

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	7
İÇİNDEKİLER	9
KAYNAKLAR.....	15
KISALTMALAR	17

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ VE KİRA BEDELİ

I. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	19
A. Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Çeşitleri	19
YARGITAY KARARLARI.....	24
B. Kira Sözleşmesinin Hukuki Mahiyeti.....	27
YARGITAY KARARLARI.....	30
C. Kira Sözleşmesinin Şekli ve İspatı	38
YARGITAY KARARLARI.....	41
D. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Hükümlerine Göre Kira Süresi	48
YARGITAY KARARLARI.....	53
E. Kira Sözleşmesinin Geçersizliğinin İleri Sürülmesi.....	62
YARGITAY KARARLARI.....	64
II. KİRA BORCU	80
A. Kiracı, Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödemek Zorundadır	81
B. Kira Bedeli Zamanında ve Kararlaştırılan Biçimde Ödenmelidir	85
1. Kira parasının ifa zamanı	85
2. Kira parasının ifa şekli	87
a. Kiranın elden ödenmesi	87
b. Kiranın banka aracılığı ile ödenmesi	89
c. Kiranın PTT aracılığı ile ödenmesi	90
d. Kiranın altın veya kıymetli evrak ile ödemesi.....	93
YARGITAY KARARLARI.....	94
3. Kiracı kira borcunu ödemez ise tahliye ile karşılaşır	110
YARGITAY KARARLARI.....	113

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA BEDELİNİN TESPİTİ

1. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER	131
A. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Öncesi Dönemde Kira Tespiti	131
1. 6570 sayılı gayrimenkul kiralari hakkındaki kanun dönemi	131
2. Anayasa Mahkemesinin iptal kararı ve sonrası yargıtay uygulaması dönemi	134
a. Anayasa Mahkemesinin iptal kararı	134
b. İptal kararı sonrası verilen yargıtay içtihadı birleştirme kararları	135
aa. Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 18.11.1964 tarih 2/4 sayılı kararı.....	135
bb. Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu 7.7.1965 gün ve 1965/5-5 sayılı kararı	136
cc. Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 21.11.1966 gün ve 1966/19-10 sayılı kararı	137
dd. Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulunun 10.3.1969 gün ve 1969/1-3 sayılı kararı	138
ee. 12.11.1979 tarih E. 1979/1 K. 1979/3 sayılı yargıtay İçtihadı birleştirme kararı	139
3. Yargıtay kararlarına göre kiranın tespitinde nazara alınacak hususlar.....	139
a. Kiranın olağan rayice göre belirlenmesi	139
b. Kiranın ekonomi esasları ile hak ve nesafete göre belirlenmesi	141
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	143
B. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Dönemi.....	146
1. TBK 344. maddesinin uygulama alanı	147
a. TBK nunun 344. m addesinin uygulama alanı konut ve işyeri kiralari ile sınırlıdır.....	147
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	148
b. TBK nun 344. maddesi 1.7.2012 tarihinden sonra yenilenen kira sözleşmelerine derhal uygulanır	154
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	156
c. TBK nun 344. maddesi ile yenilenen kira sözleşmelerine sınırlama getirilmiştir	160
aa. Tarafların kira artışını kararlaştırdıkları hallerde sınırlama.....	161
bb. Tarafların kira artışını kararlaştırmadıkları sözleşmelerde sınırlama	164

cc. Beş yıldan uzun süreli veya beş yılda sonra yenilenen kira sözleşmelerinde sınırlama.....	164
dd. Dövizle yapılan kira sözleşmelerine getirilen sınırlama	165
d. TBK nun 344. maddesinde geçen “tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalama” sözcüğü Türkiye İstatistik Kurumunun yayınladığı fiyat endeksidir..	166
YARGITAY KARARLARI.....	168
e. Tacir kiracılar yönünden 1.7.2012 ila 17.1.2019 arası Türk Borçlar Kanunu’nun uygulaması ertelenmiştir	178
YARGITAY KARARLARI.....	180
2. TBK nun 344. maddesi uyarınca kira bedelinin belirlenmesi.....	195
a. Taraflar yenilenecek dönemin kira artışını kararlaştırmışlarsa	197
YARGITAY KARARLARI.....	208
b. Taraflar yenilenecek dönemin kira artışını kararlaştırmamışlarsa	240
YARGITAY KARARLARI.....	245
c. Kira başlangıç tarihinden itibaren 5 yıl geçmişse	264
aa. Beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmesi	265
bb. Rayiç kiranın tespit kriterleri	269
(1) Tüketici fiyat endeksi.....	269
(2) Emsal(rayiç) kira bedeli	269
(3) Kiralananın durumu.....	271
(4) Hakkaniyet.....	272
YARGITAY KARARLARI.....	273
d. Kira bedeli yabancı para birimi ile belirlenmişse	310
aa. Genel olarak	310
bb. Dövizle kira sözleşmesine getirilen sınırlama.....	313
YARGITAY KARARLARI.....	315
3. Belirli ve belirsiz artış hükmü içeren kira sözleşmelerinin kira tespit davası ve eda davası yönünden arz ettiği önem.....	324
a. Belirli ve muayyen artış hükmü içeren kira sözleşmeleri.....	326
b. Belirsiz artış hükmü içeren kira sözleşmeleri.....	327
YARGITAY KARARLARI.....	329
4. Kira tespit davasında gözetilecek hususlar	355
YARGITAY KARARLARI.....	355

5. Dava açma süresi ve kararın etkisi	375
YARGITAY KARARLARI	379
6. Kira davalarında stopaj - katma değer vergisi	389
a. Stopaj	389
b. Katma Değer Vergisi(KDV).....	390
YARGITAY KARARLARI	391

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI

I. GENEL OLARAK	421
II. KİRA SÖZLEŞMENİN YENİ KOŞULLARA UYARLANMASI(AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ).....	423
III. KİRA UYARLAMA DAVASI.....	425
A. Davanın Hukuki Niteliği.....	425
B. Davanın Açılma Zamanı	428
IV. KİRA UYARLAMA DAVASININ ŞARTLARI	428
A. Sözleşme Kurulduktan Sonra Olağanüstü Bir Durum Gerçekleşmelidir.	428
B. Sözleşme Yapılırken Olağanüstü Durum Öngörülmemeli ve Taraflardan Öngörmeleri de Beklenilmemelidir.....	430
C. Olağanüstü Durumun Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmamalıdır	431
D. Dürüstlük Kuralı Gereği Borçludan İfa Beklenmemelidir.	432
E. Borçlunun Borcunu İfa Etmemiş veya İhtirazi Kayıtlı İfa Etmiş Olması	433
F. Sözleşmede ya da Kanunda Değişen Koşullara İlişkin Hüküm Bulunmaması	433
IV. KİRA UYARLAMA DAVASINDA VERİLECEK KARARLAR	435
A. Sözleşmenin Uyarlanması.....	435
B. Sözleşmenin Feshi.....	436
YARGITAY KARARLARI	438
V. UYARLAMA DAVASI İLE KİRA TESPİT DAVASI ARASINDAKİ FARKLAR	485
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖNEMLİ SEBEPLE FESHİ (TBK md. 336) İLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI (TBK MD. 318) DAVASI ARASINDAKİ FARKLAR	486
YARGITAY KARARLARI	489

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

I. DAVA ŞARTI OLARAK ARABULUCULUK	493
A. Arabuluculuğun Hukuk Sistemimizdeki Yeri.....	493
B. Dava Şartının Yerine Getirilmemesinin Müeyyidesi	496
C. Arabulucunun Taraflar Karşısında Konumu ve Rolü	497
D. Arabulucuya Müracaat ve Arabulucunun Belirlenmesi.....	498
E. Arabuluculuk Bürosunun Yetkisine İtiraz	499
F. Arabuluculuk Faaliyetinin Başlatılması ve Yürütülmesi	500
G. Arabulucu Tarafından Son Tutanağın Düzenlenmesi	503
H. Arabuluculuğun Anlaşma ile Sonuçlanması ve İcra Edilebilirlik Şerhinin Verilmesi	505
İ. Arabuluculuğun Dava Sürelerine Etkisi	506
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	507
II. DAVACI VE DAVALI SIFATI	516
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	517
III. GÖREV VE YETKİ	527
A. Görevli Mahkeme.....	527
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	529
B. Yetkili Mahkeme.....	542
1. Taraflar tacir değilse	542
2. Taraflar tacir veya kamu tüzel kişi ise	542
3. Yetki itirazı	544
4. Mercı tayini.....	544
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	545
KAVRAM DİZİNİ	553