

BUĐRA KAAK ÇAKIROĐLU

İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakóltesi
Medeni Hukuk Anabilimdalı
Arařtırma Görevlisi

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

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK SÖZLEŞMENİN DEVRİ VE TBK M. 205 DÜZENLEMESİ

I. GENEL OLARAK SÖZLEŞMENİN DEVRİ.....	3
A. Genel Olarak Sözleşmenin Devri Ve TBK m. 205 Düzenlemesi ..	3
B. Tanımı ve Hukuki Niteliği.....	6
C. Hukuki Özellikleri.....	8
1. Halefiyet İşlemi Özelliği.....	8
2. Tasarruf İşlemi Özelliği.....	11
D. Taraflar	14
E. Şartları	14
1. Sözleşme İlişkisinin Mevcut ve Geçerli Olması.....	14
2. Sözleşmenin Devredilebilir Nitelikte Olması.....	16
3. Sözleşmenin Devrinde Tarafların İrade Beyanları	18
a. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Döneminde.....	18

b. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Döneminde	19
aa. Genel Olarak.....	19
bb. Üç Taraflı Sözleşme Yapılarak.....	20
cc. Sözleşmede Kalan Tarafından Verilen İzin Veya Rıza	20
4. Sözleşmenin Devrinin Şekle Uygun Yapılması	21
II. SÖZLEŞMENİN DEVRİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI	23
A. Genel Olarak	23
B. Taraflar Bakımından Sonuçları	24
C. Borç İlişkileri Bakımından Sonuçları.....	25
1. Alacak Hakları Bakımından.....	26
2. Yenilik Doğuran Haklar Bakımından	28
3. Def'i Ve İtiraz Hakları Bakımından.....	31
4. Diğer Fer'i Haklar Bakımından	36
D. Sözleşmenin Devrinin Meydana Geldiği, Hüküm Ve Sonuçlarını Doğurduğu Zaman.....	36
III. SÖZLEŞMENİN DEVRİNİN BENZER HUKUKİ KURUMLARDAN FARKLARI	39
A. Sözleşmeye Katılma.....	39
B. Alacağın Devri	41
C. Borcun Üstlenilmesi.....	45
D. Borca Katılma.....	49

İKİNCİ BÖLÜM
GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ VE
TBK M. 323 DÜZENLEMESİ

I. KİRA SÖZLEŞMESİ	51
A. Genel Olarak Kira Sözleşmesi; TBK Düzenlemesi	51
B. Kira Sözleşmesinin Tanımı	52
C. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	53

D. Kira Sözleşmesinin Unsurları	53
1. Kullanımı Kiracıya Bırakılan Kira Sözleşmesinin Konusu Olan Şey	54
2. Kiracının Kiralananın Kullanımı Karşılığında Kiraya Verene Ödediği Kira Bedeli	56
3. Kiracı Ve Kiraya Verenin Anlaşması	58
II. KİRACI TARAFINDAN KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ....	60
A. Genel Olarak	60
B. Hukuki Niteliği.....	62
C. TBK m. 323 Düzenlemesinin Amacı.....	65
D. TBK m. 323 Uygulama alanı.....	68
E. Şartları	73
1. Bir Kira Sözleşmesinin Mevcut Olması.....	73
2. Kira Sözleşmesinin Geçerli Olması	75
3. Kira İlişkisinin Devri Konusunda Tarafların Anlaşması	75
a. Genel Olarak.....	75
b. Üç Taraflı Sözleşme Yapılarak.....	76
c. Devreden Kiracı Ve Devralan Kiracı Arasında Yapılan Anlaşmaya Kiraya Verenın Onay Vermesi Veyahut Başlangıçta Verilmiş İzin	78
aa. Genel Olarak.....	78
bb. Kiraya Verenın Onay veya İzin Vermesi ve Bunların Geri Alınması	79
cc. Onay Ve İzin Şekli	83
dd. Kiraya Verenın Kira İlişkisinin Devrine Onay Vermemesi.....	85
ee. İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Bakımından Onaydan Kaçınmanın Haklı Sebep Olduğu Durumlar.....	87
ff. Tarafların, Kira İlişkisinin Devrini Yasaklayıcı Anlaşmalar Yapıp Yapamayacağı Sorunu	92
gg. Kiraya Verenın Kira İlişkisinin Devrine Onay Vermemesinin Hukuki Sonuçları.....	93

hh. Kira İlişkisinin Devri Sonrası Kiralananın Kullanım Amacının Değişmesi Durumu	101
F. Kira İlişkisinin Devrinde Özel Durumlar	105
1. Devre Konu Kira İlişkisinin Aile Konutu Olması Durumu	105
2. Türk Ticaret Kanununda Düzenlenen Birleşme, Bölünme ve Tür Değiştirme Kapsamında Yer Alan Kiralananın Durumu	108
3. Kiralananda Mevcut Ticari İşletmenin Devri Durumu.....	110
4. Modern Hayatın Getirdiği Yeniliklerden Olan; Ev Ofis (Home Office) Kavramının Kira İlişkisinin Devrine Konu Olması Durumu	114
5. Bir Malvarlığının Veya Bir İşletmenin Devralınmasının Kiracılık Hakkını Kapsayıp, Kapsamadığı Durumu.....	115

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

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

I. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI	117
A. Genel Olarak	117
B. Taraflar Bakımından Sonuçları	119
1. Devreden Kiracı Bakımından	119
2. Devralan Kiracı Bakımından	124
3. Borç İlişkileri Bakımından Sonuçları.....	129
a. Alacak Hakları Bakımından	129
b. Yenilik Doğuran Haklar Bakımından.....	130
c. Def'i Ve İtiraz Hakları Bakımından.....	132

d. Diğer Fer'i Haklar Bakımından	134
C. Sözleşmenin Hüküm Ve Sonuçlarını Meydana Getirdiği Zaman	136
II. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİNİN DİĞER HUKUKİ KURUMLARDAN FARKLARI	139
A. Alt Kira Sözleşmesi.....	139
B. Kiralananın Kullanım Hakkının Devri.....	144
C. Kira İlişkisinin Kiraya Veren Tarafından Devri, Kiralananın Mülkiyetinin Devri Veya Kiralanan Üzerinde Bir Aynı Hak Tesisi	146
D. Kiralananın Kiracı Tarafından Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi	151
SONUÇ	155
KAYNAKÇA	163
ELEKTRONİK KAYNAKÇA	171