

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	5
İÇİNDEKİLER	7
KISALTMALAR	11
GİRİŞ	13

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL AÇIKLAMALAR

I. TÜRK BORÇLAR KANUNU ÇERÇEVESİNDE GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMELERİ	15
A. Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Hukuki Niteliği	15
B. Kira Sözleşmesinin Çeşitleri	17
1. Genel Olarak	17
2. Adi (Olağan) Kira Sözleşmesi	18
3. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi	19
4. Ürün (Hasılat) Kirası	24
C. Kira Sözleşmesinin Unsurları	26
1. Kiralanan Şey	26
2. Kira Bedeli	26
3. Kiraya Veren ile Kiracı Arasında Anlaşma	26
II. GENEL HÜKÜMLER ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERME HALLERİ	28
A. Genel Olarak	28
B. Kendiliğinden Sona Erme	29
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme	29
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Sona Erme	34
C. Kira Sözleşmesinin Taraflarca Sona Erdirilmesi	39
1. Kiraya Verenin Fesih Hakkı ve Nedenleri	39
a. Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Fesih	39
b. Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışı Nedeniyle Fesih	40
c. Kiracının İflası Nedeniyle Fesih	41
d. Kiracının Ölümü Nedeniyle Fesih	43
e. Önemli Nedenlerle Fesih	44

2. Kiracının Fesih Hakkı ve Nedenleri	47
a. Kiraya Verenin Sözleşmeye Aykırı Davranışı Nedeniyle Fesih	47
b. Önemli Nedenler Dolayısıyla Fesih.....	48

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA KİRACININ KİRA BEDELİNİ VE YAN GİDERLERİ ÖDEMEDE TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI VE TBK MADDE 315 ÇERÇEVESİNDE TEMERRÜT NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ

I. KİRA BEDELİ VE YAN GİDER KAVRAMI.....	49
A. Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli ve Kapsamı	49
B. Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi	53
1. TBK m.344 Hükmünün Uygulama Alanı İle Kira Bedelinin Belirlenmesinin Esasları.....	55
a. Kira Bedelinin Başlangıçta Belirlenmesi	57
b. Kira Bedelinin TBK m.344/1 Çerçevesinde Belirlenmesi.....	58
c. Kira Bedelinin Kira Süresi İçinde Belirlenmesi	71
C. Artırım (Kira Tespit) Davasını Açma Zamanı.....	77
D. Kira Sözleşmesinde Kararlaştırılan Kira Bedelinin Mahkemece Günün Koşullarına Uyarlanması	79
E. Yan Giderlerin Niteliği.....	83
1. Genel Olarak Yan Giderlerin Kapsamı	83
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Yan Giderlerin Kime Ait Olduğunun Tespiti.....	88
a. Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Ortak Giderler	89
b. Alışveriş Merkezleri Uygulamasında Ortak Giderler	91
3. Yan Giderleri Ödeme Zamanı ve Biçimi	94
II. KİRACININ KİRA BEDELİNİ VE YAN GİDERLERİ ÖDEMEDE TEMERRÜDÜ VE HUKUKİ SONUÇLARI.....	99
A. Genel Olarak Borçlunun Temerrüdü.....	99
B. TBK m.315'e Göre Temerrüdün Şartları	107
1. Kiralananın Kiracıya Teslimi	108
2. Kira Bedelinin ve Yan Giderlerin Muaccel Olması.....	108
a. Kira Bedelini Ödeme Zamanı.....	109
b. Kira Bedelini Ödeme Yeri ve Şekli.....	110
3. Kiracıya Muaccel Olan Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödemesi Amacıyla Süre Verilmesi ve İhtar Yapılması.....	120

a. Kiracıya Verilecek Sürenin İçeriği ve Şekli.....	121
b. TBK m.315 Uyarınca Verilen Süre İçinde Kira Bedelinin ve Yan Giderlerin Ödenmemesi Halinde Sözleşmenin Feshedileceğine Yönelik İhtarın Yapılması ve İhtarın Şekli	123
4. Kira Bedelinin Verilen Süre İçinde Ödenmemesi	128
C. Kiracının Temerrüdünün Hukuki Sonuçları.....	132
1. Kiracının Temerrüt Faizinden Sorumluluğu	132
2. Kiracının Aşkın Zarardan Sorumluluğu.....	134
3. Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu	136
III. KİRALANANIN DAVA YOLUYLA TAHLİYESİ	136
A. Genel Olarak	136
B. Feshin Tespiti ve Tahliye Davası	137
1. Görevli ve Yetkili Mahkeme	139
2. Davanın Tarafları.....	140
a. Davacı	140
b. Davalı	143
3. İspat Yükü.....	143
IV. TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYESİ	144
A. Genel Olarak	144
B. Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız Tahliye.....	145
C. Takip Yapma Yetkisi ve Takip Talebi	146
D. Ödeme Emri	148
1. Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesinin Hukuki Sonuçları.....	149
2. Ödeme Emrine İtiraz Edilmesinin Hukuki Sonuçları.....	152
a. Kira Sözleşmesine İlişkin İtiraz.....	152
b. Kira Sözleşmesinin Dışındaki Nedenlere İtiraz.....	154
V. KİRACININ KİRALANANI GERİ VERME BORCU	155
A. Genel Olarak	155
B. Kiracının Geri Verme Borcunun Niteliği ve Kiraya Verenin Tazminat Talebi	159
C. Geri Verme Borcunun İfa Anı, İfa Yeri, Muacceliyeti ve Zamanaşımı....	161

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ KİRA BEDELİNİ ZAMANINDA ÖDEMEMESİNDEN DOLAYI İKİ HAKLI İHTAR SEBEBİYLE TAHLİYE

I. İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYEYE İLİŞKİN KOŞULLAR.....	163
A. Genel Olarak	163

B.	Kiracının Kira Bedelini Zamanında Ödememesi.....	164
C.	Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesinden Dolayı Haklı İhtar Yapılması.....	166
1.	Haklı İhtarın Niteliği ve TBK m.315'te Belirtilen İhtardan Farkı	166
2.	İhtarın Haklı Olmasının Şartları	168
3.	İhtarın Şekli ve İçeriği.....	171
D.	Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılması.....	174
1.	Kira Yılı Kavramının Hukuki Niteliği.....	174
a.	Bir Yıldan Kısa Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulanması Gereken Usul.....	176
b.	Bir Yıl veya Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulanması Gereken Usul.....	177
2.	Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde İki Haklı İhtarın Yapılıp Yapılamayacağı	179
3.	Kira Bedelinin Peşin Olarak Belirlendiği Hallerde İki Haklı İhtar....	180
4.	Kira Bedelinin İhtardan Önce Ödenmesi Durumu	181
5.	Kira Bedelinin Eksik Ödenmesi	183
II.	TAHLİYE DAVASININ AÇILMASI	184
A.	Genel Olarak.....	184
B.	Dava Açma Süresi	186
C.	Davanın Tarafları.....	187
D.	İspat Yükü	190
E.	Görevli ve Yetkili Mahkeme	190
1.	Görevli Mahkeme.....	190
2.	Yetkili Mahkeme.....	191
	SONUÇ.....	193
	KAYNAKÇA.....	203