

İÇİNDEKİLER

ONÜÇÜNCÜ BASIYA ÖNSÖZ.....	7
İÇİNDEKİLER	9
KAYNAKLAR.....	81
KISALTMALAR.....	85

BİRİNCİ KİTAP KİRA SÖZLEŞMESİ İLE İLGİLİ MADDELERİN AÇIKLANMASI VE YORUMU

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kira Sözleşmesi

BİRİNCİ AYIRIM

Genel Hükümler

A. Tanımı

MADDE 299-	89
I. MADDE GEREKÇESİ.....	90
II. GENEL OLARAK.....	91
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN AYIRT EDİCİ NİTELİKLERİ.....	91
IV. HİZMET VE KİRADAN OLUŞAN BİLEŞİK SÖZLEŞMELERDE KISMİ BUTLAN.....	92
V. AHLAKA AYKIRI AMACA HİZMET EDEN KİRA SÖZLEŞMELERİ, AHLAKA AYKIRILIK NEDENİYLE BATILDIR.....	93
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ	93
A) Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi İçin Kural Olarak Bir Sıhhat (Sağlık, Geçerlik) Şekli Öngörülmemiştir	93
B) Geçerliliği Şekle Bağlı Tutulan Kira Sözleşmeleri.....	94
C) İspat Şekli	96
1. Genel Olarak	96
2. Yazılı Kira Sözleşmesinin Aksini Davacının Yazılı Delille İspatlaması Gerekir.....	99
3. Senetle ispat.....	100
4. Kira Bedelinin Miktarının Kararlaştırılmamış Olması Haline İlişkin Görüşler.....	100

VII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN VEKÂLETEN YAPILMASI VE KİRALANANIN TESLİM EDİLMEMESİNDEN DOĞAN ZARAR.....	101
VIII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN VEKÂLETEN İCRASI SORUNU.....	101
A) Vekilin Şahsına Dava Açılmaz.....	101
B) Sözleşmeyi Vekâleten Yapan Kişi Tahliye Davası Açamaz.....	102
C) Umumi Vekilin Kira Sözleşmesi Düzenleyebilmesi İçin Özel Yetkiye Gerek Bulunmamaktadır	102
D) Vekaletin Kötüye Kullanılması Ve Kira Sözleşmesinin Kurulması	102
E) Temsilcinin Kendi Kendisi İle Sözleşme Yapması Hususu Ve Bunun Geçerlik Şartı.....	102
IX. KİRALANANIN TESLİM EDİLMEMESİNDEN DOĞAN ZARAR	103
X. KİRA SÖZLEŞMESİ YAPMA VAADİ	103
XI. BORCA KATILMA SÖZLEŞMESİ VE KİRA.....	104
XII. KİRADA SAİK YANILMASI	104
XIII. KİRADA, ALDATILAN VEYA KORKUTULAN SÖZLEŞMEYİ KISMEN İPTAL EDEBİLİR Mİ?	105
XIV. KATILMALI KİRAYA ÖRNEKLER.....	105
XV. BORCUN NAKLİ.....	105
XVI. ÜÇÜNCÜ KİŞİ LEHİNE SÖZLEŞME	105
XVII. İKRAH.....	106
XVII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	106

B. Kira süresi

MADDE 300-	115
I. MADDE GEREKÇESİ.....	115
II. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE SÜRE	115
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖRTÜLÜ YENİLENMESİ (zımnen tecdit) (BK. mad. 263, 287; 6570 SK. mad. 11; sırasıyla: TBK. mad. 327, 367, 348)	119
A) Genel Olarak.....	119
B) Kira Sözleşmesinde Kararlaştırılan Süre Sona Ermelidir	119
C) Kira Sözleşmesi Son Bulmakla Beraber Kiracı, Kiralanan Şeyi Kullanmağa Devam Etmeli, Yani Şeye Zilyedliği Baki (Devam) Kalmalıdır	119
D) Ürün (Hasılat) Kirasında Susma İle Yenilemenin Şartları	122
E) Zimni (Üstü Kapalı) Yenilemenin Hukuksal Niteliği	123
F) Süresi Biten Sözleşme İçin Verilen Teminatlar	125
G) Susma İle Tecdidin (Zimni Tecdidin) İspat Şekli.....	125
IV. BİLEŞİK SÖZLEŞMELERDE KİRA SÜRESİ.....	126
A) Bileşik Sözleşme Kavramı.....	126
V. İÇTİHATLAR	127

*C. Kiraya verenin borçları**I. Teslim borcu*

MADDE 301-	129
I. MADDE GEREKÇESİ.....	129
II. GENEL OLARAK.....	130
III. KİRALANANIN SÖZLEŞMEYE UYGUN SURETTE TESLİM VE BU ŞEKİLDE BULUNDURMA BORCU	131
A) Zamanı.....	131
B) Yerine Getirilmemesi.....	132
1. Genel Olarak	132
2. İlgili Kararlar	132
a) Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Akdin Feshi ve Tazminat.....	132
b) Kötüniyetle Yapılan Kira Sözleşmesi Nedeniyle Kiracının Uğradığı Zararın Tazmini.....	134
c) Yangın Nedeniyle Kiralayanın Sorumluluğu.....	134
d) Taşınmazda Yangın Çıkması Nedeniyle Hasar Bedeli.....	134
C) Konutların Geç Teslim Edilmesi Nedeniyle Mahrum Kalınan Kira Bedeli	135
D) Kiralananın davacıya teslim edilmemesi	136
1. İfa yeri.....	136
2. Şekli Teslime Gerek Yoktur.....	136
3. Kiracının Teslim Alma Borcu Yoktur.....	136
4. Taşınmaz Mal Kiracıya Teslim Edilmedikçe, Kiracı Fer'i Zilyed Durumuna Giremez	137
5. Sorumluluk.....	137
6. Kiralayanın Kiralananı Haklı Nedenle Teslimden Kaçınması.....	137
IV. KİRALAYANIN AYIBA KARŞI TEKEFFÜL BORCU SÖZLEŞME İLE SINIRLANABİLİR VEYA KALDIRILABİLİR Mİ?	138
A) 818 s. BK Dönemi.....	138
B) 6098 Sayılı Yeni TBK Dönemi	138
1. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında.....	138
2. Diğer Kira İlişkilerinde.....	139
C) Çeşitli Örnekler	139
V. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TEKEFFÜL BORCU VE SORUMSUZLUK ANLAŞMASI	140
VI. KİRALANAN ŞEYİN SÖZLEŞMEDEN AMAÇLANAN BİR HALDE TESLİM EDİLMESİ BORCU	141
VII. KİRALANANIN İŞLETMEYE UYGUN HALDE BULUNDURULMASI.....	142
VIII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	142

II. Vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu

MADDE 302-	151
I. MADDE GEREKÇESİ	151
II. GENEL OLARAK	151
III. KİRALAYANIN KATMA DEĞER VERGİSİ SORUMLULUĞU	153
IV. ÇEŞİTLİ ÖZEL HUSUSLAR	153
V. SONUÇ AÇIKLAMALARI	154

III. Yan giderlere katlanma borcu

MADDE 303-	155
I. MADDE GEREKÇESİ	155
II. MADDEYLE İLGİLİ GENEL AÇIKLAMALAR	156
III. GENİŞ ANLAMDA BORÇ İLİŞKİSİ - YAN BORÇ İLİŞKİSİ KAVRAMLARI	158
A) Asli Borç İlişkisi	158
B) Yan Borçlar	159
C) Borç İlişkisinde Bütün Borçların İlişkinin Kurulduğu Anda Doğması Gerekmez	159
D) TBK: mad. 303 ile 341'in Karşılaştırılması	160
E) Masraf (Gider)-Yan Gider Ayrımı	160
F) Tüketime İlişkin Giderler Yan Gider Niteliği Taşımamaktadır	161
IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI BAKIMINDAN GİDERLERE KATLANMA BORCU	161
V. KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYARINCA ORTAK GİDER KAVRAMI İLE YAN GİDER KAVRAMI ARASINDAKİ FARKLAR	162
A) Genel Açıklama	162
B) İlgili İçtihatlar	163
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN YAN EDİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ BORÇLANMASI VEYA BUNDAN KURTULMASI ANLAMINA GELEN ÖRTÜLÜ İRADE BEYANLARINDA BULUNMASI	163
VII. ORTAK GİDER VE AVANSTAN SORUMLULUK	164
A) Kavram	164
B) Tanım	164
VIII. SONUÇ AÇIKLAMALARI	165
IX. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	168

*IV. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu**1. Kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluk*

MADDE 304-	171
I. MADDE GEREKÇESİ	171
II. ÖNEMLİ AYIPLAR	172

III. ÖNEMLİ OLMAYAN AYIPLAR	172
V. ÖNEMLİ AYIPLARDA KİRAYA VERENİN SORUMLULUĞU	173
V. ÖNEMLİ OLMAYAN AYIPLARDA KİRAYA VERENİN SORUMLULUĞU	175
VI. SÖZLEŞME İLİŞKİSİNİN ORTADAN KALDIRILMASI	176
VII. KİRALAYANIN BORÇLARI: KİRA KONUSU EŞYAYI KULLANMAYA ELVERİŞLİ BİÇİMDE TESLİM VE MUHAFAZA (ayıba karşı tekeffül) BORCU	176
A) Kiralananın Sözleşmeye Uygun Surette Teslim ve Bu Şekilde Muhafaza (Koruma) Borcu	176
1. Zamanı	176
2. Yerine Getirilmemesi	177
3. İfa Yeri.....	177
4. Şekli Teslime Gerek Yoktur.....	177
5. Kiracının Teslim Alma Borcu Yoktur.....	178
6. Taşınmaz Mal Kiracıya Teslim Edilmedikçe Kiracı Fer'i Zilyed Durumuna Giremez	179
7. Sorumluluk.....	179
B) Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.....	180
1. Genel Olarak	180
2. Kira Sözleşmesindeki Ayıpların Özellikleri.....	180
a) Tanım	180
b) Çeşitleri	181
aa) Maddi ayıplar	181
bb) Ekonomik ayıplar	181
cc) Hukuksal ayıplar	182
dd) Manevi Ayıplar (rahatsız edici durumlar).....	182
3. Sözleşmenin Amacı Olan Kullanmanın Belirlenmesi, Kiralananın Muayenesi ve Ayıpların İhbarı.....	184
a) Ayıbın kullanma amacıyla bağdaşmaması	184
b) Kiralananın muayenesi	185
c) Ayıpların ihbarı.....	185
d) Ayıp gizli olmalıdır.....	185
4. Vaktinde İhbarda Bulunmamanın Sonuçları.....	186
C) Ayıp Halinde Kiracının Hakları.....	187
1. Genel Olarak	187
2. Ayıbın Giderilmesini, Şeyin Tamirini Talep Hakkı.....	187
D) Kiracının, Ayıpları Kiralayanın Hesabına Gidertmesinin Koşulları (BK. mad 251/II; Karş. TBK. mad. 321).....	187
1. Ayıpların esaslı olmayıp ufak tefek olması lazımdır	187

2. Bu ayıpların giderilmesi kiracıya ait olmamalıdır	188
3. Ayıpların giderilmesi için kiralayana uygun bir mehil verilmelidir	188
4. Ayıplar esaslı (önemli) ise hakim'in izni gerekir	189
VIII. KİRACININ UFAK-TEFEK AYIPLARI KİRALAYAN ADINA GİDERMESİNİN KOŞULLARI	190
IX. BORÇLAR KANUNU MADDE 251/II (TBK. 304/II) HÜKMÜ EMREDİCİ DEĞİLDİR	192
X. KİRALANAN ŞEY TAMAMEN VEYA KISMEN YOK OLACAK OLURSA ACABA KİRALAYAN ŞEYİ YENİDEN YAPTIRMAKLA YÜKÜMLÜ MÜDÜR?	193
XI. KİRANIN İNDİRİLMESİNİ TALEP HAKKI	194
XII. MÜSPET ZARARIN TAZMİNİNİ TALEP ETME HAKKI (KİRA HUKUKUNDA MÜSPET ZARAR VE KÂR KAYBI)	195
XIII. MANEVİ ZARARIN TAZMİNİNİ TALEP ETME HAKKI	202
XIV. SÖZLEŞMEDEN DÖNME YA DA SÖZLEŞMEYİ FESHETME HAKKI	203
XV. KİRALAYANIN TEKEFFÜL BORCUNUN KALDIRILMASI.....	205
XVI. KİRA BEDELİNDEN İNDİRİLEN MİKTARIN İADE İSTEMİNİN TABİ OLDUĞU SÜRE	206
XVII. AYIBIN GİDERİLMESİNİ İSTEME, SÖZLEŞMENİN FESHİ VE KİRALANANIN AYIPSIZ BENZERİYLE DEĞİŞTİRİLMESİNİ İSTEME HAKLARININ TABİ OLDUĞU ZAMANAŞIMI SÜRELERİ.....	207
XVIII. KİRALAYAN, ZARARIN ARTIRILMASINA NEDEN OLAMAZ	208

2. Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden sorumluluk

a. Genel olarak

MADDE 305-	213
I. MADDE GEREKÇESİ	213
II. KİRALANANIN SONRADAN AYIPLI HALE GELMESİNDE SORUMLULUK	214
A) Kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini isteyebilir	214
B) Hangi ayıplar kira bedelinin indirimine neden olabilir?.....	214
C) Ayıbın giderilmesi kiracıya ait olmamalıdır	215
III. AYIBIN GİDERİLMESİ İÇİN KİRAYA VERENE UYGUN BİR MEHİL (ÖNEL) VERMELİDİR	215
IV. ÖNEMLİ AYIPLARDA KİRAYA VERENİN HESABINA HAREKET EDEBİLMEK İÇİN HAKİMİN İZİNİNİ ALMAK GEREKMEZ.....	216
V. KİRALANAN ŞEYİN TAMAMEN YA DA KISMEN YOK OLMA DURUMU	216
VI. KİRALAYAN, KİRALANANDA DEĞİŞİKLİK YAPAMAZ.....	217
VII. KİRA BEDELİNDEN AYIPLA ORANTILI İNDİRİM.....	217
VIII. ZARARIN GİDERİLMESİNİ İSTEME	217

X. MANEVİ TAZMİNAT İSTEME HAKKI	218
XI. KİRACININ SÖZLEŞMEYİ FESİH HAKKI (TBK. mad. 305/2).....	218

b. Ayıbın giderilmesini isteme ve fesih

MADDE 306-	225
I. MADDE GEREKÇESİ.....	225
II. AYIBIN UYGUN BİR SÜREDE GİDERİLMESİNİ İSTEME VE SONUÇLARI	226
III. KİRACININ SÖZLEŞMEYİ FESHETMESİ	226
IV. AYIPSIZ BENZERİ İLE DEĞİŞTİRME.....	226
V. KİRAYA VEREN, KİRACIYA AYNI MALIN AYIPSIZ BİR BENZERİNİ HEMEN VEREREK VE UĞRADIĞI ZARARIN TAMAMINI GİDEREREK, ONUN SEÇİMLİK HAKLARINI KULLANMASINI ÖNLEYEBİLİR (TBK. mad. 306/son)....	227
VI. TBK. MAD.306/1. MADDESİNİN 818 SAYILI ESKİ BK’NDAN (MAD.251/2) AYRILDIĞI NOKTALAR	227

c. Kira bedelinin indirilmesi

MADDE 307-	229
I. MADDE GEREKÇESİ.....	229
II. KİRA BEDELİNİN İNDİRİLMESİ.....	230
A) Kiralananın kullanımını etkileyen ayıplar.....	230
B) Ayıpla orantılı indirim.....	231
C) Ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesi.....	232
D) Uyuşmazlık halinde kiraya verenin ayıbı öğrendiğini kiracının ispatlaması gerekir. Bu konuda tanık dahil her türlü delil ispat için geçerlidir	232
E) Kiracının bildirmedeği ve kiralayanın da kendiliğinden öğrenemediği ayıptan doğan zararı kiracı gidermekle yükümlüdür (TBK. mad. 318)	232
F) Kiralananın ayıbından doğan tazminat talebi ve davası	232
G) Kira bedelinden indirim isteme hakkı ne zaman kullanılabilir	235
F) Kiralanan yerde kalan eşya ve yapılan masrafların tahsili davası.....	235

d. Zararın giderimi

MADDE 308-	237
I. MADDE GEREKÇESİ.....	237
II. ZARARIN GİDERİMİ	237
III. OLUMLU ZARARIN TAZMİNİNİ TALEP ETME HAKKI	238
IV. MANEVİ ZARAR İSTEMİ.....	238
V. KİRACI, AYIPTAN DOLAYI UĞRADIĞI BEDENSEL ZARARLARININ DA TAZMİNİNİ İSTEYEBİLİR.....	239

V. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluk

1. Zapttan sorumluluk

MADDE 309-	240
I. MADDE GEREKÇESİ	240
II. GENEL OLARAK	240
III. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN İDDİASINA KARŞI SORUMLULUK (ZABTA KARŞI TEKEFFÜL)	241
A) Madde ile ilgili Genel Bilgiler	241
B) Dava açılması yolu	241
C) Tazminat ödenmesi yolu	242
D) Maddenin açıklanması	242
IV. HMK. mad. 63'de YAPILAN DEĞİŞİKLİK TBK. mad. 309'u ETKİLEMEMEKTEDİR	244
V. YARGITAY UYGULAMASINDAN ÖRNEKLER	245

2. Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması

a. Kiralananın el değiştirmesi

MADDE 310-	251
I. MADDE GEREKÇESİ	251
II. GENEL OLARAK	252
III. MADDENİN AÇIKLANMASI	253
A) TBK. mad. 310/I'deki "kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur" hükmü nasıl yorumlanmalıdır?	253
B) Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kullanım hakkının kiracıya bırakılması gerekir	254
C) TBK. mad. 310/I hükmü, kiralayanın aynı zamanda malik olması halinde uygulanır.	254
IV. 818 SAYILI ESKİ BORÇLAR KANUNUNA GÖRE DURUM	256
A) Yargıtay Uygulaması	256
B) Eleştirisi	256
1. Bilimsel Dayanaklar	256
2. Borç ilişkisi	257
3. Halefiyet	259
4. Ne Zaman Temlik Olamaz	260
5. Bilimsel Veriler	260
6. İkame	261
7. Kanuni Temlik	261
8. Kanuni Halefiyet	262
9. Hukuki Durum ve Sifat	262

10. İnşai Hakların Geçmesi.....	263
11. Kira Tespiti Davasının Mahiyeti	263
12. İcrada Alacaklının Değişmesi.....	263
13. Sigorta Hukukunda Halefiyet	264
IV. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİNİN HUKUKSAL SONUÇLARI.....	265
A) El değiştirme nedenleri	265
B) Yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur	266
V. SATIM KİRAYI BOZAR İLKESİ YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNU İLE KALDIRILMIŞTIR. MEVCUT KİRA SÖZLEŞMESİ DEVAM EDECEKTİR	267
VI. TARAFLARCA KARARLAŞTIRILAN, KİRALANANIN BELLİ BİR SÜRE İLE SATILMAMASINA İLİŞKİN CEZAI ŞART GEÇERLİDİR	267
VII. TAŞINMAZI YENİ İKTİSAP EDEN MALİK, SÖZLEŞMENİN TARAFI OLMAKTA VE KİRALAYAN SIFATINI KAZANMAKTADIR.....	267
<i>b. Üçüncü kişinin sınırlı aynı hak sahibi olması</i>	
MADDE 311-	268
I. MADDE GEREKÇESİ.....	268
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	268
A) Genel Olarak.....	268
B) TBK. 311. maddesinin uygulama koşulları	269
1. Getirilme nedeni.....	269
2. TBK'nun 310. maddesindeki bazı koşulların TBK'nun 311. maddesi bakımından da uygulanması.....	269
2. Kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir aynı hak ibaresinin anlamı ve bilimsel öğretilerdeki eleştiriler	269
<i>c. Tapu siciline şerh</i>	
MADDE 312-	272
I. MADDE GEREKÇESİ.....	272
II. GENEL OLARAK.....	272
III. TAŞINMAZ KİRALARININ TAPUYA ŞERH VERİLMESİ SORUNU	273
A) Genel Bilgiler	273
B) İspatı	273
C) Kiralanan Başkasına Ait ya da Rehin Hakkı ile Yükümlü ise	274
D) Süresi.....	274
E) Kiralayanın iflası Halinde	274
F) Şerhin iptali	275
G) Etkisi.....	276
H) Diğer Hususlar	278

D. Kiracının borçları

I. Kira bedelini ödeme borcu

1. Genel olarak

MADDE 313-	280
I. MADDE GEREKÇESİ	280
II. GENEL OLARAK	280
III. KİRA BORCU NE ZAMAN ÖDENİR?	281
IV. KİRACININ DAVADAN KURTULABİLMESİ İÇİN, KİRA BORCUNU TAM OLARAK KİRALAYANA ÖDEMESİ GEREKİR	283
V. ÖDEME YERİNE KAİM OLMAK ÜZERE İCRA DAİRESİNE TAHVİL VERİLMESİ, SÜRESİNDE ÖDEME OLARAK KABUL EDİLEMEZ	284
VI. KİRA PARASININ İFA YERİNE EDİM VEYA İFA AMACIYLA EDİM YOLUYLA ÖDENMESİ	284
A) İfa Yerine Edim	284
B) İfa Amacıyla Edim	284
C) İfa Yerine Edim İle İfa Amacıyla Edim Arasındaki Farklar	285
VII. KİRA BORCUNUN NİTELİĞİ, KAPSAMI VE ÖDENMESİ İLE İLGİLİ SORUNLAR	286
A) Niteliği	286
B) Kapsamı	286
C) Kira Parasının Ödenme Tarzı	288
D) Kira Parasının Ödenme Zamanı	290
E) Kira Parasının Taksitle Ödenmesi Sorunu	290
F) Ödeme Zamanının Gelmiş Sayılabilmesi	290
G) Kiralanan Yerin Tahliyesinin Etkisi	291
Kiralanan Yerin Tahliye Edilmiş Bulunması Onun Usulüne Göre Kiralayana Teslimi Anlamına Gelmez	291
H) Kira Borcunun PTT Aracılığıyla Gönderilmesi	291
i) Bir Aya Ait Makbuz Veren Kiralayan, O Aydan Önceki Tüm Kiraları da Almış Sayılır (BK. mad. 88; TBK. mad. 104)	293
VIII. KİRA SÖZLEŞMESİNE KONULAN KEFALET KAYDI	296
A) Genel Olarak	296
B) Kirada Garanti ve Kefalet Sözleşmeleri Arasındaki Farklar:	300
C) Yeni TBK'nın Işığında Kiraya Veren Kira Bedeli Güvencesini (Teminatını) Oluşturacak Şekilde Kefalet	304
D) Kira Sözleşmelerinde Kefaletin Geçerliliği	306
E) Şekle Aykırı Olarak Yapılan Kefalet Sözleşmesinin İleri Sürülmesi	310
F) Şekle Aykırı Yapılan Kefalet Sözleşmesinin İfası	310

G) Kefilin Ödenmeyen Kira Bedelinden Sorumluluğu.....	311
1. Genel Olarak	311
2. Garanti Sözleşmesi Yapılması Hali	312
3. Kira Sözleşmesinin Uzaması Durumunda Kefilin Sorumluluğu.....	313
4. Kefilin Kira Bedelinden Sorumluluğunun Sona Ermesi.....	313
5. Kefilin Süresiz Sorumluluğu.....	314
6. Kira Artışı Tüfe'ye (Enflasyona Bağlı Tüketici Fiyat Endeksi -TBK mad. 344-) Bağlı Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu.....	315
IX. 6502 SAYILI YENİ TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN'UN 8 ile 12. MADDELERİ KİRA SÖZLEŞMESİNE UYGULANABİLİR Mİ?	322
X. KİRA BORCUNA İLİŞKİN KİRACININ SAVUNMASI	323
XI. KİRACININ İLK KİRALAYANA YAPTIĞI ÖDEME GEÇERLİ OLUP KENDİSİNİ KİRA BORCUNDAN KURTARIR	323
XII. TAŞINMAZI KULLANMADIĞI GİBİ KEFİL DE BULUNMAYAN KİŞİDEN KİRA PARASI İSTENİLEMEZ	324
XIII. ÇEŞİTLİ ÖRNEKLER	324
XIV. KİRA PARASI ALACAKLI YA DA ONUN YETKİLİ TEMSİLCİSİNE ÖDENMELİDİR. AKSİ TAKDİRDE KÖTÜ İFADA BULUNAN KİŞİ İKİNCİ KEZ ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ ALTINA GİRER.....	326
XV. KAÇAK ELEKTRİĞİN BEDELİNİ ANCAK TAŞINMAZI VE ELEKTRİĞİ KULLANAN YA DA KAÇAK ELEKTRİK KULLANIMINA İHMALİ İLE SEBEBİYET VEREN KİŞİ ÖDEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.....	326
XVI. SÖZLEŞME ANCAK TARAFTARINA HAK VE SORUMLULUK YÜKLER. BU NEDENLE SÖZLEŞMEYİ KİRACI ADINA İMZALAYAN TEMSİLCİ KİRA PARASINDAN SORUMLU TUTULAMAZ	326
XVII. KİRA KARŞILIĞI VERİLEN SENETLERİN TAHLİYEDEN SONRAKİ SÜREYE AİT KISMİNIN İPTALİ GEREKİR	327
XVIII. KİRA PARASININ ÖDENDİĞİNE DAİR İSPAT YÜKÜ DAVALI KONUMUNDA DA OLSA KİRACIYA AİT OLMAK GEREKİR.....	327
XIX. KİRACI KİRALAYANDA OLAN ALACAĞINI KİRA BORCU İLE MAHSUP EDEBİLİR.....	328
XX. TAKAS	328
XXI. TANIKLA İSPAT	329
XXII. KİRA ALACAKLARINDA FAİZ SORUNU	329
XXIII. KİRA ALACAKLARINDA ZAMANAŞIMI	335
XXIV. KİRALANANDAKİ BOZUKLUK (AYIP) NEDENİYLE ALACAK VE TAZMİNAT DAVALARINDAKİ KİRACI İSTEMLERİ.....	337
XXV. KİRA SÖZLEŞMESİNDE AKSİNE ÖZEL BİR HÜKÜM BULUNMADIĞI SÜRECE KALORİFERLİ OLARAK KİRALANAN TAŞINMAZIN YAKIT GİDERLERİNİ ÖDEMEK KİRALAYANA AİTTİR.....	340
XXVI. İHALEYE VERİLEN YERDE KİRA FARKI ve GİDER.....	341
XXVII. İKİNCİ KİRACININ USULSÜZ KULLANIM HALİ	342

XXVIII. KİRA BORCUNUN İFA YERİ-GÖTÜRÜLECEK BORÇLAR	343
XXIX. MAKBUZ VERİLMESİ VE ETKİSİ	345
XXX. MAHSUP	346
XXXI. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	347

2. İfa zamanı

MADDE 314-	351
I. MADDE GEREKÇESİ.....	351
II. GENEL AÇIKLAMALAR	351
III. ÖDEME TARZI.....	353

3. Kiracının temerrüdü

MADDE 315-	358
I. MADDE GEREKÇESİ.....	358
II. GETİRİLEN DEĞİŞİKLİK.....	359
III. KİRACININ TEMERRÜDÜ	360
A) Temerrüt Faizinin Sınırı	368
B) Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırılması Halinde Temerrüt Faizi.....	368
C) Temerrüt Faizinin Talep Edilmesi	368
D) Temerrüt Faizinin Başlangıcı	369
E) Temerrüt Faizinde Zamanaşımı.....	369
V. FESİH HAKKI	369
A) Fesih Hakkının Kullanımı.....	369
B) Fesih Beyanı.....	369
VI. SONUÇ AÇIKLAMALARI	371
A) İlke.....	371
B) Fesih İhbarı	371
C) Şekli.....	371
D) Fesih Beyanı.....	373
E) Sonuçları.....	373
VII. MADDE İLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	374

II. Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu

MADDE 316-	393
I. MADDE GEREKÇESİ.....	393
II. GETİRİLEN YENİLİKLER	394
III. YENİ DÜZENLEMENİN AÇIKLANMASI.....	395

IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN FESHİ	398
V. DİĞER KİRA İLİŞKİLERİNDE İSE KİRACIYA ÖNCEDEN BİR UYARIDA BULUNULMAKSIZIN YAPILACAK YAZILI BİR BİLDİRİMLE SÖZLEŞME HEMEN FESHEDİLEBİLECEKTİR	398
VI. DİĞER AÇIKLAMALAR.....	398
VII. MADDENİN AÇIKLANMASI	400
A) Kiralananın Kullanılması Zorunlu Mudur?	400
B) Kiralananın Kullanım Şekli	400
C) Aynı Binada Oturanlara Karşı Saygı Kurallarına Ve Komşuluk Gereklerine Uygun Hareket Edilmelidir.....	401
D) Kiracının Kiralananı Özenle Kullanmaması Veya Komşuluk Gereklerine Uygun Hareket Etmemesi Halinde Uygulanacak Hükümler.....	402
E) Tazminat Davası.....	403
VIII. FAİZ.....	407
IX. KİRALANANIN KÖTÜ KULLANILMASININ SAPTANMASI	409
X. KEFİLİN SORUMLULUĞU	409
XI. KİRALAYANIN MUVAFAKATI (ONAYI)	409
A) Genel Olarak.....	409
B) Onay Verilmemesinin Sonuçları.....	410
XII. KİRACININ KİRALANANI KORUMA BORCU	410
XIII. AKDE AYKIRILIK NEDENİYLE AKDİN FESHİ VE TAHLİYE	410
XIV. KİRACININ, KİRALANANI SÖZLEŞMEDE BELİRTİLEN ŞEKİLDE KULLANMAMASINDAN DOĞAN MANEVİ ZARAR	413
XV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	414

III. Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu

MADDE 317-	433
I. MADDE GEREKÇESİ.....	433
II. GENEL OLARAK.....	433
III. ÖZEL OLARAK	433
IV. KİRACININ DAMDAKİ KARLARI TEMİZLEMESİ NEDENİYLE BİRİKİP YOLDA GEÇEN DAVACININ ARACI ÜZERİNE DÜŞMESİ SONUCU DOĞAN ZARARDAN SORUMLULUK	434
V. TEMİZLİK VE BAKIM GİDERLERİ	436
VI. KİRACININ BORÇLARI	437
VII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	437

IV. Ayıpları kiraya verene bildirme borcu

MADDE 318-	440
I. MADDE GEREKÇESİ	440
II. MADDEYLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	440
III. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	441

V. Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu

MADDE 319-	444
I. GİRİŞ	444
II. AÇIKLAMALAR	445
III. KONUTUN, KİRA İLE TUTMAK YA DA SATIN ALMAK İSTEYEN KİŞİLER TARAFINDAN GEZİLİP GÖRÜLMESİ	446
IV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	448

E. Özel durumlar

I. Kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması

1. Kiraya veren tarafından

MADDE 320-	449
AÇIKLAMALAR	449

2. Kiracı tarafından

MADDE 321-	452
I. GENEL AÇIKLAMALAR	452
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	453
A) Kiralananda Kiracı Tarafından Yapılan Yenilik Ve Değişikliklere İlişkin Talep Hakkı	453
B) Kiraya Verenin Yenileme Ve Değişikliklere Rıza Göstermesi (TBK. mad. 321/II)	455
C) Kiracı, Aksine Yazılı Anlaşma Yoksa, Kiraya Verenin Rızasıyla Yaptığı Yenilik Ve Değişiklikler Sebebiyle Kiralananda Ortaya Çıkan Değer Artışının Karşılığını İsteyemez (TBK. mad. 321/III)	456
III. SÖZLEŞMEDE HÜKÜM BULUNMAMAK KOŞULUYLA; KİRACININ KİRALANANDA YAPTIĞI GİDER VE ONARIMLARIN TAZMİN EDİLMESİNİ İSTEME OLANAKLARI	459
A) Kiracının İstemlerini TMK 722 ve 723. Maddelerine Dayandırması	459
B) Kiracının İstemlerini Gerçek Olmayan Vekaletsiz İş Görme Hükümlerine Dayandırması (TBK mad. 530):	459
C) Kiracının İstemlerini Nedensiz Zenginleşme Hükümlerine Dayandırması	459
IV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	460

II. Alt kira ve kullanım hakkının devri

MADDE 322-	463
I. MADDE GEREKÇESİ.....	463
II. ALT KİRA VEYA KULLANIM HAKKININ BAŞKASINA DEVRİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	464
III. ÖZEL AÇIKLAMALAR	465
IV. BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KİRACININ KİRACISI SORUNU.....	467
A) Kural.....	467
B) Kiracının Kiracısı Ve Kiracılık Hakkının Devri (Temlik) Kavramları	468
V. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA.....	471
VI. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	474

III. Kira ilişkisinin devri

MADDE 323-	478
I. BİLİMSEL DAYANAKLAR (818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Kanun döneminde)	478
A) Kiranın devri	478
B) Borç ilişkisi.....	480
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	482
A) Genel Olarak.....	482
B) Şartları.....	483
C) Maddenin hukuksal sonuçları.....	487
D) Hükmün Hukuksal Niteliği (TBK. mad.323/1)	487
E) Kiraya veren ile devreden kiracı arasındaki ilişki.....	488
F) Kira Sözleşmesinin Devrinin Hukuksal Sonuçları.....	488
III. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	489

*IV. Kiralananın kullanılmaması**1. Genel olarak*

MADDE 324-	492
I. MADDE GEREKÇESİ.....	492
II. GENEL OLARAK.....	493
III. ÖZEL OLARAK	493
2. Uygulamada makul süre belirleme yöntemi:	495
IV. KİRALANANIN KULLANILMAMASI / İFA İMKANSIZLIĞI.....	496

2. *Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi*

MADDE 325-	498
I. MADDE GEREKÇESİ	498
II. GENEL OLARAK	499
III. KİRALANANIN SÖZLEŞME BİTİMİNDEN ÖNCE ERKEN TAHLİYESİ	500
A) Hukuksal Niteliği	500
B) Düzenlemenin Kaynak İsviçre Hukukundan Farkları.....	500
C) TBK. mad. 325/1, c.1	501
D) TBK. mad. 325/1, c.2 (ikame kiracı).....	501
1. Genel Olarak.....	501
2. Yeni Kiracı İkame Teklifi	501
a) Makul Süre İçinde Kiraya Verene Yapılmalıdır	501
b) Teklif Edilen Kişinin Kiraya Verenden Kabul Etmesi Beklenebilecek, Ödeme Gücüne Sahip Bir Kişi Olmalıdır.....	502
c) Makul Süre Bedeli	502
3. İkame Kiracının Kabul Edilmemesinin Sonuçları	503
4. Yeni Kiracı İkame Teklifinin Değerlendirilmesi Sırasında, Sadece Objektif Ölçütler Değil Subjektif Ölçütler De Dikkate Alınır	503
IV. KİRAYA VEREN, YAPMAKTAN KURTULDUĞU GİDERLER İLE KİRALANANI BAŞKA BİÇİMDE KULLANMAKLA ELDE ETTİĞİ VEYA ELDE ETMEKTEN KASTEN KAÇINDIĞI YARARLARI KİRA BEDELİNDEN İNDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR (TBK. mad. 325/2).....	505
V. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHAHLAR	505

V. *Takastan feragat yasağı*

MADDE 326-	516
I. MADDE GEREKÇESİ	516
II. GENEL BİLGİLER.....	516
III. MADDENİN AÇIKLANMASI	517
A) Takastan Önceden Feragatin Sınırları (TBK. mad. 326)	517
B) TBK. mad. 326'nın İBK. mad. 265'e Uygun Olarak Okunması Zorunludur.....	517
C) Düzenlemenin Hukuksal Niteliği ve Yaptırımı	518
D) TBK. 326 Hükümünün Uygulanmasına İlişkin Bilimselöğretide Verilen Orijinal Bir Örnek	518

F. *Sözleşmenin sona ermesi*I. *Sürenin geçmesi*

MADDE 327-	519
I. MADDE GEREKÇESİ	519
II. GENEL OLARAK	519

III. ÖZEL OLARAK	521
A) Kira, belirli bir süre için kararlaştırılmış olmalıdır.....	521
B) Sözleşmedeki belirli süre, sona ermelidir	521
C) Kiracı süre bittiği halde kullanmaya devam edecektir.....	521
D) Kiracı, kiralayanın bilgisi altında ve onun karşı koyması bulunmaksızın kiralananı kullanmaya devam etmelidir	522
E) Karine	523
F) İkale.....	524
IV. GENEL HÜKÜMLERE GÖRE BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNDE SÜRENİN DOLMASININ SONUÇLARI	525
A) 818 Sayılı Eski Borçlar Kanununa Tabi Kira Sözleşmeleri Bakımından	525
1. Özel Yasa İle Geçerli Şekle Tabi Olan Sözleşmelerde Zimni Yenileme	525
a) Bilimsel Öğretideki Görüşlerin Dökümü	525
b) Yargıtay Uygulamasından Örnekler.....	526
c) Görüşümüz	526
2. Süresi Biten Sözleşme İçin Verilen Teminatlar Bakımından	528
3. Susma İle Yenilenmenin Kanıtlanması	530
B) Yeni Türk Borçlar Kanununa Tabi Kira Sözleşmeleri Bakımından.....	530
V. 818 SAYILI ESKİ BK'dan FARKLARI.....	530
VI. MADDEYLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHATLARI.....	531
<i>II. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi</i>	
1. Genel olarak.....	544
I. MADDE GEREKÇESİ.....	544
II. GENEL OLARAK.....	545
III. MADDENİN AÇIKLANMASI	545
A) Belirsizlik Kavramı	545
B) Fesih ve Fesih Bildirimi Kavramları Arasındaki Fark	546
C) Kira Sözleşmesinin Hiçbir Şekilde Feshedilemeyeceğine İlişkin Sözleşme Şartı Geçersizdir.....	546
D) Fesih Vadesi Bir Yedek Hukuk Kuralıdır	546
E) TBK. mad. 328/2 Hükümünün Hukuksal Niteliği.....	547
IV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	547
<i>2. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında</i>	
MADDE 329-	549
I. MADDE GEREKÇESİ.....	549
II. TAŞINMAZ VEYA TAŞINIR YAPI KAVRAMI	550

III. TARAFLARDAN HER BİRİ, BİR TAŞINMAZA VEYA TAŞINIR BİR YAPIYA İLİŞKİN KİRA SÖZLEŞMESİNİ YEREL ÂDETTE BELİRLENEN KİRA DÖNEMİNİN SONU İÇİN FESHEDEBİLİR (TBK. mad. 329).....	550
IV. BÖYLE BİR ÂDETİN BULUNMAMASI DURUMUNDA, ALTI AYLIK KİRA DÖNEMİNİN SONU İÇİN, ÜÇ AYLIK FESİH BİLDİRİM SÜRESİNE UYULARAK FESHEDİLEBİLİR (TBK. mad. 329'un sonu)	550
A) TBK. 329. Maddesinin Koyduğu Kuralların Açıklanması.....	550
B) Feshi İhbar Sürelerinin Belirlenmesine Yargıtay Uygulamasından Bir Örnek.....	551
V. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	552

3. Taşınır kiralalarında

MADDE 330-	556
I. MADDE GEREKÇESİ	556
II. TAŞINIR KİRALARINDA (TBK. mad. 330/1).....	557
KİRALIK KASA	558
III. KİRAYA VERENİN MESLEKİ FAALİYETİ GEREĞİ KİRAYA VERDİĞİ VE KİRACININ DA ÖZEL KULLANIMINA YARAYAN TAŞINIR KİRALARINDA (TBK. mad. 330/2).....	560
A) Genel Olarak.....	560
B) Kiraya Verenin Söz Konusu Taşınırı Mesleki Faaliyeti Gereği Kiraya Vermesi	560
C) Kiracı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden fesih bildiriminde bulunmalıdır.....	560

III. Olağanüstü fesih

1. Önemli sebepler

MADDE 331-	561
I. GİRİŞ	561
II. AÇIKLAMALAR	562
A) Kira Hukukunda Fesih, Haklı Sebep Fesih	562
B) Feshi İhbarla Fesih.....	562
C) Sözleşmeden Dönme.....	563
III. HAKLI BİR SEBEP OLMADAN TEK TARAFLI İRADE BEYANI İLE KİRA SÖZLEŞMESİ FESHEDİLEBİLİR Mİ?.....	564
IV. MADDE HÜKMÜNÜN UYGULANMA KOŞULLARI	565
V. 818 SAYILI ESKİ BORÇLAR KANUNU mad. 264 İLE FARKLARI	568
VI. MADDE İLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	569

2. Kiracının iflası

MADDE 332-	572
I. MADDE GEREKÇESİ.....	572
II. GİRİŞ.....	572
III. GENEL OLARAK.....	573
IV. ÖZEL OLARAK	573
IV. KİRA ALACAĞININ TEHLİKEYE DÜŞMESİ YA DA KİRACININ İFLASI HALİNDE SÖZLEŞMENİN FESHİNİN KOŞULLARI	574

3. Kiracının ölümü

MADDE 333-	575
I. MADDE GEREKÇESİ.....	575
II. GİRİŞ.....	575
III. MADDE HÜKMÜNÜN UYGULANMA KOŞULLARI	576
IV. YARGITAY UYGULAMASI	577

G. Kiralananın geri verilmesi

I. Genel olarak

MADDE 334-	579
I. MADDE GEREKÇESİ.....	579
II. GİRİŞ.....	580
III. KİRA İLİŞKİSİNİN DOĞMASI	581
IV. FESİH HAKKININ KULLANILMASINDA DURUM	581
V. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİNİN YERİNE GETİRİLME ŞEKLİ VE İFADA GECİKME	582
A) Anahtarın Kiralayana Veya İcra Memuruna Teslimi Sorunu	582
1. Genel Açıklamalar.....	582
2. Geri Vermede Kiralayanın Yükümlülükleri Ve De Zorunlulukları.....	584
B) İspat	585
VI. KİRALANANIN ZAMANINDA VE YASAYA UYGUN OLARAK GERİ VERİLMEMESİNDEN DOĞAN TAZMİNAT İSTEMLERİ.....	585
VII. KİRA DAVALARINDA ZAMANAŞIMI.....	589
A) Kiralananın Kötü Kullanılması Halinde Doğan Zarar Nedeniyle İstenilen Tazminat Davalarında Zamanaşımı Süresi 10 Yıldır.....	589
B) Kira Alacağı Davaları Beş (5) Yıllık Zamanaşımına Tabidir (TBK mad. 147/1).....	590
C) Zamanaşımı, alacağın muaccel (ivedi) olduğu tarihte başlar (TBK mad. 149).	590

D) Alacağın Muaccel Olması Münhasıran Faiz Ödetilmesini Gerektilmez. Ayrıca Borçlunun Temerrüde Düşürülmesi Gerekir.....	590
E) Kira Bedeli Alacağında Zamaşıımı.....	590
F) Zamaşıımı İle İlgili Yargıtay Uygulamasından Yeni Örnekler	591
VIII. MADDE İLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	592

II. Kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirme

MADDE 335-	609
I. MADDE GEREKÇESİ.....	609
II. GİRİŞ	609
III. KİRALANANIN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ VE KİRACIYA BİLDİRME.....	610
A) Kiracının Ayıptan Sorumlu Tutulmasının Şekli Şartları.....	610
B) Kiralananın Durumunu Gözden Geçirmek	610
C) Gözden Geçirme Ne Zaman Yapılacaktır	610
D) Bildirimin İçeriği	611
E) Bildirimin Şekli	611
F) Zamanı.....	611
1. Açık Ayıplarda.....	611
2. Gizli Ayıplarda.....	611
G) Bildirimin Yapılmaması/Sorumluluktan Kurtulma.....	612
IV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	612

H. Kiraya verenin hapis hakkı

I. Konusu

MADDE 336-	615
I. MADDE GEREKÇESİ.....	615
II. AÇIKLAMALAR	616

II. Üçüncü kişilere ait olan eşya

MADDE 337-	618
I. MADDE GEREKÇESİ.....	618
II. AÇIKLAMALAR	618

III. Hakkın kullanılması

I. Sürenin geçmesi

MADDE 338-	619
I. MADDE GEREKÇESİ.....	619
II. GİRİŞ	619
III. MADDE AÇIKLAMASI.....	620

A) Genel Olarak.....	620
B) Hapis Hakkı, Kiralanana İkinci Kiracı Tarafından Getirilen Eşyaya Da Uygulanabilir	622
C) Hapis Hakkının Kiralanandaki Üçüncü Kişilere Ait Eşya Üzerinde Kullanılışı Sorunu	622
D) Hapis Hakkının Kullanılması.....	624
E) Kiracının Kiralanan Yere İadesini İstemekte Olduğu Eşyanın Gizlice Yahut Cebren (Zorla) Götürülmüş Olması Gerekir	625

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

İKİNCİ AYIRIM

Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları

A. Uygulama alanı

MADDE 339-	627
I. MADDE GEREKÇESİ.....	627
II. GENEL OLARAK.....	628
III. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASI.....	629
A) Kavram	629
B) Kulübe, Baraka ve Gecekondu	630
C) Kira Konusunun Çatılı Olması Zorunluluğu	630
D) Kiralananla Beraber Kullanılması Kiracıya Bırakılan Eşyalar İçin Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümler Uygulanır (TBK mad. 339/1, ikinci cümle).	631
E) Arsa Olarak Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Kiracı Tarafından Bina Yapılması Halinde Uyuşmazlık TBK. mad. 339 vd. Hükümlerine göre mi çözümlenecektir?	631
III. MABETLER KİRAYA VERİLEMEZ	632
IV. KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYALAR	633
V. ÜRÜN KİRASINA VERİLEN TAŞINMAZLARA 6098 SAYILI YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN 339. MADDESİ UYGULANIR MI?.....	634
VI. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YER İTİBARI İLE UYGULAMA ALANI	634
VII. İSTİSNALAR	634
VIII. KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ, HANGİ USUL VE ESASLAR İÇİNDE OLURSA OLSUN YAPTIKLARI BÜTÜN KİRA SÖZLEŞMELERİNDE DE BU HÜKÜMLER UYGULANIR (TBK. mad. 339/2)	635
IX. DEVLET İHALE YASASINA GÖRE TAHLİYE	636
X. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	638

B. Bağlantılı sözleşme

MADDE 340-	641
I. MADDE GEREKÇESİ	641
II. GENEL OLARAK	642
III. BAĞLANTILI SÖZLEŞME KAVRAMI	642
IV. SÖZLEŞMENİN KURULMASI YA DA SÜRDÜRÜLMESİNİN BAŞKA BİR BORCA BAĞLANMASI	642
V. MADDENİN UYGULANMA KOŞULLARI	643
VI. ALIŞ VERİŞ MERKEZİ KİRALAMALARINA İLİŞKİN ÖRNEKLER	644
VII. MAL YA DA HİZMETİN BELLİ KİŞİDEN ALINMASININ ZORUNLU KILINMASI	645
VIII. YAPTIRIMI (MÜEYYİDE)	646

C. Kullanma giderleri

MADDE 341-	647
I. MADDE GEREKÇESİ	647
II. GENEL OLARAK	647
III. KULLANMA GİDERLERİ	648
A) İlke	648
B) İstisna	648
C) Giderlere Katlanan Taraf, Bu Giderleri İspat Edici Belgelerin Birer Örneğini, İstem Üzerine Diğer Tarafa Vermek Zorundadır (TBK. mad. 341/2)	648

D. Kiracının güvence vermesi

MADDE 342-	649
I. MADDE GEREKÇESİ	650
II. GENEL OLARAK	650
III. KİRA SÖZLEŞMESİNDE GÜVENCE (DEPOZİTO) KAVRAMI	651
III. GÜVENCE PARASI BANKA TARAFINDAN HANGİ DURUMLARDA KİRACIYA İADE EDİLİR?	656
A) Birinci Görüş	656
B) İkinci Görüş	656
IV. GÜVENCENİN BANKAYA YATIRILMASI YA DA DEPO EDİLMESİ DURUMU	657
A) Güvence Parası Üç Aylık Kira Bedelini Aşamaz (TBK. mad. 342/1)	657
B) Güvence Parası Vadeli Bir Tasarruf Hesabına Yatırılır, Kıymetli Evrak İse Bir Bankaya Depo Edilir (TBK. mad. 342/2)	657
V. DEPOZİTO VE BANKALARIN SORUMLULUĞU	658

A) Tanımı	658
B) Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları	659
C) Zamanı.....	659
D) Miktarı.....	659
1. Genel Olarak	659
2. Teminat Miktarının Artırılması (Yükseltilmesi).....	660
E) Yasağa Aykırılığın Yaptırımı.....	660
F) Hesabın Açılması (Banka Hesabı Kimin Adına Açılacaktır?)	661
G) Kiracının Depozito Verme Yükümünü Yerine Getirmekten Kaçınması	662
1. İcra Takibi.....	662
2. Fesih	663
3. Ödemezlik def'i	664
4. Hapis hakkı.....	665
H) Kiraya Verenin Kesinti Yapması	665
1. Kiracı veya kiraya verenin güvence üzerinde tasarrufta bulunmasının koşulları.....	665
2. Güvencenin Bankaya Yatırılması Zorunluluğuna Aykırılık	665
I) Kiracının Hesap Üzerinde Tasarruf Etmesi.....	665
J) Kiraya Verenin Depozitodan Kesintiye Gitmesi	666
K) Bankanın Sorumluluğu	667
1. Kiracıya Karşı.....	667
2. Depozitonun Kiracıya Ödenmemesi Nedeniyle Sorumluluk.....	667
3. Depozitonun Kiraya Verene Ödenmesi Nedeniyle Sorumluluk	667
4. Depozitonun kiracıya ödenmesi nedeniyle sorumluluk	668
VI. UYGULAMA ALANI.....	668
VII. 818 SAYILI ESKİ BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KARARLAŞTIRILAN GÜVENCE (TEMİNAT) PARASI.....	669
A) Güvence Alma İhtiyacı.....	669
B) Kira Sözleşmesine Konulan Güvence Parası Kaydı Geçerli Midir?.....	669
1. Kural	669
2. İstisna.....	669
IX. HUKUKSAL NİTELİĞİ.....	670
A) Usulsüz Rehin Veya Teminat İçin Bırakma Sözleşmesi	670
1. Düzensiz (Usulsüz) Rehin Kavramı.....	670
2. Teminat İçin Bırakma Sözleşmesi	672
B) Kendisine Özgü Teminat (Güvence) Sağlama İşlemi	672
C) Peşinen Ödenmiş Cezai Şart	673

D) Takas	674
1. Tanımı	674
2. Takasın Davada İleri Sürülmesi	675
3. Yabancı Para, Ülke Parasıyla Takas Edilebilir	675
4. Böyle Bir Takas Halinde Hangi Andaki Rayiç Esas Alınır?	675
5. Çeviri Kuru, Dövizin Efektif Alış Değil, Efektif Satış Değeri Üzerinden Hesaplanmalıdır	676
6. Kira Depozitosuyla Takas Arasındaki Farklar	676
7. Yargıtay Uygulamasından Örnekler	676
E) Usulsüz Tevdi (Depositum Irregulare)	677
1. Kavram	677
2. Usulsüz tevdi (Depositum irregulare)	678
3. Takas Yetkisinin Ortadan Kaldırılması (BK. mad. 123/1)	678
4. Banka Tasarruf Mevduatının Hukuksal Niteliği	679
5. Usulsüz Tevdi İle Kira Depozitosu Arasındaki Farklar	679
F) Hesaplaşma Veya Mahsup	680
1. Kavram	680
2. Kiracı Muhtemel Hasarlara Karşı Önceden Bir Güvence Parası Vermişse Kiralayan Tazminat Alacağını Bu Paradan Mahsup Edebilir	681
3. Kefalet Denilen Tevdi: Bir Kimseyi Temin İçin Kendisine Tevdi Edilen Para İle Takas Olanaklı Değildir	681
4. Kendi Alacağı Ya Da Borcu Üzerinde Rehin Hakkı İle Takas Yapılamaz	681
5. Kiracının Kiralayana (Depozito) Olarak Vermiş Olduğu Yabancı Para, İleride Borçlanılması Muhtemel Olan Edimin Yerine (Teminat Amacıyla) Verilmiş İfa Uğruna Bir Edimdir (Tediye) Hedef Tutan Eda)	682
G) Teminat Amaçlı Temlik İle Kira Depozitosu Arasındaki Farklar	682
H) Kira Depozitosunun Hukuksal Mahiyeti: Düzensiz (Usulsüz) Rehin Mi, Yoksa Doğması Muhtemel Bir Borcun İfası Uğruna Verilen Teminat Mıdır?	683
1. Alman Hukukunda	683
2. Türk Hukukunda	683
a) Düzensiz Rehin	683
b) Doğması Muhtemel Bir Borcun İfası Uğruna Verilen Teminat	684
X. KİRA DEPOZİTOSUNUN MİKTARININ ARTTIRILMASINI İSTEME HAKKI VE DEPOZİTONUN BANKAYA YATIRILMAMASININ DOĞURDUĞU SONUÇLAR	684

XI. DEPOZİTO ALMAK 6570 SAYILI KANUNUN 16. MADDESİNE AYKIRI DEĞİLDİR.....	686
XII. USULE İLİŞKİN SORUNLAR.....	687
A) Kiralananın Satılması Halinde Kiracı, Depozitoyu Eski Malikten (Kiralayandan) İsteyebilir.....	687
B) Depozitonun İadesinin Koşulu	689
C) Yemin	689
D) Karşılık Davada Görev	689
E) Erken Tahliye	689
F) Yeterli İnceleme.....	690
G) İspat	690
H) Haksız Fesih	690
İ) Teslim İle İadenin Mümkün Olması.....	690
J) Kira Alacağıın Karşılığı Olarak Verildiğinin İspatı	690
K) Eski Hale Getirme Bedelinin Mahsubu	690
L) İade Şartı	690
M) Diğer Hususlar	691
XIII. DEPOZİTONUN ESASLARI	691
XIV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	691

E. Kira bedeli

I. Genel olarak

MADDE 343-	707
I. MADDE GEREKÇESİ.....	707
II. GENEL OLARAK.....	708
III. 6570 SAYILI KANUNUN 9. MADDESİNİN AÇIKLANMASI.....	708
A) Kira Sözleşmesinin Şartları, Kiracı Aleyhine Ağırlaştırılmaz.....	708
B) 6570 Sayılı Yasanın 9. Maddesi, Taşınmazın Kullanılması Veya Sürenin Kısaltılmasını Öngörmüş Olup Kira Başlangıcının Değiştirilmesi Bu Hükümden Ayrıktır.	709
III. KİRA PARASININ BELİRLENMESİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE BIRAKILMASI SORUNU.....	709
A) Sözleşmede Kira Parasının Taraflarca Ya Da Üçüncü Kişilerce Belirleneceğinin Kararlaştırılması Halinin Kira Tespit Davalarındaki Uygulaması.....	709
B) Kira Sözleşmesinde, Kira Parasının Takdir Komisyonunca Tespit Olunacağı Kabul Edilmiş İse, Kiracı Bu Komisyonun Takdir Edeceği Kira Parasını Ödemekle Yükümlüdür. İhtarnameye Rağmen Ödememesi Halinde Temerdüde Düşer.	710

C) Konu İle İlgili Bilgiler	710
D) Kira Parasının Belirlenmesi Bir Üçüncü Kişiye Bırakılabilir. Aşırı Olarak Yapılacak Belirlemede İse Hakimin Müdahale Yetkisi Bulunmaktadır.	712
E) Kira Parasını Belirleme Hakkı Karşı Tarafa Bırakılabilir	713
IV. KİRA PARASININ SAPTANMASINA İLİŞKİN KARARLARIN NİTELİĞİ.....	713
A) Kira Tespit İlamı, Eda Hükümünü İçermediğinden Ötürü, İlamlı İcra Yoluyla Takip Yapılamaz	713
B) İçtihat	714
C) Kesinleşmeden İnfaz Edilememe	714
D) Takip Hukukunda İtirazın Kesin Olarak Kaldırılması	715
V. YAKIT PARASI, AYDINLATMA VE TEMİZLİK ÜCRETİ, SİGORTA VEYA DOĞRUDAN DOĞRUYA TAŞINMAZIN KULLANILMASINDAN DOĞAN MASRAFLARIN KALEMLERİNDEN OLMAYAN VERGİ (örneğin Katma Değer Vergisi) İLE İLGİLİ KİMİ SORUNLAR	715
A) Kira Tespiti Yönünden	715
-Kira Parası (Net) Veya (Brüt) Olarak Saptanamaz.	715
B) Tahliye Davası Yönünden.....	718
VI. ÖZET BİLGİLER	718

II. Belirlenmesi

MADDE 344-	720
I. MADDE GEREKÇESİ.....	721
II. KİRA TESPİT DAVASININ ESASLARI.....	722
II. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (kira tespit) DAVASINDA YARGILAMA USULÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	723
A) Keşif Ve Bilirkişi İncelemesi Hakkında Genel Bilgiler	724
1. Genel Olarak.....	724
2. Kira Tespit Davalarında Bilirkişi İncelemesi	725
a) Bilirkişi Kaç Kişi Olmalıdır	725
b) Bilirkişi Uzman Olmalıdır.....	725
c) Mahkeme Yazı İşleri Müdürü Veya Kâtibi (Yazmanı) Bilirkişi Olamaz.....	727
d) Bilirkişi Raporuna İtiraz Etmek Karşı Taraf İçin Usuli Kazanılmış Hak Yaradır	727
e) Temyiz (İstinaf) Aşamasında Bilirkişi Raporuna İtiraz Edilemez	727
f) Yetersiz Bilirkişi Raporuna Dayanılmaz.....	727
3. Kira Parasının Miktarı Bilirkişi Tarafından Takdir Edilemez	727

III. KİRA TESPİT DAVALARINDA TARAFLAR.....	729
A) Genel Olarak.....	729
B) Taraf Ehliyeti/Dava Ehliyeti	729
1. Genel Olarak	729
2. Kira Tespiti Davalarını Kiralayan, Kiracı Ve Taşınmazın Maliki Açabilir.....	730
3. Malik, Paydaş Olmayan Kiralayanın Sözleşmesine Dayanabilir Mi?.....	731
4. Şirketin Tasfiyesinin Davaya Etkisi.....	732
5. Kimler Davayı Açabilir	732
a) Davacı.....	732
b) Kural Olarak Kira Tespit Davalarını Kiralayan, Kiracı ve Taşınmazın Sahibi (Malik) Açabilir.....	733
c) Taşınmazın Tamamını Satması Halinde Kiralayan Sıfatı Ortadan Kalkar.....	734
d) Mirasçıların Dava Açmaları.....	735
e) Kiralayanlardan Birisinin Dava Açması	735
f) Müşterek Mülkiyette Durum	736
g) Kira Sözleşmesinin Vekâleten Yapılması Halinde Durum.....	736
h) Belediye Muhasibi, Belediye Adına Dava Açamaz.....	737
i) Kiracı Kendi Kiracısı Aleyhine Tespit Davası Açabilir / Kiranın Devri Halinde Tespit	737
j) Paydaşın Kira Tespit Davası Açması Sorunu.....	737
aa) Paydaşların Taşınmazı Üçüncü Kişiye Kiraya Vermeleri Hali	737
aaa) Taşınmazın Müşterek Mülkiyete Tabi Olması Hali.....	738
bbb) Taşınmazın İştirak Halinde Mülkiyete Tabi Olması	738
bb) Paydaşların Paydaşlara veya Paydaşların Paydaşa ya da Paydaşın Paydaşlara Kiraya Vermesi Hali	738
k) Yönetici Kira Tespit Davası Açabilir Mi?.....	738
l) Kiracının Kiranın Artırılması İçin Tespit Davası Açıp Açamayacağı Sorunu.....	739
m) Diğer Çeşitli Haller.....	740
C) Kira Tespiti Davaları Kimler Aleyhine Açılabilir/Davalı Sıfatı.....	740
D) Zorunlu Dava Arkadaşlığı.....	741
E) İhtiyari Dava Arkadaşlığı.....	743
F) İştirak Veya Müşterek Mülkiyete Konu Olan Taşınmazların (4721 sayılı TMK. mad. 691) ve (4721 sayılı TMK. mad. 702/2) Maddelerine Aykırı Olarak Kiraya Verilmesinin Sonuçları	744

G)	Taraflarla İlgili Sonuç Açıklamaları	745
1.	Dava Hakkı Kiralayana Aittir	745
2.	Kiralayan Sıfatı Davacı Tarafından İspat Edilmelidir.....	746
3.	Kiralayanın Dava Hakkı Mutlakdır	746
4.	Malikin Dava Açma Hakkı İçtihaden Kabul Edilmiştir.....	746
5.	Müşterek Mülkiyette Ve İştirak Halinde Mülkiyette Dava Hakkı.....	747
6.	Tapu Kaydında İntifa Hakkı Yönünden Müştereklik Varsa Ne Olur?	747
7.	Yukarıda Sayılan Hususlar Dava Hakkına İlişkin Olup Mahkemece Re'sen (Kendiliğinden) Göz Önünde Tutulmalıdır.....	748
8.	Kiraya Vermeyen Malik, Kira Sözleşmesine Müdahale Edebilir mi?.....	748
IV.	İSTEKLE (TALEPLE) BAĞLILIK İLKESİ.....	750
A)	Aleyhe Hüküm Verilememesi.....	750
B)	İstekten Fazlasına veya Başka Şeye Hükmedilememesi	750
C)	Aleyhe Bozma Yasağı.....	750
D)	Talepten Noksanına Hüküm Verilebilir.....	750
E)	İstekle Bağlılık İlkesi İle İlgili Özet Bilgiler.....	751
V.	KİRA SÖZLEŞMESİNİN İSPATI.....	751
A)	Genel Olarak.....	751
B)	Yazılı Kira Sözleşmesine Karşı Tanık Dinlenemez	752
C)	Menfi Tespit Ve İstirdat Davalarında İspat Yükü.....	752
1.	Menfi Tespit Davalarında İspat.....	752
2.	İstirdat Davalarında İspat.....	755
D)	Kira Sözleşmesinin Üçüncü Kişiler Hakkındaki İspat Gücü	755
E)	Adi Senetlerin (Kira Sözleşmesinin) Üçüncü Kişiler Hakkındaki İspat Gücü	756
VI.	KİRA TESPİT DAVALARINDA GÖREVLİ ve YETKİLİ MAHKEME	756
A)	Görevli mahkeme.....	756
B)	Yetkili Mahkeme	758
1.	Genel Olarak Tespit Davalarında Yetki.....	758
2.	Kira Tespit Davalarında Yetkili Mahkeme.....	758
3.	Açıklamalı Uygulama Örnekleri	759
VII.	KİRA TESPİTİ İLE İLGİLİ GENEL İLKELERİN DÖKÜMÜ.....	761
A)	Kira Başlangıcının Değiştirilmesi.....	761
B)	Geçerlilik Tarihinin İspatı İle Müstakil Bir Davaya Konu Olup Olmayacağı Ve Bir Yıldan Az Süreli Sözleşmelerdeki Kira Başlangıcının Saptanması Sorunları İle İlgili Örnekler.....	761
C)	Kira Başlangıcı Tarafların İddia Ve Savunmalarına Göre Belirlenir	762

D) Davalı Taraf, Davacının Bildirdiği Yeni Dönem Kira Parasının Geçerlik Tarihini Kabul Etmediği Halde Hangi Tarih Olduğunu Bildirip İspatlamadığına Göre Savunması İyiniyet Kurallarına Aykırı Düşer (MK. 2).....	762
E) Kira Parasının Geçerli Olacağı Dönemin Belirlenmesi Ve Süresiz Kira Sözleşmelerinde Tespit	762
F) Süresiz Kira Sözleşmelerinde Kira Tespiti Ve Özellikle Tespit Edilecek Kira Parasının Geçerli Olacağı Dönemin Belirlenmesi İle İlgili Uygulama Örnekleri:	763
VIII. KİRA TESPİT DAVALARINDA HÜKÜM	767
A) Genel Olarak.....	767
B) Kira Tespiti İle (Eda Hükümü) Örneğin (Faize) Bir Arada Hükmedilemez.....	767
C) Kira Tespiti İle Birikmiş Kira Alacağının Tahsili Bir Davada İstenebilir mi?	767
D) Kira Tespit Davalarında Fazlaya Dair Hak Saklı Tutulamaz.....	768
F) Sonuca Sıkı Sıkıya Bağlı Olan Mahkeme Gerekçesi Tarafları (İlgilisini) Bağlar.....	768
G) Hükümün Gerekçe Kısmı İle Hüküm Fıkrası Arasında Uyum Olmalıdır.....	768
H) Kira Bedelinin Geçerli Olacağı Dönemin Belirlenmesi Ve Süresiz Kira Sözleşmelerinde Tespit.....	768
İ) İhtar Veya Dilekçenin Tebliğine Göre Dönemin Re'sen (Kendiliğinden) Saptanması Gerekir.....	769
IX. KİRA TESPİT DAVALARINDA SULH, KABUL VE FERAGAT	771
XI. TBK'NİN 344. MADDESİNİN ŞERHİ.....	773
A) Genel Olarak.....	773
B) Tarafların Anlaşması.....	773
C) Mahkeme Eliyle Tespit	773
1. Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde.....	773
2. Her Beş Yıldan Sonraki Kira Yılında Belirleme (Altıncı Yılda Kira).....	774
D) Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırılması Durumunda	774
E) Uzama Döneminde Gerçekleşecek Artışın Taraflarca Kararlaştırılması Sorunu	775
F) Kira Bedeli Artışının Taraflarca Sonradan (Örneğin Yeni Döneme Geçilirken) Kararlaştırılması Sorunu.....	777
G) Birden Çok Yıl Devam Edecek Bir Kira Sözleşmesinde, Toptan Bir Kira Bedeli Belirlenebilir mi? Ya da Belirlenen Bu Kira Bedeli Sözleşmenin Devam Edeceği Yıllara Dağıtılabilir mi?	777
H) Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Artışa İlişkin Sözleşme Hükümlerinin Pratik Önemi.....	780

i) TBK.mad.345/f.son'un Anlamı.....	780
J) Tespit Davasının Konusu.....	781
K) Taraflar İleriki Yılların Kira Parasını Diledikleri Miktarda Kararlaştıramazlar (TBK. mad. 344/1).	782
L) Taraflar Kira Artışı Konusunda Bir Anlaşma Yapmamışlarsa (TBK. mad. 344/2).....	783
M) Beş Yıldan Uzun Süreli Veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde (TBK. mad. 344/3).....	784
1. Emsal (Rayiç) Kira Bedelleri Göz Önünde Tutulacaktır.....	784
2. Kiralananın Durumu Dikkate Alınacaktır.....	784
3. Hakkaniyet İlkesi Gözetilecektir.....	784
a) Genel Olarak.....	784
b) Hakkaniyet Kavramı.....	787
c) Sözleşmenin Kurulması Anında Belirlenen Kira Bedeline Karşı Hakime Hakkaniyete Dayalı Bir Müdahale İmkânı Tanınmamıştır.....	790
XII. TBK. mad. 344/1,2'nin KARŞILAŞTIRILMASI.....	791
A) Sözleşmede Kira Artışına İlişkin Bir Hüküm Bulunması Halinde.....	791
B) Bu Düzenleme İle Mülkiyet Hakkı Dondurulmuş Sayılacak mıdır?.....	792
C) TBK. mad. 344/1 ile 2. Fıkraları Arasındaki Farklar.....	793
XIII. YENİLENEN DÖNEM KİRA BEDELİ İLE ÖNCEKİ DÖNEM KİRA BEDELİ ARASINDAKİ FARKA FAİZ YÜRÜTÜLMESİ SORUNU.....	795
XIV. SONUÇ AÇIKLAMALARI.....	795
XV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	797

III. Dava açma süresi ve kararın etkisi

MADDE 345-	831
I. MADDE GEREKÇESİ.....	831
II. GENEL OLARAK.....	833
III. DAVA HER ZAMAN AÇILABİLİR (TBK. mad. 345/1).....	833
IV. KİRA PARASININ GEÇERLİ OLACAĞI DÖNEM BELLİ EDİLİRKEN UYULMASI GEREKEN İLKELER.....	833
V. İHTAR YAZILI YAPILMALIDIR.....	834
VI. İHTARIN TARAFLARI.....	834
VII. SÖZLEŞMEDE YENİ KİRA DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN ARTIRILACAĞINA İLİŞKİN HÜKÜM BULUNMASI DURUMUNDA (TBK. mad. 345/3).....	836
VIII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	836

IV. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı

MADDE 346-	841
I. MADDE GEREKÇESİ.....	841
II. GENEL OLARAK.....	842
III. KİRACIYA KİRA BEDELİ VE YAN GİDERLER DIŞINDA BİR ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ GETİRİLEMEZ (TBK. mad. 346/ilk cümle).....	843
IV. YAN GİDERLER.....	843
V. CEZAI ŞART VE MUACCELİYET KOŞULU YASAĞI	845
A) Genel Olarak.....	845
B) Cezai Şarta İlişkin Yasak.....	845
C) Muacceliyet Koşuluna İlişkin Yasak.....	847
E) Yasaya Aykırılığın Yaptırımı.....	848
E) Fakat İhale İle Yapılan İşletme (Kira) Sözleşmesi Gereğince Geç Tahliyeden Kaynaklanan Cezai Şart Geçerlidir.....	849
VI. TBK'NUN YÜRÜRLÜĞÜ VE UYGULAMA ŞEKLİ HAKKINDA KANUN	850
VII. ELEŞTİRİSİ.....	851
VIII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	852

F. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi

I. Bildirim yoluyla

1. Genel olarak

MADDE 347-	862
I. MADDE GEREKÇESİ.....	862
II. GENEL OLARAK.....	863
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	864
IV. ÖRTÜLÜ YENİLEME (Yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı GKK. mad. 11, TBK. mad. 347).....	868
V. SÖZLEŞMENİN AYNI KOŞULLARLA UZATILMASI (TBK. mad. 347/1. cümle).....	869
VI. KİRAYA VEREN, SÖZLEŞME SÜRESİNİN BİTİMİNE DAYANARAK SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİREMEZ (TBK. mad. 347/1, ikinci cümle).....	872
VII. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ İLE SONA ERDİRME (TBK. mad. 347/2)	874
VIII. UYGULAMA ZAMANI	875
IX. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	875

2. Bildirimin geçerliliği

a. Şekil

MADDE 348-	885
I. MADDE GEREKÇESİ	885
II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA FESİH BİLDİRİMİNİN GEÇERLİLİĞİ, YAZILI ŞEKİLDE YAPILMASINA BAĞLIDIR (TBK. mad. 348)	885
A) Geçerlilik Şartı	885
B) Sınırı	886
C) İmza	886
D) Sebep Göstermeye Gerek Yoktur	886
E) Adi Yazılı Şekil Yeterlidir	886
F) Şekle Aykırılığın Sonuçları	886

b. Aile konutu

MADDE 349-	888
I. MADDE GEREKÇESİ	888
II. MADDE AÇIKLAMASI	889
III. AİLE KONUTU (TBK. mad. 349)	889
IV. HAKİMİN MÜDAHALESİ (TBK. mad. 349/2)	890
A) Yetkili Eşin Rızasının Elde Edilememesi	890
B) İzne Yetkili Eşin Haklı Bir Sebep Olmaksızın İzin Vermekten Kaçınması	890
VII. KİRACI OLMAYAN EŞİN, KİRAYA VERENE BİLDİRİMDE BULUNARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFI SIFATINI KAZANMASI HALİNDE (TBK. mad. 349/3)	891
VIII. KOCANIN VERDİĞİ TAHLİYE TAAHHÜDÜ GEÇERSİZDİR	891
IX. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	892

II. Dava yoluyla

1. Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle

a. Gereksinim, yeniden inşa ve imar

MADDE 350-	897
I. MADDE GEREKÇESİ	898
II. GENEL OLARAK	898
III. DÜZENLEMENİN ESİN KAYNAĞI OLAN 6570 SAYILI KANUNDAN FARKLI YANLARI	900
IV. KONUT YA DA İŞYERİ GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE SONA ERDİRME (TBK. mad. 350/1)	902

A) Konut Kavramı	902
B) İşyeri Kavramı	902
C) Kiraya Verenin Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişiler İçin Konut Ya Da İşyeri Gereksinimi Olmalıdır.....	903
1. Kiraya Verenin Kendisinin Gereksinimi	903
2. Kiralayanın Sağlık Durumunun Kiraladığı Konuta Geçmeyi Gerektirmesi	904
3. Evlenmek Üzere (Nişanlı) Olma Nedeniyle Tahliye.....	905
4. Kiralanan Yerin Konumu, Fiziki Ve Ekonomik Durumu İtibariyle Daha Elverişli Olması Halinde Tahliye İstemi.....	906
a) Konutun İşyerine Uzaklığı Tahliye Nedeni Olarak Kabul Edilemez.....	906
b) Kiralayanın Oturmakta Bulunduğu Yerin Konut İhtiyacını Karşılayamaması Halinde De Onun Kiradaki Kendi Yerine Geçme İhtiyacının Varlığını Kabul Etmek Gerekir.....	907
c) Kiralananın, Kiralayanın Oturduğu Yere Oranla Daha Emniyetli Oluşuna Dayanan İhtiyaç İddiası.....	907
d) Kiralananın Ekonomik Açından Daha Elverişli Oluşuna Dayanan İhtiyaç İddiası.....	908
5. Kiracıya Teklif Edilen Dairenin Kira Bedeli Makul Ve Hakkaniyete Uygun Olmalıdır.....	909
6. Ev Eşyalarını Kiralananda Muhafaza Amacıyla Tahliye Davası Açılabilir.....	910
7. Yurtdışında Bulunan Kiralayanların Tahliye Davası Açma Hakkı Ve İhtiyaç İddiası	911
8. Yazlık Konutta Oturma İsteğine Dayanan İhtiyaç İddiası	912
9. Kiralayanın oturduğu evin daha iyi kullanılması amacına dayanan ihtiyaç iddiası.....	913
10. Birden Fazla Evi Bulunması Halinde, Konut İhtiyacı Tercih Hakkı Kiracıya Değil Ve Fakat Kiralayana Ait Bulunmaktadır	914
11. Kiralayanın İkametgahını Kiralananın Bulunduğu Yere Nakletmesi	915
D) İhtiyacın Gerçek Ve Samimi Olmadığına Dair Olgusal Örnekler.....	915
1. Davacının Oturabileceği Boş Bir Konutunun Bulunması Hali.....	915
2. Aynı Nitelikteki Boş Dairenin İhtiyaca Tahsis Edilmeyip Kiraya Verilmiş Olması Hali.....	916
3. Davacının Davadan Bir Ay Önce Beş Yıl Gibi Uzun Süreli Bir Sözleşme Yapması Veya Davacının İhtiyaçlı Oğluna Tahsis Edebileceği Bir Dairesinin Mevcut Olması Hali.....	916
4. İhtiyacın Henüz Doğmamış Olması Hali	917

5. Yeni İşyeri İle Kiralananın Yakınlığının Şimdiki Konutun Bulunduğu Yere Nazaran Daha Uygun Durumda Olması İle Başka Bir İldeki İşyerinin Bulunması Halleri Tek Başına Tahliye Nedeni Olamaz	917
6. Askerliğe Sevk Tarihinden İtibaren Uzun Dönem Askerlik Yapma Hali	919
7. Dava açıldıktan sonra ilk ayın kirasının ihtirazi kayıt (çekince) ileri sürülmeden alınması akdin yenilendiği sonucunu doğurmaz	919
8. Konut İhtiyacının Gerçek (Samimi) Olmadığına Dair Örneklerin Özeti.....	919
E) Kiraya Verenin Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişiler (TBK. mad. 350/1).....	921
1. Altsoy-üstsoy	921
2. Kiraya Verenin Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut Ya Da İşyeri Gereksinimi.....	921
F) Kiralanan Yerin Bir Kısımına İhtiyacı Bulunan Davacının, Kiralananın Tamamının Tahliyesini İstemiş Olması	922
G) Kiralayanın Eşinin Veya Çocuklarının Konut İhtiyacı.....	922
V. İŞYERİ GEREKSİNİMİ.....	924
A) Uygulamada Aşağıda Sıralanan Somut Uyuşmazlıklarda İşyeri İhtiyacı (Ticaretin Genişletilmesi) Olarak Kabul Edilmemiştir	924
B) Kiralanan Yerin, Davacının Yapacağını Öne Sürdüğü İşe Uygun Olması Gerekir	925
C) Davacının Kiralananın Bulunduğu Yerde Oturmaması.....	928
D) Yapılacak İş İçin Davacının Sağlık Durumunun Ve Niteliklerinin Elverişli Bulunması	929
E) İhtiyaç Kavramı Ve Ortaya Çıkış Nedenleri	929
F) Kiralayanın, Kendisinin Kiracı Konumunda Olması Hali	931
G) Kiralayandan Başka Sadece Onun Eşinin Veya Çocuklarının İşyeri İhtiyacı Dikkate Alınmalıdır	933
H) Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı.....	934
1. Kural.....	934
2. Tüzel kişinin ihtiyacı için, tüzel kişinin ortağı bulunan gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez	934
3. Tüzel Kişinin İhtiyacı, Anasözleşme İle Belirlenir	935
4. Bankaların İşyeri İhtiyacı	937
5. Ortaklıklar Tarafından Açılan Tahliye Davaları.....	938
a) Adi Ortaklıkta.....	938
b) Diğer ortaklıklarda.....	939

I) Konut İhtiyacı İle İşyeri İhtiyacının Bir Arada İleri Sürülmesi	940
İ) Meslek Ve San'atın Bizzat İcrası.....	941
J) Kiralananın Kısmen Tahliyesi	942
K) İhtiyaç Doğmadan Tahliye Davası Açılmaz	944
1. Kural	944
2. Yakında Doğacağı Muhakkak Olan İhtiyaç	944
3. Dava sırasında gerçekleşen ihtiyaç dikkate alınmalıdır.....	944
4. İhtiyacı İleri Sürülen Kiralayanın Yurtdışında Olması	945
L) İhtiyacın Samimi Ve Gerçek Olmadığını Gösteren Olgular	946
1. Kiralayanın Boş İşyerinin Bulunması Hali	946
2. Kiralayanın halen kullandığı kendisine ait işyerini geçmek istediği yerdeki kiracısına vermeğe razı olması	947
3. Kiralayanın, kiracıdan rayice uygun kira bedeli istemiş olması ihtiyacın samimi olmadığı anlamına gelmez.....	947
4. Davacı Yazar Olduğundan Kiralananı İşyeri Gibi Kullanacağına Göre Bu İhtiyacı Zorunlu Olarak Kabul Edilemez.....	948
5. İddianın Samimiyeti Ve Gerçek İhtiyacın Varlığı Hususlarında Hakim Delilleri Takdir Ederek Bir Sonuca Varacaktır	949
6. Kiralayan Tarafından Kiralananın Satışa Çıkarılması	949
7. Yılda Bir Veya Birkaç Defa Yapılacak Apartman Yönetimi Toplantı Yeri İhtiyacı (Devamlılık Niteliği Taşımadığından) Zorunlu İhtiyaç Sayılamaz	950
8. İhtiyaçlının Ölümü Veya Boşanması Halleri İhtiyacı Ortadan Kaldırır	951
VI. YENİDEN İMAR-İNŞA AMACIYLA TAHLİYENİN ŞARTLARI (6570 sayılı Yasa, mad. 7ç).....	951
A) Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi Veya (Yeniden İnşa Veya İmar Amacıyla) Esaslı Surette Tadil (Değiştirme), Tevsi (Genişletme) Veya Tamir (Onarım) Edilmesi	951
1. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi	951
2. Onarım, Genişletme Veya Tadil (Değiştirme).....	952
3. Sırf Geliri Arttırmak İçin Tadile Gidilip Gidilemeyeceği Ve Özellikle Konut Olarak Kiraya Verilmiş Olan Bir Yerin İşyerine Çevriliş Çevrilemeyeceği Sorunu.....	953
a) Yargıtay'ın Bu Konudaki Görüşünün İzlediği Süreç.....	953
b) Yargıtay Uygulamasının Eleştirisi	954
4. Tamir, tevsi veya tadilatın -onarım, genişleme, değiştirme- (esaslı surette olması) ve bu (ameliye esnasında içinde ikamet veya işgalin mümkün bulunmadığının fennen anlaşılması).....	956
5. İbraz Olunan (Proje Ve Ruhsatnamenin Fennen Ve İmar Mevzuatına Göre Tatbikinin Kabil Olup Olmadığının Da Araştırılıp Saptanması) Gerekir	957

B) Yeniden İnşa Nedeniyle Tahliye Davalarını Kimler Açabilir?.....	957
1. 6570 Sayılı Yasa Açısından.....	957
2. 6098 Sayılı Yeni TBK. mad. 350 Yönünden	959
C) Davalı.....	961
D) Davanın Açılma Süresi	961
1. 6570 Sayılı Yasa Açısından.....	961
2. 6098 Sayılı Yeni TBK. mad. 350 yönünden	963
VIII. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA USUL İLE İLGİLİ ÖZET BİLGİLER	964
A) Dava Hakkı	964
B) Dava Açma Süreleri	965
C) İhtiyaç Sahipleri.....	965
D) Kısmi Tahliye Ve İhtiyaç İddiasının Samimi Olup Olmadığı Sorunu	967
IX. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR AMACI İLE ESASLI ONARIMI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ İLE İLGİLİ ÖZET BİLGİLER	967
X. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	969

b. Yeni malikin gereksinimi

MADDE 351-	981
I. MADDE GEREKÇESİ	981
II. GENEL OLARAK	982
III. YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNU mad. 351'in YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN 6570 SAYILI KANUN mad. 7/d'den AYRILDIĞI NOKTALAR.....	983
IV. MADDENİN AÇIKLANMASI	984
A) Genel Olarak	984
B) Bir Ay İçerisinde Haberdar Etme Sorunu (Yazılı Olarak Bildirme).....	984
C) Hangi Durumlarda Dava Açılabilir	984
D) Dava Açma Süresi.....	984
E) Kira Sözleşmesi Tapu Siciline Şerh Edilmişse Yeni Malik TBK. mad. 351 Hükümünden Yararlanabilir mi?.....	985
F) Davacı Şirket, Dava Dilekçesinde Yeni Yapılacak İnşaattan Söz Etmeyip, Sadece Dava Sebebinin İşyeri İhtiyacına Dayandırmıştır. Ancak İktisaba Dayalı Olarak İşyeri İhtiyacına Dayalı Olarak Dava Açan Yeni Malik, İktisap Edilen Yeri Olduğu Gibi İhtiyacında Kullanma İsteği Halinde Tahliye Hakkına Sahip Olur	985
V. ÇEŞİTLİ OLASILIKLAR	985
VI. TBK. mad. 352/2 HÜKMÜ İLE UYGULAMA YASALAŞMIŞTIR	986
VII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	986

2. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle

MADDE 352-	994
I. MADDE GEREKÇESİ.....	995
II. DÜZENLEMENİN GENEL OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ.....	995
A) Giriş.....	995
B) Genel Açıklamalar	997
1. Tahliye Taahhüdü	997
2. İki haklı ihtar.....	998
3. Aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutun bulunması.....	999
III. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYANILARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (6570 SK. mad. 7/a; TBK. mad. 352/1)	999
A) Genel Olarak.....	999
B) Geçerli Bir Tahliye Taahhüdünün Şartları.....	1000
1. Taahhütnamenin İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Verilmiş Olması Gerekir.....	1000
2. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olması Gerekir.....	1001
3. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalıdır	1006
4. Tahliye Taahhüdünü Bizzat Kiracı Yapmış Olmalıdır	1007
5. Beyaza İmza Atan Kiracı, Belgenin Amaç Dışı Doldurulduğunu Kanıtlayamadığı Takdirde, İmzasının Sonuçlarına Katlanmalıdır	1009
C) Kira Sözleşmesi Yapılırken Kiracıdan Alınan Tarihsiz Ya Da Daha Sonraki Bir Tarihi Taşıyan (Tahliye Taahhütleri)nin Doğurduğu Sonuç	1011
D) Tahliye Taahhüdünü Taşıyan Yazıda (Taşınmazın Hangi Tarihte Tahliye Edileceğinin De Belirtilmiş Bulunması) Gerekir	1013
E) Şarta Bağlı Tahliye Taahhüdü Geçerlidir.....	1013
F) İlk Kira Sözleşmesi İle Birlikte Verilen Tahliye Taahhüdünün Geçersizliği Hususu, Yazlık Olarak Kiralanan Yerler Bakımından Uygulanamaz	1015
G) Tahliye Taahhütlerinde İcra Ve Dava Süreleri İle Sürenin Hesaplanması	1016
H) Davacı-Davalı	1018
İ) Kiralayan İcra Takibini Ve Dava Hakkını Bir Arada Kullanabilir Mi?.....	1019
1. Kullanabilir Görüşüne Örnek.....	1019
2. Kullanamaz Görüşüne Örnek.....	1019
J) 6570 Sayılı Yasanın 7. Maddesinin Birinci Fıkrasının (a) Bendi (TBK. mad. 352/1) Gereğince Verilen Tahliye Taahhüdünün Fonksiyonu Ve Doğurduğu Talep Hakları.....	1020

1. Kira Sözleşmesinin Son Bulduğu Tarih	1020
2. İçtihatlar.....	1021
K) Vekilin Verdiği Tahliye Taahhüdü.....	1024
L) Konu İle İlgili Sonuç Açıklamaları.....	1028
1. Genel Olarak.....	1028
2. Şekli	1028
3. Tahliye Taahhüdü Kira İlişkinin Devamı Sırasında Verilmelidir....	1028
4. Tevali Eden Tahliye Taahhütleri.....	1028
5. Dava Açma Süresi Ve Mercii.....	1028
6. Tahliye Taahhüdü Bizzat Kiracı Tarafından Verilmelidir.....	1029
7. Davada Sıfat	1029
8. İspat.....	1029
M) Tahliye Taahhüdü İle İlgili İçtihatlar	1029
IV. İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYE (6570 SK. mad. 7/e; TBK. mad. 352/2)	1035
A) Genel Olarak.....	1035
B) Kira Bedelini Ödemediğinden Dolayı Kiracıya Haklı İhtar Yapılmış Olmalıdır	1035
C) İhtarın Yazılı Olması Ve Hangi Vadeye Ait Kira Bedelinin İstendiğini Belirtmesi Gerekir	1036
D) Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılmalıdır	1036
E) Kira Süresinin Sonunu İzleyen Ay İçinde Tahliye Davası Açılmalıdır	1037
F) Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesinden Dolayı İki Haklı İhtar Sebebiyle Sona Erdirme Konusunda Yeni Türk Borçlar Kanunu mad. 352/2'nin Getirdiği Yenilikler	1038
G) İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye İle İlgili İçtihatlar	1041
V. KİRACININ VEYA BİRLİKTE YAŞADIĞI EŞİNİN (aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu) BULUNMASI NEDENİYLE SONA ERDİRME (6570 sayılı Kanun mad. 7/son; TBK. mad. 352/3)	1049
A) Kural	1049
B) Bu Boşaltma İmkânı Sadece Mesken (Konut) Olarak Kiralanan Yerler İçin Söz Konusudur.....	1050
C) Kiralayanın Kiracısının Veya Eşinin Aynı İlçe Veya Belde Belediye Hudutları İçerisinde Oturulabilecek Evi (Konutu) Olduğunu Bildiği Halde Kiraya Vermesi Ya Da Bu Durumu Öğrendikten Sonra Dahı Kiraya Devam Etmesi Halinde Sorunun Çözümü.....	1051
D) GKK. mad. 7/son (TBK. mad. 352/3) Fıkrasındaki Haktan Önceden Feragat Edilebilir mi?.....	1052
1. Edilebilir görüşü.....	1052

2. Edilemez Görüşü	1052
E) Oturulacak Meskenin Halen Bir Başkası Tarafından İşgal Edilmekte Bulunması Tahliye Davasının Kabulüne Engel Değildir	1052
F) Kiralayanın Kiralanana Şahsen Veya Yakınları İçin İhtiyacı Bulunmasa Dahi, Yine Kiracısına Karşı 6570 Sayılı Yasa Madde 7 Son Fıkraya (TBK. mad. 352/3) Dayanarak Tahliye Davası Açabileceği Gibi Tahliye Edilen Kiralananı Tekrar Dilediği Başka Birine Kiraya Verebilir	1053
G) 6570 Sayılı Yasa Madde 7 Son Fıkra Uyarınca, Kira Süresinin Bitimini Beklemeğe Hacet Olmaksızın Her Zaman Dava Açılabileceği Gibi (yeni TBK. mad. 352/3 daha başkadır) Kiracıya Önceden Bir İhtarname Çekilmesine De Gerek Bulunmamaktadır	1053
H) 6570 Sayılı Yasa Madde 7/son'un uygulama şartları.....	1054
1. Kiracı Veya Bitlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Olduğu Bir Konutunun Bulunması	1054
2. Konutun Aynı Şehir Veya Belediye Sınırları İçinde Olması (TBK. mad. 352/3'e Göre, Aynı İlçe Veya Belde Belediye Sınırları İçinde)	1056
3. Konutun Kiracının Kullanmasına (Oturabilmesine) Elverişli Bulunması	1058
a) Hukuken oturulabilir halde olması.....	1058
b) Fiilen (Eylemli Olarak) Oturulabilir Olması.....	1060
İ) Dava Açma Hakkı	1061
J) 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu mad. 352/3 Fıkrası İle Mülga 6570 Sayılı Kanun mad. 7/son Fıkrası Arasındaki Farklar	1063

3. Dava süresinin uzaması

MADDE 353-	1064
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1064
II. GİRİŞ	1064
III. GENEL OLARAK.....	1065
IV. YARGITAY UYGULAMASI	1065
V. KİRA SÜRESİ SONA ERDİKTEN SONRA KİRA BEDELİNİN ALINMASI	1068
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNDEKİ (mal sahibi kiracı aleyhine ihtiyaçtan dolayı dava açamaz) KAYDININ, KİRALAYANIN İHTİYAÇ DOĞSA BİLE, HİÇ OLMAZSA SÖZLEŞMENİN BİTİMİNDEN SONRAKİ İLK KİRA YILINDA DAVA AÇILAMAYACAĞI ŞEKLİNDE YORUMLANMASI GEREKTİĞİ YARGITAY TARAFINDAN KABUL EDİLMEKTEDİR	1069
VII. ISLAH YA DA DAVA SIRASINDA İHTİYAÇLININ DEĞİŞTİRİLMESİ	1069

4. *Dava sebeplerinin sınırlılığı*

MADDE 354-	1071
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1071
II. MADDE AÇIKLAMASI.....	1071
III. ELEŞTİRİSİ.....	1071
IV. 6570 SAYILI YASADA VE BORÇLAR KANUNUNDA AÇIKLANAN NEDENLER DİŞINDAKİ SEBEPLERLE AÇILACAK TAHLİYE DAVALARI, SÖZLEŞMELERDE AKSİNE ŞART BULUNSA DAHİ DİNLENEMEZ.....	1072
V. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	1074

5. *Yeniden kiralama yasağı*

MADDE 355-	1079
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1079
II. GİRİŞ	1080
III. MADDENİN AÇIKLANMASI	1081
IV. TBK. mad. 355'in KAYNAĞI OLARAK 6570 SAYILI KANUNUN 15 ve 16. MADDELERİNİN AÇIKLANMASI.....	1082
A) Genel Olarak.....	1082
B) Kiracının İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Edilmesinden Sonra 6570 Sayılı Yasanın 15. Maddesi Hükmüne Aykırı Olarak Bir Başkasına Kiraya Verilmesinden Ötürü Doğan Tazminatın Mahiyeti Ve Kapsamı	1082
C) Tazminatın Koşulları.....	1083
1. Başkasına Kiralanmış Olma.....	1083
2. Mücbir neden (Haklı neden = TBK. mad. 355/1)	1084
3. İhtarname	1085
4. Zamanaşımı	1085
5. Kiralananın Boş Bırakılması Sorumluluğu Gerektirmez.....	1085
D) 6570 Sayılı Yasanın 15. (TBK. 355) Maddesinin Uygulanabilmesi İçin; Zararın Varlığının, Hukuka Aykırı Eylemle Bu Zarar Arasında İllet Bağıının; Bir Başka Anlatımla Zararın, Bu Hukuka Aykırı Eylemin Uygun Sebep Ve Sonucu Olduğunun Kanıtlanması Zorunludur.....	1086
E) 6570 Sayılı Yasanın 15. (TBK. 355) Maddesinde Öngörülen Zarar Ve Tazminatın Kapsamı/ Manevi Tazminatın İstenemeyeceği Sorunu.....	1086
1. Genel Olarak Zarar Ve Tazminat.....	1086
2. Tahliye Tarihinden İtibaren Ne Kadar Sürede İşyeri Açılabileceği Objektif Olarak Belirlenmelidir	1086
3. Genel Olarak Manevi Zarar	1087
4. İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilen Taşınmazın Bir Başkasına Kiraya Verilmesi Olayı İçin Manevi Tazminata Hükmedilemez.....	1087

5. Kiracı Tahliye Etmek Zorunda Kaldığı Taşınmazı Hangi Şartlarla Yeniden Kiralayabilir	1089
6. Tazminat - Haksız tahliyeden kaynaklanan tazminat - Depozito bedelinin istirdadı - Sözleşmeye aykırılık - Hakkın kötüye kullanılması - İyiniyet	1090
F) Peştemaliye Ve Hava Parası Arasındaki İlişkiler	1091
G) Kiracılık Sifatının Tespiti	1092
V. SONUÇ AÇIKLAMALARI	1095

6. Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi

MADDE 356-	1098
I. MADDE GEREKÇESİ	1098
II. GİRİŞ	1098
III. GENEL OLARAK	1099
IV. AÇIKLAMASI	1099
V. 6570 SAYILI KANUNUN "KIRACININ ÖLÜMÜ HALİNDE TAHLİYE" İLE İLGİLİ 13. MADDESİNİN (ve dolayısıyla TBK. mad. 356'nın) AÇIKLANMASI	1100
A) Genel Olarak	1100
B) İşyeri Kiralarında Kiracının Ölümü	1102
C) Konut Kiralarında Kiracının Ölümü	1103

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÜRÜN (HASILAT) KIRASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

ÜÇÜNCÜ AYIRIM

Ürün Kirası

A. Tanımı

MADDE 357-	1105
I. MADDE GEREKÇESİ	1105
II. GENEL AÇIKLAMALAR	1106
A) Adi Kira İle Ürün Kirası Arasındaki Benzerlikler Ve Ayrılıklar	1106
B) Zirai Bir Taşınmazın Maliki Birbirinden Ayrı İki Kira Sözleşmesi Kurabilir	1106
III. MADDENİN AÇIKLANMASI	1108
A) Tanımı	1108
B) Çeşitleri	1108
1. İştirakli Kira	1108
2. Hayvan Kirası	1109

C) Adi Kira İle Ürün Kirası Arasındaki Ortak Noktalar, Farklar Ve Kistaslar	1109
1. Ortak Noktalar.....	1109
2. Farklar.....	1109
a) Konuları Bakımından	1109
b) İçerikleri Bakımından.....	1110
c) Kiracıya Sağladığı Haklar Ve Yükümlülükler Bakımından	1110
d) Kira Karşılığının İçeriği Bakımından	1110
3. Adi Ve Ürün Kirasını Ayırmaya Yarayan Ölçütler	1110
D) Ürün Kirası Sözleşmesi Feshi İhbar Yapılmadığı Sürece Kendiliğinden Sona Ermez	1111
E) Kiralanan otelin 2 yıldızlı işletme belgesi olmaması nedeniyle davacının (kiracının) sözleşmenin iptalini isteyebilir mi? Ne miktar kira bedelinden sorumlu olur? Yaptığı giderler ile kâr mahrumiyetini talep edebilir mi?.....	1112
IV. SONUÇ AÇIKLAMALARI	1113
V. ADI KİRA İLE HASILAT (ürün) KİRASININ TANIMLARI, KARŞILAŞTIRILMASI VE ESASLI UNSURLARI (ÖĞELERİ).....	1117
A) Tanımlar	1117
1. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'na Göre	1117
2. Yeni Borçlar Kanununa Göre	1117
B) İki Kira Çeşidi Arasındaki Farklar	1117
1. Konu Bakımından.....	1117
a) Genel olarak.....	1117
b) Doğal ve medeni semereler.....	1118
c) Taşınır Ve Taşınmaz Mallarda	1119
d) Hayvan Kirası Veya Evcil Hayvan Kirası Ve Evcil Hayvan Tevdii Kavramı.....	1119
e) Demirbaş Eşya Listesinin (Defterinin) Düzenlenmesi (Tespiti) (BK. mad. 271; yeni TBK. mad. 359).....	1120
f) Bir Ticari Teşebbüsün Tamamı Ya Da Bir Bölümü Hasılat Kirasına Konu Olabilir	1121
g) Hak kirası	1121
h) Hasılat Kirasına Örnekler	1122
i) İşletme Hasılat Kirası Sözleşmesi.....	1124
aa) Kavram.....	1124
bb) Sözleşmenin Konusu	1124
cc) Kira Konusu İşletmenin Teslimi.....	1125
dd) Kiralayanın Sorumluluğu	1125

ee) Kira Konusu Semere İçin Devredilmelidir.....	1125
ff) Kiracının Sorumluluğu.....	1125
j) İşletmenin Geçici Devri Sözleşmesi	1126
k) İşletme Yönetimi Sözleşmesi	1126
aa) Kavram.....	1126
bb) Malik Şirketin Yükümlülükleri.....	1126
2. Kiracının Yetkileri Bakımından.....	1126
3. Kiranın Kiracıya Yüklediği Yükümlülükler Bakımından	1128
4. Kira Bedelinin İçeriği Bakımından	1129
a) Genel Olarak.....	1129
b) İştirakli Ürün Kirası Ve Bunun Adi Ortaklıktan Farkı.....	1129
c) Tarımsal taşınmazların hasılat (ürün) kirası	1131
C) Hasılat (Ürün) Kirasının İleride Çıkarılacak Veya Yetiyecek Ürün Satışından Ayırt Edilmesi	1132
1. İnsan Emegine Dayalı Semereleri Kimin Yetiştirdiği Teorisi (Görüşü, Kıtası)	1132
2. İnsan Emegi Olmaksızın Yetişen Semerelerde Aranacak Kıtaslar	1132
3. Yenilemeyen Ve Çıkarılmaları Ana Şeyin Özünü Etkileyen Semereler Teorisi (Görüşü, Kıtası).....	1132
4. Çeşitli Semerelerin Hepsinden Bedel Karşılığında Yararlanma Olanağı Kıtası	1133
5. Hasılat Kirası Ve Ürünün Satımı Arasındaki Fark	1133
D) Kira Sözleşmesinin Esaslı Unsurları	1133
1. Anlaşma	1133
2. Kira Konusu Bir Mal Veya Hak Olmalıdır / Kiralanan Şeyin Mutlaka Kiralayana Ait Olması Şart Değildir	1134
3. Kira İlişkisi Borç Doğuran Bir Sözleşmedir	1135
4. Sözleşmenin Konusunun Tahsis Amacına Uygun Surette Teslimi (Hasılat Kirasında, Kural Olarak Ayrıca Kiracının İşletme Yükümlülüğü)	1136
a) Bir Otomobilin Benzin Ve Şoförle Ya Da Bir Mavnanın Tayfalarla Birlikte Kirası.....	1137
b) Küçük Kasa Kira Sözleşmesi	1138
5. Kira Yoluyla Kullanmayı Bırakma, Zaman Üzerinde Yapılmalıdır	1138
6. Kira Bedeli	1140
a) Kiranın Ariyetten (Kullanma Ödücü) Farkı	1140
b) Kira Karşılığı Mutlaka Para Mı Olmalıdır?	1140
c) Sözleşmede Kararlaştırılmamış Olan Kira Bedelinin Mahkemece Tespiti Gerekir.....	1141

d) Kira Parası Altın Veya Yabancı Para Olarak Belirlenebilir.....	1142
e) Hâsılat Kirasında Kira Parası.....	1142
f) Hizmet Ediminin İfası Karşılığında Bir Eşyanın Kullanılması Veya Kira Bedelinin Bir Hizmet Şeklinde Ödenmesi Sorunu ...	1143
aa) Kapıcılık sözleşmesi	1143
bb) Hizmet Karşılığı Verilen Ücretin Bir Kısımının Karşılığının Konut Tahsisi Sözleşmesi	1143
g) Rödovans Alacağı	1144

B. Genel hükümlerin uygulanması

MADDE 358-	1149
AÇIKLAMALAR	1149

C. Tutanak düzenleme

MADDE 359-	1150
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1150
II. GENEL AÇIKLAMALAR	1150
III. MADDENİN AÇIKLANMASI	1151
A) Ürün Kirasında Geri Verme.....	1151
B) Tutanak Tutma Yükümlülüğünden Taraflardan Birisinin Kaçınması Halinde Yapılacak İşlem	1151
C) Düzenlenen Tutanak Bir Delil Niteliğindedir.....	1151
D) Düzenleniş Biçimi	1151

D. Kiraya verenin borçları

I. Teslim borcu

MADDE 360-	1152
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1152
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1152
III. YARGITAY KARARLARI.....	1153

II. Esaslı onarımlar

MADDE 361-	1154
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1154
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1154
III. YARGITAY KARARLARI.....	1154

*E. Kiracının borçları**1. Kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu*

1. Genel olarak	1156
-----------------------	------

MADDE 362-1156

I. MADDE GEREKÇESİ	1156
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1157
A) Kira bedelinin ödenmesi zamanı.....	1157
B) Kiracının Temerrüdü (Direnimi)	1157
III. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	1157
IV. 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU'NUN 281 VE 288. MADDELERİNDEN AYRILMA NEDENLERİ.....	1158

*2. Olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim***MADDE 363-1161**

I. MADDE GEREKÇESİ.....	1161
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1161
III. İÇTİHATLARIN ÖZETİ.....	1163
IV. KONUSU İLE İLGİLİ BİR İNCELEME (ÜRÜN KİRASI BEDELİNİ İNDİRME TALEBİNİN SÖZLEŞMENİN DEĞİŞEN ŞARTLARA UYARLANMASI İSTEMİ İLE BAĞLANTISI)	1164
A) Umulmayan Durumlar Nedeniyle Kira Bedelinden İndirim	1164
B) Fevkalade Haller (Olağanüstü Felaketler).....	1164
C) Tarımsal Taşınmaz (Gayrimenkulün Her Vakit ki Hâsılatı).....	1165
D) BK. md. 282'nin Uygulanmasını Gerektirmeyen Durumlar.....	1165
E) Her Zamanki Hâsılatın Önemli Surette Azalması Kavramı	1166
F) Ürün Toplandıktan Sonra Ortaya Çıkan Doğal Olaylar Nedeniyle Bu Ürünün Yok Olması Sorunu	1166
G) Kiracının Bu Haktan Önceden Feragat Etmesi Geçersizdir	1167
H) Ürün Kiracısının Felaket Durumlarında İndirmeye İlişkin Talep Hakkı Emredici (Buyurucu) Hukuktur	1167
i) Hukuksal Sonuçlar.....	1168
1. Hakkaniyete Dayanan İndirim	1168
2. Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması	1168
V. Zirai Ürün Kirasından Kaynaklanan Kira Bedelini İndirme Davasının Esasları İle İlgili Bir Yargıtay Kararı.....	1169
VI. BK. md. 282 HÜKMÜNÜN SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI DAVASI İLE İLİŞKİSİ	1173

II. Kiralananı kullanma ve işletme borcu

MADDE 364-	1175
I. MADDE GEREKÇESİ	1175
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1175

III. Bakım borcu

MADDE 365-	1177
I. MADDE GEREKÇESİ	1177
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1177
III. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	1178

F. Alt kira ve kullanım hakkını devir yasağı

MADDE 366-	1180
I. MADDE GEREKÇESİ	1180
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1181

*G. Sözleşmenin sona ermesi**I. Sona erme sebepleri**1. Sürenin geçmesi*

MADDE 367-	1182
I. MADDE GEREKÇESİ	1182
II. MADDENİN AÇIKLAMASI	1182
III. MADDEYLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHATLARI	1183

2. Fesih bildirim

MADDE 368-	1187
I. MADDE GEREKÇESİ	1187
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1187

*3. Olağanüstü fesih**a. Önemli sebepler*

MADDE 369-	1189
I. MADDE GEREKÇESİ	1189
II. OLAĞANÜSTÜ FESİH	1189
A) TBK.mad. 331 ile mad. 369 Hükümlerinin Niteliği	1189
B) Olağanüstü Sebepler Nedeniyle Feshi Bildirmenin Koşulları	1190
C) Önemli Sebepler Nedeniyle Feshi Bildirmenin Hükümleri	1190
D) Eleştirisi	1191

b. Kiracının iflasi

MADDE 370-	1192
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1192
II. ÜRÜN KİRACISININ İFLASI	1192

c. Kiracının ölümü

MADDE 371-	1194
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1194
II. KİRACININ ÖLÜMÜ SEBEBİYLE FESHİ BİLDİRME	1194
A) Kiracının Ölümü	1194
B) Yasal Fesih Bildirim Süreleri.....	1194

*II. Sona ermenin sonuçları**1. Geri verme*

MADDE 372-	1196
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1196
II. GENEL OLARAK GERİ VERME YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN KAPSAMI.....	1196

2. Tutanağa geçirilmiş eşya

MADDE 373-	1199
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1199
II. TUTANAĞA GEÇİRİLMİŞ EŞYANIN GERİ VERİLMESİNİN KAPSAMI	1200
A) İspat için Tutanak.....	1200
B) Hasarın Kiracıya Ait Olmasını Sağlamak	1200
C) Kiracının Değer Artış İstemi	1200
III. KİRACI TARAFINDAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASININ KOŞULLARI.....	1201
A) Kiracı ancak kiraya verenin rızası ile yenilik ve değişiklik yapabilir.....	1201
B) Kiraya verenin rızası olmadan yenilik ve değişiklik yapılması	1202
C) Kiraya verenin yenilik ve değişikliğe rıza göstermesi.....	1202
D) Kiraya verenin rızası ile kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliğin sonuçları	1203
IV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR.....	1204

3. Ürün ve yetiştirme giderleri

MADDE 374-	1209
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1209
II. TARIMSAL TAŞINMAZLARIN ÜRÜN KİRASINDA SÖZLEŞME SONUNDA ÜRÜNLERİN KİME AİT OLACAĞI SORUNU	1209

4. Saman, gübre ve benzerleri

MADDE 375-	1211
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1211
II. DÜZENLİ BİR İŞLETMENİN GEREKTİRDİĞİ STOKLARIN BIRAKILMASI.....	1211

H. Hayvan kirası

I. Konusu

MADDE 376-	1213
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1213
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1213

II. Sorumluluk

MADDE 377-	1215
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1215
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1216

III. Fesih

MADDE 378-	1217
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1217
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1217

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM ÇEŞİTLİ İNCELEMELER

BİRİNCİ KESİM

KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI

I. GENEL OLARAK.....	1219
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN AYIRT EDİCİ NİTELİKLERİ.....	1220
A) Kiracılık Yalnızca Şahsi Bir Hak Kullanmayı Amaçlayıp Aynı Bir Hak Değildir	1220
1. Kira Sözleşmesi Borç Doğuran Bir Akittir.....	1220
2. Kiracılık İlişkisi Ancak Sözleşmenin Taraflarına Karşı İleri Sürülebilir.....	1220
3. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Yükümlülüğü Ancak Kiralanan Yerin Fiilen Kendisine Teslimi İle Başlar	1221
4. Kiralanan Yerin Tahliye Edilmiş Olması Onun Usulüne Göre Kiralayana Teslimi Anlamına Gelmez.....	1221
5. Sözleşmeyi Yapan Kişi Bilahare Taşınmazı Satmış İse Kiralayan Sıfatı Kalmayacağından Ötürü Dava Açamaz.....	1222
6. Tapu Tahsis Belgesi Verilmekle Kira Sözleşmesi Son Bulur	1222

III. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE SÜRE VE ŞART	1223
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KONUSU	1224
A) Taşınır Veya Taşınmaz Mala İlişkin Olması	1224
B) İhtiyaçtan Fazla Olan Köy Mer'ası Kiraya Verilebilir	1225
C) Kira Sözleşmesi Rızai Bir Akittir. Bu Sözleşmenin Kuruluşu İçin, Kira Konusunda Tarafların Rızalarının Birleşmesi Yeter	1225
1. Kiralayanın Malik Olması Gerekmez	1225
2. Kira Sözleşmesini Malik Olmayan Da Kurabileceğine Göre, Kiralayan Bu Sözleşmeye Dayanarak Kira Alacağıının Tahsili Davası Açabileceği Gibi İcrai Takipte De Bulunabilir	1226
3. Kiraya Verenin Kira Parası İstenen Dönemde Mecuru Kiralamakta Yetkili Olup Olmadığının Önemi Yoktur	1227
V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ	1227
VI. MÜŞTEREK MÜLKİYETE KONU OLAN ŞEYİN KİRAYA VERİLMESİ	1229
A) Pay Ve Paydaş Çoğunluğuna Sahip Bulunmayan Hissedarın Bu Durumunu Sözleşme Yaptığı Kişiye Bildirmesi Gerekir	1229
B) Zorunlu Dava Arkadaşlığı	1231
C) İştirak Veya Müşterek Mülkiyete Konu Olan Taşınmazların MK.nun 624/III ve 630/II. (TMK. mad. 691 ve 702) Maddelerine Aykırı Olarak Kiraya Verilmesinin Sonuçları	1233
1. Bilimselöğreti	1233
2. Uygulama	1233
a) Kiralayanın Mutlak Dava Hakkı Vardır	1233
b) Müşterek Mülkiyette Pay Ve Paydaş Çoğunluğu	1234
c) Müşterek Maliklerden Birisinin Dava Açması	1234
d) İştirak Halinde Mülkiyete Tabi Olan Taşınmazın Kira Tespit Davasına Konu Olması	1234
e) İştirak Haline Tabi Olan Taşınmazda Paydaşın Dava Açması	1234
f) Müşterek Mülkiyete Tabi Olan Bir Taşınmazda Bir Paydaşın Kendi Payını Kiraya Vermesi	1235
g) Müşterek Mülkiyete Tabi Taşınmazda Bir Paydaşın Payı Oranında Tek Başına Dava Açabileceği	1235
h) TMK'nun Paylı Mülkiyete İlişkin 691. Maddesi Hükmüne Göre Kiraya Verme Önemli İdari İşlemlerden Olup Pay Ve Paydaş Çoğunluğunun Sağlanması Gerekir	1236
VII. KİRA BEDELİ	1236
A) Kira Bedelinin Mutlaka Para Olması Gerekmez	1236
B) Kira Parası Mutlaka (Türk Lirası Olması) Zorunlu Değildir; Herhangi Bir Yarar Da Olabilir	1242

VIII. BİRLİKTE KİRAYA VERME / KÜÇÜK VE MAHCURLARIN KİRA SÖZLEŞMESİNİ KURMASI / MÜMESSİLİN İMZALADIĞI KİRA SÖZLEŞMESİNİN GEÇERLİLİĞİ VE DE KİRA SÖZLEŞMESİNDEKİ (matbu şartlara karşı) ÖZEL ŞARTLAR SORUNU	1243
IX. KİRA SÖZLEŞMESİNİN İSPATI	1247
X. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER	1251

İKİNCİ KESİM

KİRALAYAN, KİRA SÖZLEŞMESİNDE (YAPTIĞI BEDELDE MUVAZAAYA) DAYANABİLİR Mİ?

I. MADDİ OLAY	1258
II. MUVAZAA İLE İLGİLİ BİLGİLER	1258
III. TARAFLAR ARASINDAKİ SÖZLEŞME (BİLEŞİK) MAHİYETTE BİR SÖZLEŞME TÜRÜDÜR	1259
A) Bileşik (Mürekkep) Sözleşme Kavramı	1259
B) Bileşik Sözleşmenin Tamamlanması	1260
C) Bileşik Sözleşmeye (Olayımızda Yakınlığı Bakımından) İsviçre Federal Mahkemesi Uygulamasından Şu Örnek Verilebilir	1260
IV. MARUF VE MEŞHUR VAKIALARDAN AMAÇ	1260
V. İSPAT	1260
VI. KÖTÜ KAZANILMIŞ DURUMUN VEYA HAKKIN İLERİ SÜRÜLMESİ	1261
VII. SONUÇ	1261

ÜÇÜNCÜ KESİM

KİRA HUKUKUNUN NEDENSİZ ZENGİNLEŞME VE VEKALETSİZ İŞGÖRME DAVALARI İLE İLGİLİ KİMİ SORUNLARI

I. KİRALANANDA KISMİ FESİH VE NEDENSİZ ZENGİNLEŞME DAVASI	1262
A) Sorun	1262
B) Örnek olay	1262
II. KİRA SÖZLEŞMESİNDE KARARLAŞTIRILANDAN FAZLA ÖDEME HALİNDE NEDENSİZ ZENGİNLEŞME DAVASI	1263
III. VEKÂLETSİZ İŞGÖRME İLE İLGİLİ SORUNLAR	1272
IV. KİRALAYANIN NEDENSİZ ZENGİNLEŞMESİ	1281
V. KİRACININ KİRALANANDA YAPTIĞI FAYDALI GİDERLER KARŞILIĞI SÖZLEŞME HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR	1282
VI. HÂSILAT KİRASI İLE NEDENSİZ ZENGİNLEŞME ARASINDAKİ ETKİLEŞMELER	1284
VII. KİRACIYA ZİRAAT GİDERLERİ İÇİN VERİLMESİ GEREKEN TAZMİNAT	1286
VIII. SAMAN VE GÜBRE GİBİ ŞEYLERİN BIRAKILMASI	1287

DÖRDÜNCÜ KESİM

KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZIN BİR BAŞKASINA (ÜÇÜNCÜ KİŞİYE)
DEVREDİLMESİ HALİNDE KİRACININ

I. MUVAZAALI DEVİR HALİNDE.....	1289
A) Genel Olarak.....	1289
1. Kiracı Kiralayana Karşı Butlan İleri Sürebilir	1289
2. Kiracı, Muvazaa Yapanlara Karşı Tazminat Davası Açabilir.....	1289
B) İtiraz - Def'i.....	1290
C) Hukuksal Yarar	1290
D) Davanın Tarafları.....	1291
E) Muvazaaya İlişkin Butlanın Hukuksal Mahiyeti.....	1292
F) Tahliye Davalarında Kiracı Muvazaa İddiasında Bulunabilir mi?.....	1292
1. Bu Konudaki Görüşlerin Dökümü Ve Eleştirisi.....	1292
2. Görüşümüz.....	1294
II. MUVAZAASIZ DEVİR HALİNDE.....	1299
A) Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına Devredilmesi Sonucunda Kiracının Uğradığı Zararın Tazmini Sorunu	1299
B) Bilimsel Dayanakların Özeti.....	1299
C) Çeşitli olasılıklar	1302
III. KİRA BEDELİNDE MUVAZAA VE ALACAK DAVASI.....	1303

BEŞİNCİ KESİM

ÜÇÜNCÜ KİŞİYİ KORUYUCU ETKİLİ SÖZLEŞME VE BUNUN KİRA HUKUKUNDAKİ BAZI
YANSIMA ÖRNEKLERİ

I. GENEL OLARAK.....	1305
II. ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE SÖZLEŞMEYE DAYANARAK TAZMİNAT TALEP EDEBİLME İMKÂNI TANINMASININ HUKUKSAL DAYANAĞI	1305
A) “Üçüncü Kişi Lehine Sözleşme”den Yararlanma Çabaları.....	1305
B) Borçlunun “Özen Yükümünün”, Edime Yakınlığı Nedeniyle Bazı “Üçüncü Kişilere” Karşı Da Etkili Olması Görüşü	1305
C) Üçüncü Kişiyi Etkili Sözleşmenin, Yerleşik Mahkeme Kararları İle Oluşan Örf Ve Âdet Hukukuna Dayandığı İleri Süren Görüş	1306
D) “Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkinin” Edim Yükümünden Bağımsız, Sadece Koruma Yükümlerini İçeren Bir Borç İlişkisine Dayandığı Ve Alacaklı İle Borçlu Arasındaki İlişkiden Soyut Olduğu Görüşü.....	1307
III. UYGULAMA ÖRNEKLERİ.....	1307
A) Tuhr’un Verdiği Örnek.....	1307
B) Alman Federal Mahkemesi Uygulamasından Örnekler	1308

İKİNCİ KİTAP

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRA İLE İLGİLİ BÖLÜMÜNÜN SİSTEMATİK AÇIKLAMASI

BİRİNCİ KESİM

KİRA PARASININ ÖDEME YERİ VE TARZI

- | | | |
|----|--|------|
| I. | KURAL OLARAK KİRA PARASI MEMLEKET PARASIYLA ÖDENİR..... | 1313 |
| | A) Genel Olarak..... | 1313 |
| | B) Altın Üzerinden Ödeme..... | 1313 |
| | C) Kira Parası Alacaklının İkametgahında Ödenmelidir (Bk. mad. 73/b.1; TBK. mad. 89/1) | 1313 |

İKİNCİ KESİM

KİRA PARASINI ÖDEME ZAMANI (BK. 257; TBK. 314)

- | | | |
|------|--|------|
| I. | İFA ZAMANI..... | 1317 |
| II. | BİLİMSELÖĞRETİNİN SAPTADIĞI İLKELER..... | 1317 |
| III. | SONUÇ | 1319 |
| | A) Kira Parasının Ödenmesi Gereken Zaman | 1319 |
| | B) İcra Takibinde Esas Olan Tespit İlamıdır. | 1319 |
| | C) Kira Sözleşmesindeki Bir Koşulun (Örneğin Kira Parasının Ödenme Zamanı) Uygulama İle Değiştirilmesi | 1320 |

ÜÇÜNCÜ KESİM

BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KİRACININ KİRA BEDELİNİ ÖDEMEKTE TEMERRÜDÜ NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ VE SONUÇLARI (BK. mad. 260 ve 288; TBK. mad. 315 ve 362)

- | | | |
|-----|---|------|
| I. | KİRA BEDELİNİN ZAMANINDA ÖDENMEMESİ | 1321 |
| II. | KİRA PARASI KAVRAMI..... | 1321 |
| | A) Bilimselöğretide Bir Kısım Yazarlara Göre | 1321 |
| | B) Yargıtay Uygulamasına Göre Kira Parası..... | 1322 |
| | 1. Genel Olarak..... | 1322 |
| | 2. Kira Borcu Ne Zaman Ödenir? | 1322 |
| | 3. Muacceliyet Kaydı Geçersizdir..... | 1323 |
| | 4. Kiracının Davadan Kurutulabilmesi İçin, Kira Borcunu Tam Olarak Kiralayana Ödemesi Gerekir | 1324 |
| | 5. Ödeme Yerine Kaim Olmak Üzere İcra Dairesine Tahvil Verilmesi, Süresinde Ödeme Olarak Kabul Edilemez | 1324 |
| C) | Kira Borcunun Niteliği Ve Kapsamı..... | 1324 |

1. Niteliği.....	1324
2. Kapsamı	1324
3. Kira Parasının Ödenme Tarzı	1325
4. Kira Parasının Ödenme Zamanı	1327
III. KİRA ALACAKLARINDA FAİZ SORUNU	1332
IV. KİRA ALACAKLARINDA ZAMANAŞIMI	1333
A) Genel İlkeler	1333
B) Kısmi Davada Zamanaşımı Sorunu	1334
V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİĞİ İHTARI İLE MEHİL (süre) TAYİNİ.....	1335
A) Mehil (Süre) Tayini Kiralayan Tarafından Yapılmalıdır	1335
B) Mehil (Süre Belirleme) Kiracıya Yöneltilmelidir	1335
C) Müşterek Mülkiyette Dava Açma	1336
D) Kiracıya Verilecek Zorunlu Mehil (Süre)	1337
E) Sürelerin (Mehillerin) Kısaltılması Üzerine Anlaşmalar	1337
VI. TEMERRÜT İHTARI YAZILI OLMALIDIR (TBK. 315/2)	1337
A) İhtarın İçeriği	1337
VII. FESHİN HÜKÜMLERİ	1340
A) Tahliye Davası Açma Hakkı	1340
B) Kiracıya İcra Takibi Yoluyla Başvurulması	1341
1. Borçlu-Kiracının (Kira Sözleşmesi Dışındaki Nedenlerle) Ödeme Emrine İtirazı	1341
2. Borçlu-Kiracının (Kira Sözleşmesi) Yönünden Ödeme Emrine İtirazı.....	1342
C) Kiracıya Mahkeme Yoluyla Başvurulması	1344
1. Kiracıya Ödeme Emri Gönderilmemişse	1344
2. Kiracıya Ödeme Emri Gönderilmişse	1344
3. İhtarnamedeki Süre Dolduktan Sonra Dava Açma Hakkında Süre	1345
D) Tazminat İsteme Hakkı	1345
E) Tazminat Ödeme Borcu.....	1345
F) Sözleşmenin Sona Ermesinden Vazgeçme Ya Da Feshin Sonuçlarından Feragat	1345
VIII. İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYENİN ŞARTLARI	1346
A) Kira Bedelini Ödememeden Dolayı Kiracıya Haklı İhtar Yapılmış Olmalıdır.....	1346
B) İhtarın Yazılı Olması Ve Hangi Vadeye Ait Kira Bedelinin İstendiğini Belirtmesi	1349
C) Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılmış Olması	1349
D) Usule İlişkin Hükümler.....	1350

1. Davacı	1350
2. Davalı.....	1350
3. İki Haklı İhtar Sonucu Açılacak Tahliye Davası, Kira Süresinin Bitiminden İtibaren Bir Ay İçinde Açılmış Olmalıdır	1350
VIII. ZORUNLU DAVA ARKADAŞLIĞINDA İHTARIN TÜM KİRALAYANLARCA GÖNDERİLMESİ GEREKİR. DAVAYA ONAY VERMEK TEMERRÜT İHTARI YERİNE GEÇER Mİ?.....	1350
IX. KİRA BEDELİNİN İFASINDA TEMERRÜT / KİRAYA VERENİN FESİH HAKKI.....	1351
A) Genel Olarak.....	1351
B) İhtar.....	1351

DÖRDÜNCÜ KESİM

KİRACININ BORÇLARI (BK. mad. 256; TBK. mad. 316)

I. KULLANMA HAK VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	1353
II. KİRACI KİRALANANI ÖZENLE KULLANMAK ZORUNDADIR	1354
A) Bilimsel Öğretide Saptanan İlkeler	1354
B) Yargıtay Uygulamasından Örnekler.....	1356
III. KİRACI, KİRALANANI, TAHSİS YÖNÜNE (AMACINA) AYKIRI OLARAK KULLANAMAZ.....	1358
IV. KİRACININ AYNI BİNA İÇİNDE OTURANLARA SAYGI GÖSTERME BORCU.....	1360
A) Bilimsel Öğretide Saptanan İlkeler	1360
B) Ev Düzeni Ve Bunun Yorumu	1361
C) Yeni TBK Yönünden	1363
V. KİRALANANIN İYİ BİR DURUMDA MUHAFAZASI İÇİN ÖZEN GÖSTERMEK VE GEREKEN İHBARLARI YAPMAK MÜKELLEFİYETLERİ.....	1364
VI. KİRALANANDA ZORUNLU TAMİRAT YAPILMASINA VE KİRALANANIN (KİRA İLE TUTMAK YA DA SATIN ALMAK İSTEYEN KİŞİLER TARAFINDAN) GEZİLİP GÖRÜLMESİNE MÜSAADE ETME MÜKELLEFİYETLERİ	1365
A) Bilimsel Öğretide Saptanan İlkeler	1365
B) Konutun Ya Da İşyerinin Kira İle Tutmak Ya Da Satın Almak İsteyen Kişiler Tarafından Gezilip Görülmesi	1366
VII. KİRACININ YUKARIDA SAYILAN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRMEMESİ HALİNDE KİRALAYANIN HAKLARI (HUKUKSAL SONUÇLAR)	1368

BEŞİNCİ KESİM

KİRACININ KİRALANANI BAŞKASINA KİRALAMASI (KİRACININ KİRACISI SORUNU)

I. ADİ KİRADA DURUM.....	1371
A) Kural.....	1371
B) Sözleşmesel Sınırlamalar	1371

C) Şeyin Başkasına Kiralanması Kiralayana Zarar Verici Bir Değişikliğe Neden Olmamalıdır	1372
D) Alt Kira Ve Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Kullanma Hakkını Bir Üçüncü Kişiyeye (Devrin)İN Hukuksal Etkileri	1373
1. Kiracı Ve Alt Kiracı Arasındaki İlişki	1373
2. Kiralayan Ve Kiracı Arasındaki İlişki	1374
3. Kiralayan Ve Alt Kiracı Arasındaki İlişki	1375
E) Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Kullanma Hakkını Bir Üçüncü Kişiyeye Devretmesinin Hukuksal Mahiyeti Ve Hükümleri (Kiracının, Kiracılık Hakkını Başkasına Devretmesi Sorunu)	1375
F) Alt Kira İle Kiranın Devrinin Karşılaştırılması	1377
II. HÂSILAT KİRASINDA DURUM	1381
A) Borçlar Kanunu Madde 284 (TBK. mad. 366) Metni Kaynak Kanundaki Tazda Değerlendirilmelidir	1381
B) Alt Ürün Kirası Yasağı	1382
C) Hasılat Kirasına Dahil Olan Bazı Yerlerin (Özellikle Hasılat Getirmeyen; Tarıma Elverişli Olmayan Yerlerin) İlk Kiralayanın Muvafakati Olmaksızın Dahi Kiraya Verilebilir	1382
III. SÖZLÜ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE DEVİR YETKİSİNİN İSPATI	1382
IV. İSTİSNA	1384
V. İLK KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ İLE ALT KİRA SÖZLEŞMESİ DE KENDİLİĞİNDEN FESHEDİLMİŞ SAYILIR MI?	1384
A) Alt Kira Kavramı Ve İlk Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Buna Etkisi	1384
1. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Nedenleri	1384
2. Alt Kira	1385
a) Alt Kira Kavramı	1385
b) Alt Kiranın Geçerli Olduğu Durum	1385
c) Kiracı Ve Alt Kiracı Arasındaki Hukuksal İlişki	1385
d) Kiralayan Ve Kiracı Arasındaki Hukuksal İlişki	1385
e) Kiralayan Ve Alt Kiracı Arasındaki Hukuksal İlişki	1386
f) Birinci Kiracının Kira Süresi Bittikten Sonra Onun Kiracısının (Alt Kiracının) Da Kira Süresi Sona Erer	1386
B) Konu İle İlgili Yargıtay Uygulamasından Bir Örnek	1387
1. Kararın Özeti	1387
a) Alt Kira İle Kiranın Devri Kavramları	1387
b) Kiralayan İle Alt Kiracı Arasındaki İlişki	1388
c) Hakkın Kötüye Kullanılması	1388
d) Sözleşme Hakkının Kötüye Kullanılması	1388

2. Kararın Metni	1388
C) Alt Kira Sözleşmesinin Feshi İle Kiralanan Taşınmazın Zilyedliğinin İadesi İstenebilir.....	1392
D) Alt Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Halinde Alt Kira Sözleşmesi de Kendiliğinden Sona Erer mi?.....	1393
E) Bir Kısım İçtihatlar	1394

ALTINCI KESİM

KULLANMANIN MÜMKÜN OLMAMASI HALİNDE KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ (BK. mad. 252; TBK. mad. 324)

I. MADDE METNİ	1396
II. AÇIKLAMALAR	1396

YEDİNCİ KESİM

BELİRSİZ SÜRELİ SÖZLEŞMELERDE FESHİ BİLDİRME (BK. mad. 262, 285; TBK. mad. 328, 368)

I. GENEL OLARAK (FESHİ BİLDİRMENİN MAHİYETİ, TARZI VE HANGİ HALLERDE YAPILABİLECEĞİ) SORUNU.....	1399
A) Genel Bilgiler.....	1399
B) Feshi İhbar (Bildirme) Kavramı Ve Belirli Süreli Kiralar.....	1399
II. FESHİ İHBAR DÖNEMLERİ (VADESİ) VE SÜRELERİ	1401
A) Adi Kiralarda	1402
B) Hâsılât Kiralarında	1405
1. Tarımsal Taşınmazlarda.....	1405
2. Diğer Bütün Hâsılât (Ürün) Kiralarında	1406
3. BK. mad. 262 ile BK. mad. 285 (TBK. 330 ve 368) arasındaki farklar.....	1406
4. Belirsiz Süreli Hâsılât Kirası Sözleşmesinde, Salt Kiralayanın Fesih İhbarında Bulunmasıyla Birlikte Taraflar Arasındaki Sözleşme, Başka Bir İşleme Ve Özellikle Bu Yönde Bir Yargı Kararına Gerek Bulunmaksızın Sona Erer Mi?	1407

SEKİZİNCİ KESİM

ÖNEMLİ NEDENLERDEN DOLAYI FESHİ BİLDİRME (BK. mad. 264, 286; TBK. mad. 331, 369)

I. BU HÜKÜMLER (clausula rebus sic stantibus) VEYA İŞLEM TEMELİNİN ÇÖKMESİ KURALININ ÖZEL BİR UYGULAMA HALİDİR	1409
B) FESHİ BİLDİRMENİN ŞARTLARI	1410
C) KİRA SÖZLEŞMESİNE BAŞLAMA YA DA DEVAMIN DAYANILMAZ OLDUĞU DURUMLAR ORTAYA ÇIKMALIDIR.....	1410

D) ÖNEMLİ NEDEN ORTAYA ÇIKINCA BK. MAD. 262 (TBK. 329) VEYA 285'TEKİ (TBK. 368) FESHİ BİLDİRME SÜRELERİNE UYULARAK FESHİ BEYANINDA BULUNMALIDIR	1412
E) ÖNEMLİ SEBEPLER DOLAYISIYLA FESHİ BİLDİRMENİN HÜKÜMLERİ	1412
F) HÂSILAT (ÜRÜN) KİRASINDA ÖNEMLİ NEDENLERDEN ÖTÜRÜ FESHİ BİLDİRME (DÖNME)	1414
G) COVID 19 PANDEMİSİNİN KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ.....	1414
1. Genel Olarak	1414
2. Özel Olarak.....	1415
3. Konut Kirası.....	1415
4. İşyeri Kirası.....	1415

DOKUZUNCU KESİM

KİRACININ İFLASI HALİNDE KİRALAYANIN SÖZLEŞMEYİ FESHİ (BK. mad. 261 ve 290; TBK. mad. 332 ve 370)

I. GENEL OLARAK.....	1421
II. KİRALAYANIN HAKLARI	1422
A) Teminat İsteme Hakkı	1422
B) Akdi Feshetmek Hakkı.....	1422
1. Genel Olarak	1422
2. Feshin (Sözleşmenin Sona Ermesinin) Sonuçları	1423
a) Kiralayan Kiracıdan Tazminat İsteyemez	1423
b) İflasta Kira Parası Alacağı.....	1423
III. KİRALAYANIN İFLASI	1423
IV. HASILAT KİRASINDA, KİRACININ İFLASI NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE KİRACININ KİRALANANDAN TAHLİYESİ (BK. mad. 290; TBK. mad. 370).....	1424
A) Sona ermesi	1424
B) Teminat gösterilmesi.....	1424
C) Sözleşmenin Sona Ermesinin Sonuçları	1424
D) Hasılat Ve Adi Kirada, Kiracının İflası Halinde Uygulanacak Hükümlerin Farkları	1425

ONUNCU KESİM

KİRACININ ÖLÜMÜ SEBEBİYLE FESHİ BİLDİRME (BK. mad. 265 ve 291; TBK mad. 333 ve 371)

I. GENEL OLARAK.....	1426
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ BİLDİRME YOLUYLA SONA EREBİLMESİNİN KOŞULLARI	1426

A) Kiracının Ölümü	1426
B) Yasal Fesih Bildirim Süresine Uyulmalıdır	1427
C) Kiracının Mirasçılarının Ya Da Kiralayanın Borçlar Kanunu Madde 262'deki Feshi Bildirme Sürelerine Uyarak En Yakın Dönem Sonu İçin Feshi Bildirmesi.....	1427
D) Borçlar Kanunu 265'e Dayanan Feshi Bildirmede Herhangi Bir Tazminat Ödenmesinin Gerekmemesi	1428
III. SONUÇ AÇIKLAMALARI	1428

ONBİRİNCİ KESİM

KİRALANANI KİRA SÜRESİ SONUNDA GERİ VERME BORCU

I. ÂDİ KİRA SÖZLEŞMESİNDE	1430
A) Genel Olarak.....	1430
B) Geri Vermenin Tarzı ve Yeri	1431
C) Geri Vermenin Zamanı	1432
D) Kiracının Kiralananı İyi Halde Geri Verme Borcu (Geri Verme Borcunun Niteliği) ve Bu Borcun Yerine Getirilmemesinden Doğan Sorumluluğun (Kapsamı)	1433
E) Kiralayanın Sebepsiz Zenginleşmesi	1435
II. HÂSILAT KİRASINDA KİRALANANI GERİ VERME BORCU.....	1435
A) Genel Olarak.....	1435
B) Defter (Tutanak) Tutulması Halinde Geri Verme Yükümlülüğünün Kapsamı.....	1436
1. Demirbaş Listesinin Hukuksal Önemi.....	1437
a) İspat Belgesi Olması	1437
b) Defteri Tutulan Şeylerin Hasarının Kiracıya Ait Olması Kararlaştırılabilir.....	1437
c) Taraflardan Biri Demirbaş Eşya Listesini Düzenlemekten Kaçınması Halinde Yapılacak İşlem.....	1437
d) Değer Takdiri ve Enflasyon	1438
C) Tarımsal Bir Taşınmazın Hasılat Kirasında, Sözleşme Sonunda Semerelerin Kime Ait Olacağı Sorunu.....	1438
D) İyi Bir İşletmenin Gerektirdiği Stokların Bırakılması	1440
III. GERİ VERME (İADE) YÜKÜMLÜLÜĞÜ BAKIMINDAN ADİ KİRA İLE HÂSILAT KİRASİ ARASINDAKİ FARK	1441
IV. HAYVAN KİRASİ	1442
A) Genel Bilgiler.....	1442
B) Kiralayanın Borçları	1442
C) Kiracının Yükümlülükleri.....	1443

D) Ev Hayvanlarının Konuttan Tahliyesi İle İlgili Yargıtay Uygulamasından Örnekler.....	1443
---	------

ONİKİNCİ KESİM

İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE

I. KONUT YA DA İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE	1445
A) Konut Ve İkametgah Kavramı	1445
B) Kişi Ve İhtiyaç Koşulu.....	1445
C) Davacı.....	1450
1. Kiralayanın Dava Hakkı	1450
2. Müşterek mülkiyette dava hakkı	1450
3. İştirak Halinde Mülkiyette Dava Hakkı.....	1450
4. Verilen Muvafakatin Geri Alınması Veya Davadan Feragat.....	1451
5. Kuru Mülkiyet Sahibinin Dava Hakkı.....	1452
6. Kiralanandan Çok Küçük Bir Hisse Satın Alan Kişinin Dava Hakkı ...	1452
D) Davalı	1452
E) Süre.....	1453
F) Diğer Hususlar	1454
II. İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE	1455
A) Kural.....	1455
B) Süre Koşulu.....	1455
C) İşyeri İhtiyacının Gerçek Ve Zorunlu (Samimi) Olması.....	1456
1. İşyeri İhtiyacının Samimi (Gerçek) Ve Zorunlu Olması İçin, İhtiyaçlı Kişi Bakımından Mevcut Olması Gereken Koşullar	1456
a) Fazla Gelir Sağlamak Veya Ticareti Genişletmek Amaçlarıyla Açılan Tahliye Davaları.....	1456
b) Uygulamada Aşağıda Sıralanan Somut Uyuşmazlıklarda İşyeri İhtiyacı (Ticaretin Genişletilmesi) Olarak Kabul Edilmemiştir.....	1456
2. Kiralanan Yerin, Davacının Yapacağını Öne Sürdüğü İşe Uygun Olması Gerekir.....	1456
3. Davacının Kiralananın Bulunduğu Yerde Oturmaması.....	1457
4. Yapılacak İş İçin Davacının Sağlık Durumunun Ve Niteliklerinin Elverişli Bulunması.....	1457
D) İhtiyaç Kavramı Ve Ortaya Çıkış Nedenleri	1457
E) Kiralayanın, Kendisinin Kiracı Konumunda Olması Hali	1458
F) Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı.....	1458
1. Kural	1458
2. Tüzel Kişinin İhtiyacı İçin, Tüzel Kişinin Ortağı Bulunan Gerçek Kişilere Ait Taşınmazların Tahliyesi İstenemez	1459
3. Tüzel Kişinin İhtiyacı, Ana Sözleşme İle Belirlenir	1459

G) Konut İhtiyacı İle İşyeri İhtiyacının Bir Arada İleri Sürülmesi.....	1459
H) Meslek Ve San'atın Bizzat İcrası.....	1459
İ) Kiralananın Kısmen Tahliyesi	1460
J) İhtiyaç Doğmadan Tahliye Davası Açılmaz.....	1461
1. Kural.....	1461
2. Yakında Doğacağı Muhakkak Olan İhtiyaç.....	1461
3. Dava Sırasında Gerçekleşen İhtiyaç Dikkate Alınmalıdır	1461
4. İhtiyacı İleri Sürülen Kiralayanın Yurtdışında Olması	1461
K) İhtiyacın Samimi Ve Gerçek Olmadığını Gösteren Olgular.....	1461
1. Kiralayanın boş işyerinin bulunması hali	1461
2. Kiralayanın Halen Kullandığı Kendisine Ait İşyerini, Geçmek İstedığı Yerdeki Kiracısına Vermeğe Razi Olması	1462
3. Kiralayanın, Kiracıdan Rayice Uygun Kira Bedeli İstemiş Olması İhtiyacın Samimi Olmadığı Anlamına Gelmez	1462
4. Davacı Yazar Olduğundan Ve De Kiralananı İşyeri Gibi Kullanacağına Göre Bu İhtiyacı Zorunlu Olarak Kabul Edilemez	1462
5. Kiralayan Tarafından Kiralananın Satışa Çıkarılması	1462
6. Yılda Bir Veya Birkaç Defa Yapılacak Apartman Yönetimi Toplantı Yeri İhtiyacı (Devamlılık Niteliği Taşımadığından) Zorunlu İhtiyaç Sayılamaz.....	1462
7. İhtiyaçlının Ölümü Veya Boşanması Halleri İhtiyacı Ortadan Kaldırır.....	1462
L) İhtiyaç nedeniyle tahliye davalarında usul hükümleri.....	1462

ONÜÇÜNCÜ KESİM

TAŞINMAZI YENİDEN İNŞA VEYA İMAR AMACIYLA TAHLİYE

I. YASAL DÜZENLEME.....	1465
II. YENİDEN İNŞA VE İMAR AMACIYLA TAHLİYENİN TAMİR İÇİN GEÇİCİ TAHLİYEDEN FARKI	1465
A) Borçlar Kanunu'nun 251. (TBK. mad.319/1) Maddesinin Açıklanması.....	1465
1. Kiracının İvedili Onarımlara İzin Verme Ödevi.....	1465
2. Kiracının İkinci Derecede Önemli Bozuklukları (Ayıpları) Giderme Hakkı.....	1466
B) Esaslı Nedene Dayalı Sürekli Tahliye (TBK 350/2) İle Geçici Tahliye (Tbk 319/1) Arasındaki Farklar.....	1467
III. YENİDEN İMAR-İNŞA AMACIYLA TAHLİYENİN ŞARTLARI	1468
A) Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi Veya (Yeniden İnşa Veya İmar Amacıyla) Esaslı Surette Tadil, Tevsi Veya Tamir Edilmesi.....	1468

1. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi	1468
2. Onarım, Genişletme Veya Tadil	1469
3. Gelir Arttırmak İçin Esaslı Onarıma Gidilip Gidilemeyeceği Ve Özellikle Konut Olarak Kiraya Verilmiş Olan Bir Yerin İşyerine Çevrilebilip Çevrilemeyeceği Sorunu	1470
4. Tamir, Tevsi Veya Tadilatın (Esaslı Surette Olması) Ve Bu (Ameliye Esnasında İçinde İkamet Veya İştigalin Mümkün Bulunmadığının Fennen Anlaşılması).....	1470
5. İbraz Olunan (Proje Ve Ruhsatnamenin Fennen Ve İmar Mevzuatına Göre Tatbikinin Kabil Olup Olmadığının Da Araştırılıp Saptanması) Gerekir	1471
B) Yeniden İnşa Nedeniyle Tahliye Davalarını Kimler Açabilir?	1471
C) Davalı	1473
D) Davanın Açılma Süresi	1474
IV. KİRACININ YENİDEN KİRALAMA (KİRAYA TUTMA) HAKKI	1475
A) Kural.....	1475
B) Bu Olanığın Kötüye Kullanılmaya Elverişli Oluşu	1475
C) Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık.....	1477
D) Tercih Hakkı Bakımından Belirlenecek Yeni Kira Bedeli.....	1477
E) Yasağa Aykırılığın Yaptırımı.....	1477

ONDÖRDÜNCÜ KESİM

YENİDEN İKTİSAP NEDENİYLE TAHLİYE (6570 SK. mad. 7/d; TBK mad. 351)

I. GENEL OLARAK.....	1479
II. BİR AY İÇERİSİNDE HABERDAR ETME SORUNU	1479
III. HANGİ DURUMLARDA DAVA AÇILABİLİR	1479
IV. DAVA AÇMA SÜRESİ	1479
V. KİRA SÖZLEŞMESİ TAPU SİCİLİNE ŞERH EDİLMİŞSE YENİ MALİK TBK 351 HÜKMÜNDEN YARARLANABİLİR Mİ?.....	1480

ONBEŞİNCİ KESİM

YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYANILARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (6570 SK. mad. 7/a; TBK mad. 352/1)

I. GENEL OLARAK.....	1482
II. GEÇERLİ BİR TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN ŞARTLARI	1483
A) Taahhütnamenin İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Verilmiş Olması Gerekir	1483
B) Tevali Eden Taahhütler (Birbiri Arkasından Gelen Sözvermeler)	1483
III. TAHLİYE TAAHHÜDÜ YAZILI OLMALIDIR	1486

IV. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜ BİZZAT KİRACI YAPMIŞ OLMALIDIR	1487
V. BEYAZA İMZA ATAN KİRACI, BELGENİN AMAÇ DIŞI DOLDURULDUĞUNU KANITLAYAMADIĞI TAKDİRDE, İMZASININ SONUÇLARINA KATLANMALIDIR.....	1487
A) Genel Olarak	1487
B) Beyaza İmzanın Hukuksal Niteliği.....	1488
C) Beyaza İmzada İspat Ve Yöntemi	1488
VI. KİRA SÖZLEŞMESİ YAPILIRKEN KİRACIDAN ALINAN TARİHSİZ YA DA DAHA SONRAKİ BİR TARİHİ TAŞIYAN (TAHLİYE TAAHHÜTLERİNİN) DOĞURDUĞU SONUÇ	1489
VI. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜ TAŞIYAN YAZIDA (TAŞINMAZIN HANGİ TARİHTE TAHLİYE EDİLECEĞİNİN DE BELİRTİLMİŞ BULUNMASI) GEREKİR.	1490
VII. ŞARTA BAĞLI TAHLİYE TAAHHÜDÜ GEÇERLİDİR.....	1490
VIII. İLK KİRA SÖZLEŞMESİ İLE BİRLİKTE VERİLEN TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN GEÇERSİZLİĞİ HUSUSU, YAZLIK OLARAK KİRALANAN YERLER BAKIMINDAN UYGULANAMAZ.....	1490
IX. TAHLİYE TAAHHÜTLERİNDE İCRA VE DAVA SÜRELERİ İLE SÜRENİN HESAPLANMASI.....	1491
X. DAVACI-DAVALI.....	1492
XI. KİRALAYAN İCRA TAKİBİNİ VE DAVA HAKKINI BİR ARADA KULLANABİLİR Mİ?	1494
A) Kullanabilir Görüşüne Örnek.....	1494
B) Kullanamaz Görüşüne Örnek	1494
XII. TBK mad. 352/1 GEREĞİNCE VERİLEN TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN FONKSİYONU VE DOĞURDUĞU TALEP HAKLARI	1495
XIII. VEKİLİN VERDİĞİ TAHLİYE TAAHHÜDÜ / GENEL VEKALETNAME İLE MUTAD İŞLERİN YAPILMASI / ÖNEMLİ İŞLERDE ÖZEL YETKİ VERİLMESİ / YETKİSİZ MÜMESSİL.....	1495
XIV. İÇTİHATLAR	1499

ONALTINCI KESİM

İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYE (6570 SK. mad. 7/e; TBK mad. 352/2)

I. GENEL OLARAK.....	1501
II. KİRA BEDELİNİ ÖDEMEDİĞİNDEN DOLAYI KİRACIYA HAKLI İHTAR YAPILMIŞ OLMALIDIR.....	1501
III. İHTARIN YAZILI OLMASI VE HANGİ VADEYE AİT KİRA BEDELİNİN İSTENDİĞİNİ BELİRTMESİ GEREKİR.....	1501
IV. BİR KİRA YILI İÇİNDE İKİ HAKLI İHTAR YAPILMALIDIR	1502
V. KİRA SÜRESİNİN SONUNU İZLEYEN AY İÇİNDE TAHLİYE DAVASI AÇILMALIDIR	1502

ONYEDİNCİ KESİM

KİRACININ VEYA BİRLİKTE YAŞADIĞI EŞİNİN

(AYNI İLÇE VEYA BELDE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE OTURMAYA ELVERİŞLİ BİR KONUTU) BULUNMASI NEDENİYLE TAHLİYE (TBK mad. 352/son)

I. AMAÇ.....	1505
II. BU BOŞALTMA (TAHLİYE) İMKANI SADECE KONUT OLARAK KİRALANAN YERLER İÇİN SÖZ KONUSUDUR.....	1505
III. KİRAYA VERENİN, KİRACININ VEYA BİRLİKTE YAŞADIĞI EŞİNİN MALİKİ BULUNDUĞU OTURMAYA ELVERİŞLİ KONUTUNUN BULUNDUĞUNU BİLMEMESİ GEREKİR.....	1505
IV. GKK. mad. 7/son (TBK mad. 352/son) FIKRASINDAKİ HAKTAN ÖNCEDEN FERAGAT EDİLEBİLİR Mİ?	1506
A) Edilebilir Görüşü	1506
B) Edilemez Görüşü.....	1506
V. OTURULACAK MESKENİN (KONUTUN) HALEN BİR BAŞKASI TARAFINDAN İŞGAL EDİLMEKTE BULUNMASI TAHLİYE DAVASININ KABULÜNE ENGEL DEĞİLDİR.....	1507
VI. KİRALAYANIN KİRALANANA ŞAHSEN VEYA YAKINLARI İÇİN İHTİYACI BULUNMASA DAHI, YİNE KİRACISINA KARŞI 6570 SAYILI YASA MADDE 7 SON FIKRAYA (TBK mad. 352/son) DAYANARAK TAHLİYE DAVASI AÇABİLECEĞİ GİBİ TAHLİYE EDİLEN KİRALANANI TEKRAR DİLEDİĞİ BAŞKA BİRİNE KİRAYA VEREBİLİR	1507
VII. DAVANIN AÇILMA SÜRESİ.....	1508
VIII. 6570 SAYILI YASA MADDE 7/SOY'UN (TBK mad. 352/son) UYGULAMA ŞARTLARI.....	1508
A) Kiracı Veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Olduğa Bir Konutunun Bulunması.....	1508
B) Kiracının Veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutunun, Aynı İlçe Veya Belediye Sınırları İçerisinde Olmalıdır	1508
C) Konutun Kiracının Kullanmasına (Oturabilmesine) Elverişli Bulunması.....	1510
1. Hukuken Oturulabilir Halde Olması.....	1510
2. Fiilen (Eylemli Olarak) Oturulabilir Olması	1512
IX. DAVA AÇMA HAKKI.....	1513

ONSEKİZİNCİ KESİM

TARIMSAL TAŞINMAZLARIN HÂSILAT KİRASINDA OLAĞANÜSTÜ OLAYLARDA (FELÂKET VEYA DOĞAL ÂFETLER) KİRA PARASININ İNDİRİLMESİ (BK mad. 282; TBK mad. 363)

I. GENEL OLARAK.....	1514
II. TARIMSAL TAŞINMAZLARIN HASILAT KİRASI	1514

III. HASILATIN ÖNEMLİ SURETTE AZALMASINA YOL AÇAN OLAĞANÜSTÜ FELÂKETLERE VE DOĞAL OLAYLARA ÖRNEKLER	1516
IV. ÜRÜN AZALMASI HANGİ AŞAMADA GERÇEKLEŞMELİDİR?	1517
V. MUTAT ÜRÜNÜN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE AZALMASI	1517
VI. KİRADAN İNDİRMeye İLİŞKİN TALEP HAKKI BİR TAZMİNAT DEĞİLDİR	1518
VII. ÜRÜN KİRASI BEDELİNDE ORANTILI İNDİRME YAPILMALIDIR	1518
VIII. KİRA BEDELİNİN İNDİRİLMESİNİ TALEP HAKKINDAN FELÂKETİN ORTAYA ÇIKMASINDAN SONRA FERAGAT EDİLEBİLİR. FAKAT ÖNCEDEN FERAGAT KURAL OLARAK CAİZ DEĞİLDİR.....	1519
A) Kira Bedeli Bu Gibi Olayların Çıkması Olasılığı Dikkate Alınarak Yerel Rayıçten Düşük Olarak Saptanmışsa	1519
B) Husule Gelen Zarar Bir Sigorta İle Karşılanmışsa.....	1520
IX. ÂDİ KİRA AÇISINDAN BK. mad. 282'YE (TBK. 363) BENZER BİR HÜKÜM SÖZ KONUSU DEĞİLDİR.....	1520

ONDOKUZUNCU KESİM

KİRALANANDA SİGORTA

I. KİRACI SORUMLULUK SİGORTASI	1521
II. SİGORTALI (KİRALAYANIN), HALEFİYETE KONU OLAN HAKLARI KORUMAK VE İHLALDEN KAÇINMAK İLE YÜKÜMLÜDÜR	1521
III. HALEFİYETİN İŞLERLİĞİ KAYBETTİĞİ DURUM.....	1521

YİRMİNCİ KESİM

KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA YOLU İLE TAHLİYESİ

I. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE TAHLİYE	1523
A) Takip Talebi.....	1523
B) Ödeme Emri.....	1524
C) Ödeme Emrine İtiraz	1525
II. YAZILI SÖZLEŞME İLE KİRALANAN TAŞINMAZLARIN KİRA SÜRESİNİN BİTİMİNDE TAHLİYE	1527
A) Kira Süresinin Bitiminde	1527
B) Tahliye Taahhüdünde.....	1528
III. İCRA MAHKEMESİNİN GÖREVİ	1529
IV. KONU İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI	1531
A) İİK. mad. 269/a İle İlgili Kararlar	1531
B) İİK. mad. 269/b İle İlgili Kararlar	1532
C) İİK. mad. 269/c İle İlgili Kararlar	1532
D) İİK. mad. 272 İle İlgili Kararlar	1533
E) İİK. mad. 273-274 İle İlgili Kararlar	1533
F) İİK. mad. 275 İle İlgili Kararlar	1534

YİRMİBİRİNCİ KESİM

KİRALAYANIN HAPİS HAKKI

- I. GENEL AÇIKLAMALAR1536
- II. HUKUKSAL MAHİYETİ VE BUNUN GENEL HAPİS HAKKI İLE KARŞILAŞTIRILMASI1536
- III. HAPİS HAKKININ KOŞULLARI1537
 - A) Taşınmaz Kirası Olmalıdır1537
 - B) Hapis Hakkına Konu Olan Eşya, Kiralananın Döşenmesine ya da Ondan Yararlanmaya İlişkin Olarak Getirilmiş Taşınır Şeyler Olmalıdır1538
 1. Taşınır Eşya1538
 2. Kiralanan Şeyi Döşemek ve Süslemek veya Ondan Yararlanmayı Sağlamağa Mahsus Taşınır Eşya Olmalıdır1538
 3. Hapis Hakkı, Haczi Caiz Olan Menkul Mal Üzerinde Konulmalıdır1539
 4. Üzerinde Hapis Hakkı Kullanılacak Eşyanın Kiracıya Ait Olup Olmaması Kural Olarak Önemli Değildir1539
 - a) Kiracıya Ait Olmadığı Kiralayan Tarafından Bilinen veya Bilinmesi Gereken Eşya Hapis Hakkının Konusu Dışında Kalır (TBK. mad. 337)1540
 - b) Çalınmış, Kaybolmuş Yahut Başka Suretle Zilyedinin Elinden Zaptolunmuş Eşya Üzerinde de Hapis Hakkı Kullanılmaz (TMK mad. 989, TBK. mad. 337/1)1543
 - c) Alt Kiracı Tarafından Getirilen Eşyalar Üzerinde Hapis Hakkı1543
 5. Hapis Edilmezliğe İlişkin Hüküm Kamu Düzeni ile İlgili Olduğundan Ötürü Kiracı Bu Hakkından Önceden Feragat Edemez1544
 6. Kiralanana Geçici Olarak Getirilmiş Nesnelere Hapis Hakkının Dışında Kalır1545
 7. Hapis Hakkının Yalnız Kiralanan Konuta Getirilmiş Mobilyaların Kendisi Üzerinde mi Yoksa Mobilyaların İçerisinde Bulunan Nesnelere Üzerinde mi Bulunup Bulunmadığı Tartışmalıdır1545
 - C) Hapis Hakkının Temin Ettiği Bir Kira Bedeli Alacağı1545
 1. Teminat Altına Alınması Gereken Kira Bedeli Alacağı ve Kapsamı1545
 2. Teminat (hapis hakkı), Adi Kirada Geçmiş Bir Yıllık ve İşleyecek Altı Aylık (yarım yıl) Kira Bedeli İçindir1546
 3. Geçmiş Bir Yılın Sonu ve İşleyecek Altı Ayın Başlangıcını Kanun Belirlememiştir1547
 4. Kira Alacağına Temlik ile Onun Fer'i Olan Hapis Hakkı Da Temellük Edene Geçer1547

D) Hapis Hakkının Kullanılış Tarzı ve Hükümleri	1547
1. Kiralayanın, Hak Konusunu Oluşturan Taşınır Şeylerin Kiralanan Taşınmazdan Dışarıya Çıkarılmasını Önlemek Hakkı.....	1547
a) Bizzat Kuvvet Kullanma.....	1547
b) Hapis Hakkına İlişkin Olarak Verilen Karar Tedbir Mahiyetinde Olduğundan Ötürü Buna Karşı İtiraz Yoluna Başvurulabilir	1548
2. İcra Dairesine Başvurulması Halinde Yapılacak İşlem ve Defter Tanziminin Hukuki Sonucu	1548
3. Kiracının, Eşyayı Kiralananandan Gizlice ya da Zorla Götürmesi Halinde Kiralayanın Takip Hakkı	1549
4. Hapis Hakkının Hukuksal Sonuçları ve Bu Hakkın Düşmesi	1550
5. Borçlu Kiracı Aleyhine Tahliye Talepli Takip Yapılması Hususu Kiralayana Hapis Hakkını Bahşeder ve Kiracının Bir Başka Alacaklısının Yürüttüğü İcra Takibi Sonucunda Satılan Malları Nedeniyle Düzenlenen Sıra Cetvelinde İlk Sıranın Kiralayana Verilmesi Gerekir.....	1551
IV. TAKİP HUKUKU YÖNÜNDEN KİRALAYANIN HAPİS HAKKININ KORUNMASI (İİK. mad. 270, 271).....	1551
A) Genel Açıklamalar	1551
B) Hapis Hakkı İçin Defter Yapılması (İİK. mad. 270)	1552
1. Kiralayanın İspat Yükümü Noksansız Olmayıp İcra Dairesini Vaki Tehlikeye İnandırmakla Sınırlıdır	1552
2. İcra Dairesinin Yapacağı İşlemler	1552
3. İcra Müdürünün Veya Kiralayanın Zabıtanın Yardım İstemesi Ve Alacaklının Hakkını Bizzat Koruması.....	1554
4. Hapis Hakkına Tabi Malların Defterinin Tutulmasının Hukuksal Mahiyeti.....	1554
5. Defter Tutulmasından Sonra Kiralayanın İcra Takibinde Bulunması Gerekir	1555
6. Kiralayan, Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Yaptığı Takipte Aynı Zamanda Tahliye İsteyebilir mi?	1555
7. Defterin Hükümsüz Kalması	1556
8. Kiracının Savunması	1556
V. KAÇIRILAN HAPİS HAKKINA TABİ EŞYANIN GERİ ALINMASI YA DA KAÇIRILAN EŞYAYI TAKİP HAKKI (İİK. mad. 271)	1557
A) Genel Açıklamalar	1557
B) Kaçırılan Eşyanın Geri Alınabilmesi İçin Gerekli Şartlar	1557
1. Eşyanın Gizlice Veya Cebirle Götürülmüş Olması	1557
2. Kiralayanın Eşyanın Geri Alınmasını, Kaçırılması Tarihinden İtibaren On Gün İçinde Talep Etmış Olması.....	1558
3. İcra Dairesinin Yapacağı İşlemler	1558
VI. ÖZET BİLGİLER.....	1558

YİRMİİKİNCİ KESİM

DEVLET İHALE KANUNUNA GÖRE TAHLİYE VE ECRİMİSİL DAVALARI

- | | |
|--|------|
| I. YASAL DAYANAK..... | 1560 |
| II. TAHLİYE VE ECRİMİSİL | 1561 |
| III. GEREK MAHKEMEDEN GEREKSE MÜLKİYE AMİRİNDEN TAHLİYE İSTENEİLİR..... | 1561 |
| IV. KİRA SÖZLEŞMESİ NİTELİĞİNDE OLMAYAN SÖZLEŞMELERE DAYANILARAK İLAMSIZ TAHLİYE TAKİBİ YAPILAMAZ..... | 1561 |
| V. FUZULİ ŞAĞIL HAKKINDA TAHLİYE DAVASI AÇILABİLİR..... | 1562 |

ÜÇÜNCÜ KİTAP

KİRA HUKUKU İLE İLGİLİ ALACAK,

TAZMİNAT VE MEDENİ YARGILAMA HUKUKUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

BİRİNCİ KESİM

BİRİNCİ ALT KESİM

GENEL OLARAK

- | | |
|--|------|
| I. KİRA ALACAĞI VE TAZMİNAT DAVALARININ İLKELERİ | 1567 |
| II. CEZAI ŞART..... | 1587 |

İKİNCİ ALT KESİM

ÖZEL OLARAK

- | | |
|---|------|
| I. DAVACI SIFATI (AKTİF HUSUMET EHLİYETİ) | 1591 |
| II. GÖREVLİ MAHKEME | 1603 |
| III. YETKİLİ MAHKEME..... | 1609 |
| IV. UYGULAMA ÖRNEKLERİ..... | 1611 |
| V. DAVACI ANCAK DAVA AÇILDIĞI TARİHTE VAR OLAN (O ZAMANA KADAR GERÇEKLEŞMİŞ OLAN) KİRA ALACAĞININ HÜKÜM ALTINA ALINMASINI İSTEYEBİLİR. DAVA TARİHİNDEN SONRA DOĞACAK (KİRA ALACAĞI) İÇİN O DAVADA KARAR VERİLMESİ OLANAKLI DEĞİLDİR | 1613 |
| VI. YALNIZ ÖLENİ İLGİLENDİREN (YANI MİRASÇILARA GEÇMEYEN) HAKLARA İLİŞKİN DAVALAR, TARAFIN ÖLÜMÜ İLE KONUSUZ KALIR. BU DAVALARA ÖLEN TARAFIN MİRASÇILARINA KARŞI (VEYA MİRASÇILARI TARAFINDAN) DEVAM EDİLMESİNE OLANAK YOKTUR | 1614 |
| VII. DAVANIN İHBARI | 1615 |
| VIII. CEZAYI GEREKTİRECEK EYLEMLER HAKKINDA YEMİN TEKLİF EDİLEMEZ (HMK 226)..... | 1615 |
| IX. KONUSUZ KALAN TALEP DIŞINDAKİ DİĞER TALEPLER İÇİN YARGILAMAYA DEVAM EDİLMESİ GEREKİR..... | 1615 |

X. İSPAT.....	1616
XI. DİĞER USUL HÜKÜMLERİ	1627
A) HMK mad. 183	1627
B) Süre Kavramı Ve Türleri (HMK mad. 94).....	1628
C) İlk İtirazlar	1628
D) HMK 20. Maddesi İle İlgili Açıklamalar	1629
E) Talepten Fazlaya Hükmedilemez (HMK mad. 26)	1630
F) Mahkeme İlamları Kesin Delil Teşkil Eder.....	1630
G) Tavzih (HMK mad. 305)	1630
H) Kararın Niteliği	1631
İ) Konusuz Kalması	1631
J) Savunmanın Genişletilme Yasağı	1631
K) Hakların Telahuku	1632
L) Davanın İhbarı.....	1632
M) Kira Tespit Davalarında Davacının Duruşmaya Gelmemesi Her Zaman Davanın Reddini Gerektirmez.....	1632
N) Kira Tespit Davalarında Karşılık Dava	1633
O) Diğer Hususlar.....	1633
XII. DAVAYA CEVAP	1634
A) Cevap Dilekçesinin İçeriği	1634
B) Cevap Dilekçesinin Şekli	1635
XIII. KİRA ALACAĞI VE TAZMİNAT DAVALARINA ÖRNEKLER	1636

İKİNCİ KESİM

KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KEFALET, ADİ VE MÜTESELSİL KEFALET FARKI İLE KEFALETİN KAPSAMI

I. GENEL OLARAK.....	1644
II. KİRA SÖZLEŞMESİNE KONULAN KEFALET, SÜRELİ OLMAYAN KEFALETTİR	1644
III. UYGULAMA ÖRNEKLERİ	1646
IV. YENİ TBK İLE SONA ERDİRİLEN KİMİ UYGULAMA ÖRNEKLERİ.....	1647
V. ÖDEME GÜNÜ GELMEMESİNE KARŞIN, ALACAKLININ AKDİ FESHETMESİNE BAĞLANMIŞ SÖZLEŞMELERDE (örneğin cari hesap ya da kira sözleşmelerinde) KEFALETEN KURTULMAK İÇİN TBK mad. 600/1 HÜKMÜNDEN YARARLANMA ÇABALARI	1648

ÜÇÜNCÜ KESİM

KİRACININ KİRALANANDA GİDER VE ONARIM YAPMASI SORUNU

AÇIKLAMALAR.....	1650
------------------	------

DÖRDÜNCÜ KESİM

DAVAYA FER'İ VE ASLİ MÜDAHALE

- I. FER'İ MÜDAHALE.....1653
- II. ASLİ MÜDAHALE (HMK mad. 65).....1654

BEŞİNCİ KESİM

ISLAH

- I. GENEL OLARAK.....1655
- II. ÇEŞİTLİ OLASILIKLAR:.....1656
- III. ÖZEL OLARAK:.....1656
- IV. KİRA DAVALARINDA ISLAH.....1657

ALTINCI KESİM

KESİN HÜKÜM VE DERDESTLİK İTİRAZI

- I. KESİN HÜKÜM.....1661
- II. DAVANIN DERDEST (O SIRADA GÖRÜLMEKTE OLDUĞU) DAVA ŞARTIDIR...1662

YEDİNCİ KESİM

YEMİN

- AÇIKLAMALAR.....1663

SEKİZİNCİ KESİM

FERAGAT - KABUL - SULH

- I. GENEL OLARAK.....1665
- II. YARGITAY UYGULAMASINDAN ÖRNEKLER1666

DOKUZUNCU KESİM

İKRAR (HMK mad. 188)

- I. GENEL OLARAK.....1669
- II. MAHKEME İÇİ İKRAR.....1669
- II. MAHKEME DIŞI İKRAR.....1669
- IV. İKRARDAN DÖNME.....1669
- V. İKRARIN ETKİSİ1670
- VI. ADİ İKRAR.....1670
- VII. VASIFLI İKRAR.....1670
- VIII. BİLEŞİK İKRAR.....1670
 - A) Bağlantılı Bileşik İkrar.....1670
 - B) Bağlantısız Bileşik İkrar.....1670

ONUNCU KESİM

BİRDEN ÇOK KİRALAYAN VE KİRACI OLMASI SORUNU

- | | | |
|------|---|------|
| I. | KİRALAYANIN BİRDEN FAZLA OLMASI..... | 1671 |
| | A) Müşterek Mülkiyet Halindeki Şeyin Kiraya Verilmesi..... | 1671 |
| | B) İştirak Halinde Bir Mülkün Kiraya Verilmesi..... | 1673 |
| | C) Müşterek Mülkiyet Ve İştirak Halinde Mülkiyet Şeklinin Karışmış
Olduğu Bir Şeyin Kiralanması..... | 1674 |
| | D) Birden Fazla Kiralayan Karşısında Kiracının Durumu..... | 1674 |
| | F) Kiralayanların Birden Fazla Olması Halinde, Hepsinin Birlikte
İhtarname Göndermesi Ve Dava Açması Gerekir..... | 1675 |
| | G) Kira Sözleşmesinde Özel Bir Kayıt Bulunmadığı Sürece Kira
Bedelinin İki Kiralayan Arasında Yarı Yarıya Bölüştürülmesi Gerekir.... | 1675 |
| II. | KİRACININ BİRDEN FAZLA OLMASI | 1675 |
| | A) Birden Çok Kiracının Müteselsil Borçlu Olması Gerektiği Görüşü | 1675 |
| | B) Birlikte Kiracıların Âdi Ortaklık Teşkil Ettiği Görüşü..... | 1677 |
| | C) Boşluk Olduğu Görüşü..... | 1677 |
| | D) Ticari Bir Kira Söz Konusu Olmadığı Ve Sözleşmede Aksine Bir
Hüküm Bulunmadığı Sürece Kiracıların Borçlarının Bölünmesi
Olanaklı Bir Borç Olduğu Görüşü..... | 1677 |
| | F) Kiracıların Her Birisinin Kendi Payına Düşen Kısımdan Sorumluluğu,
Paylar Belli Değilse Kira Bedelinin Eşit Şekilde Dağıtılacağı Görüşü | 1678 |
| | G) Birden Fazla Kiracının Kira Parasından Sorumluluğu..... | 1678 |
| III. | KİRALANAN TAŞINMAZDA PAYDAŞ OLMAKLA BERABER KİRALAYAN
KONUMUNDA BULUNMAYAN KİŞİNİN KİRACI KARŞISINDAKİ
HAKLARI..... | 1678 |
| IV. | KOCANIN YAPTIĞI KİRA SÖZLEŞMESİNİ EŞİNİN DE İMZALAMASI
DURUMUNDA SORUMLULUĞUNUN KAPSAMI | 1679 |

ONBİRİNCİ KESİM

- | | |
|--|------|
| ŞARTA BAĞLI OLARAK YAPILAN KİRA SÖZLEŞMELERİ | 1681 |
|--|------|

ONİKİNCİ KESİM

İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE ETTİRİLEN YERİN BAŞKASINA KİRALANMASI

- | | | |
|------|--|------|
| I. | GENEL OLARAK..... | 1682 |
| II. | HAKLI SEBEP KAVRAMI | 1682 |
| III. | MALİKİN İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE ETTİRDİĞİ YERİ, ÜÇ YIL
BEKLEMEDEN BAŞKASINA KİRAYA VERMİŞ OLMASI HALİNDE, ESKİ
KİRACININ BU YÜZDEN UĞRADIĞI ZARARI AKDEN (SÖZLEŞME
GEREĞİNCE) TAZMİN ETMEKLE YÜKÜMLÜ MÜDÜR? | 1683 |
| | A) Kural..... | 1683 |
| | B) Tazminatın Mahiyeti, Dayanağı Ve Hesaplanma Tarzı..... | 1684 |

C) Kiracının Cebri İcra Yoluyla Tahliye Ettirilmesi Şart Değildir	1685
D) Tercih Hakkının Kullanılması.....	1685
E) Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi / Kira Tazminatı / Eksik İfa.....	1686
F) Ön İnceleme / Tahkikat Aşaması / Delil Gösterme Hakkı / Hukuki Dinlenilme Hakkının İhlali.....	1687
G) Yüklenicinin Kira Kaybından Dolayı Sorumluluğu.....	1688

ONÜÇÜNCÜ KESİM

KİRA İLE İLGİLİ MEDENİ USUL HUKUKU'NA İLİŞKİN

YARGITAY'IN EN SON İÇTİHATLARI	1689
--------------------------------------	------

ONDÖRDÜNCÜ KESİM

KİRA PARASININ UYARLANMASI

I. KİRA PARASININ UYARLANMASINDA GÖZÖNÜNDE BULUNDURULMASI GEREKLİ İLKELELER.....	1729
II. AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ (TBK. mad. 138) NEDENİYLE KİRA BEDELİNİN UYARLANMASININ KOŞULLARI.....	1737
III. TACİRLERİN UYARLAMA İSTEMLERİ.....	1739
IV. MÜŞTERİ PORTFÖYÜ	1742

ONBEŞİNCİ KESİM

KİRA DAVALARINDA İTİRAZIN İPTALİ DAVASI.....	1743
--	------

ONALTINCI KESİM

KİRA DAVALARINDA İSTİNAF

I. KİRA HUKUKUNA İLİŞKİN SULH HUKUK MAHKEMESİNDEN VERİLEN KARARLARA KARŞI İSTİNAF İLE İLGİLİ KISA BİLGİLER.....	1747
II. İSTİNAF MAHKEMELERİNİN GÖREVE BAŞLADIĞI 20.07.2016 TARİHİNDEN SONRA VERİLEN KARARLAR HAKKINDA UYGULANACAK OLAN KANUN YOLLARI.....	1751
III. KİRA İLE İLGİLİ OLARAK İSTİNAF MAHKEMELERİNİN BİRBİRİNE KARŞIT OLAN İÇTİHATLARININ BİRLEŞTİRİLMESİ	1752

ONVEDİNCİ KESİM

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK

I. GENEL OLARAK.....	1759
II. ARABULUCUK TÜRLERİ	1759
A) İhtiyarî Arabuluculuk	1759
B) Dava Şartı Olarak Arabuluculuk / Zorunlu Arabuluculuk.....	1760

1. Zorunlu Arabuluculuğa Başvuru	1760
2. Arabulucunun Görevlendirilmesi	1761
3. Arabuluculuk Sürecinin İşleyişi	1762
4. Zorunlu Arabuluculukta Arabuluculuk Ücreti ve Giderler	1764
C) Arabuluculuk Sürecinin Sürelere Etkisi	1765
III. ZORUNLU ARABULUCULUĞA TABİ DAVALAR.....	1765
IV. KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK	1767
DİLEKÇE ÖRNEKLERİ	1769
▫ İSTİNAF YOLUNA BAŞVURMA	1769
▫ DİLEKÇE ÖRNEĞİ	1769
▫ KİRALANAN TAŞINMAZDAKİ HASARIN TESPİTİ DİLEKÇESİ	1770
▫ DELİL TESPİTİ İSTEMİNE İLİŞKİN	1771
▫ KİRA BEDELİNİN ARTIRILMASI İSTEMİ	1772
▫ KİRA BEDELİNİN TESPİTİ	1773
▫ KİRA ALACAĞI DAVASI.....	1774
▫ DEPOZİTO BEDELİNİN İADESİ.....	1775
▫ YENİ İKTİSAP VE İHTİYAÇ NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ	1776
▫ YENİDEN İNŞA VE İMAR NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ.....	1777
▫ TAŞINMAZIN İZİNSİZ OLARAK ALT KİRACIYA KİRALANMASI NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ	1778
▫ TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ NEDENİ İLE TAHLİYE İSTEMİ DİLEKÇESİ.....	1779
▫ SÖZLEŞMEYE AYKIRI KULLANMA NEDENİ İLE TAHLİYE DİLEKÇESİ.....	1780
▫ KİRALANIN TAHLİYESİ VE KİRA ALACAĞININ TAHSİLİ TALEBİNE İLİŞKİN DİLEKÇE	1781
▫ KİRALANANI HOR KULLANMA NEDENİ İLE AÇILAN TAZMİNAT DAVASI DİLEKÇESİ	1782
▫ İKİ HAKLI İHTAR İLE NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ	1783
▫ MESKEN İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE TALEBİNE İLİŞKİN DİLEKÇE.....	1784
KAVRAM DİZİNİ	1785