

**Av. Meltem YOKUŐ**

# **KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XV
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

I. TANIMI.....	3
II. HUKUKİ NİTELİĞİ.....	4
III. UNSURLARI .....	5
A. Kira Konusu Şey .....	5
B. Kira Bedeli .....	7
C. Kiralananın Kullanılması ve Kira Bedelinin Ödenmesi Konusunda Tarafların Anlaşması.....	10
IV. TÜRLERİ.....	11
A. Kira Konusu Şeyin Taşınır veya Taşınmaz Olmasına Göre .....	11
1. Taşınır Kirası .....	11
2. Taşınmaz Kirası.....	11
a. Genel Olarak .....	11
b. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası .....	12
(1) Genel Olarak .....	12
(2) Konut .....	13
(3) İşyeri.....	14
c. Olağan Taşınmaz Kirası.....	15
B. Kira Konusu Malın Ürün Getiren Bir Mal Olup Olmadığına Göre .....	15

1. Adi Kira Sözleşmeleri .....	15
2. Ürün Kirası .....	16
C. Kira Sözleşmesi Süresinin Belirli Olup Olmadığına Göre .....	18
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmeleri .....	18
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmeleri.....	19
V. ŞEKLİ .....	20
VI. TARAFLARI .....	21
A. Kiraya Veren .....	21
1. Ehliyet ve Temsil .....	21
2. Kiraya Verenin Malikten Başka Bir Kimse Olabilmesi .....	22
3. Kiraya Verenin Birden Fazla Kişi Olması.....	23
a. Elbirliği ile Mülkiyet .....	23
b. Paylı Mülkiyet .....	24
4. Kiraya Verenin Ölümünün Kira Sözleşmesine Etkisi.....	25
B. Kiracı.....	25
1. Ehliyet ve Temsil .....	25
2. Kiracının Birden Fazla Kişi Olması.....	27
3. Kiracının Ölümünün Kira Sözleşmesine Etkisi.....	28

## İKİNCİ BÖLÜM

### KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVRİ

I. SÖZLEŞMENİN DEVRİ .....	31
A. Genel Olarak .....	31
B. Şartları .....	32
1. Mevcut ve Geçerli Bir Sözleşmenin Bulunması .....	32
2. Sözleşmenin Devredilebilir Nitelikte Olması.....	33
3. Tarafların Birbirine Uygun İrade Beyanlarının Varlığı.....	34
4. Şekil Şartı .....	35
C. Hukuki Sonuçları .....	36

---

1. Devrin Taraflar Bakımından Hukuki Sonuçları .....	36
a. Devreden ve Sözleşmede Kalan Taraf Arasındaki İlişki Bakımından Hukuki Sonuçlar.....	36
b. Devralan ile Sözleşmede Kalan Taraf Arasındaki İlişki Bakımından Hukuki Sonuçlar .....	37
c. Devreden ve Devralan Arasındaki İlişki Bakımından Hukuki Sonuçlar.....	37
2. Borç İlişkisi Bakımından Hukuki Sonuçları.....	38
a. Alacak Hakları Bakımından Hukuki Sonuçlar.....	38
b. Yenilik Doğuran Haklar Bakımından Hukuki Sonuçlar .....	39
c. Def'i ve İtirazlar Bakımından Hukuki Sonuçlar .....	40
d. Diğer Haklar Bakımından Hukuki Sonuçlar .....	41
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRACI TARAFINDAN DEVRİ (TBK m. 323) .....	41
A. TBK m. 323 Hükmüne Genel Bakış.....	41
B. Hükmün Amacı .....	43
C. Hükmün Uygulama Alanı.....	46
1. Konu Bakımından Uygulama .....	46
2. Zaman Bakımından Uygulama.....	47
a. Genel Olarak .....	47
b. 01.07.2020 Tarihine Kadar Uygulanan Düzenlemeler.....	48
c. 01.07.2020 Tarihinden Sonra Uygulanan Düzenlemeler ..	49
D. Hukuki Niteliği .....	50
E. Şartları .....	51
1. Mevcut ve Geçerli Bir Kira Sözleşmesinin Bulunması.....	52
2. Kira Sözleşmesinin Devredilebilir Nitelikte Olması.....	52
3. Tarafların Anlaşması .....	53
a. Üç Tarafın Anlaşmasıyla .....	53
b. Devreden Kiracı ve Devralan Kiracı Arasında Yapılan Anlaşmaya Kiraya Veren Rıza Vermesi .....	54
(1) Rıza Verecek Kişi .....	55

(2) Rıza Verilmesini Talep Edebilecek Kişi.....	55
(3) Rızanın Kapsamı.....	56
(4) Rıza Verilecek Zaman.....	56
(5) Rızanın Şekli.....	57
(6) Rızanın Hukuki Niteliği .....	59
(7) Rızanın Geri Alınması .....	60
(8) Rıza Verilmemesi.....	61
F. İşyeri Kiralarında Kira İlişkisinin Devri.....	62
1. İşyeri Kiralarında Rıza.....	62
a. Genel Olarak .....	62
b. Haklı Sebep Teşkil Eden Haller.....	63
(1) Objektif Haklı Sebepler.....	63
(2) Sübjektif Haklı Sebepler .....	68
2. İşyeri Kiralarında Rızanın Verilmemesi.....	69
3. Müteselsil Sorumluluk .....	71
G. Aile Konutunda Kira İlişkisinin Devri.....	74
1. Aile Konutu Kavramı.....	74
2. Aile Konutunda Kira İlişkisinin Devrinde Eşin Rızasının Alınması Zorunluluğu .....	74
H. Ürün Kirasında Kira İlişkisinin Devri .....	77

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN HUKUKİ**  
**SONUÇLARI VE KİRA İLİŞKİSİNİN**  
**DEVRİNİN BENZER HUKUKİ KURUMLAR**  
**İLE KARŞILAŞTIRILMASI**

I. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN HUKUKİ SONUÇLARI .....	81
A. Devrin Hukuki Sonuçlarını Doğurmaya Başladığı Zaman .....	81
B. Devrin Taraflar Bakımından Hukuki Sonuçları .....	82

1. Devreden Kiracı ve Kiraya Veren Arasındaki İlişki Bakımından Hukuki Sonuçlar .....	82
2. Devralan Kiracı ve Kiraya Veren Arasındaki İlişki Bakımından Hukuki Sonuçlar .....	84
3. Devreden Kiracı ve Devralan Kiracı Arasındaki İlişki Bakımından Hukuki Sonuçlar .....	87
C. Devrin Borç İlişkisi Bakımından Hukuki Sonuçları.....	88
1. Alacak Hakları Bakımından Hukuki Sonuçlar.....	88
2. Yenilik Doğuran Haklar Bakımından Hukuki Sonuçlar .....	89
3. Def'i ve İtirazlar Bakımından Hukuki Sonuçlar .....	91
4. Teminatlar Bakımından Hukuki Sonuçlar.....	92
a. Genel Olarak .....	92
b. Devreden Kiracı Tarafından Verilmiş Olan Teminatların Durumu .....	93
c. Üçüncü Kişiler Tarafından Verilmiş Olan Teminatların Durumu .....	95
II. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN BENZER HUKUKİ KURUMLAR İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	96
A. Kira Sözleşmesine Katılma.....	96
B. Ticari İşletmenin Devri (TTK m. 11) .....	99
C. Malvarlığının veya İşletmenin Devralınması (TBK m. 202).....	102
D. Kiralananın El Değiştirmesi (TBK m. 310).....	102
E. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri (TBK m. 322) .....	108
1. Alt Kira .....	108
2. Kullanım Hakkının Devri.....	111
F. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325).....	112
SONUÇ .....	115
KAYNAKÇA.....	119