak sahibi olacaktır.

Kira ilişkisinin devrinin düzenlendiği TBK m. 323 hükmünde kiraya veren bakımından bir değişiklik öngörülmemiştir. Zira kira ilişkisindeki taraf değişikliği kiracı tarafın değişikliğinden ibarettir. Gerçekten de kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü yalnızca kiracı tarafın değişikliğini öngörmüş, kiraya veren taraf bakımından değişiklik yukarıda da belirtildiği üzere TBK m. 205 hükmü kapsamında bırakılmıştır.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 323 hükmünde düzenlenen kira ilişkisinin devrinde kanun kiraya veren bakımından bir hak kaybının önüne geçme iradesindedir. Şöyle ki, TBK m. 323/1 gereği kiraya verenin yazılı rızası olmadan kira ilişkisinin devri gerçekleşmemekte, bu sayede mevcut kiracının değişmesi halinde kiraya verenin, başta ekonomik olmak üzere bu devrin kiraya verenin aleyhine olması engellenmektedir.

Bunun yanında yine TBK m. 323/1 hükmünde kiraya verenin, işyeri kirasının konu edildiği kira ilişkilerinde haklı neden olmadan sözleşmenin devrine rıza vermeden kaçınamayacağı öngörülmüştür. Bu halde dahi kanun koyucu, kira ilişkisini devreden tarafı, kira ilişkisini devralanla müteselsil olarak sorumlu tutmuş ve kiraya verenin ekonomik açıdan zarar görmesini engellemeye çalışmıştır<sup>405</sup>. Bu halde TBK m. 323 hükmünün bir sonucu olarak kiraya veren bakımından yalnızca kira ilişkisinin karşı tarafı değişecektir. Bu durumda kural olarak kiraya verenin, devreden kiracıya karşı ileri sürebileceği tüm taleplerini devralan kiracıya karşı da ileri sürebileceği düşünöldüğünde, kira ilişkisinin devrinin kiraya veren bakımından hiçbir olumsuz sonucu olmayacaktır. Kiraya veren bakımından yenilik doğuran haklar ile def'i ve itirazların kullanımını hususundaki ayırık durumlar ise aşağıda ayrıca incelenecektir.

<sup>404</sup> Burada izlenecek usule ilişkin olarak, alacağın temlikinde ipoteğin devralana geçişine kıyasen Bkz.: **TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜğÜ**, Tapu Sicili Uygulamaları, Ankara 2014, Karamete Tasarım, s. 410

<sup>405</sup> **İNCEOğLU**, s. 558

### 3. Borç İlişkileri Bakımından Sonuçları

#### a. Alacak Hakları Bakımından

Bilindiği üzere TBK m. 299'a göre kira sözleşmesi, kiracının kira bedelini ödemeyi üstlendiği, buna karşın kiraya verenin kiralananın kullanımı ve ondan yararlanılmasını kiracıya bıraktığı sözleşmedir. Bu halde kira sözleşmesi; tam iki tarafa borç yükleyen<sup>406</sup> bir sözleşmesidir<sup>407</sup>.

Kira sözleşmesinde her iki tarafın da karşılıklı alacak hakları mevcuttur. Bu durumda, kira ilişkisinin devri bakımından tarafların alacak haklarının ne olacağı tartışma konusu olabilecektir. Belirtmek gerekir ki kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü, kira ilişkisinin devrini, yukarıda da belirttiğimiz üzere yalnız kiracı taraf için düzenlemiştir. Bu halde kiraya veren tarafın değişikliği halinde kiracının alacak haklarının içeriğini TBK m. 205 hükmü kapsamında ve kiraya verenin borçlarının bir kül olarak yeni kiraya verene geçtiğini kabul etmek gerekecektir.

Kira sözleşmesinin devrinin kiracı taraf bakımından düzenleyen TBK m. 323 hükmünde alacak haklarına kimin sahip olacağı açıkça ifade edilmemekle beraber, devrin gerçekleşmesi halinde devreden tarafın borçlarından kurtulacağı açıkça ifade edilmiştir. Buna göre kira ilişkisinin kiracı taraf bakımından devrini düzenleyen TBK m. 323/2 hükmünün, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesi halinde kiraya verenin, devreden kiracıya karşı sahip olduğu alacak haklarının sona erdiği ve bu alacak haklarının artık devralan kiracıdan talep edebileceği ortaya konmuştur. Burada belirtmek gerekir ki; kira ilişkisini devreden tarafın işyeri kiralalarında müteselsil sorumlu olduğu haller saklıdır.

TBK m. 323/2 hükmünde düzenlenen bir diğer durum devreden kiracının kiraya verene karşı sahip olduğu alacak haklarının ne olacağına ilişkindir. TBK m. 323/2 hükmü kira ilişkisinin devri halinde devralan kiracının, devreden kiracının yerine geçeceğini düzenlemiştir. Bu halde kira ilişkisini devralan kişi, bu ilişkiyi bir kül olarak devralacak ve kira ilişkisini devreden tarafın alacak, borç ve taraf olma sıfatı, devir anından itibaren kira ilişkisini devralan tarafa geçecektir. Bu durumda TBK m. 323/2'de yer alan "yerine geçme" ifadesinden devralan tarafın, devreden alacak

---

<sup>406</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 335.

<sup>407</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 334.



haklarına devirle birlikte sahip olduğu anlaşılmalıdır. Kaldı ki TBK m. 205/1 hükmü de TBK m. 323/2 hükmüne paralel bir sonucu doğurmaktadır.

### **b. Yenilik Doğuran Haklar Bakımından**

Sözleşmenin devrini ele aldığımız bölümde yenilik doğuran hakların hukuki niteliğini, tanımını ve bu hakların nasıl kullanılabilmesine ilişkin açıklamalara yer vermiştik<sup>408</sup>. Bu haklardan devri mümkün olanların sözleşmenin devri anında, devralana geçtiğini de ifade etmiştik<sup>409</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 323 hükmünün genel düzenlemesi niteliğinde olan TBK m. 205 hükmünde yer alan açıklamalarımızın burada da aynen geçerli olduğunu bildirmekle beraber, TBK m. 323 hükmü özelinde bazı hususların bu başlıklar altında ayrıca incelenmesi gerekir.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 323/2 hükmünde devralan kiracının, devreden kiracı yerine geçmesi ifadesinden yola çıkarak, devralan kiracının, devreden kiracının kira ilişkisinden dolayı sahip olduğu hak ve borçları ve bununla beraber taraf olma sıfatını haiz olacağını anlayabiliriz. Buna göre devrolan haklar kapsamında, yenilik doğuran haklarında devralan kiracıya geçtiğinin kabulü gerekecektir<sup>410</sup>.

Aslında devir ile birlikte, kira ilişkisinin tarafı değişir ve sanki kira ilişkisinin baştan itibaren tarafı devralan kiracıymış gibi hüküm ve sonuçlarını doğurur. Bu halde kira ilişkisinden doğmuş olan yenilik doğuran hakların tamamı da devralan tarafa geçer ve bu hakların kullanım hakkı tek başına devralan taraf haiz olur<sup>411</sup>. Dolayısıyla devreden taraf devir anı itibarıyla bu yenilik doğuran hakları kullanamayacaktır. Bu durumda, kira ilişkisini devralan tarafın, devir öncesi doğmuş yenilik doğuran hakları hangi kapsamda kullanabileceği tartışılabilir. Bu kapsam elbette, kira ilişkisini devreden tarafın sahip olduğu haklar ile sınırlıdır.

---

<sup>408</sup> Bkz.: s. 24 vd.

<sup>409</sup> ÖZTÜRK, s. 274; Malvarlığı niteliğindeki yenilik doğuran hakların, doğumundan önce ve hakkın doğumundan sonra doğduğu hukuki ilişkinin devri ile beraber devredilebileceğine ilişkin Bkz.: DEMİRBAŞ, s. 37.

<sup>410</sup> EREN, Özel Hükümler, s. 391.

<sup>411</sup> AYRANCI, s. 138.

Kira sözleşmesinin devri ile birlikte bazı yenilik doğuran hakların devrinin gerçekleştiği kabul edilse de bu hakların kullanılması dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebilir. Özellikle irade bozukluklarından doğan iptal hakkının kullanılmasına ilişkin olarak ortaya çıkacak bu hal, yenilik doğuran hakların devralan kiracı tarafından kullanılmasını engelleyebilecektir. Gerçekten de kira ilişkisinin devir ile devreden kiracının sahip olduğu irade bozukluklarına dayanan iptal haklarının kullanımı dürüstlük kuralı gereğince kısıtlanabilecektir. Bu durumun somut olayın koşullarına göre ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Örneğin; kiraya verenin veya bir üçüncü kişinin korkutması sonucu kira sözleşmesinin kurulduğu hallerde, kira ilişkisini bu hal ve koşullarda devralan kiracının bu durumu bilip bilmemesi önem arz etmeden<sup>412</sup> bu hakkı kullanamayacağından söz edilebilir. Çünkü kira ilişkisini devralacak kiracı, kira sözleşmesinin ve kiralananın mevcut hukuki ve fiziksel koşullarından haberdar olacaktır. Buna karşın devralan kiracı aleyhine bir irade bozukluğunun olması durumunda kira ilişkisinin devrinden önce doğmuş bir hakkın devrinden değil, kendisi aleyhine devir anında veya devir sonrası oluşmuş bir irade bozukluğundan bahsedilebilecektir. Buna göre, kira ilişkisinin devrinden evvel devralan kiracı üzerinde doğmuş iptal haklarının TMK m. 2 hükmüne aykırı olarak devralan kiracı tarafından kullanılması mümkün olmayacaktır. Ancak bu durum her somut olayda ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

### c. Def'i Ve İtiraz Hakları Bakımından

Sözleşmenin devrine ilişkin açıklamalarımızın hüküm ve sonuç kısmında, def'i ve itiraz haklarının, borçlu tarafından alacaklının taleplerine karşı birer savunma mekanizması olduğundan ve bu hakların sözleşmenin devri ile beraber devralan tarafa geçtiğinden<sup>413</sup> bahsetmiştik. Bununla beraber, bu geçişin kapsamının devir konusu sözleşmeden kaynaklanan def'i ve itirazlar olduğunu belirtmiştik<sup>414</sup>. Bu halde

---

<sup>412</sup> İptal hakkının devrolunabilmesi için, devralan tarafın iptale konu olan sebebin varlığından haberdar olmaması gerektiğinden bahsedilmiştir. Bu görüş için Bkz.: AYRANCI, s. 135. Ancak bu durum tarafımızca kabul edilmemektedir. Sözleşmeyi devralan, konumuz bakımından ise kira ilişkisini devralan, zaten sözleşmedeki hal ve koşullardan haberdar haldedir. Örneğin kira ilişkisinde kira bedeli korkutma ile emsallerinin üç katı kararlaştırılmış olsa bile, kira ilişkisini devralan taraf bu irade bozukluğu halini bilmesi yahut bilmemesi fark etmeksizin, kira ilişkisinden doğan hakkını kullanamayacaktır. Çünkü devralan kiracı, kira ilişkisini devralma sırasında bu bedeli biliyor ve buna göre kabul ediyor olacaktır. Bu halde, iptal hakkının kullanılması hakkın kötüye kullanılması oluşturabilecek ve yenilik doğuran hakkın devrinin gerçekleşmesine rağmen, bu hak kullanılamayacaktır.

<sup>413</sup> AYRANCI, s. 146; ÇAYAN, s. 125; Bkz.: s. 27 vd.

<sup>414</sup> Bkz.: s. 27 vd.; AYRANCI, s. 146.

sözleşmenin devri ile beraber, bu sözleşmeden doğan tüm itiraz ve def'iler, bazı istisnalar dışında sözleşmenin devri ile beraber devralana geçecektir. Tekrardan kaçınmak adına bu konuya ilişkin detaylı açıklamalar yapılmayacak olup, bu konu bakımından yeri geldiğinde sözleşmenin devri kısmında yapmış olduğumuz açıklamalara gönderme yapmakla yetineceğiz.

Kira sözleşmesi devredilmeden önce mevcut kiracının kira sözleşmesinden doğmuş itiraz ve def'ilerini kiraya verene karşı ileri sürebileceğine ilişkin tereddüt yoktur. Kira ilişkisinin devri ile birlikte devreden kiracının sahip olduğu itiraz ve def'iler devralan kiracıya geçeceğinden, bu hakları devralan kiracı ileri sürebilecektir. Şu halde kiraya veren taraf da kira ilişkisinin devri öncesi kiracısına karşı ileri sürebileceği def'i ve itirazları, kira ilişkisinin devri sonrası devralan kiracıya karşı ileri sürebilecektir. Bu def'i ve itirazların kapsamı elbette kira ilişkisinden doğmuş olanlarla sınırlı olacaktır. Def'i ve itirazların devralana geçişi sözleşmenin devrinde olduğu gibi<sup>415</sup> kira ilişkisinin devri anında gerçekleşir. Ancak bazı def'i ve itirazların geçişi kira ilişkisinin devri ile beraber mümkün olmayacaktır. Bu haller sözleşmenin devrine ilişkin kısımda detaylıca incelediğimizden, kira ilişkisinin devrinin hüküm ve sonuçlarını ele aldığımız bu bölümde, bu istisnalara kısaca değinmekle yetineceğiz.

Kira ilişkisinin devri ile beraber devrin kapsamında kalmayan def'i ve itirazlar sözleşmenin devrinde açıklandığı üzere kira sözleşmesinde yer almaya devam eden tarafın sahip olduğu def'i ve itirazlar bakımındandır. Dolayısıyla, kira ilişkisinin devri halinde bu durum, kiraya veren bakımından ortaya çıkacaktır.

Bu hallerden ilki, devre yazılı rıza veren kiraya verenin, borcuna ilişkin olarak sahip olduğu zamanaşımı def'idir. Bu devre rıza gösteren kiraya veren, devir sonrası sahip olduğu bu def'ini devralana karşı ileri süremeyecektir. Çünkü kira ilişkisinin devrine rıza veren taraf, zamanaşımına uğramış borcun doğduğu sözleşmeyi devrederken, aslında bu borcun ödeneceğine dair sözleşmeyi devralana ifa etme yükümlülüğü altına girer<sup>416</sup>.

Bu istisnaların ikincisi ise, aciz def'i bakımından olacaktır. Gerçekten de kira ilişkisinin devri ile beraber kira ilişkisinin tarafı değişecek ve buna bağlı olarak,

---

<sup>415</sup> ÇAYAN, s. 129.

<sup>416</sup> Detaylı açıklamalar için Bkz.: s. 27 vd.

mevcut kiracı yerine ekonomik olarak daha güçlü bir kiracı geçebilecektir. Bu durumda kiraya verenin TBK m. 98 hükmünden yararlanarak kendi ediminin ifasından kaçınılabilmesinden bahsedilemeyecektir. Ancak aciz def'i koşullarının oluşmasıyla, bu def'i devralana karşı da ileri sürülebilecektir.

Yukarıda değindiğimiz istisnalardan biri de takas def'idir. Takas def'i bakımından ise durum yine sözleşmenin devrindeki gibidir. Gerçekten de kira ilişkisini devralan ve kiraya veren taraf, devre konu kira ilişkisinden doğmuş olan alacak haklarına ilişkin olarak devirden önce doğmuş olsun veya olmasın bu def'ilerini kullanabileceklerdir<sup>417</sup>. Buna karşın, devre konu sözleşmeden doğmamış alacaklar bakımından takas def'i kullanılamayacaktır.

Son olarak, sözleşmenin devrinde olduğu gibi kira ilişkisinin devrinde de, def'i ve itirazların geçişinin son istisnası; kiraya veren tarafın, devreden tarafın şahsından kaynaklanan def'ilerini kira ilişkisini devralan tarafa karşı ileri süremeyecek olması olacaktır.

#### **d. Diğer Fer'i Haklar Bakımından**

Kira ilişkisinin devri ile beraber yukarıda açıkladığımız hakların yanında kira sözleşmesi için verilmiş kefalet<sup>418</sup>, ipotek gibi şahsi ve ayni teminatların durumunun ne olacağının da incelenmesi gerekir. Bahsedilen bu teminatlar, sözleşmenin taraflarınca verilebileceği gibi üçüncü kişilerce de verilebilir.

İlk olarak üçüncü kişiler tarafından verilen teminatların, kira ilişkisinin devri ile beraber akıbetini ele almak gerekir. Kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü ve sözleşmenin devrini düzenleyen TBK m. 205 hükümleri üçüncü kişiler tarafından verilmiş teminatlar bakımından herhangi bir düzenleme içermemektedir. Ancak doktrinde de kabul edildiği üzere borcun naklini düzenleyen TBK m. 198/2 hükmüne kıyasen üçüncü kişilerin sözleşmenin devrine yazılı rıza göstermemesi halinde

---

<sup>417</sup> ÇAYAN, s. 128; AYRANCI, s. 146.

<sup>418</sup> Detaylı inceleme için Bkz.: URAL ÇINAR, Nihal/ACAR ÜNAL, Özlem Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2, Temmuz 2016, s. 43-80.

teminat yükümlülükleri sona erecektir<sup>419</sup>. Nitekim üçüncü kişilerin, devir sonrası tanımadıkları kişiler lehine böyle bir teminatı sürdürmeye devam etmeleri kendilerinden beklenemeyecektir<sup>420</sup>. Ancak ifade etmek gerekir ki devir tarihinden önceki bir zamanda doğmuş alacaklar bakımından, doktrindeki bir görüşe<sup>421</sup> göre üçüncü kişi tarafından verilen teminatlar geçerli kalmaya devam edecektir. Ancak bu görüş kanaatimizce doğru değildir. Belirtmek gerekir ki; üçüncü kişi tarafından verilen teminat, kira sözleşmesini devreden kiracı göz önüne alınarak ve onun lehine verilmiştir. Devreden kiracının sorumluluğunun sona erdiği durumlarda, onun lehine teminat veren bir üçüncü kişinin teminatı da sona erecektir. Çünkü üçüncü kişi tarafından verilmiş olan teminat, kira sözleşmesinin belirli bir dönemine ilişkin bir teminat değil, devreden kiracı lehine olan bir teminattır. Dolayısıyla sözleşmeyi devreden tarafın yani borçlunun borcu sona erdiğinde, teminat verenin bu yükümlülüğü de ortadan kalkacaktır. Bu halde, kira ilişkisinin devri ile beraber, devreden kiracının ancak işyeri kiralarda sorumlu olabilmesi ihtimali gündeme gelecektir. Burada yer alan müteselsil sorumluluk hükmünün, nispi emredici olduğunu yukarıda ayrıca belirtmiştik. Buna göre, müteselsil sorumluluk hükümlerinin devam ettiği durumlarda, kira ilişkisini devreden tarafın sorumluluk süresi ile kısıtlı olarak, devir tarihinden önce doğmuş ve devir tarihinden sonra doğacak alacaklar<sup>422</sup> bakımından üçüncü kişinin vermiş olduğu teminatlar devam edecektir. Ancak üçüncü kişinin teminatların geçişine yazılı rıza gösterdiği halde, üçüncü kişi tarafından verilmiş teminatlar varlığını sürdürecektir.

Bununla beraber, devreden eski kiracı tarafından verilen teminatlar devreden sorumluluğunun sona ermesi ile beraber ortadan kalkmaz<sup>423</sup>. Bu durumda, kira ilişkisinin devri ile beraber, devreden kiracı tarafın sahip olduğu tüm hak ve borçların devralana geçişi gibi, devreden kiracı tarafından verilmiş olan teminatlar da devralan kiracıya geçecektir. Bu halde, konusu işyeri kirası olan bir kira ilişkisinin devrinde,

---

<sup>419</sup> İNCEOĞLU, s. 561; GÜMÜŞ, Kira, s. 231; TOPUZ/CANBOLAT, s. 119; URAL ÇINAR/ACAR ÜNAL, s.67; KAHVECİ, s.721; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 532; YENER, s. 56.

<sup>420</sup> Banka teminat mektupları dahil olmak üzere tüm şahsi teminatlar bakımından aynı sonuca varmak gerekir. Bu yöndeki görüş için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 561, Dp.: 2278.

<sup>421</sup> İNCEOĞLU, s. 561.

<sup>422</sup> Doktrinde, işyeri kiralari bakımından, üçüncü kişi tarafından verilmiş teminatların; devreden tarafın sorumluluğunun biteceği ana kadar devam edeceğinden bahsedilmiştir. Çünkü üçüncü kişi tarafından verilen teminatın, devreden kiracı lehine tesis edildiği ve onun sorumluluğunun devam ettiği ortadadır. Ancak devreden kiracının sorumluluğu sona erdiğinde, bu teminatların da sona erdiğinin kabulü gerekecektir. Bu yöndeki açıklamalar için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 562; Bununla beraber, üçüncü kişilerin bu halde imzalarının aranmayacağına dair görüş için Bkz.: URAL ÇINAR/ACAR ÜNAL, s. 67.

<sup>423</sup> Karşı görüş için Bkz.: AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 533.

devredenin müteselsil sorumluluğunun sona ermesi halinde dahi, devreden tarafından verilmiş olan teminatlar sona ermeyecektir<sup>424</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m. 342 gereğince kira sözleşmesi kurulduğu sırada mevcut kiracı tarafından, kiraya verene verilmiş olan güvence bedeli, bir teminat niteliğindedir. Bununla beraber, kira ilişkisinin devri sonrası, kira sözleşmesinin sona ermesi halinde bu teminatı kimin talep edebileceğini incelemek gerekecektir. Belirtmek gerekir ki güvence bedeli, kira sözleşmesinin sona ermesi itibari ile devralan kiracı tarafından talep edilebilecektir<sup>425</sup>. Bu durum, sözleşmenin devrinin hak ve borçları ve bunlarla beraber taraf sıfatının devralana geçmesini sağlayan en temel özelliğinin sonucudur. Dolayısıyla kira sözleşmesinin devri ile devreden kiracının yerine geçen ve sözleşmenin başından itibaren tarafı konumuna gelen devralan kiracı bu güvence bedelini almaya hak sahibi olacaktır. Bu sebeple, devreden kiracı, devralan kiracıdan depozitonun kendisine verilmesine ilişkin hiçbir talepte bulunamayacaktır<sup>426</sup>.

Belirtmek gerekir ki, teminatın para veya kıymetli evrak olması halinde, TBK m. 342 hükmü gereği *“kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder.”*. Bu halde devralan kiracı, devreden kiracı tarafından bankaya depo edilmiş kıymetli evrak veya paranın kendi adına açılmış bir banka hesabına depo edilmesine ilişkin olarak devreden taraftan güvence bedelinin tutulduğu bankaya bildirimde bulunmasını talep edebilir<sup>427</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki TBK m. 342 hükmünde düzenlenen hükümler saklıdır. Nitekim konut ve çatılı işyerlerinde, kiracı tarafından verilecek teminatlar; üç aylık kira bedelini aşamayacaktır.

### C. Sözleşmenin Hüküm Ve Sonuçlarını Meydana Getirdiği Zaman

Kira ilişkisinin devrinin meydana geldiği zamanın tespiti, devre konu kira ilişkisinden kaynaklanan taraf olma sıfatı da dahil olmak üzere tüm hak ve borçların devralan kiracı tarafa ne zaman geçeceği ve devrin hüküm ve sonuçlarını ne zamandan

---

<sup>424</sup> İNCEOĞLU, s. 554-555, 561; karşı görüş için Bkz.: GÜMÜŞ, Kira, s. 231.

<sup>425</sup> İNCEOĞLU, s. 561.

<sup>426</sup> KAHVECİ, s.721; İNCEOĞLU, s. 561.

<sup>427</sup> İNCEOĞLU, s. 561; devreden kiracının, bu bildirimde bulunmaması halinde, kiraya verenin, devralan kiracıdan başka teminat isteyebileceğine ilişkin olarak Bkz.: KAHVECİ, s.721; URAL ÇINAR/ACAR ÜNAL, s.67.

itibaren doğuracağı bakımından önemlidir. Bununla beraber kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 düzenlemesinde, bu devrin ne zaman hüküm doğuracağına ilişkin bir hüküm yer almamaktadır.

Devralan, devreden ve kiraya veren taraf arasında yapılan üç taraflı sözleşme neticesinde kira ilişkisinin devredilmesi halinde; devrin o andan itibaren hüküm doğuracağı kabulü gerekecektir<sup>428</sup>. Bu durumda kira ilişkisinin devrinin doğduğu an, üç taraflı sözleşmenin yapıldığı an kabul edilecek ve kira ilişkisinin devrine ilişkin hüküm ve sonuçlar bu andan itibaren doğmaya başlayacaktır.

Kira sözleşmesinin devrine ilişkin olarak kiraya veren tarafın sözleşme kurulmadan önce izin vermiş olması halinde devrin ne zaman gerçekleşeceğinin incelenmesi gerekecektir. Bu durumda kiraya verenden tekrar bir onay alınması gerekmediğinden, kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak devralan ve devreden kiracı arasında yapılan sözleşme hüküm ve sonuçlarını doğuracak; devreden ve devralan arasında yapılan işlem borçlandırıcı işlem niteliğindeki taahhüt sözleşmesi olmaktan çıkıp, tasarruf işlemi olacaktır. Dolayısıyla kira ilişkisinin devrinin gerçekleştiği anın, sözleşmenin yapıldığı an olduğunun kabulü gerekecek ve bu andan itibaren kira ilişkisinin devri tüm hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır<sup>429</sup>.

Kira sözleşmesinin devrine ilişkin olarak, devreden kiracı ve devralan arasında yapılan devir taahhüdü sözleşmesine, kiraya veren tarafın onay vermesi halinde kira ilişkisinin devrinin gerçekleşeceğinin kabulü ile beraber, bu devrin ne zamandan itibaren hüküm doğuracağını saptamak gerekir. Gerçekten de, kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak kiraya veren tarafın verdiği onayın; onayın verildiği tarih itibari ile mi yoksa devreden ve devralan arasında yapılan devir taahhüdü sözleşmesinden itibaren mi etkili olacağı doktrinde tartışmalıdır<sup>430</sup>. Bir görüşe göre, kiraya veren tarafın onayı

---

<sup>428</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 118.

<sup>429</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 118 vd.

<sup>430</sup> İNCEOĞLU, s. 555.

geriye etkili olacak<sup>431</sup>, diğ er bir görü Ő e göre ise kiraya verenin onayı sonrası devir gerç ekle Ő eceğ inden ileriye etkili<sup>432</sup> olacaktır.

Kanaatimizce kira ili Ő kisinin devri, hük üm ve sonuçlarını kiraya verenin onayı verdiğ i an itibarıyla doğ uracaktır. Ancak belirtmek gerekir ki, buradaki etki, sözleşmenin devrinin ileriye veya geriye etkili olması ile alakalı olmayıp; sözleşmede kalan tarafın onayının hangi anda sözleşmenin devrinin kurulmasına sebebiyet verdiğ i ile ilgili olacaktır. Ç ünkü aksi görü Ő ün kabulü halinde kiraya veren tarafın iradesine aykırı olacaktır<sup>433</sup>. Kaldı ki kira ili Ő kisinin devrinde bu devre onay veren kiraya veren tarafın, hangi andan itibaren devralan ki Ő i ile muhatap olduğ unu bilmeye hakkı vardır<sup>434</sup>. Nitekim kiraya verenin rızası kira ili Ő kisinin devri için kurucu bir unsurdur. Devrin devreden ve devralan arasında yapılan sözleşmeden itibaren kurulduğ unun kabul edilmesi halinde, devreden ve devralan kiracı arasında yapılan kira ili Ő kisinin devrine yönelik taahhüt sözleşmesi taraf değ i Ő ikliğ inin gerç ekle Ő tiğ i an, olarak kabul edilmektedir. Aksi görü Ő ; yani kabul ettiğ imiz görü Ő ün kabulü halinde taraf değ i Ő ikliğ inin gerç ekle Ő tiğ i an kiraya verenin rıza gösterdiğ i andır.

Ancak ifade etmek gerekir ki, bu ayrımın pratik olarak bir faydası yoktur. Gerç ekten de kira ili Ő kisinin devri ile beraber, devre konu kira ili Ő kisinden doğ an tüm hak ve borçlar, taraf olma sıfatı da dahil, kira ili Ő kisini devralan tarafa geç ecektir. Doktrinde farklı görü Ő ler mevcut olsa dahi<sup>435</sup>; devir tarihi itibarı ile hem TBK m. 323/2 hem de kira ili Ő kisinin devrine göre genel hük üm niteliğ inde bulunan TBK m. 205/1 hük mü gereğ i, devreden tarafın hak, borç ve taraf olma sıfatı, devralan tarafa geç eceğ inden, devrin gerç ekle Ő tiğ i andan itibaren geç mi Ő e etkili olarak hük üm doğ urduğ unun kabulü gerekecektir<sup>436</sup>. Bu halde devir tarihinin gerç ekle Ő tiğ i an için yukarıdaki

---

<sup>431</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 119; **EROL DURAK**, s. 155; **ÖKTEM ÇEVİK**, TBK m. 310, 311, s. 48. *İnceoğ lu*, eserinin 2255 numaralı dipnotunda, *Ayrancı 'nın* eserinin 148. Sayfasında devrin geç mi Ő e etkili olduğ unu ifade ettiğ ini belirtmi Ő tir. Ancak atıf yapılan *Ayrancı 'nın* eserinde devrin, ileriye etkili olması gerektiğ inden bahsedilmi Ő , yine eserde; tasarruf teorisi değ il, sözleşme teorisi benimsenmi Ő tir. Detaylı bilgiler için Bkz.: **AYRANCI**, s. 148 vd.; **İNCEOĞ LU**, s. 555; Bkz.: Dp.: 135.

<sup>432</sup> **AYRANCI**, s. 148 vd.; **İNCEOĞ LU**, s. 555.

<sup>433</sup> **AYRANCI**, s. 148.

<sup>434</sup> **AYRANCI**, s. 148.

<sup>435</sup> **AYRANCI**, s. 149; **İNCEOĞ LU**, s. 555.

<sup>436</sup> TBK m. 323/2 düzenlemesi gereğ i, devreden kiracının, kiraya verene karşı borçlarından kurtulduğ una ili Ő kin Bkz.: **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 332.



açıklamalarımızı tekrar etmemekle beraber; kira ilişkisinin devrinin, kiraya verenin onayını verdiği andan itibaren geçmişe etkili olarak kurulacağına kabulü gerekecektir.

Son olarak ifade etmek gerekir ki kira ilişkisinin devrine yönelik yapılan anlaşmanın hüküm ve sonuçlarının ne zamana etkili olarak doğacağına ilişkin gerek TBK m. 323, gerek TBK m. 205 düzenlemesinde bu durumun aksine bir düzenleme bulunmadığından taraflar aralarında dilediği gibi anlaşma yapılabilecektir.

## II. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN DİĞER HUKUKİ KURUMLARDAN FARKLARI

### A. Alt Kira Sözleşmesi

TBK m. 322 hükmünde düzenlenen alt kira sözleşmesi eBK döneminde kanunun 259. maddesinde düzenlenmişti. Bununla beraber GKHK m. 12 hükmünde de ayrıca düzenlenmekte idi. Bu düzenleme gereğince, alt kira ilişkisinin kurulabilmesi için, sözleşmede buna ilişkin bir hüküm bulunması gerekmektedir<sup>437</sup>. Bu durum TBK m. 322 hükmü ile değişmiş, konut ve çatılı işyeri kiralaları hariç<sup>438</sup>, kira ilişkilerinde, alt kira ilişkisinin kurulması serbest hale getirilmiştir.

Bununla beraber, TBK m. 322 hükmü kira sözleşmelerine ilişkin hükümler arasında yer alır. Bu yönüyle TBK m. 323 hükmü ile düzenlenen kira ilişkisinin devriyle benzerlik gösterir. Buna göre TBK m. 322 hükmü, TBK m. 366 hükmünde ürün kirası bakımından düzenlenen özel hüküm dışında kalan konut ve çatılı işyeri kiralaları da dahil olmak üzere taşınır veya taşınmaz fark etmeksizin tüm kira ilişkilerine uygulanabilecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 322 hükmü, alt kira sözleşmesinin tanımını içermemektedir. Doktrinde ise alt kira sözleşmesi bakımından birbirinden çok farklı olmayan tanımlar yapılmıştır<sup>439</sup>. Nitekim TBK m. 323 hükmüne göre farklılık

---

<sup>437</sup> Bu dönemde kiraya verenin rızası olmadan bir alt kira ilişkisinin kurulamayacağı belirtilmiştir. Bkz.: **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 458. Bu halde kiralanan üzerinde bir alt kira ilişkisi kurulması halinde, kiracıya karşı sözleşmeye aykırılıktan, kiralananı kullanan kişiye karşı da fuzuli işgal sebebi ile dava açılmaktaydı. Bkz.: **AKYİĞİT**, s. 296.

<sup>438</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralalarında aranan bu yazılılık şartının bir ispat şartı olduğuna ilişkin görüşler için Bkz.: **GÜMÜŞ**, Kira, s. 221; **EROL DURAK**, s. 71.

<sup>439</sup> Kiralananın ilk kiracı tarafından, tamamen veya kısmen bir başka kiracıya kiralınması tanımı için Bkz.: **KAHVECİ**, Nalan, Alt Kira Ve Kiranın Devri, İzmir 2005, Güncel Yayınevi, s. 69. Kira sözleşmesinin tarafı olan

gösteren<sup>440</sup> alt kira sözleşmesi, TBK m. 322 ifadesi ile, mevcut kiracının kiralananı bir başkasına kiralaması olarak nitelendirilebilecektir. Şu halde, alt kira sözleşmesi ile beraber kiraya veren ve kiracı arasındaki hukuki ilişki aynen devam edeceği gibi mevcut kiracı, bir alt kiracı ile yeni bir kira ilişkisi kuracaktır<sup>441</sup>. Kiraya veren ve alt kiracı arasında ise bir sözleşme ilişkisi kurulmayacaktır<sup>442</sup>. Dolayısıyla kiraya veren üçüncü kişi konumunda kalacak, kira sözleşmesindeki mevcut kiracı ise kiraya veren konumunda olacaktır<sup>443</sup>. Kira sözleşmesinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükmü ise, alt kira sözleşmesine kıyasla çok farklı bir düzenlemedir<sup>444</sup>. Şöyle ki, kira ilişkisinin devri, kira

---

kiracının, sözleşmenin sınırları içerisinde; kiralananı kullanma hakkını bir üçüncü kişiye kira bedeli karşılığı bıraktığı anlaşmadır. Bkz.: **EROL DURAK**, s. 44. Alt kira; kiracının, mevcut kira sözleşmesine dayanarak, kiralananı kısmen veya tamamen bir başkasına kiralamasıdır. Bkz.: **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 459.

<sup>440</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 129.

<sup>441</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 129; **ACAR**, s. 479.

<sup>442</sup> “Üçüncü kişiler arasında kurulan alt kira sözleşmesi ilk kiralayana etki yapmaz. Şöyle ki: Alt kiracı kiralayana karşı hiçbir talep hakkına sahip değildir. Zira ona ( kiralayana ) karşı kira sözleşmesinden kaynaklanan bağımsız bir hakkı bulunmamaktadır. Bu nedenle ait kiracı, kiralanan nesnenin ( şeyin ) teslimini kiralayandan isteyemez. Buna karşılık kiralayan kira sözleşmesini sona erdirmek istiyorsa kendi kiracısına ( ilk kiracı ) karşı dava açmak zorundadır. Birinci kiracının kira süresi bittikten sonra onun kiracısının ( alt kiracının ) da kira süresi sona erer: Alt kiracının malı kullanma hakkının kapsamı ve süresi asıl kiracının hakkı ile sınırlıdır. Alt kiracı, kiralananı kiracıdan daha uzun bir süre için kullanamaz. Zira alt kiracının kiralananı kullanma olgusu bağımsız bir hakka değil ve fakat münhasıran kiracının hakkına bağlı bir yetkiye dayanmaktadır. Von Tuhr’un da işaret ettiği gibi, ikinci kiracı birinci kiracının kira sözleşmesinden doğan haklarını onun adına kullanan bir kimse durumundadır ( Feyzioğlu, sh. 487 ). Bundan ayrı olarak alt kira sözleşmesi ( ilk kira sözleşmesi ) ayakta kaldığı sürece geçerlidir ve ilk kira sözleşmesinin feshi ile ait kira sözleşmesi de kendiliğinden fesholunmuş sayılır. Zira, alt kiracının kiralayana karşı ileri sürebileceği herhangi bir talep hakkı bulunmamaktadır. O halde kiranın sona ermesi ile kiralayanın alt kiracıyı da taşınmazdan ( kiralananandan ) çıkarma yetkisinin olduğunu kabul etmek gerekir ( Becker, sh. 287, 288 ve 290 ).” **Y. HGK.**, 2001/6-942 E., 2001/696 K., 10.10.2001 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 21.04.2019 ; **Y. HGK.**, 2001/6-1042 E., 2001/1030 K., 14.11.2001 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 21.04.2019 ; **Y. HGK.**, 2001/6-653 E., 2001/672 K., 03.10.2001 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 21.04.2019; **YENER**, s. 54; **İNCEOĞLU**, s. 494.

<sup>443</sup> **ACAR**, s. 479; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 324.

<sup>444</sup> “Davacının dayandığı ve dava konusu taşınmaza ait kira sözleşmesi 01.01.2008 başlangıç tarihli ve 15 yıl süreli olup kiraya veren M. Ü., kiracı ise Hasan Demir’dir. Sözleşmenin 1. maddesinde “kiralanan yeri körfez hastanesine kiraya verebilir” hükmüne yer verilmiştir. Sözleşmede davalı şirketin imzası bulunmamaktadır. Ancak davalı şirket Davacı kiraya verene gönderdiği 11.07.2012 tarihli yazısında “ davalı şirketin 06.04.2012 tarihinde önemli ölçüde pay ve paydaş değişikliğine uğradığını, mülkiyeti tarafınıza ait taşınmazı kullandıklarını, yönetim değişikliği ile birlikte aylık kiralaların raic kira bedellerine aykırı bir şekilde fahiş olarak ödendiğinin görüldüğünü, yönetimimizce daha önce yapılan her hangi bir yazılı sözleşmeye dayanmayan fahiş ödemelerin şirketi bağlamayacağını, 26.06.2012 tarih ve 017 yönetim kurulu kararı ile 30.06.2012 tarihinden itibaren 1.000 TL olarak tespit edildiğini ve bu miktar üzerinden kira bedelinin banka hesabına yatırılacağı ” bildirilmiştir. TBK’un 322 .maddesine göre Alt kira konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiraya verenin yazılı izni ile kiracının kiralananı 3. bir kişiye kiralaması olarak tanımlanabilir. Sözleşmenin birinci maddesinde kiracının kiralanan yeri körfez hastanesine kiraya verebileceği belirtilmiş ise de kiracı ile davalı şirket arasında yapılmış alt kira sözleşmesi bulunmamaktadır. Kiracılığın devri ise TBK’un 323. maddesi uyarınca kiraya veren, kiracı ve kiralananı devralan üçüncü kişi arasında yapılan bir sözleşmedir. Bu devir sözleşmesi birlikte yapılabileceği gibi kiracı ile 3.kişinin anlaşmalarına kiraya verenin muvafakat vermesi ile de gerçekleşebilir. Kiracılığın devrinde ilk kiracı devreden çıkar ilk kiracının tüm hak ve yükümlülükleri devralan kiracıya geçer, devralan kiracı kiraya verene karşı sorumlu olur. Somut olayda; Her ne kadar kiraya veren, kiracı ve devralan davalı şirket arasında kiracılığın devrine ilişkin yazılı bir sözleşme yok ise de, davalı şirket vekili gerek cevap dilekçesinde gerekse 11.07.2012 tarihli yazılı ihtarı ile uzun süre taşınmazda kiracı olarak bulunduğunu, kiralaların da önceki yönetim tarafından ödendiğini ancak önceki yönetimin ödediği kira bedelinin fahiş olduğunu ve yönetim kurulunun 26.06.2012 tarihli kararı ile Haziran 2012 tarihinden itibaren 1.000 TL ödemeye karar verdiklerini bildirmesi ve kiralaların da uzun süredir davalı şirket tarafından kiraya verene ödendiğinin anlaşılması karşısında taraflar arasındaki kira ilişkisinin alt kira ilişkisi olmayıp kiracılığın devri olarak kabul edilmesi gerekir. Öte yandan davalı şirketin kiracılığı kabul ederek karşılık dava olarak doğrudan doğruya ilk kiraya verene karşı kira bedelinin tespiti için dava açması da bunun bir göstergesidir. O nedenle taraflar

ilişkinin mevcut kiracı tarafını değiştiren ve bu değişikliğin gerçekleşmesi ile beraber tüm hak ve borçların devralan kiracıya geçtiği ve bunun yanında devreden kiracının, işyeri kiralardaki müteselsil borçluluk hali saklı kalmakla beraber, devrolunan kira ilişkisi ile bağımlı ortadan kaldıran bir hukuki müessesedir. Bu halde kira ilişkisinin devri ile ortaya çıkan durumda alt kira sözleşmesinden farklı olarak bir taraf değişikliği meydana gelmiş olacaktır<sup>445</sup>. Alt kira ilişkisi ile kira ilişkisinin devri arasındaki en belirgin fark kira ilişkisinin devrinde tek bir kira sözleşmesi mevcut iken, alt kira sözleşmesi bakımından en az iki kira sözleşmesinin mevcut olmasıdır<sup>446</sup>.

Bunun yanında, TBK m. 322 hükmünde, düzenlenen alt kira ilişkisinde alt kiracının, kiralananı, kiracıya tanınan haklara aykırı kullanması halinde, kiraya verene karşı sorumlu olacağı belirtilmiştir (TBK m. 322/3). Bu halde alt kiracının ve kiracının, kiraya verene karşı müteselsil sorumlu olacağından bahsedilebilecektir<sup>447</sup>. Bu durum sözleşme ilişkilerinin nisbiliği ilkesinin kanundan bir istisnası niteliğindedir. Buna karşın TBK m. 323 hükmünde düzenlenen kira ilişkisinin devrinde devreden taraf, kira ilişkisinden tamamen ayrılmakta ve tüm sorumluluğu sona ermektedir. TBK m. 323 hükmünde düzenlenen müteselsil sorumluluk hali ise yalnızca işyeri kiralari bakımından, en fazla iki yıl süre ile söz konusu olabilir. Bu bakımdan da TBK m. 323 ve TBK m. 322 hükmü birbirinden ayrılmaktadır.

Diğer yandan taraflar aralarında yapacakları anlaşma ile alt kira ilişkisinin kurulmasını baştan<sup>448</sup> itibaren yasaklayabilirler<sup>449</sup>. Buna karşın konusu işyeri olan kira ilişkilerinin devrini yasaklayan anlaşmalar, kanunun amacıyla ters düşeceğinden geçerli sayılmayacaktır. Çünkü TBK m. 323 hükmünde işyeri kiralarda kiraya verenin yalnızca haklı nedenle rıza vermekten kaçınabileceğinden bahsedilmiştir. Bu halde

---

*arasındaki kiracılık ilişkisi alt kira olmayıp kiracılığın devri olarak kabul edilerek taraflar arasındaki asıl ve karşılık davanın bu hükümlere göre çözümlenmesi gerekirken yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.” Y. 6 HD., 2015/4040 E., 2015/5966 K., 16.06.2015 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 04.05.2019.*

<sup>445</sup> YENER, s. 54; TOPUZ/CANBOLAT, s. 130; TÜREL, Erol, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri, C. 1, İstanbul 2015, Legal Yayıncılık, s. 369.

<sup>446</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 459.

<sup>447</sup> TÜREL, s. 369; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 327; GÜMÜŞ, Kira, s. 216; İNCEOĞLU, s. 495; Bu sorumluluğun aynı zamanda kiralananın kullanım hakkının devri bakımından da aynı olduğuna ilişkin açıklamalar için Bkz.: EROL DURAK, s. 127.

<sup>448</sup> Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, kiraya verenin bu yasaklama anlaşmasını ancak mevcut kiracının rızası ile yapabileceğine ilişkin olarak Bkz. EROL DURAK, s. 70.

<sup>449</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 214; EROL DURAK, s. 69; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 327; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 465; İNCEOĞLU, s. 505; Y. 3. HD., 1999/930 E., 1999/1259 K., 15.02.1999 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 04.05.2019.

TBK m. 322 hükmü ile işyeri dışındaki kira ilişkilerini konu edinen TBK m. 323 hükmü benzer, işyeri kiralarna ilişkin hüküm bakımından ise farklı bir durumun mevcut olduğu söylenebilir.

Belirtmek gerekir ki TBK m. 322/2 hükmünde konut ve çatılı işyeri bakımından alt kira ilişkisinin kurulabilmesi için kiraya verenin yazılı rızası aranmıştır. Bu bakımdan TBK m. 322 hükmünde alt kira bakımından genel kural bir rızanın aranmaması<sup>450</sup>; konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise TBK m. 323 hükmünde olduğu gibi kiraya veren bakımından verilecek rızanın yazılı olmasıdır. Kiraya veren tarafından verilecek bu rıza hem TBK m. 323 hem de TBK m. 322/2 hükmü için geçerlilik şartıdır<sup>451</sup>. Dolayısıyla TBK m. 322 hükmünde rızanın aranmaması genel kural, TBK m. 323 hükmünde ise kiraya verenin yazılı rızasının aranması şartı genel kural olarak belirlenmiştir.

Bunun yanında, mevcut bir kira sözleşmesinde, alt kira ilişkisinin kurulması bakımından kiraya verenin rızasının her zaman yeterli olmayacağını kabul etmek gerekir. Kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükmü ile alt kira ilişkisi kapsamında yer alan TBK m. 322 hükümlerinin ortak özelliği olarak, her iki sözleşme bakımından da aile konutunun konu olduğu kira sözleşmelerinde, bu hükümlerin uygulanabilmesi bakımından ayrıca diğer eşin rızası gerekecektir<sup>452</sup>. Ancak bu benzerlik, bu hükümlerden dolayı değil TMK m. 194 ve TBK m. 349 hükümlerinin bir gereğidir.

İfade etmek gerekir ki alt kira ilişkisinin mevcut olduğu bir kira ilişkisinin devri de söz konusu olabilir. Bu durumda kira ilişkisini devralan tarafın, TBK m. 310 hükmüne kıyasen, alt kiracının haklarına uymakla yükümlü olacağı da doktrinde belirtilmiştir<sup>453</sup>.

---

<sup>450</sup> ACAR, s. 482; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 460; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 460.

<sup>451</sup> AKYİĞİT, s. 296; ACAR, s. 488. Bu hükmün mutlak emredici nitelikte olduğuna ilişkin açıklamalar için Bkz.: YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 460, 471; İNCEOĞLU, s. 509

<sup>452</sup> ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 327; İNCEOĞLU, s. 510; ACAR, s. 488.

<sup>453</sup> EROL DURAK, s. 161; İNCEOĞLU, s. 583.

## B. Kiralananın Kullanım Hakkının Devri

Kiralananın kullanımının devrine ilişkin olarak TBK m. 322 hükmünde bir tanım yapılmamakla birlikte; kira ilişkisindeki mevcut kiracının sözleşmeden ayrılmadan, kiralanan üzerinde kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının tamamını veya bir kısmını devretmesi, kullanım hakkının devridir<sup>454</sup>. TBK'nın m. 322 hükmünde alt kira sözleşmesi ile beraber düzenlenen kullanım hakkının devri, kira ilişkisinin devrinden farklı olarak, taraf olma sıfatı da dahil olmak üzere tüm hak ve borçların geçişini değil, yalnızca alacağın devrini esas almaktadır<sup>455</sup>. Bu halde TBK m. 322 hükmüne göre gerçekleşecek kullanım hakkının devri yalnızca kira ilişkisinden kiracı lehine doğacak olan kullanma ve yararlanma hakkının devrini kapsayacaktır. Bu durumda TBK m. 323 hükmünde düzenlenen kira ilişkisinin devrinin, TBK m. 322 hükmünde düzenlenen kullanım hakkının devrinden çok daha kapsamlı olduğu söylenebilir.

Belirtmek gerekir ki, yukarıda incelediğimiz alt kira sözleşmesine ilişkin düzenleme ile bu başlık altında incelediğimiz kullanım hakkının devri, ortak olarak TBK m. 322 hükmünde düzenlendiğinden, bu başlık altında yapacağımız açıklamalarda, TBK m. 322/3 hükmünde düzenlenen sorumluluk hükümleri ve TBK m. 322 hükmünü yasaklayıcı<sup>456</sup> anlaşmaların yapılabilmesi bakımından, TBK m. 323 hükmü ile kıyaslamalara tekrar yer verilmeyecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 322 düzenlemesinde yer alan kullanım hakkının devri için kural olarak kiraya verenin rızası aranmayacaktır<sup>457</sup>. Ancak kullanım hakkının devri, bir alacağın devri niteliğinde olduğundan TBK m. 184/1 hükmü gereği kiracının üçüncü kişi ile yapacağı devir sözleşmesi adi yazılı olmadığı takdirde geçerli olmayacaktır<sup>458</sup>. Bununla beraber konut ve çatılı işyeri kiralarında kullanım hakkının devrinin gerçekleşebilmesi bakımından kiraya verenin yazılı rızası aranmıştır. Ancak

<sup>454</sup> Kiracının kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkının ve ondan yararlanma hakkının bir kısmını veya tamamını devrine kiranın devridir. Bkz.: **EROL DURAK**, s. 130; **KAHVECİ**, Alt Kira Ve Kiranın Devri, s. 167.

<sup>455</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 126; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 218; **ACAR**, s. 497; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 327; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 470. **Y. HGK.**, 2001/6-942 E., 2001/696 K., 10.10.2001 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 04.05.2019; **Y. HGK.**, 2001/6-1042 E., 2001/1030 K., 14.11.2001 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 04.05.2019; **Y. HGK.**, 2001/6-653 E., 2001/672 K., 03.10.2001 T., [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr), E. T.: 04.05.2019.

<sup>456</sup> Yasaklayıcı hükümlerin, konut ve çatılı işyeri kiraları dışındaki, kiralananın kullanım hakkının devri bakımından geçerli olacağına ilişkin olarak Bkz.: **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 470.

<sup>457</sup> **TÜREL**, s. 369; **ACAR**, s. 497.

<sup>458</sup> **GÜMÜŞ**, Kira, s. 218; **EROL DURAK**, s. 124; **ACAR**, s. 498; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 327; **İNCE-OĞLU**, s. 494. Kullanım hakkının devrinin ivazlı olduğu hallerde TBK m. 191 gereği, kullanım hakkını devreden tarafın garanti sorumluluğu mevcut olacaktır.

kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından bu rızayı vermeye zorlanamayacağı ortadadır. Buna karşın TBK m. 323 düzenlemesinde ise devre ilişkin yazılı rıza her halde aranmakta, yalnızca işyeri kiralaları bakımından, kiraya verenin bu rızadan haklı neden olmadan kaçınmama durumu söz konusu olmaktadır. Bu nedenle kira ilişkisinin devrine ilişkin düzenlemenin bu bakımdan da kullanım hakkının devrinden farklı olduğundan bahsedilebilecektir.

TBK m. 323 gerekçesinde yer alan ifadeye göre kira ilişkisinin devri, eBK m. 259/1 hükmünde belirtilen “*kiralananın üçüncü şahıslara ferağı*” ifadesindeki düzenlemeye karşılık gelmektedir<sup>459</sup>. Ancak bu durum tarafımızca kabul edilmemektedir. Şöyle ki; “*kiralananın üçüncü şahıslara ferağı*” ifadesinin karşılığı olarak, kiralananın kullanım hakkının devri kurumundan bahsedilebilecektir<sup>460</sup>. Gerçekten de TBK m. 323 hükmü, eBK düzenlemesi içerisinde yer almamakta idi. Bu nedenle, TBK m. 323 düzenlemesinin, eBK 259/1 hükmünde düzenlendiği savı doğru değildir. Diğer yandan GKHK m. 12/1 düzenlemesi; “*Kiracı, mukavelede hilafına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez...*” şeklinde olup, kullanım hakkının devri ve kira ilişkisinin devrinin, bu hüküm nezdinde de ayrı ayrı düzenlenmesi sebebi ile birbirinden ayrı kurumlar olduğu ortaya konmuştur<sup>461</sup>.

### **C. Kira İlişkisinin Kiraya Veren Tarafından Devri, Kiralananın Mülkiyetinin Devri Veya Kiralanan Üzerinde Bir Aynı Hak Tesisi**

Kira sözleşmesinin kurulmasından önce veya kurulmasından sonraki bir dönemde kiralananın el değiştirmesi, yani mülkiyetinin devri söz konusu olabilir. Kiralananın devri ile beraber alacak hakkının nisbiliği ilkesi gereği sözleşmenin tarafı olmayan yeni malik, kiralanda eski malikle yapılmış kira sözleşmesine dayanarak kiracı konumunda olan taraftan mülkiyet hakkına dayanarak kiralananın tahliyesini ve iadesini isteyebilecektir<sup>462</sup>. Ancak TBK m. 310 hükmü, kira sözleşmesinin kurulmasından sonraki bir dönemde kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malikin kira

<sup>459</sup> <http://app.e-uyar.com/gerekce/index/77d9fa90-d775-4a41-8c25-d31f906cdc58>; TOPUZ/CANBOLAT, s. 125.

<sup>460</sup> TOPUZ/CANBOLAT, s. 125.

<sup>461</sup> KAHVECİ, Alt Kira Ve Kiranın Devri, s. 167; EROL DURAK, s. 135.

<sup>462</sup> GÜMÜŞ, Kira, s. 140.

sözleşmesinin tarafı olacağını düzenlemektedir<sup>463</sup>. Bu halde, TBK m. 310 hükmü gereğince, kira sözleşmesinin konusunun ne olduğuna bakılmaksızın, kira sözleşmesinin konusu olan eşyanın mülkiyetinin devri ile beraber yeni malik, kira sözleşmesinin tarafı haline gelecektir<sup>464</sup>.

TBK m. 310 hükmü kira ilişkisinin devrinin gerçekleşebilmesi için birtakım şartların varlığını öngörmektedir. Bunlardan ilki, mülkiyetin devrinin geçerli olmasıdır<sup>465</sup>. Gerçekten de mülkiyetin devrinin gerçekleşmediği halde, TBK m. 310 hükmünün uygulama alanı bulabileceğinden bahsedilemeyecektir. Bunun yanında doktrinde, TBK m. 310 hükmünün uygulama alanı bulabilmesi için kira sözleşmesinin kurulmasının yanında, kiralananın kullanımının kiracıya bırakılmış olması da aranmaktadır<sup>466</sup>. Bu durumda kanaatimizce, kira sözleşmesinin devri ile beraber, mülkiyeti devreden malik bakımından, kiralananın kullanımının halen kiracıda olması sebebi ile bir subjektif imkânsızlık gerçekleşmeyecektir<sup>467</sup>. Buna göre sözleşme yeni malike devrolacak ve yeni malik kiraya veren sıfatı ile kira sözleşmesinden doğan kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması borcu altında olacaktır. Çünkü subjektif imkansızlıktan bahsedebilmek için, borcun konusunun borçlu bakımından imkansızlaşması gerekir. Ancak TBK m. 310 hükmü gereğince borç, mülkiyeti devralan tarafa geçer ve artık eski kiraya veren malik tarafından böyle bir borç söz konusu olmaz. Yani devir anı ile beraber, mülkiyeti devreden kiraya verenin, kiralananın kullanımını kiracıya bırakma borcu, mülkiyeti devralan tarafa geçecektir. Bu sebeple, mülkiyeti devreden kiraya veren tarafın borcu sona erecek; eski kiracı bakımından bir subjektif imkânsızlık halinden bahsedilemeyecektir. Kaldı ki TBK m. 310 hükmünde böyle bir şart

---

<sup>463</sup> **EREN**, Özel Hükümler, s. 369. Mülkiyetin devrinin, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra gerçekleşmesi halinde, gerçek olmayan zapttan bahsedileceği ve bu durumda TBK m. 310 ve m. 311 hükümlerinin uygulama alanı bulacağına ilişkin Bkz.: **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 287; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 431.

<sup>464</sup> **GÜMÜŞ**, Kira, s. 146. Kaldı ki TBK m. 310 hükmü emredici nitelikte olduğundan aksi dahi kararlaştırılmayacaktır. Bkz.: **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 431; **İNCEOĞLU**, s. 576.

<sup>465</sup> Mülkiyetin devrinin, cebri icra yolu ile elde edildiği veya mülkiyetin devrinin hukuki sebebinin trampa, bağışlama; satış vs. olmasının TBK m. 310 hükmünün uygulanmasını engellemeyeceğine ilişkin görüş için Bkz.: **GÜMÜŞ**, Kira, s. 147; **EREN**, Özel Hükümler, s. 370. Bunun yanında külli halefiyet durumunu teşkil eden, mirasçılık halinde; mirasçılar kiralananın mülkiyeti ile beraber, kira sözleşmesinden doğan hak ve borçlara kendiliğinden taraf olduğundan TBK m. 310 hükmünün bu kapsamda uygulanması mümkün değildir. Bkz.: **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 433 vd. Külli halefiyetin mevcut olduğu durumlarda, TBK m. 310 hükmünün uygulanmasına ihtiyaç kalmayacağına ilişkin Bkz.: **ACAR**, s. 234; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 440; **İNCEOĞLU**, s. 582.

<sup>466</sup> **GÜMÜŞ**, Kira, s. 148.

<sup>467</sup> Aksi görüş için Bkz.: **GÜMÜŞ**, Kira, s. 148; **ACAR**, s. 227; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 437; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 433. Belirtmek gerekir ki; mülkiyetin devrinin, kira sözleşmesinin kurulmasından önce gerçekleştiği durumlarda, TBK m. 309 gereği kiraya verenin zapt sorumluluğu ortaya çıkacaktır. Bkz.: **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 433; **İNCEOĞLU**, s. 586.

aranmamaktadır. Bu nedenle TBK m. 310 hükmü bakımından, kiralananın kullanımının kiracıya bırakılması şartının aranmaması gerekir. Bu durumda kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde yapılmış olması TBK m. 310 hükmünün uygulanabilmesi bakımından yeterli olacaktır.

Bunun yanında, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun m. 261/1 hükmü kira sözleşmesinin mülkiyetin devri ile geçişinin ancak kiraya verenin malik olduğu durumlarda mümkün olduğunu ifade etmiştir<sup>468</sup>. Buna karşın TBK m. 310 hükmünde böyle bir ayrıma yer verilmemiş, kanun lafzında sanki kiraya verenin mülkiyet sahibi olması halinde dahi mülkiyetin devri halinde kira sözleşmesinin devrinin gerçekleşeceğini ifade etmiştir. Ancak bu durumun kabulü mümkün değildir. Çünkü bu halde kira sözleşmesi yeni malik bakımından aleyhe çok ağır durumlar oluşturabilecektir. Örneğin mülkiyeti devreden ve kiraya veren olmayan ilk malik, kendisinin haberi olmaksızın taşınmazının konu olduğu bir kira sözleşmesinin kiracısını sözleşmenin tarafı olmadığından, taşınmazından tahliye edebilecekken; mülkiyeti devralan üçüncü kişiyi, devreden bile haberi olmadığı bir kira sözleşmesine taraf konumuna getirmek kabul edilemeyecektir. Bu halde TBK m. 310 hükmü yalnızca kiraya verenin malik olduğu durumlarda uygulama alanı bulabilecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 323 hükmü ile TBK m. 310 hükmü arasındaki ilk fark, kira sözleşmesinin kim tarafından devredildiği bakımındandır. Gerçekten de TBK m. 323 hükmü kira ilişkisinin devrini yalnızca kiracı bakımından incelemekte, TBK m. 310 hükmü ise kira ilişkisinin devrini yalnızca kiraya veren bakımından ve kiraya verenin malik olduğu durumlar için ele almaktadır. Ancak bahsi geçen hükümler bakımından en büyük benzerlik; iki hükümde de sözleşmenin devrinin düzenlenmiş olmasıdır. Bununla beraber kira ilişkisinin devrini kiracı bakımından ele alan TBK m. 323 hükmünün uygulanabilmesi bakımından devreden, devralan ve kiraya veren tarafın bu yönde arzularının olması ve üç taraflı bir sözleşmenin yapılması veya kiraya verenin, devreden ve devralan taraflar arasında yapılan kira ilişkisinin devrine ilişkin taahhüde baştan veya bu taahhüt sözleşmesinden sonra rıza göstermesi gerekir. Buna karşın TBK m. 310 hükmünde yer alan sözleşmenin devrine göre kira ilişkisinde yer alan kiracının rızasından bağımsız olarak, mülkiyetin devri ile kira ilişkisi kiraya veren

<sup>468</sup> TBK m. 310 düzenlemesinin ancak kiraya verenin aynı zamanda mülkiyet hakkı sahibi olması durumunda uygulanabileceğine ilişkin görüş için Bkz.: GÜMÜŞ, Kira, s. 148; AKYİĞİT, s. 97; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 432; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 439. Aksi yöndeki görüşe ilişkin açıklamalar ve hakim görüş aleyhine eleştiriler için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 582 vd.



bakımından devrolunur<sup>469</sup>. Hatta mülkiyeti devralan üçüncü kişinin, bu kira ilişkisini bilip bilmemesi önem teşkil etmez. Bu halde kira ilişkisinin kiracı bakımından devrini inceleyen TBK m. 323 hükmü için, üç tarafın da bu yönde iradesi olması gerekirken, TBK m. 310 gereği tarafların bu yönde bir iradesi olmasa dahi mülkiyetin devri ile beraber kira ilişkisi kendiliğinden<sup>470</sup> devrolunur.

Bir başka ayırım ise, devrin geçmişe mi yoksa ileriye mi etkili olacağına ilişkindir. Kira ilişkisinin kiracı bakımından devrini inceleyen TBK m. 323 hükmünün geçmişe etkili olarak tüm hak ve borçların tamamının devralana geçmesi sonucunu doğurduğunu ifade etmiştik. Bununla beraber, TBK m. 310 hükmünde yer almamakla beraber, doktrinde bu hükmün ileriye etkili sonuç doğurduğundan bahsedilmiştir<sup>471</sup>. Gerçekten de kira ilişkisinin mülkiyet sahibinin bu hakkını devretmesi sonucu, bir üçüncü kişiye geçiren TBK m. 310 hükmü bakımından devrin ileriye etkili olduğunun kabulü gerekecektir. Çünkü, mülkiyet sahibi olan üçüncü kişinin kira sözleşmesine taraf olması ile beraber, mülkiyetin devri öncesi kurulmuş kira sözleşmesinden doğan borca aykırılıklarından sorumlu olması veya kira sözleşmesinin devir öncesinden doğmuş olan alacaklarından hak sahibi olması kanunun öngördüğü amaç<sup>472</sup> bakımından isabetli olmayacaktır<sup>473</sup>. Kaldı ki kira ilişkisini mülkiyetin devri ile beraber devralan taraf, buna rıza göstermese dahi ve hatta bilmeseyse dahi bu devir kendiliğinden gerçekleşecektir. Bu durumda mülkiyeti devralan tarafın, kiracının kiracılık hakkını malik

<sup>469</sup> ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 51.

<sup>470</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 434; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 368; EREN, Özel Hükümler, s. 369.

<sup>471</sup> ÖZEN, Burak, Kira Konusunun Devri, BAÜHFHHD, 2013, C. 9, S. 103-104, s. 89-107, s. 105; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, Borçlar, s. 435; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 175; GÜMÜŞ, Kira, s. 148; ALTINOK ORMANCI, Pinar, Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra El Değiştirmesi: "Satım Kirayı Bozmaz" İlkesinin Sonuçları, İTİCÜSBD, Yıl: 12, S. 24, Güz 2013/2, s. 125-141, [https://ticaret.edu.tr/Uploads/yayin/sosyal/125\\_141\\_Pinar\\_Altinok.pdf](https://ticaret.edu.tr/Uploads/yayin/sosyal/125_141_Pinar_Altinok.pdf), E. T.: 20.05.2019, s. 129; Mülkiyetin devrinin, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra gerçekleşmesi halinde, gerçek olmayan zapttan bahsedileceği ve bu durumda TBK m. 310 ve m. 311 hükümlerinin uygulama alanı bulacağına ilişkin Bkz.: ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 287; ACAR, s. 240; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 441; Sözleşmede kararlaştırılması dolayısı ile önceki kiraya veren malike peşin ödenmiş kiralardan, yeni malik tarafından yeniden talep edilemeyeceği ve bu durumda yeni malikin, eski malike ödenmiş kira bedelleri için sebepsiz zenginleşmeye dayanarak talepte bulunabileceğine ilişkin olarak Bkz.: İNCEOĞLU, s. 594, 591.

<sup>472</sup> TBK m. 310 hükmünün eBK m. 254'ten farklı olarak düzenlenmesinin sebebi, kiracının kiracılık hakkının, mülkiyet değişikliği halinde dahi korunmaya çalışılmasıdır. Gerçekten de kanun gerekçesi de şu şekildedir: "Madde'nin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun 254 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarından farklı olarak, kiracıyı yeni malik karşısında korumak amacıyla, kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı da ileri sürebileceği ve yeni malikin kiralananı edindiği anda, kanun gereği, kira sözleşmesinin tarafı olacağı kabul edilmiştir. Bununla birlikte, bu fıkra ile, İcra ve İflâs Kanununun 135 inci maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi halinde, belirtilen maddenin uygulanması olanağı ortadan kaldırılmamaktadır."

<sup>473</sup> Mülkiyeti devralan üçüncü kişinin, devir tarihi öncesi muaccel olmuş alacaklara hak kazanamayacağına ve devir öncesi doğmuş tazminatlara ve kira alacaklarına eski malikin hak kazanacağına ilişkin görüş için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 591; ÖKTEM ÇEVİK, TBK m. 310, 311, s. 52, 176.

değişikliğine rağmen sürdürmesinin amaçlandığı<sup>474</sup> bir düzenleme dolayısı ile sorumlu tutulması kabul edilemeyecektir. Bu halde kira ilişkisinin devri mülkiyetin devri ile kendiliğinden ve ileri etkili olarak gerçekleşecektir. Ancak TBK m. 323 hükmünde olduğu gibi, TBK m. 310 hükmünün uygulama alanı bulması sonucu sözleşmeden doğan tüm hak ve borçlar aynen devam eder ve bu halde yalnızca taraf değişikliği meydana gelir<sup>475</sup>. Nitekim TBK m. 310 hükmü bu hak ve borçların devrini ileriye etkili olarak sağlayacaktır.

Kira ilişkisinin kiracı bakımından devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmü ile kiraya veren malikin değişmesi bakımından devrini düzenleyen TBK m. 310 hükmü arasındaki bir diğer farklılık, kiracı bakımından kira ilişkisinin devrini düzenleyen TBK m. 323 hükmünün f. 3 hükmünde işyeri kiralari bakımından düzenlenen devreden kiracının, devralan kiracı ile birlikte en fazla iki yıl müteselsil sorumlu olacağı hükmüdür. TBK m. 310 hükmünde ise işyeri olsun veya olmasın mülkiyeti devreden kiraya verenin böyle bir müteselsil sorumluluk altında olmasına ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır<sup>476</sup>. Ancak belirtmek gerekir ki kiraya veren, mülkiyeti devrettiği üçüncü kişiye karşı böyle bir garanti borcu veya sorumluluk altına girebilecektir.

Bununla beraber TBK m. 311 hükmü gereği; kira ilişkisinin kurulmasından sonra bir üçüncü kişi kiracının kiracılık hakkını etkileyecek bir aynı hak kazanırsa TBK m. 310 hükmü kıyasen uygulanacaktır<sup>477</sup>. Bu halde de kiraya veren bakımından kira ilişkisinin devrinden söz edilebilecektir. Türk Borçlar Kanunu'nun m. 310 hükmü bakımından yapılan açıklamalar ve karşılaştırma bu hüküm bakımından da geçerli olup, bu açıklamalara tekrar değinilmeyecektir.

---

<sup>474</sup> TBK m. 310 hükmünün düzenlenme amacının, kiracıyı korumak olduğuna ilişkin görüş için Bkz.: **ALTINOK ORMANCI**, s. 129, 130, 134, 138.

<sup>475</sup> **ACAR**, s. 238.

<sup>476</sup> **ÖKTEM ÇEVİK**, TBK m. 310, 311, s. 52, 175.

<sup>477</sup> **EREN**, Özel Hükümler, s. 370. Kanunda yer alan bu hükmün TBK m. 310 hükmü yerine sözleşmeye katılmaya ilişkin hükme benzetilmesinin daha doğru olduğundan bahsedilebilecektir. Çünkü mülkiyet hakkını korusa dahi, malik kiraya veren bir başkasına bu hakkı üzerinde sınırlı bir aynı hak tesis edebilecektir. Bu halde hangi tarafın kira sözleşmesine taraf olacağına ilişkin bir çıkmaza girilebilecektir. Bunun dışında oturma hakkı sahibi kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı nasıl olabileceği yine tartışma konusu yapılabilecektir. Bu yöndeki görüşler için Bkz.: **AKYİĞİT**, s. 98 vd.

## D. Kiralananın Kiracı Tarafından Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 325 hükmünde yer alan düzenlemeye<sup>478</sup> göre kira sözleşmesinin süresinden önce ve fesih sürelerine uymaksızın kiralananın geri verilmesi halinde kiracının bu sözleşmeyle, kiraya verenin benzer koşullarla kiralananı kiraya verebileceği makul bir süre için devam edeceğini düzenlemiştir<sup>479</sup>. Bununla beraber aynı hükmün devamında, kiracının bu sürenin geçmesinden önce, kira ilişkisini devralmaya hazır kiracı bulması halinde, kira ilişkisinden doğan borcunun sona ereceği ifade edilmiştir. Ancak bunun için madde metninde bazı şartlar öngörülmüş, kiracı bakımından, kiraya verenin devralacak kiracıyı kabul etmesinin kendisinden beklenebilmesi ve ödeme gücüne sahip olması aranmıştır.

Bununla beraber TBK m. 325 hükmü, kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükmünden bazı farklılıkları içermektedir<sup>480</sup>. Gerçekten de TBK m. 325 hükmü, kira ilişkisini süresinden önce iade etmesi durumunda, kiraya veren bakımından ortaya çıkacak zararın tazmini ve kiracı bakımından kira ilişkisini devralmaya hazır bir kiracı bulunarak kiracının bu sorumluluktan kurtulabilmesine olanak veren bir düzenlemedir<sup>481</sup>. Ancak bu halde kiraya veren kira ilişkisini devretmeye zorlanamayacaktır. Nitekim kiraya verenin TBK m. 325 hükmünde yer alan düzenlemeye uymaması halinde, yalnızca TBK m. 325/1 hükmünde düzenlenen tazminat hakkından mahrum kalacak, buna karşın TBK m. 323 hükmünde kiraya verenin devre zorlanması mümkün olacaktır<sup>482</sup>. Bunun yanında mevcut kiracının kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması durumunda, kiraya verenin yazılı rızasının aranması hali bu düzenlemede yer almamaktadır. Bu bakımdan TBK m. 325 hükmü, TBK m. 323 hükmünden farklılık göstermektedir.

<sup>478</sup> Mehaz İsviçre Borçlar Kanununun m. 264 hükmü esas alınarak hazırlanmıştır. Bkz.: **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 128; **GÜMÜŞ**, Kira, s. 193; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 483; **İNCEOĞLU**, s. 625.

<sup>479</sup> Bu hüküm, nispi emredici nitelikte düzenlenmiş olup, kiracı lehine düzenlenmiş imkanın ağırlaştırılması mümkün değildir. Bu halde kiracının, kiralananı kira sözleşmesinin süresinden önce geri vermesi halinde sürenin sonuna kadar sorumlu olacağına ilişkin anlaşmalar kesin hükümsüzdür. Bkz.: **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, Borçlar, s. 483.

<sup>480</sup> TBK m. 323 ve TBK m. 325 hükümlerinin benzer ve birçok keşiştiği noktanın bulunduğu; hatta, TBK m. 325 hükmünün, kiraya veren tarafa yöneltilmiş; kira ilişkisinin devrine ilişkin öneri niteliğinde olduğu, bununla beraber; TBK m. 325/1 hükmünde yer alan “*kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek*” kiracı bulunması kavramının, TBK m. 323 hükmünde yer alan “*haklı sebep*” kavramı ile büyük ölçüde örtüştüğüne ilişkin görüşler için Bkz: **İNCEOĞLU**, s. 567.

<sup>481</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 128; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 334; **İNCEOĞLU**, s. 627.

<sup>482</sup> **İNCEOĞLU**, s. 567, 638, 659 vd..

TBK m. 325 hükmüne göre, kiracının, kira ilişkisini devralmaya hazır ve ödeme gücü olan bir kiracı bulması durumunda, doktrinde kiraya verenin yazılı rızasının aranmayacağı savunulmuştur<sup>483</sup>. Ancak bu durum kanaatimize göre doğru değildir. Kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak devre konu kira ilişkisinin bir işyeri kirası teşkil etmesi halinde dahi, kiraya verenin yazılı rızasının arandığını ifade etmiştik<sup>484</sup>. Bu halde yalnızca kiraya verenin haklı bir nedeni olmadan bu yazılı rızayı vermekten kaçınmayacağını belirtmiştik. Buna göre TBK m. 325 düzenlemesinin bu durumdan farklı olduğu söylenemeyecektir. Gerçekten de TBK m. 325 düzenlemesinde kiraya verenin, kira ilişkisini devralmaya hazır üçüncü kişiyi kabul edebileceğinin kendisinden bekleneceği durumlarda, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşebileceğinden<sup>485</sup> ve mevcut kiracının yalnız bu durumda sorumluluktan kurtulabileceğinden bahsedilmiştir. Bu durumda TBK m. 325 düzenlemesinde yer alan düzenlemeye dayanarak kiraya verenin yazılı rızasının aranmayacağından bahsedilemeyecektir. Çünkü TBK m. 323/1 hükmü emredici olup, TBK m. 325 hükmüne göre özel hüküm niteliğindedir. Bunun yanında TBK m. 325 hükmünde düzenlenen devir halinde yine TBK m. 323 hükümleri uygulanacak, ancak TBK m. 325 hükmünde yer alan durumun oluşması halinde işyeri kirası fark etmeksizin, kiraya veren haklı bir nedeni olmadan bu yazılı rızayı vermekten kaçınmayacaktır<sup>486</sup>. Aksi görüşün kabulü halinde, TBK m. 323 düzenlemesinin bir önemi kalmayacaktır. Bu halde, TBK m. 325 uygulamasında dahi kiraya verenin yazılı rızasının aranacağı ancak haklı bir neden olmadan bu rızayı vermekten kaçınmayacağını kabulü gerekir. Bunun yanında, TBK m. 325 gereğince kiracının devralmaya hazır bir kiracı bulması durumunda, kira sözleşmesinin konusunun işyeri olduğu

---

<sup>483</sup> **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 128. TBK m. 325 hükmü gereğince, kiracının kiralananı iade anında, kira sözleşmesinin sona erdiğinin kabul edilmesi halinde, kiraya verenin TBK m. 323 hükmü gereğince yazılı rızasının aranması durumu ortaya çıkmayacaktır. Ancak bu halde, TBK m. 325 hükmü gereğince, kiracının; kira ilişkisini devralmaya hazır bir kiracı bulmasından bahsedilemeyecektir. Çünkü bu durumda, mevcut kira sözleşmesi sona ermiş olacak ve devre konu bir kira sözleşmesinden bahsedilemeyecektir. Bu halde, TBK m. 325 hükmü gereğince mevcut kiracının, kira sözleşmesini devralacak yeni bir kiracı bulması lafzından da anlaşılacağı üzere, kiralananın mevcut kiracı tarafından iadesi ile kira sözleşmesi sona ermeyecektir. Aksine Türk hukukunda kira sözleşmesinin iade anında sona erdiğinin kabul edilmesine ilişkin görüş için Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 663. Bununla beraber; kiracının iadede önce kiralananı devralmaya hazır bir kiracı bulması durumunda, bu devrin gerçekleşmesi için kiraya verenin yazılı rızasından bahsedilmesi gerektiği bununla beraber işyeri kiralalarında müteselsil sorumluluk hükümlerinin uygulama alanı bulacağına ilişkin görüşün İsviçre doktrinde kabul gördüğüne ilişkin Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 662.

<sup>484</sup> Bkz.: s. 66 vd.

<sup>485</sup> Bu durumda TBK m. 323 hükmünde yer alan kira ilişkisinin devrinin ortaya çıktığının kabulü gerekir. Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 662.

<sup>486</sup> TBK m. 325 bakımından, kiraya verenin kabul etmesinin beklenebileceği bir kiracının devralmaya hazır bulunması kavramı, TBK m. 323 bakımından işyeri kiralalarında aranan haklı sebep kavramı ile büyük ölçüde örtüşür. Bkz.: **İNCEOĞLU**, s. 656 vd.

hallerde TBK m. 323/3 hükmünde düzenlenen müteselsil sorumluluk hükümleri uygulama alanı bulacaktır<sup>487</sup>.

Bununla beraber TBK m. 325 hükmü, TBK m. 323 hükmü gibi tüm kira sözleşmeleri için uygulanabilir.



---

<sup>487</sup> Aksi görüş için Bkz.: İNCEOĞLU, s. 663.

## SONUÇ

Konumuzun temelini oluşturan TBK m. 323 hükmünde kira ilişkisinin kiracı bakımından devri ele alınmıştır. Bu kanun maddesi hukuki niteliği itibari ile TBK m. 205 hükmünde düzenlenen sözleşmenin devri niteliğindedir. Sözleşmenin devri eBK'dan farklı olarak 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 205. maddesi ile mevzuatımıza girmiş ve hukukumuzda tipik bir sözleşme haline gelmiştir. Bununla beraber sözleşmenin devri, TBK m. 205 hükmünden anlaşılacağı üzere devreden hak ve borçlarını bir kül olarak sözleşmeye yeni dahil olan üçüncü kişiye devrettiği, bununla beraber bu devir işleminin geçerli olarak kurulabilmesi için devreden, devralan ve sözleşmede kalan tarafın rıza vermesi gerektiği bir sözleşmedir. Bu sebeple TBK m. 323, sözleşmenin devrine ilişkin TBK m. 205 hükmünün özel düzenlemesi niteliğindedir.

Sözleşmenin devri niteliğini haiz olan TBK m. 323 düzenlemesi kiracı tarafın sahip olduğu hak ve borçlar ile taraf olma sıfatını devralana geçirir. Bu halde kira ilişkisinin devri, sözleşmenin devrinde olduğu gibi bir halefiyet işlemi olma özelliğini içinde barındırır. Bununla beraber, sözleşmenin tüm hak ve borçlarının ve de taraf sıfatının devralana geçişini sağlayan TBK m. 205 ve TBK m. 323 hükmü bu özelliği ile aynı zamanda bir tasarruf işlemidir. Belirtmek gerekir ki, kira ilişkisinin devrinin geçerli olabilmesi için mevcut ve geçerli bir kira ilişkisinin olması gerekmektedir.

Yine sözleşmenin devrinde olduğu gibi kira ilişkisinin kiracı bakımından devri, kiraya verenin tarafın başlangıçta verdiği izin veya devreden ve devralacak taraf arasında yapılan sözleşmenin devri taahhüdüne verilecek rıza ile kurulabileceği gibi devreden, devralacak taraf ve sözleşmede kalan tarafın aralarında yapacağı üç taraflı bir sözleşme ile de hüküm ve sonuçlarını doğurabilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 323 hükmünde düzenlenen kira ilişkisinin devrinde aranan yazılılık şartı ile TBK'da benimsenen şekil serbestisine bir istisna getirilmiştir. Gerçekten de TBK m. 323/1 hükmünde, TBK m. 205 genel hükmünden farklı olarak kira ilişkisinin devrinin gerçekleşmesi için, kiraya verenin yazılı onayı aranmıştır. Bu durumda TBK m. 323 hükmü, sözleşmenin devrinde düzenlenen devre konu sözleşmenin şekline bağlılık kuralından ayrılmıştır.

TBK m. 323/1 düzenlemesine göre kural olarak kiraya veren, kira ilişkisinin devrine izin vermek zorunda değildir. Dolayısıyla kiraya veren devre zorlanamaz ve kiracı, kiraya verenin rıza vermektan haklı sebep olmadan kaçındığı iddiasında

bulunamaz. Bununla beraber kira ilişkisinin devrinin genel hükmü niteliğinde olan TBK m. 205 hükmünde de, sözleşmenin devri bakımından da taraflara böyle bir zorunluluk getirilmemiştir. Bu, TBK m. 26'da yer alan sözleşme özgürlüğü ilkesinin bir gereğidir. Yani TBK m. 205 hükmünde düzenlenen sözleşmenin devri ve TBK m. 323 hükmü düzenlemesi bakımından sözleşmede kalan taraf yani kiraya veren taraf devre rıza vermek zorunda değildir. Bununla beraber, TBK m. 323/1 hükmü işyeri kiralari bakımından bu kurala bir istisna getirmiştir. Buna göre, işyeri kiralalarında kiraya veren haklı sebep olmadan rıza vermekten kaçınamayacaktır. Bir başka ifadeyle kiraya verenin haklı nedeni olmadığı hallerde kira ilişkisinin devrine rıza göstermesi, bir borç olarak düzenlenmiştir. Nitekim haklı bir nedeni olmadığı halde, kira ilişkisinin devrine rıza göstermekten kaçınan kiraya verenin, kiracının bu sebeple uğradığı zararları tazmin etmesi gerekir. Bunun yanında, kiraya verenin haklı bir neden olmadan kira ilişkisinin devrine rıza göstermemesi durumunda mevcut kiracının kira sözleşmesini TBK m. 331 hükmü düzenlemesine dayanarak haklı nedenle fesih hakkı vardır. Belirtmek gerekir ki kiraya verenin tazminat sorumluluğunun kapsamı, yalnızca mevcut kira ilişkisindeki kiracısına karşıdır. Belirtmek gerekir ki; kiraya verenin, tazminat sorumluluğu kapsamı yalnızca mevcut kira ilişkisindeki kiracısına karşıdır. Ancak TBK m. 49/2 hükmünde düzenlenen haksız fiil sorumluluğuna ilişkin olarak, kiraya verenin kira ilişkisini devralacak tarafa karşı sorumlu olabileceğinden bahsetmek gerekir.

İşyeri kiralalarında kira sözleşmesinin devrine ilişkin rızayı kimin talep edebileceği tartışılmıştır. Belirtmek gerekir ki, kira ilişkisinin devrinin gerçekleşebilmesi bakımından kiraya verenin iradesinin bulunması gerekir. Bu durumda kira ilişkisinin devrine ilişkin taahhüt sözleşmesini akdeden taraflardan olan mevcut kiracının, kiraya verenden, bu taahhüt sözleşmesine onay verilmesini talep edebileceğinden bahsetmek gerekir. Kanaatimizce bu talep hakkına yalnızca mevcut kira ilişkisinde yer alan ve henüz kira ilişkisini devir taahhüdü altına girmiş olan kiracı taraf sahip olacaktır. Bununla beraber kiracının bu talebi TBK m. 323 hükmünde de düzenlenmediği üzere bir şekilde tabi değildir. Ancak ispat yükü kira ilişkisinin devrine ilişkin talepte bulunan kiracının üzerinde olacaktır. Doktrinde yer alan diğer bir görüşe göre ise kiraya verene yapılan bu talebi kimin yaptığının önemi yoktur. Bu halde kira sözleşmesinin tarafı olmayan, kira ilişkisini devralacak taraf da bu talepte bulunabilecektir. Ancak tarafımızın katıldığı görüşe göre talep hakkı yalnızca mevcut kira ilişkisinin tarafı olan kiracı tarafa ait olacaktır.

İşyeri kiralari bakımından kiraya verenin haklı bir nedeni olmadan kira ilişkisinin devrine rıza vermektan kaçınamayacağına ilişkin düzenleme emredici niteliktedir. Bu halde işyeri kiralari bakımından taraflar, kira ilişkisinin devrini yasaklayıcı şartlar kararlaştıramayacaktır. Buna karşın kiraya verenin işyeri kiralari dışında kalan, devirlere rıza gösterme sorumluluğu yoktur. Çünkü işyeri kiralari dışındaki kira ilişkisinin devirlerine ilişkin olarak kiraya verene, 323/1 hükmünde bir serbesti tanınmıştır. Bu halde işyeri kiralari dışında kalan hallerde kiraya veren ve mevcut kira ilişkisindeki kiracı ile kira ilişkisinin devrini yasaklayıcı anlaşmalar yapabileceklerdir.

Kira ilişkisinin devrine konu bir işyeri kirasında, devralacak tarafın burayı bir konut olarak kullanacak olması yani burada kira ilişkisinin artık bir konut kirasına dönüşecek olması durumunda kiralananın kullanım amacının değiştiğinden bahsedilebilecektir. Bu durumda da kiraya veren bakımından kira ilişkisinin devrine haklı nedenle rıza göstermekten kaçınma hakkı doğacaktır. Ancak bazı hallerde, kanunun korumayı amaçladığı haklı menfaatin oluşmaması durumunda TBK m. 323/1 hükmünün son cümlesi değil TBK m. 323/1 hükmünün ilk cümlesi uygulanacaktır. Bu halde kiraya verenin haklı nedeni olması sebebi ile rıza vermektan kaçınmasından değil, kira ilişkisinin devrine ilişkin rıza verip vermemesinin serbestisinden bahsedilebilecektir. Ancak bu hal çok sınırlı olarak uygulama alanı bulacaktır. Buna karşın kiralananın kullanım amacının değişmesi ancak KMK'ya aykırı olmamak koşulu ile gerçekleşebilecektir.

Bununla beraber kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak bazı özel hallerden bahsedilebilecektir. Bunlardan ilki aile konutuna ilişkin olarak, kiraya veren, kira ilişkisini devreden ve kira ilişkisini devralan taraf dışında, devreden tarafın yanında diğer eşin de kira ilişkisinin devrine onay vermesi gerektiğidir. Buna göre aile konutuna niteliğindeki bir konutta, eşlerden birisi diğer eşin rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemeyeceği gibi, kira ilişkisini de devredemeyecektir. Çünkü aile konutunu konu edinen TMK m. 194 hükmü her ne kadar kira sözleşmesinin feshinden bahsetse de, kanunun burada korumak istediği menfaat eşlerden birinin tek başına kira sözleşmesini kendisi açısından sona erdirecek iradesini engellemektir.

Bunun yanında kira ilişkisinin devrine ilişkin TBK m. 323 hükümleri, TTK'da düzenlenen birleşme, bölünme ve tür değiştirme hallerinde uygulanamaz. Çünkü kira sözleşmesinin devrine konu olan kiralanandan yararlanma ve kiralananı



kullanma hakkı birleşme, tür değiştirme ve bölünmeye konu olan ticari şirketlerin malvarlığının aktifinde yer alan bir alacak hakkıdır. Bu durumda TTK da öngörülen yukarıda saydığımız kanuni külli halefiyet halleri birleşme, bölünme ve tür değiştirmenin gerçekteşmesi ile birlikte ayrıca kiraya verenin rızası aranmaksızın kira sözleşmesinin devri de doğacaktır.

İfade etmek gerekir ki TTK m. 11/3 hükmünde düzenlenen ticari işletmenin devri halinde de TBK m. 323 hükmü uygulama alanı bulamayacaktır. Bu durumun ilk gerekçesi olarak; TTK m. 11/3 hükmünün, TBK m. 323 hükmüne göre özel hüküm olması ve bu sebeple bu hükmün uygulanacak olmasıdır. Bu durumun gerekçelerinden bir diğeri ise doktrinde ticari işletmenin devrinin bir kısmı külli halefiyet sonucunu doğurduğu kabul edilmesidir. Bu halde aksi kararlaştırılmadıkça ticari işletmenin devrinde kiracılık hakkı da devralana geçecektir. Bu durumda külli halefiyet gereği artık kira ilişkisinin devrine ilişkin olarak düzenlenen ve bir cüz'i halefiyet hali olan TBK m. 323 hükmü uygulama alanı bulamayacaktır.

Kira ilişkisinin devrine ilişkin hangi kanun hükmünün uygulanabileceğine ilişkin farklılık gösteren bir diğer özel durum, pratikte *home office* olarak bilinen ve Türkçe'ye ev ofis olarak çevrilen durumdur. Bu durumda ev ofis kavramı ile ilgili kira ilişkisini konu edinen TBK m. 323 hükmünün ne şekilde uygulanacağına ilişkin temel ayırım, o kira ilişkisinin hangi muhteviyatla kurulduğu değil de, kiralananın kullanımı ile beraber o kiralanan üzerinde bir değer artışıının sağlanıp sağlanmadığı ve o kiralananın kullanım amacının hangi tarafta ağır bastığının değerlendirilmesi ile ortaya çıkacaktır. Bu durumda net bir sonuca varılamamakla beraber, her somut olay bakımından ayrıca değerlendirilip TBK m. 323 hükmü ona göre uygulanacaktır.

Türk Borçlar Kanunu'nun m. 202 hükmü, bir malvarlığının veya bir işletmenin aktif ve pasifleri ile devrini inceleyen ve bu sebeple külli halefiyet özelliğine sahip bir düzenlemedir. Buna karşın özel hüküm olması sebebi ile TBK m. 323 hükmünde yer alan kira ilişkisinin devri hükmünün burada uygulama alanı bulacağından bahsetmek gerekir. şöyle ki; her ne kadar TBK m. 202 hükmü bir külli halefiyet hali olsa da, kanunda düzenleniş biçimi açısından TBK m. 202'ye göre özel hüküm niteliğinde olduğundan TBK m. 323 hükmünde düzenlenen kira ilişkisinin devri için aranan yazılılık şartı TBK m. 202 hükmü ile devredilen kira ilişkileri bakımından da aranacaktır.

Belirtmek gerekir ki, TBK m. 323 hükmünün ortaya çıkardığı hüküm ve sonuçlar bakımından yapılabilecek en büyük tartışma, kira ilişkisinin devrinin ileriye mi yoksa geçmişe mi etkili olduğu noktasında olacaktır. Kira ilişkisinin devri ile beraber, devre konu kira ilişkisinden doğan taraf olma sıfatı da dahil tüm hak ve borçlar, kira ilişkisini devralan tarafa geçecektir. Bununla beraber, devir tarihi itibari ile hem TBK m. 323/2 gereği hem de kira ilişkisinin devrine göre genel hüküm niteliğinde bulunan TBK m. 205/1 hükmü gereği, devreden tarafın hak, borç ve taraf olma sıfatı, devralan tarafa geçeceğinden, devrin gerçekleştiği andan itibaren geçmişe etkili olarak hüküm doğurduğunun kabulü gerekecektir. Çünkü devir anı itibarıyla devralan, sözleşmenin başından beri tarafıymış konumuna gelecektir. Gerçekten de TBK m. 323 hükmünde yer alan “yerine geçer” ifadesi bu durumu ortaya koymaktadır. Bu durumda kira ilişkisini devralan taraf devre konu kira ilişkisini devreden tarafın, kira ilişkisinden kaynaklanan her türlü borcuna halef olacak; devreden kiracının ödemediği kira bedelleri, kira sözleşmesine aykırılıkları sebebi ile sorumlu olduğu tazminat giderleri, devralan tarafa geçecektir. Bu halde, devir öncesi kira sözleşmesinden doğmuş borçlardan da devralan tarafın sorumlu olacaktır. Nitekim kira ilişkisinin devri ile beraber, devreden kiracının tüm borçlardan sorumluluğunun sona erecek, kira ilişkisini devralan kiracıya geçecektir.

TBK m. 323 hükmünde düzenlenen kira ilişkisinin devrinin en temel sonucu, kira ilişkisinin sanki kira ilişkisinin baştan beri tarafı devralan kiracıymış gibi hüküm ve sonuçlarını doğurmasıdır. Bu halde kira ilişkisinden doğmuş olan yenilik doğuran hakların tamamı, artık devralan tarafa geçer ve bu hakların kullanımına yalnız başına devralan taraf haiz olur. Ancak devreden tarafın devir anı itibarıyla bu yenilik doğuran hakları kullanabileceğinden söz edilemez. Buna karşın devralan tarafın bu hakkı kira ilişkisini devreden tarafın sahip olduğu haklar kadarı ile sınırlıdır. Bunun yanında bazı yenilik doğuran haklar bakımından devrin gerçekleştiğinin kabul edilmesine rağmen bu hakların kullanılması dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebilecektir. Özellikle irade bozukluklarından doğan iptal hakkının kullanılmasına ilişkin olarak ortaya çıkacak bu hal, yenilik doğuran hakların devralan kiracı tarafından kullanılmasını engelleyebilecektir.

Kira sözleşmesi devredilmeden önce mevcut kiracı, kira sözleşmesinden doğmuş itiraz ve def'ilerini kiraya verene karşı ileri sürebileceği gibi, kira ilişkisinin devri ile beraber devreden kiracının sahip olduğu itiraz ve def'iler de devralan kiracıya

gececeğinden, devralan bu itiraz ve def'ileri de ileri sürebilecektir. Bu def'i ve itirazların kapsamı elbette kira ilişkisinden doğmuş olanlarla sınırlı olacaktır. Bu durumda kira ilişkisinin devri ile beraber sözleşmenin devrinde olduğu gibi tüm def'i ve itirazlar da devralan tarafa geçecektir. Ancak kiraya veren tarafından, devreden tarafa karşı ileri sürülebilecek aciz def'i, yeni kiracının ekonomik durumuna göre değişeceğinden devralan tarafa karşı kullanılamayabilir. Nitekim takas def'i, devre konu sözleşmeden doğmamış alacaklar bakımından devralan tarafa karşı kullanılamaz. Zamanaşımı def'i bakımından ise devreden, zamanaşımına uğramış borcun doğduğu sözleşmeyi devrederken, aslında bu borcun ödeneceğine dair sözleşmeyi devralana ifa etme yükümlülüğü altına girdiğinden bu def'isini devralana karşı ileri süremeyecektir. Bununla beraber kiraya veren taraf, devreden tarafın şahsından kaynaklanan def'ilerini kira ilişkisini devralan tarafa karşı ileri süremeyecektir.

Kira ilişkisinin devri sonrası devreden kiracı lehine üçüncü kişilerce verilmiş teminatlar bakımından, borcun naklini düzenleyen TBK m. 198/2 hükmüne kıyasen, üçüncü kişilerin bu devre yazılı rıza göstermemeleri halinde verilmiş olan bu teminatlar sona erer. Ancak teminat veren üçüncü kişilerin bu devre yazılı rıza gösterdiği halde, teminatlar kira ilişkisini devralan taraf bakımından da devam edecektir. Müteselsil sorumluluk hükümlerinin devam ettiği durumlarda ise kira ilişkisini devreden tarafın sorumluluk süresi ile kısıtlı olmak ile beraber, devir tarihinden önce doğmuş ve devir tarihinden sonra doğacak alacaklar bakımından üçüncü kişinin vermiş olduğu teminatların devam edecektir.

Buna karşın kira sözleşmesini devreden tarafın vermiş olduğu teminatlar, devreden sorumluluğunun sona ermesine rağmen ortadan kalkmaz. Bu durumda kira ilişkisinin devri ile beraber, devreden kiracı tarafın sahip olduğu tüm hak ve borçların devralana geçişi gibi, devreden kiracı tarafından verilmiş olan teminatlar da devralan kiracıya geçecektir. Bu halde konusu işyeri kirası olan bir kira ilişkisinin devrinde, devreden müteselsil sorumluluğunun sona ermesi halinde dahi, devreden tarafından verilmiş olan teminatlar sona ermeyecektir.

Son olarak belirtmek gerekir ki; TBK m. 323 hükmü, devrin kiracı bakımından gerçekleşmesini ele alır. Bunun dışında gerçekleşecek devirler genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 205 hükmü kapsamında yer alacaktır. Ayrıca TBK m. 310 hükmü de kira ilişkisinin devri teşkil eder. Ancak bu hüküm, mülkiyetin devri veya kiralanan

üzerinde kurulacak aynı bir hak ile kendiliğinden ve kanunen meydana gelir. Bu kapsamda değerlendirildiğinde TBK m. 205 hükmü, genel itibari ile devri kapsarken, kiracı bakımından devir halinde TBK m. 323, mülkiyetin devri veya kiralanın üzerinde bir aynı hak tesisi ile kiralaşan bakımından kira ilişkisinin devri TBK m. 310 kapsamında yer alacaktır.



## KAYNAKÇA

- ACAR**, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), 4. Baskı, İstanbul 2017, Beta.
- ACAR**, Faruk, Aile Hukukumuzda Aile Konutu – Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, 5. Bası, Ankara 2016, Seçkin.
- AKAY**, M. Hasanali, Ticari İşletme Devrinde Güncel Sorunlar (6102 sayılı TTK m.11/3 kapsamında), İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (1), İstanbul 2014, s. 163-178.
- AKÇAAL**, Mehmet/**UYUMAZ**, Alper, Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 21, s. 297-325, <https://dergipark.org.tr/download/article-file/262821>, E. T.: 02.05.2019.
- AKSOY**, Hüseyin Can, Alacağı Temlik Edenin Kanundan Doğan Garanti Sorumluluğunun Ekonomi Hukuku Prensipleri Işığında Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi, S. 1, Ankara 2012.
- AKYİĞİT**, Ercan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, Seçkin Yayıncılık.
- ALBAYRAK ZİNCİRLİOĞLU**, Candan, İşyerinin Devrinde Türk Ticaret Kanunu ile İş Kanunu Hükümlerinin İş İlişkilerine Etkisi, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2014-114, s. 11-48, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2014-114-1406>, E. T.: 26.03.2019.
- ALTINOK ORMANCI**, Pınar, Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra El Değiştirmesi: "Satım Kirayı Bozmaz" İlkesinin Sonuçları, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl: 12, S. 24, Güz 2013/2, s. 125-141, [https://ticaret.edu.tr/Uploads/yayin/sosyal/125\\_141\\_Pinar\\_Altinok.pdf](https://ticaret.edu.tr/Uploads/yayin/sosyal/125_141_Pinar_Altinok.pdf), E. T.: 20.05.2019.
- ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Ankara 2018, Yetkin Yayınları.
- ARICI**, Mehmet Fatih, Ticari İşletmenin Aktif ve Pasifi ile Devri, İstanbul 2008, Vedat Kitapçılık.
- AYAN**, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Baskı, Konya 2016, Seçkin Yayınları.
- AYDEMİR**, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2016, Seçkin Hukuk.
- AYDIN ÖZDEMİR**, Elif, Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi İle Bağlantılı İşlemler (TBK m. 340), Ankara 2018, Adalet Yayınevi.
- AYDIN**, Sema/**KAPLAN**, Hasan Ali/**ŞEN KALYONCU**, Arzu, Ticari İşletme Devri ve Devrin Hukuki Sonuçları, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 2013, C. XVII, S. 1-2, s. 229-260, [http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/17\\_1-2\\_8.pdf](http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/17_1-2_8.pdf), E. T.: 26.03.2019.
- AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 3. Baskı, Ankara 2017, Adalet Yayınevi.

- AYRANCI**, Hasan, Sözleşmenin Yüklenilmesi (Devri), Ankara 2003, Yetkin Yayınları.
- BAHADIR**, Zeynep, Sözleşmenin Devri Ve Sözleşmeye Katılma, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XVII, Yıl: 2013, S. 3, s. 1-28.
- BAHTİYAR**, Mehmet, Ortaklıklar Hukuku, 10. Bası, İstanbul 2015, Beta.
- BİLGİLİ**, Fatih/ **DEMİRKAPI**, Ertan, Şirketler Hukuku Dersleri, 4. Basım, Bursa 2015.
- BUZ**, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2005, Yetkin Yayınları.
- CEYLAN**, Ebru, Yeni Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutunun Önemi, s. 203-230, <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2017-128-1629>, E. T.: 22.03.2019.
- ÇAYAN**, Gökhan, Sözleşmenin Devri, Ankara 2016, Adalet Yayınevi.
- DEMİRBAŞ**, Harun, Yenilik Doğuran Haklar, İstanbul 2007, Vedat Kitapçılık.
- DOĞAN**, Murat/**BAYGIN**, Cem, Türk Borçlar Kanunu Tasarısında Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümler, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 4, Ağustos 2015, s. 116-131.
- DURAL**, Mustafa/ **ÖĞÜZ**, Tufan/ **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Türk Özel Hukuku Aile Hukuku, C. III, 9. Bası, İstanbul 2014, Filiz Kitabevi.
- ENGİN**, Baki İlkey, Alacağı Temlik Edenin Garanti Sorumluluğu, Ankara 2002, Seçkin.
- ERDEM**, Ercüment, Türk Ticaret Kanunu Uyarınca Ticari İşletmenin Devri, s. 987-1017, <https://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/28-Ercüment-ERDEM.pdf>, E. T.: 26.03.2019.
- ERDOĞMUŞ**, Belgin, Hukukta Latince Teknik Terimler-Özlü Sözler, İstanbul 2004, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 23. Baskı, Ankara 2018, Yetkin Yayınları.
- EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2018, Yetkin Yayınları.
- EROL DURAK**, Yasemin, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinde Alt Kira Ve Kira Hakkının Devri, Ankara 2017, Adalet Yayınevi.
- GÖNENSAY**, A. Saim, Borçlar Hukuku, C.1, İstanbul 1948, İsmail Akgün Matbaası.
- GÜNEROK**, Özcan, Alacağın Devrinde Borçlunun Hukuki Durumu, İstanbul 2014, Vedat Kitapçılık.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, İstanbul 2012, Vedat Kitapçılık.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper, Alacağın Temlik Sözleşmesini Şekli, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, c. 10, S. 2, İstanbul 2011, Editör: Nihal URAL ÇINAR, s. 9-34.
- HAN**, Işık Aslı, Türk Borçlar Kanunu'nun 202. Maddesi Işığında Ticari İşletme Devrinde Pasiflerin Devir Kapsamı Dışında Bırakılmasının Geçerliliği, Türkiye Adalet

Akademisi Dergisi, Yıl: 11, S. 38, Nisan 2019, s. 131-161, <https://dergipark.org.tr/download/article-file/687753>, E. T.: 27.03.2019.

**HATEMİ**, Hüseyin, Medeni Hukuka Giriş, 8. Bası, İstanbul 2018.

**HATEMİ**, Hüseyin/**GÖKYAYLA**, Emre, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 3. Bası, İstanbul 2015, Vedat Kitapçılık.

**HAZNEDAR**, İbrahim Murat, Türk Borçlar Hukukunda Halefiyet, [http://www.murathaznedar.com.tr/Turk-Borclar-Hukukunda-Halefiyet\\_44](http://www.murathaznedar.com.tr/Turk-Borclar-Hukukunda-Halefiyet_44), E. T.: 5.11.2018.

**HELVACI**, İlhan, Turkish Contract Law, Cham 2017, Springer.

**İNCEOĞLU**, M. Murat, Kira Hukuku, C. 1, İstanbul 2014, On İki Levha.

**KAHRAMAN**, Zafer, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Editörler Kurulu: Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, H. Murat Develioğlu, İstanbul 2017, Vedat Kitapçılık

**KAHRAMAN**, Zafer, Ticari İşletmenin Devrinde Aktif ve Pasiflerin İntikali, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 11, Sayı: 145, Eylül 2016, s. 587-630.

**KAHVECİ**, Nalan, 6098 Sayılı TBK.nun 323. Maddesi Çerçevesinde Kira İlişkisinin Devri Durumunda Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlardan Sorumluluk, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 695-728.

**KILIÇOĞLU**, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 19. Bası, Ankara 2015, Turhan Kitabevi.

**KILIÇOĞLU**, Ahmet M., Türk Borçlar Hukukunda Kanuni Halefiyet, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:448, Ankara 1979.

**KILIÇOĞLU**, Ahmet, Medeni Kanun'unuzun Aile-Miras-Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler, Ankara 2003.

**KILIÇOĞLU**, Ahmet, Taşınmaz Satımında Şekil Ve Hakkın Kötüye Kullanılması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 38, S. 1-4, Yayın Tarihi 1981, s. 209-222, <http://acikarsiv.ankara.edu.tr/browse/1205/1797.pdf?show>, E. T.: 06.0.2019.

**KOCAMAN**, Arif B., Alacağın Temlikinin Benzer Üçlü İlişkiler Karşısındaki Teorik Sınırı Sorunu, Ankara 1989, Banka Ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü.

**KOÇ**, Nevzat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (1), İstanbul 2014, s. 3-35.

**KURU**, Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra İflas Hukuku, İstanbul 2016, Legal Kitabevi.

**MERAL**, Nevin, Türk Borçlar Kanunu Ve Ole Lando İlkeleri'nde Sözleşmenin Devri, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 2014, C. 5, S.1, s. 327-352.

**NEBİOĞLU ÖNER**, Şebnem, Aile Konutunun Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi, Ankara 2014.

**NOMER**, Haluk N., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 16. Bası, İstanbul 2018, Beta.

**OĞUZMAN**, Kemal, **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, c. 1, 11.Bası, İstanbul 2014, Vedat Kitapçılık.

**OĞUZMAN**, Kemal, **ÖZ**, Turgut, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, c. 2, 11.Bası, İstanbul 2014, Vedat Kitapçılık.

**OĞUZMAN**, M. Kemal/**BARLAS**, Nami, Medeni Hukuk, 23. Bası, İstanbul 2017, Vedat Kitapçılık.

**OĞUZMAN**, M. Kemal/ **SELİÇİ**, Özer/ **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku, 17. Bs. İstanbul 2014, Filiz Kitabevi.

**OZANEMRE YAYLA**, Hatice Tolunay, Borcun Naklinin Borca İlişkin Benzer Etkili Diğer Hukuki Kurumlar Karşısında Teorik Sınırları, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Özel Sayı, C. 1, s. 2927- 2948.

**ÖKTEM ÇEVİK**, Seda, Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri Ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması, İstanbul 2016, On İki Levha.

**ÖKTEM ÇEVİK**, Seda, Türk Borçlar Kanunu M. 323 Uyarınca Kira Sözleşmesinin Devri, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 145-146, 2016, s. 659-678

**ÖNCÜ**, Azmi, Kira Sözleşmelerinde Taraf Değişikliği Halleri Ve Bunlara Bağlanan Hukuki Sonuçlar, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, <https://tez.yok.gov.tr>

**ÖZ**, Turgut, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Editörler Kurulu: Rona Serozan, Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, H. Murat Develioğlu, İstanbul 2017, Vedat Kitapçılık.

**ÖZEN**, Burak, Kira Konusunun Devri, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 2013, C. 9, S. 103-104, s. 89-107.

**ÖZTAN**, Bilge, Aile Hukuku, 5. Bası, Ankara 2004, Turhan Kitabevi.

**ÖZTÜRK**, Berna, Sözleşmenin Devri, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Yıl: 2016, S. 125, s. 263-296.

**PAMUKÇU**, Ayşe /**TÜRKOĞLU**, Utku Ferah/**EROĞLU**, Zeynep, Yeni Türk Ticaret Kanununun Ticari İşletme Birleşme Bölünme ve Denetime İlişkin Düzenlemelerinin Vergi Hukukuna Etkileri, Ersin Çamoğlu'na Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 731-805.

**POROY**, Reha/**YASAMAN**, Hamdi, Ticari İşletme Hukuku, 17. Bası, İstanbul 2018, Vedat Kitapçılık.

**REİSOĞLU**, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Bası, İstanbul 2014.

**SCWARZ**, Andreas B., Borçlar Hukuku Dersleri, C.1, Çev. Bülent Davran, İstanbul 1948.

**ŞİPKA**, Şükran, Türk Medeni Hukukunda Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK m. 194), İstanbul 2002.

**TANDOĞAN**, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 5. Bası, İstanbul 1992.



**TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**, Tapu Sicili Uygulamaları, Ankara 2017, Karamete Tasarım.

**TAŞKIN**, Zeynep Damla/**ŞAHBAZ**, Ali, Sözleşmenin Devri, Legal Hukuk Dergisi, C. 15, S. 178, s. 4955- 5019.

**TERCIER**, Pierre/**PICHONNAZ**, Pascal/**DEVELİOĞLU**, Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha.

**TOPUZ**, Murat, Ticari İşletmenin Devrinde Tasarruf İşlemlerine İlişkin Şekil Sorunu, MÜHF-HAD, İstanbul 2012, <http://dspace.marmara.edu.tr/bitstream/handle/11424/2091/5000001563-5000000610-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, E.T.: 26.03.2019.

**TOPUZ**, Seçkin/**CANBOLAT**, Ferhat, Kira İlişkisinin Devri –(Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü Maddesinin Değerlendirilmesi-, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, <http://tbbergisi.barobirlik.org.tr/m2011-95-720>, E. T.: 06.02.2019.

**TOSUN**, Yalçın, Sözleşmenin Devri, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler – Tebliğler, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, İstanbul 2012

**TUHR**, Andreas Von, Borçlar Hukuku, C. 1, Çev. Cevat Edege, İstanbul 1952, Yeni Matbaa.

**TUNÇOMAĞ**, Kenan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, 5. Bası, İstanbul 1972.

**TÜREL**, Erol, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri, C. 1, İstanbul 2015, Legal Yayıncılık.

**TÜRKMEN**, Ahmet, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi, 2015-1, s. 341- 368, <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/398246>, E. T.: 24.03.2019.

**URAL ÇINAR**, Nihal/**ACAR ÜNAL**, Özlem Kefalet Sözleşmesi Hükümlerinin Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2, Temmuz 2016, s. 43-80.

**ÜLGEN**, Hüseyin/**ARICI**, M. Fatih, İsviçre Hukukunda Yeniden Yapılandırma Türü Olarak Malvarlığı Devri, Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan, C. 2, İstanbul 2010

**ÜLGEN**, Hüseyin/**HELVACI**, Mehmet/**KENDİGELEN**, Abuzer/**KAYA**, Arslan/**NOMERERTAN**, Füsün, Ticari İşletme Hukuku, 5. Bası, İstanbul 2015

**YASAN**, Mustafa: Ticari İşletme Devir Sözleşmesinin Kapsamına Kiracılık Hakkının Dahil Olması Sorunu (6102 Sayılı TTK ve 6098 Sayılı TBK Çerçevesinde Bir İnceleme), BATİDER 2013, Doç., Dr. Nurkut İnan'a Armağan, C. XXIX, S. 3, s. 159-185, <https://021155ide-y-https-jurix-com-tr.proxy.medipol.deep-knowledge.net/article/6931>, E. T.: 26.03.2019.

**YAVUZ**, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2018, Beta.

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

**YAVUZ**, Nihat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. 1, Ankara 2013, Adalet Yayınevi.

**YENER, Mehmet Deniz**, Kira Sözleşmesi Ve Özellikle 6098 Sayılı Kanun İle Getirilen Yenilikler, İstanbul 2018, Yalın Yayıncılık.

**YENİOCAK**, Umut, Dövizle Sözleşme Kurma Yasağı ve Yasağa Aykırılığın Yaptırımını, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz İle Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, Ed.: Murat Topuz, Ankara 2019, Seçkin Yayıncılık, s. 55-70.

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

## **ELEKTRONİK KAYNAKÇA**

<http://acikarsiv.ankara.edu.tr/>

<http://app.e-uyar.com/>

<http://dergipark.gov.tr>

<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr>

<http://webftp.gazi.edu.tr/>

<http://www.jurix.com>

<http://www.lexpera.com>

<http://www.murathaznedar.com.tr/>

<https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english>

<https://journal.yasar.edu.tr/>

<https://tez.yok.gov.tr>

<https://ticaret.edu.tr/>

<https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english>

[www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr)