İÇİNDEKİLER

ONDÖRDÜNCÜ BASIYA ÖNSÖZ....6
İÇİNDEKİLER....7
KAYNAKLAR....79
KISALTMALAR....83

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-....86

I. MADDE GEREKÇESİ....87
II. GENEL OLARAK....88
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN AYIRT EDİCİ NİTELİKLERİ....88
IV. HİZMET VE KİRADAN OLUŞAN BİLEŞİK SÖZLEŞMELERDE KISMİ BUTLAN....89
V. AHLAKA AYKIRI AMACA HİZMET EDEN KİRA SÖZLEŞMELERİ, AHLAKA AYKIRILIK NEDENİYLE BATILDIR.....90
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ....90
A) Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesi İçin Kural Olarak Bir Sıhhat (Sağlık, Geçerlik) Şekli Öngörülmemiştir....90
B) Geçerliliği Şekle Bağlı Tutulan Kira Sözleşmeleri....92
C) İspat Şekli....93
1. Genel Olarak....93
2. Yazılı Kira Sözleşmesinin Aksini Davacının Yazılı Delille İspatlaması Gerekir....97
3. Senetle ispat....98
4. Kira Bedelinin Miktarının Kararlaştırılmamış Olması Haline İlişkin Görüşler....98

VII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN VEKÂLETEN YAPILMASI VE KİRALANANIN TESLİM EDİLMEMESİNDEN DOĞAN ZARAR 99
VIII. KİRA SÖZLEŞMESİNİN VEKÂLETEN İCRASI SORUNU 99
A) Vekilin Şahsına Dava Açılamaz 99
B) Sözleşmeyi Vekâleten Yapan Kişi Tahliye Davası Açamaz 99
C) Umumi Vekilin Kira Sözleşmesi Düzenleyebilmesi İçin Özel Yetkiye Gerek Bulunmamaktadır 100
D) Vekaletin Kötüye Kullanılması Ve Kira Sözleşmesinin Kurulması 100
E) Temsilcinin Kendi Kendisi İle Sözleşme Yapması Hususu Ve Bunun Geçerlik Şartı 100
IX. KİRALANANIN TESLİM EDİLMEMESİNDEN DOĞAN ZARAR 100
X. KİRA SÖZLEŞMESİ YAPMA VAADİ 101
XI. BORCA KATILMA SÖZLEŞMESİ VE KİRA 101
XII. KİRADA SAİK YANILMASI 102
XIII. KİRADA, ALDATILAN VEYA KORKUTULAN SÖZLEŞMEYİ KISMEN İPTAL EDEBİLİR Mİ? 102
XIV. KATILMALI KİRAYA ÖRNEKLER 103
XV. BORCUN NAKLİ 103
XVI. ÜÇÜNCÜ KİŞİ LEHİNE SÖZLEŞME 103
XVII. İKRAH 103
XVII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 104

B. Kira süresi

MADDE 300- 113
I. MADDE GEREKÇESİ 113
II. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE SÜRE 113
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖRTÜLÜ YENİLENMESİ (zımnen tecdit) (BK. mad. 263, 287; 6570 SK. mad. 11; sırasıyla: TBK. mad. 327, 367, 348) 117
A) Genel Olarak 117
B) Kira Sözleşmesinde Kararlaştırılan Süre Sona Ermelidir 117
C) Kira Sözleşmesi Son Bulmakla Beraber Kiracı, Kiralanan Şeyi Kullanmağa Devam Etmeli, Yani Şeye Zilyedliği Baki (Devam) Kalmalıdır 117
D) Ürün (Hasılat) Kirasında Susma İle Yenilemenin Şartları 120
E) Zımni (Üstü Kapalı) Yenilemenin Hukuksal Niteliği 121
F) Süresi Biten Sözleşme İçin Verilen Teminatlar 123
G) Susma İle Tecdidin (Zımni Tecdidin) İspat Şekli 123
IV. BİLEŞİK SÖZLEŞMELERDE KİRA SÜRESİ 124
A) Bileşik Sözleşme Kavramı 124
V. İÇTİHATLAR 125

C. Kiraya verenin borçları

I. Teslim borcu

MADDE 301- 127

I. MADDE GEREKÇESİ 127

II. GENEL OLARAK 128

III. KİRALANANIN SÖZLEŞMEYE UYGUN SURETTE TESLİM VE BU ŞEKİLDE BULUNDURMA BORCU 130

A) Zamanı 130

B) Yerine Getirilmemesi 130

1. Genel Olarak 130

2. İlgili Kararlar 130

a) Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Akdin Feshi ve Tazminat 130

b) Kötüniyetle Yapılan Kira Sözleşmesi Nedeniyle Kiracının Uğradığı Zararın Tazmini 132

c) Yangın Nedeniyle Kiralayanın Sorumluluğu 133

d) Taşınmazda Yangın Çıkması Nedeniyle Hasar Bedeli 133

C) Konutların Geç Teslim Edilmesi Nedeniyle Mahrum Kalınan Kira Bedeli 133

D) Kiralanın davacıya teslim edilmemesi 134

1. İfa yeri 134

2. Şekli Teslime Gerek Yoktur 134

3. Kiracının Teslim Alma Borcu Yoktur 135

4. Taşınmaz Mal Kiracıya Teslim Edilmedikçe, Kiracı Fer'i Zilyed Durumuna Giremez 135

5. Sorumluluk 135

6. Kiralayanın Kiralananı Haklı Nedenle Teslimden Kaçınması 135

IV. KİRALAYANIN AYIBA KARŞI TEKEFFÜL BORCU SÖZLEŞME İLE SINIRLANABİLİR VEYA KALDIRILABİLİR Mİ? 136

A) 818 s. BK Dönemi 136

B) 6098 Sayılı Yeni TBK Dönemi 136

1. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında 136

2. Diğer Kira İlişkilerinde 137

C) Çeşitli Örnekler 137

V. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TEKEFFÜL BORCU VE SORUMSUZLUK ANLAŞMASI 138

VI. KİRALANAN ŞEYİN SÖZLEŞMEDEN AMAÇLANAN BİR HALDE TESLİM EDİLMESİ BORCU 139

VII. KİRALANANIN İŞLETMEYE UYGUN HALDE BULUNDURULMASI 140

VIII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 141

II. Vergi ve benzeri yükümlülüklere katlanma borcu

MADDE 302- 149

I. MADDE GEREKÇESİ 149
II. GENEL OLARAK 149
III. KİRALAYANIN KATMA DEĞER VERGİSİ SORUMLULUĞU 151
IV. ÇEŞİTLİ ÖZEL HUSUSLAR 151
V. SONUÇ AÇIKLAMALARI 152

III. Yan giderlere katlanma borcu

MADDE 303- 153

I. MADDE GEREKÇESİ 153
II. MADDEYLE İLGİLİ GENEL AÇIKLAMALAR 154
III. GENİŞ ANLAMDA BORÇ İLİŞKİSİ - YAN BORÇ İLİŞKİSİ KAVRAMLARI 156
A) Asli Borç İlişkisi 156
B) Yan Borçlar 157
C) Borç İlişkisinde Bütün Borçların İlişkinin Kurulduğu Anda Doğması Gerekmez 157
D) TBK: mad. 303 ile 341'in Karşılaştırılması 158
E) Masraf (Gider)-Yan Gider Ayrımı 158
F) Tüketime İlişkin Giderler Yan Gider Niteliği Taşımamaktadır 159
IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI BAKIMINDAN GİDERLERE KATLANMA BORCU 159
V. KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYARINCA ORTAK GİDER KAVRAMI İLE YAN GİDER KAVRAMI ARASINDAKİ FARKLAR 160
A) Genel Açıklama 160
B) İlgili İçtihatlar 161
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN YAN EDİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ BORÇLANMASI VEYA BUNDAN KURTULMASI ANLAMINA GELEN ÖRTÜLÜ İRADE BEYANLARINDA BULUNMASI 161
VII. ORTAK GİDER VE AVANSTAN SORUMLULUK 162
A) Kavram 162
B) Tanım 162
VIII. SONUÇ AÇIKLAMALARI 163
IX. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 166

IV. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu

1. Kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluk

MADDE 304- 169

I. MADDE GEREKÇESİ 169
II. ÖNEMLİ AYIPLAR 170

III. ÖNEMLİ OLMAYAN AYIPLAR 170
V. ÖNEMLİ AYIPLARDA KİRAYA VERENİN SORUMLULUĞU 171
V. ÖNEMLİ OLMAYAN AYIPLARDA KİRAYA VERENİN SORUMLULUĞU 173
VI. SÖZLEŞME İLİŞKİSİNİN ORTADAN KALDIRILMASI 174
VII. KİRALAYANIN BORÇLARI: KİRA KONUSU EŞYAYI KULLANMAYA ELVERİŞLİ BİÇİMDE TESLİM VE MUHAFAZA (ayıba karşı tekeffül) BORCU 174
A) Kiralananın Sözleşmeye Uygun Surette Teslim ve Bu Şekilde Muhafaza (Koruma) Borcu 174
1. Zamanı 174
2. Yerine Getirilmemesi 175
3. İfa Yeri 175
4. Şekli Teslime Gerek Yoktur 175
5. Kiracının Teslim Alma Borcu Yoktur 176
6. Taşınmaz Mal Kiracıya Teslim Edilmedikçe Kiracı Fer'i Zilyed Durumuna Giremez 177
7. Sorumluluk 177
B) Ayıba Karşı Tekeffül Borcu 178
1. Genel Olarak 178
2. Kira Sözleşmesindeki Ayıpların Özellikleri 178
a) Tanım 178
b) Çeşitleri 179
aa) Maddi ayıplar 179
bb) Ekonomik ayıplar 179
cc) Hukuksal ayıplar 180
dd) Manevi Ayıplar (rahatsız edici durumlar) 180
3. Sözleşmenin Amacı Olan Kullanmanın Belirlenmesi, Kiralananın Muayenesi ve Ayıpların İhbarı 182
a) Ayıbın kullanma amacıyla bağdaşmaması 182
b) Kiralananın muayenesi 183
c) Ayıpların ihbarı 183
d) Ayıp gizli olmalıdır 183
4. Vaktinde İhbarda Bulunmamanın Sonuçları 184
C) Ayıp Halinde Kiracının Hakları 185
1. Genel Olarak 185
2. Ayıbın Giderilmesini, Şeyin Tamirini Talep Hakkı 185
D) Kiracının, Ayıpları Kiralayanın Hesabına Gidertmesinin Koşulları (BK. mad 251/II; Karş. TBK. mad. 321) 185
1. Ayıpların esaslı olmayıp ufak tefek olması lazımdır 185

2. Bu ayıpların giderilmesi kiracıya ait olmamalıdır 186
3. Ayıpların giderilmesi için kiralayana uygun bir mehil verilmelidir 186
4. Ayıplar esaslı (önemli) ise hakimin izni gerekir 187
VIII. KİRACININ UFAK-TEFEK AYIPLARI KİRALAYAN ADINA GİDERMESİNİN KOŞULLARI 188
IX. BORÇLAR KANUNU MADDE 251/II (TBK. 304/II) HÜKMÜ EMREDİCİ DEĞİLDİR 190
X. KİRALANAN ŞEY TAMAMEN VEYA KISMEN YOK OLACAK OLURSA ACABA KİRALAYAN ŞEYİ YENİDEN YAPTIRMAKLA YÜKÜMLÜ MÜDÜR? 191
XI. KİRANIN İNDİRİLMESİNİ TALEP HAKKI 192
XII. MÜSPET ZARARIN TAZMİNİNİ TALEP ETME HAKKI (KİRA HUKUKUNDA MÜSPET ZARAR VE KÂR KAYBI) 193
XIII. MANEVİ ZARARIN TAZMİNİNİ TALEP ETME HAKKI 200
XIV. SÖZLEŞMEDEN DÖNME YA DA SÖZLEŞMEYİ FESHETME HAKKI 201
XV. KİRALAYANIN TEKEFFÜL BORCUNUN KALDIRILMASI 203
XVI. KİRA BEDELİNDEN İNDİRİLEN MİKTARIN İADE İSTEMİNİN TABİ OLDUĞU SÜRE 204
XVII. AYIBIN GİDERİLMESİNİ İSTEME, SÖZLEŞMENİN FESHİ VE KİRALANANIN AYIPSIZ BENZERİYLE DEĞİŞTİRİLMESİNİ İSTEME HAKLARININ TABİ OLDUĞU ZAMANAŞIMI SÜRELERİ 205
XVIII. KİRALAYAN, ZARARIN ARTIRILMASINA NEDEN OLAMAZ 206

2. Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden sorumluluk

a. Genel olarak

MADDE 305- 211

I. MADDE GEREKÇESİ 211
II. KİRALANANIN SONRADAN AYIPLI HALE GELMESİNDE SORUMLULUK 212
A) Kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini isteyebilir 212
B) Hangi ayıplar kira bedelinin indirimine neden olabilir? 212
C) Ayıbın giderilmesi kiracıya ait olmamalıdır 213
III. AYIBIN GİDERİLMESİ İÇİN KİRAYA VERENE UYGUN BİR MEHİL (ÖNEL) VERMELİDİR 213
IV. ÖNEMLİ AYIPLARDA KİRAYA VERENİN HESABINA HAREKET EDEBİLMEK İÇİN HAKİMİN İZNİNİ ALMAK GEREKMEZ 214
V. KİRALANAN ŞEYİN TAMAMEN YA DA KISMEN YOK OLMA DURUMU 214
VI. KİRALAYAN, KİRALANANDA DEĞİŞİKLİK YAPAMAZ 215
VII. KİRA BEDELİNDEN AYIPLA ORANTILI İNDİRİM 215
VIII. ZARARIN GİDERİLMESİNİ İSTEME 215

X. MANEVİ TAZMİNAT İSTEME HAKKI 216
XI. KİRACININ SÖZLEŞMEYİ FESİH HAKKI (TBK. mad. 305/2) 216

b. Ayıbın giderilmesini isteme ve fesih

MADDE 306- 223
I. MADDE GEREKÇESİ 223
II. AYIBIN UYGUN BİR SÜREDE GİDERİLMESİNİ İSTEME VE SONUÇLARI 224
III. KİRACININ SÖZLEŞMEYİ FESHETMESİ 224
IV. AYIPSIZ BENZERİ İLE DEĞİŞTİRME 224
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) 225
VI. TBK. MAD.306/1. MADDESİNİN 818 SAYILI ESKİ BK'NDAN (MAD.251/2) AYRILDIĞI NOKTALAR 225

c. Kira bedelinin indirilmesi

MADDE 307- 227
I. MADDE GEREKÇESİ 227
II. KİRA BEDELİNİN İNDİRİLMESİ 228
A) Kiralananın kullanımını etkileyen ayıplar 228
B) Ayıpla orantılı indirim 229
C) Ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesi 230
D) Uyuşmazlık halinde kiraya verenin ayıbı öğrendiğini kiracının ispatlaması gerekir. Bu konuda tanık dahil her türlü delil ispat için geçerlidir 230
E) Kiracının bildirmediği ve kiralayanın da kendiliğinden öğrenemediği ayıptan doğan zararı kiracı gidermekle yükümlüdür (TBK. mad. 318) 230
F) Kiralananın ayıbından doğan tazminat talebi ve davası 230
G) Kira bedelinden indirim isteme hakkı ne zaman kullanılabilir 233
F) Kiralanan yerde kalan eşya ve yapılan masrafların tahsili davası 233

d. Zararın giderimi

MADDE 308- 235
I. MADDE GEREKÇESİ 235
II. ZARARIN GİDERİMİ 235
III. OLUMLU ZARARIN TAZMİNİNİ TALEP ETME HAKKI 236
IV. MANEVİ ZARAR İSTEMİ 236
V. KİRACI, AYIPTAN DOLAYI UĞRADIĞI BEDENSEL ZARARLARININ DA TAZMİNİNİ İSTEYEBİLİR 237

V. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluk

1. Zapttan sorumluluk

MADDE 309- 238

I. MADDE GEREKÇESİ 238

II. GENEL OLARAK 238

III. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN İDDİASINA KARŞI SORUMLULUK (ZABTA KARŞI TEKEFFÜL) 239

A) Madde İle İlgili Genel Bilgiler 239

B) Dava açılması yolu 239

C) Tazminat ödenmesi yolu 240

D) Maddenin açıklanması 240

IV. HMK. mad. 63'de YAPILAN DEĞİŞİKLİK TBK. mad. 309'u ETKİLEMEMEKTEDİR 242

V. YARGITAY UYGULAMASINDAN ÖRNEKLER 243

2. Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması

a. Kiralananın el değiştirmesi

MADDE 310- 249

I. MADDE GEREKÇESİ 249

II. GENEL OLARAK 250

III. MADDENİN AÇIKLANMASI 251

A) TBK. mad. 310/I'deki "kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur" hükmü nasıl yorumlanmalıdır? 251

B) Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kullanım hakkının kiracıya bırakılması gerekir. 252

C) TBK. mad. 310/I hükmü, kiralayanın aynı zamanda malik olması halinde uygulanır. 252

IV. 818 SAYILI ESKİ BORÇLAR KANUNUNA GÖRE DURUM 254

A) Yargıtay Uygulaması 254

B) Eleştirisi 254

1. Bilimsel Dayanaklar 254

2. Borç İlişkisi 255

3. Halefiyet 257

4. Ne Zaman Temlik Olamaz 258

5. Bilimsel Veriler 258

6. İkame 259

7. Kanuni Temlik 259

8. Kanuni Halefiyet 260

9. Hukuki Durum ve Sıfat 260

10. İnşai Hakların Geçmesi 261
11. Kira Tespiti Davasının Mahiyeti 261
12. İcrada Alacaklının Değişmesi 261
13. Sigorta Hukukunda Halefiyet 262
IV. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİNİN HUKUKSAL SONUÇLARI 263
A) El değiştirme nedenleri 263
B) Yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur 264
V. SATIM KİRAYI BOZAR İLKESİ YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNU İLE KALDIRILMIŞTIR. MEVCUT KİRA SÖZLEŞMESİ DEVAM EDECEKTİR 265
VI. TARAFLARCA KARARLAŞTIRILAN, KİRALANANIN BELLİ BİR SÜRE İLE SATILMAMASINA İLİŞKİN CEZAİ ŞART GEÇERLİDİR 265
VII. TAŞINMAZI YENİ İKTİSAP EDEN MALİK, SÖZLEŞMENİN TARAFI OLMAKTA VE KİRALAYAN SIFATINI KAZANMAKTADIR 265

b. Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması

MADDE 311- 266
I. MADDE GEREKÇESİ 266
II. MADDENİN AÇIKLANMASI 266
A) Genel Olarak 266
B) TBK. 311. maddesinin uygulama koşulları 267
1. Getirilme nedeni 267
2. TBK'nun 310. maddesindeki bazı koşulların TBK'nun 311. maddesi bakımından da uygulanması 267
2. Kiralanan üzerinde kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak ibaresinin anlamı ve bilimselöğretideki eleştiriler 267

c. Tapu siciline şerh

MADDE 312- 270
I. MADDE GEREKÇESİ 270
II. GENEL OLARAK 270
III. TAŞINMAZ KİRALARININ TAPUYA ŞERH VERİLMESİ SORUNU 271
A) Genel Bilgiler 271
B) İspatı 271
C) Kiralanan Başkasına Ait ya da Rehin Hakkı ile Yükümlü ise 272
D) Süresi 272
E) Kiralayanın İflası Halinde 272
F) Şerhin İptali 273
G) Etkisi 274
H) Diğer Hususlar 276

D. Kiracının borçları

I. Kira bedelini ödeme borcu

1. Genel olarak

MADDE 313- 278

I. MADDE GEREKÇESİ 278

II. GENEL OLARAK 278

III. KİRA BORCU NE ZAMAN ÖDENİR? 279

IV. KİRACININ DAVADAN KURTULABİLMESİ İÇİN, KİRA BORCUNU TAM OLARAK KİRALAYANA ÖDEMESİ GEREKİR 281

V. ÖDEME YERİNE KAİM OLMAK ÜZERE İCRA DAİRESİNE TAHVİL VERİLMESİ, SÜRESİNDE ÖDEME OLARAK KABUL EDİLEMEZ 282

VI. KİRA PARASININ İFA YERİNE EDİM VEYA İFA AMACIYLA EDİM YOLUYLA ÖDENMESİ 282

A) İfa Yerine Edim 282

B) İfa Amacıyla Edim 282

C) İfa Yerine Edim İle İfa Amacıyla Edim Arasındaki Farklar 283

VII. KİRA BORCUNUN NİTELİĞİ, KAPSAMI VE ÖDENMESİ İLE İLGİLİ SORUNLAR 284

A) Niteliği 284

B) Kapsamı 284

C) Kira Parasının Ödenme Tarzı 286

D) Kira Parasının Ödenme Zamanı 288

E) Kira Parasının Taksitle Ödenmesi Sorunu 288

F) Ödeme Zamanının Gelmiş Sayılabilmesi 288

G) Kiralanan Yerin Tahliyesinin Etkisi 289

Kiralanan Yerin Tahliye Edilmiş Bulunması Onun Usulüne Göre Kiralayana Teslimi Anlamına Gelmez 289

H) Kira Borcunun PTT Aracılığıyla Gönderilmesi 289

İ) Bir Aya Ait Makbuz Veren Kiralayan, O Aydan Önceki Tüm Kiraları da Almış Sayılır (BK. mad. 88; TBK. mad. 104) 291

VIII. KİRA SÖZLEŞMESİNE KONULAN KEFALET KAYDI 294

A) Genel Olarak 294

B) Kirada Garanti ve Kefalet Sözleşmeleri Arasındaki Farklar: 298

C) Yeni TBK'nın Işığında Kiraya Verenin Kira Bedeli Güvencesini (Teminatını) Oluşturacak Şekilde Kefalet 302

D) Kira Sözleşmelerinde Kefaletin Geçerliliği 304

E) Şekle Aykırı Olarak Yapılan Kefalet Sözleşmesinin İleri Sürülmesi 308

F) Şekle Aykırı Yapılan Kefalet Sözleşmesinin İfası 308

G) Kefilin Ödenmeyen Kira Bedelinden Sorumluluğu 309
1. Genel Olarak 309
2. Garanti Sözleşmesi Yapılması Hali 310
3. Kira Sözleşmesinin Uzaması Durumunda Kefilin Sorumluluğu 311
4. Kefilin Kira Bedelinden Sorumluluğunun Sona Ermesi 311
5. Kefilin Süresiz Sorumluluğu 312
6. Kira Artışı Tüfe'ye (Enflasyona Bağlı Tüketici Fiyat Endeksi -TBK mad. 344-) Bağlı Kira Sözleşmelerinde Kefilin Sorumluluğu 313

IX. 6502 SAYILI YENİ TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN'UN 8 ile 12. MADDELERİ KİRA SÖZLEŞMESİNE UYGULANABİLİR Mİ? 320

X. KİRA BORCUNA İLİŞKİN KİRACININ SAVUNMASI 321

XI. KİRACININ İLK KİRALAYANA YAPTIĞI ÖDEME GEÇERLİ OLUP KENDİSİNİ KİRA BORCUNDAN KURTARIR 321

XII. TAŞINMAZI KULLANMADIĞI GİBİ KEFİL DE BULUNMAYAN KİŞİDEN KİRA PARASI İSTENİLEMEZ 322

XIII. ÇEŞİTLİ ÖRNEKLER 322

XIV. KİRA PARASI ALACAKLI YA DA ONUN YETKİLİ TEMSİLCİSİNE ÖDENMELİDİR. AKSİ TAKDİRDE KÖTÜ İFADA BULUNAN KİŞİ İKİNCİ KEZ ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ ALTINA GİRER 324

XV. KAÇAK ELEKTRİĞİN BEDELİNİ ANCAK TAŞINMAZI VE ELEKTRİĞİ KULLANAN YA DA KAÇAK ELEKTRİK KULLANIMINA İHMALİ İLE SEBEBİYET VEREN KİŞİ ÖDEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR 324

XVI. SÖZLEŞME ANCAK TARAFTARINA HAK VE SORUMLULUK YÜKLER. BU NEDENLE SÖZLEŞMEYİ KİRACI ADINA İMZALAYAN TEMSİLCİ KİRA PARASINDAN SORUMLU TUTULAMAZ 324

XVII. KİRA KARŞILIĞI VERİLEN SENETLERİN TAHLİYEDEN SONRAKİ SÜREYE AİT KISMININ İPTALİ GEREKİR 325

XVIII. KİRA PARASININ ÖDENDİĞİNE DAİR İSPAT YÜKÜ DAVALI KONUMUNDA DA OLSA KİRACIYA AİT OLMAK GEREKİR 325

XIX. KİRACI KİRALAYANDA OLAN ALACAĞINI KİRA BORCU İLE MAHSUP EDEBİLİR 326

XX. TAKAS 326

XXI. TANIKLA İSPAT 327

XXII. KİRA ALACAKLARINDA FAİZ SORUNU 327

XXIII. KİRA ALACAKLARINDA ZAMANAŞIMI 333

XXIV. KİRALANANDAKİ BOZUKLUK (AYIP) NEDENİYLE ALACAK VE TAZMİNAT DAVALARINDAKİ KİRACI İSTEMLERİ 335

XXV KİRA SÖZLEŞMESİNDE AKSİNE ÖZEL BİR HÜKÜM BULUNMADIĞI SÜRECE KALORİFERLİ OLARAK KİRALANAN TAŞINMAZIN YAKIT GİDERLERİNİ ÖDEMEK KİRALAYANA AİTTİR. 338

XXVI. İHALEYLE VERİLEN YERDE KİRA FARKI ve GİDER 339

XXVII. İKİNCİ KİRACININ USULSÜZ KULLANIM HALİ 340

XXVIII. KİRA BORCUNUN İFA YERİ-GÖTÜRÜLECEK BORÇLAR 341
XXIX. MAKBUZ VERİLMESİ VE ETKİSİ 343
XXX. MAHSUP 344
XXXI. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 345

2. İfa zamanı

MADDE 314- 349
I. MADDE GEREKÇESİ 349
II. GENEL AÇIKLAMALAR 349
III. ÖDEME TARZI 351

3. Kiracının temerrüdü

MADDE 315- 356
I. MADDE GEREKÇESİ 356
II. GETİRİLEN DEĞİŞİKLİK 357
III. KİRACININ TEMERRÜDÜ 358
A) Temerrüt Faizinin Sınırı 367
B) Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırılması Halinde Temerrüt Faizi 367
C) Temerrüt Faizinin Talep Edilmesi 367
D) Temerrüt Faizinin Başlangıcı 368
E) Temerrüt Faizinde Zamanaşımı 368
V. FESİH HAKKI 368
A) Fesih Hakkının Kullanımı 368
B) Fesih Beyanı 368
VI. SONUÇ AÇIKLAMALARI 370
A) İlke 370
B) Fesih İhbarı 370
C) Şekli 370
D) Fesih Beyanı 372
E) Sonuçları 372
VII. MADDE İLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 373

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) Kiralanın 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 TEMİZLEMEMESİ 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 454

A) Kiralananda Kiracı Tarafından Yapılan Yenilik Ve Değişikliklere İlişkin Talep Hakkı 454

B) Kiraya Verenin Yenileme Ve Değişikliklere Rıza Göstermesi (TBK. mad. 321/II) 456

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). 457

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): 460

C) Kiracının İstemlerini Nedensiz Zenginleşme Hükümlerine Dayandırması 460

IV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 461

II. Alt kira ve kullanım hakkının devri

MADDE 322- 464

I. MADDE GEREKÇESİ 464

II. ALT KİRA VEYA KULLANIM HAKKININ BAŞKASINA DEVRİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER 465

III. ÖZEL AÇIKLAMALAR 466

IV. BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KİRACININ KİRACISI SORUNU 468

A) Kural 468

B) Kiracının Kiracısı Ve Kiracılık Hakkının Devri (Temliki) Kavramları 469

V. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA 472

VI. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 475

III. Kira ilişkisinin devri

MADDE 323- 479

I. BİLİMSEL DAYANAKLAR (818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Kanun döneminde) 479

A) Kiranın devri 479

B) Borç ilişkisi 481

II. MADDENİN AÇIKLANMASI 483

A) Genel Olarak 483

B) Şartları 484

C) Maddenin hukuksal sonuçları 488

D) Hükmün Hukuksal Niteliği (TBK. mad.323/1) 488

E) Kiraya veren ile devreden kiracı arasındaki ilişki 489

F) Kira Sözleşmesinin Devrinin Hukuksal Sonuçları 489

III. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 490

IV. Kiralananın kullanılmaması

1. Genel olarak

MADDE 324- 494

I. MADDE GEREKÇESİ 494

II. GENEL OLARAK 495

III. ÖZEL OLARAK 495

2. Uygulamada makul süre belirleme yöntemi: 497

IV. KİRALANANIN KULLANILMAMASI / İFA İMKANSIZLIĞI 498

2. Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi

MADDE 325- 500

I. MADDE GEREKÇESİ 500
II. GENEL OLARAK 501
III. KİRALANANIN SÖZLEŞME BİTİMİNDEN ÖNCE ERKEN TAHLİYESİ 502
A) Hukuksal Niteliği 502
B) Düzenlemenin Kaynak İsviçre Hukukundan Farkları 502
C) TBK. mad. 325/1, c.1 503
D) TBK. mad. 325/1, c.2 (ikame kiracı) 503
1. Genel Olarak 503
2. Yeni Kiracı İkame Teklifi 503
a) Makul Süre İçinde Kiraya Verene Yapılmalıdır 503
b) Teklif Edilen Kişinin Kiraya Verenden Kabul Etmesi Beklenebilecek, Ödeme Gücüne Sahip Bir Kişi Olmalıdır 504
c) Makul Süre Bedeli 504
3. İkame Kiracının Kabul Edilmemesinin Sonuçları 505
4. Yeni Kiracı İkame Teklifinin Değerlendirilmesi Sırasında, Sadece Objektif Ölçütler Değil Subjektif Ölçütler De Dikkate Alınır 505
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) 507
V. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 507

V. Takastan feragat yasağı

MADDE 326- 519

I. MADDE GEREKÇESİ 519
II. GENEL BİLGİLER 519
III. MADDENİN AÇIKLANMASI 520
A) Takastan Önceden Feragatin Sınırları (TBK. mad. 326) 520
B) TBK. mad. 326'nın İBK. mad. 265'e Uygun Olarak Okunması Zorunludur 520
C) Düzenlemenin Hukuksal Niteliği ve Yaptırımı 521
D) TBK. 326 Hükmünün Uygulanmasına İlişkin Bilimselöğretide Verilen Orijinal Bir Örnek 521

F. Sözleşmenin sona ermesi

I. Sürenin geçmesi

MADDE 327- 522

I. MADDE GEREKÇESİ 522
II. GENEL OLARAK 522

III. ÖZEL OLARAK 524
A) Kira, belirli bir süre için kararlaştırılmış olmalıdır 524
B) Sözleşmedeki belirli süre, sona ermelidir 524
C) Kiracı süre bittiği halde kullanmaya devam edecektir 524
D) Kiracı, kiralayanın bilgisi altında ve onun karşı koyması bulunmaksızın kiralananı kullanmaya devam etmelidir 525
E) Karine 526
F) İkale 527
IV. GENEL HÜKÜMLERE GÖRE BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNDE SÜRENİN DOLMASININ SONUÇLARI 528
A) 818 Sayılı Eski Borçlar Kanununa Tabi Kira Sözleşmeleri Bakımından 528
1. Özel Yasa İle Geçerliği Şekle Tabi Olan Sözleşmelerde Zımni Yenileme 528
a) Bilimsel Öğretideki Görüşlerin Dökümü 528
b) Yargıtay Uygulamasından Örnekler 529
c) Görüşümüz 529
2. Süresi Biten Sözleşme İçin Verilen Teminatlar Bakımından 531
3. Susma İle Yenilenmenin Kanıtlanması 533
B) Yeni Türk Borçlar Kanununa Tabi Kira Sözleşmeleri Bakımından 533
V. 818 SAYILI ESKİ BK'dan FARKLARI 533
VI. MADDEYLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHATLARI 534

II. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi

1. Genel olarak 547
I. MADDE GEREKÇESİ 547
II. GENEL OLARAK 548
III. MADDENİN AÇIKLANMASI 548
A) Belirsizlik Kavramı 548
B) Fesih ve Fesih Bildirimi Kavramları Arasındaki Fark 549
C) Kira Sözleşmesinin Hiçbir Şekilde Feshedilemeyeceğine İlişkin Sözleşme Şartı Geçersizdir 549
D) Fesih Vadesi Bir Yedek Hukuk Kuralıdır 549
E) TBK. mad. 328/2 Hükmünün Hukuksal Niteliği 550
IV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 550

2. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında

MADDE 329- 552
I. MADDE GEREKÇESİ 552
II. TAŞINMAZ VEYA TAŞINIR YAPI KAVRAMI 553

III. TARAFLARDAN HER BİRİ, BİR TAŞINMAZA VEYA TAŞINIR BİR YAPIYA İLİŞKİN KİRA SÖZLEŞMESİNİ YEREL ÂDETTE BELİRLENEN KİRA DÖNEMİNİN SONU İÇİN FESHEDEBİLİR (TBK. mad. 329) 553
IV. BÖYLE BİR ÂDETİN BULUNMAMASI DURUMUNDA, ALTI AYLIK KİRA DÖNEMİNİN SONU İÇİN, ÜÇ AYLIK FESİH BİLDİRİM SÜRESİNE UYULARAK FESHEDİLEBİLİR (TBK. mad. 329'un sonu) 553
A) TBK. 329. Maddesinin Koyduğu Kuralların Açıklanması 553
B) Feshi İhbar Sürelerinin Belirlenmesine Yargıtay Uygulamasından Bir Örnek 554
V. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 555

3. Taşınır kiralarında

MADDE 330- 559

I. MADDE GEREKÇESİ 559
II. TAŞINIR KİRALARINDA (TBK. mad. 330/1) 560
KİRALIK KASA 561
III. KİRAYA VERENİN MESLEKİ FAALİYETİ GEREĞİ KİRAYA VERDİĞİ VE KİRACININ DA ÖZEL KULLANIMINA YARAYAN TAŞINIR KİRALARINDA (TBK. mad. 330/2) 563
A) Genel Olarak 563
B) Kiraya Verenin Söz Konusu Taşınırı Mesleki Faaliyeti Gereği Kiraya Vermesi 563
C) Kiracı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden fesih bildiriminde bulunmalıdır 563

III. Olağanüstü fesih

1. Önemli sebepler

MADDE 331- 564

I. GİRİŞ 564
II. AÇIKLAMALAR 565
A) Kira Hukukunda Fesih, Haklı Sebeple Fesih 565
B) Feshi İhbarla Fesih 565
C) Sözleşmeden Dönme 566
III. HAKLI BİR SEBEP OLMADAN TEK TARAFLI İRADE BEYANI İLE KİRA SÖZLEŞMESİ FESHEDİLEBİLİR Mİ? 567
IV. MADDE HÜKMÜNÜN UYGULANMA KOŞULLARI 568
V. 818 SAYILI ESKİ BORÇLAR KANUNU mad. 264 İLE FARKLARI 571
VI. MADDE İLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 572

2. Kiracının iflası

MADDE 332- 576

I. MADDE GEREKÇESİ 576
II. GİRİŞ 576
III. GENEL OLARAK 577
IV. ÖZEL OLARAK 577
IV. KİRA ALACAĞININ TEHLİKEYE DÜŞMESİ YA DA KİRACININ İFLASI HALİNDE SÖZLEŞMENİN FESHİNİN KOŞULLARI 578

3. Kiracının ölümü

MADDE 333- 579

I. MADDE GEREKÇESİ 579
II. GİRİŞ 579
III. MADDE HÜKMÜNÜN UYGULANMA KOŞULLARI 580
IV. YARGITAY UYGULAMASI 581

G. Kiralananın geri verilmesi

I. Genel olarak

MADDE 334- 583

I. MADDE GEREKÇESİ 583
II. GİRİŞ 584
III. KİRA İLİŞKİSİNİN DOĞMASI 585
IV. FESİH HAKKININ KULLANILMASINDA DURUM 585
V. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİNİN YERİNE GETİRİLME ŞEKLİ VE İFADA GECİKME 586
A) Anahtarın Kiralayana Veya İcra Memuruna Teslimi Sorunu 586
1. Genel Açıklamalar 586
2. Geri Vermede Kiralayanın Yükümlülükleri Ve De Zorunlulukları 588
B) İspat 589
VI. KİRALANANIN ZAMANINDA VE YASAYA UYGUN OLARAK GERİ VERİLMEMESİNDEN DOĞAN TAZMİNAT İSTEMLERİ 589
VII. KİRA DAVALARINDA ZAMANAŞIMI 593
A) Kiralananın Kötü Kullanılması Halinde Doğan Zarar Nedeniyle İstenilen Tazminat Davalarında Zamanaşımı Süresi 10 Yıldır. 593
B) Kira Alacağı Davaları Beş (5) Yıllık Zamanaşımına Tabidir (TBK mad. 147/1). 594
C) Zamanaşımı, alacağın muaccel (ivedi) olduğu tarihte başlar (TBK mad. 149). 594

D) Alacağın Muaccel Olması Münhasıran Faiz Ödetilmesini Gerektirmez. Ayrıca Borçlunun Temerrüde Düşürülmesi Gerekir 594
E) Kira Bedeli Alacağında Zamanaşımı 594
F) Zamanaşımı İle İlgili Yargıtay Uygulamasından Yeni Örnekler 595
VIII. MADDE İLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 596

II. Kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirme
MADDE 335- 614
I. MADDE GEREKÇESİ 614
II. GİRİŞ 614
III. KİRALANANIN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ VE KİRACIYA BİLDİRME 615
A) Kiracının Ayıptan Sorumlu Tutulmasının Şekli Şartları 615
B) Kiralananın Durumunu Gözden Geçirmek 615
C) Gözden Geçirme Ne Zaman Yapılacaktır 615
D) Bildirimin İçeriği 616
E) Bildirimin Şekli 616
F) Zamanı 616
1. Açık Ayıplarda 616
2. Gizli Ayıplarda 617
G) Bildirimin Yapılmaması/Sorumluluktan Kurtulma 617
IV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 618

H. Kiraya verenin hapis hakkı
I. Konusu
MADDE 336- 621
I. MADDE GEREKÇESİ 621
II. AÇIKLAMALAR 622

II. Üçüncü kişilere ait olan eşya
MADDE 337- 624
I. MADDE GEREKÇESİ 624
II. AÇIKLAMALAR 624

III. Hakkın kullanılması
I. Sürenin geçmesi
MADDE 338- 625
I. MADDE GEREKÇESİ 625
II. GİRİŞ 625
III. MADDE AÇIKLAMASI 626

A) Genel Olarak 626
B) Hapis Hakkı, Kiralanana İkinci Kiracı Tarafından Getirilen Eşyaya Da Uygulanabilir 628
C) Hapis Hakkının Kiralanandaki Üçüncü Kişilere Ait Eşya Üzerinde Kullanılışı Sorunu 628
D) Hapis Hakkının Kullanılması 630
E) Kiracının Kiralanan Yere İadesini İstemekte Olduğu Eşyanın Gizlice Yahut Cebren (Zorla) Götürülmüş Olması Gerekir 631

İKİNCİ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

İKİNCİ AYIRIM
Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları

A. Uygulama alanı

MADDE 339- 632
I. MADDE GEREKÇESİ 632
II. GENEL OLARAK 633
III. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASI 634
A) Kavram 634
B) Kulübe, Baraka ve Gecekondu 635
C) Kira Konusunun Çatılı Olması Zorunluluğu 635
D) Kiralananla Beraber Kullanılması Kiracıya Bırakılan Eşyalar İçin Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümler Uygulanır (TBK mad. 339/1, ikinci cümle). 636
E) Arsa Olarak Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Sonradan Kiracı Tarafından Bina Yapılması Halinde Uyuşmazlık TBK. mad. 339 vd. Hükümlerine göre mi çözümlenecektir? 636
III. MABETLER KİRAYA VERİLEMEZ 637
IV. KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYALAR 638
V. ÜRÜN KİRASINA VERİLEN TAŞINMAZLARA 6098 SAYILI YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN 339. MADDESİ UYGULANIR MI? 639
VI. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YER İTİBARİYLE UYGULAMA ALANI 639
VII. İSTİSNALAR 639
VIII. KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ, HANGİ USUL VE ESASLAR İÇİNDE OLURSA OLSUN YAPTIKLARI BÜTÜN KİRA SÖZLEŞMELERİNDE DE BU HÜKÜMLER UYGULANIR (TBK. mad. 339/2) 640
IX. DEVLET İHALE YASASINA GÖRE TAHLİYE 641
X. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 643

B. Bağlantılı sözleşme

MADDE 340- 646

I. MADDE GEREKÇESİ 646
II. GENEL OLARAK 647
III. BAĞLANTILI SÖZLEŞME KAVRAMI 647
IV. SÖZLEŞMENİN KURULMASI YA DA SÜRDÜRÜLMESİNİN BAŞKA BİR BORCA BAĞLANMASI 647
V. MADDENİN UYGULANMA KOŞULLARI 648
VI. ALIŞ VERİŞ MERKEZİ KİRALAMALARINA İLİŞKİN ÖRNEKLER 649
VII. MAL YA DA HİZMETİN BELLİ KİŞİDEN ALINMASININ ZORUNLU KILINMASI 650
VIII. YAPTIRIMI (MÜEYYİDE) 651

C. Kullanma giderleri

MADDE 341- 652

I. MADDE GEREKÇESİ 652
II. GENEL OLARAK 652
III. KULLANMA GİDERLERİ 653
A) İlke 653
B) İstisna 653
C) Giderlere Katlanan Taraf, Bu Giderleri İspat Edici Belgelerin Birer Örneğini, İstem Üzerine Diğer Tarafa Vermek Zorundadır (TBK. mad. 341/2) 653

D. Kiracının güvence vermesi

MADDE 342- 654

I. MADDE GEREKÇESİ 655
II. GENEL OLARAK 655
III. KİRA SÖZLEŞMESİNDE GÜVENCE (DEPOZİTO) KAVRAMI 656
III. GÜVENCE PARASI BANKA TARAFINDAN HANGİ DURUMLARDA KİRACIYA İADE EDİLİR? 661
A) Birinci Görüş 661
B) İkinci Görüş 661
IV. GÜVENCENİN BANKAYA YATIRILMASI YA DA DEPO EDİLMESİ DURUMU 662
A) Güvence Parası Üç Aylık Kira Bedelini Aşamaz (TBK. mad. 342/I) 662
B) Güvence Parası Vadeli Bir Tasarruf Hesabına Yatırılır, Kıymetli Evrak İse Bir Bankaya Depo Edilir (TBK. mad. 342/2) 662
V. DEPOZİTO VE BANKALARIN SORUMLULUĞU 663

A) Tanımı ... 663
B) Konut Ve Çatılı İşyeri Kiraları ... 664
C) Zamanı ... 664
D) Miktarı ... 664
1. Genel Olarak ... 664
2. Teminat Miktarının Artırılması (Yükseltilmesi) ... 665
E) Yasağa Aykırılığın Yaptırımı ... 665
F) Hesabın Açılması (Banka Hesabı Kimin Adına Açılacaktır?) ... 666
G) Kiracının Depozito Verme Yükümünü Yerine Getirmekten Kaçınması ... 667
1. İcra Takibi ... 667
2. Fesih ... 668
3. Ödemezlik def'i ... 669
4. Hapis hakkı ... 670
H) Kiraya Verenin Kesinti Yapması ... 670
1. Kiracı veya kiraya verenin güvence üzerinde tasarrufta bulunmasının koşulları ... 670
2. Güvencenin Bankaya Yatırılması Zorunluluğuna Aykırılık ... 670
I) Kiracının Hesap Üzerinde Tasarruf Etmesi ... 670
J) Kiraya Verenin Depozitodan Kesintiye Gitmesi ... 671
K) Bankanın Sorumluluğu ... 672
1. Kiracıya Karşı ... 672
2. Depozitonun Kiracıya Ödenmemesi Nedeniyle Sorumluluk ... 672
3. Depozitonun Kiraya Verene Ödenmesi Nedeniyle Sorumluluk ... 672
4. Depozitonun kiracıya ödenmesi nedeniyle sorumluluk ... 673
VI. UYGULAMA ALANI ... 673
VII. 818 SAYILI ESKİ BORÇLAR KANUNUNA GÖRE KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KARARLAŞTIRILAN GÜVENCE (TEMİNAT) PARASI ... 674
A) Güvence Alma İhtiyacı ... 674
B) Kira Sözleşmesine Konulan Güvence Parası Kaydı Geçerli Midir? ... 674
1. Kural ... 674
2. İstisna ... 674
IX. HUKUKSAL NİTELİĞİ ... 675
A) Usulsüz Rehin Veya Teminat İçin Bırakma Sözleşmesi ... 675
1. Düzensiz (Usulsüz) Rehin Kavramı ... 675
2. Teminat İçin Bırakma Sözleşmesi ... 677
B) Kendisine Özgü Teminat (Güvence) Sağlama İşlemi ... 677
C) Peşinen Ödenmiş Cezai Şart ... 678

D) Takas 679
1. Tanımı 679
2. Takasın Davada İleri Sürülmesi 680
3. Yabancı Para, Ülke Parasıyla Takas Edilebilir 680
4. Böyle Bir Takas Halinde Hangi Andaki Rayiç Esas Alınır? 680
5. Çeviri Kuru, Dövizin Efektif Alış Değil, Efektif Satış Değeri Üzerinden Hesaplanmalıdır 681
6. Kira Depozitosuyla Takas Arasındaki Farklar 681
7. Yargıtay Uygulamasından Örnekler 681
E) Usulsüz Tevdi (Depositum İrregulare) 682
1. Kavram 682
2. Usulsüz tevdi (Depositum irregulare) 683
3. Takas Yetkisinin Ortadan Kaldırılması (BK. mad. 123/1) 683
4. Banka Tasarruf Mevduatının Hukuksal Niteliği 684
5. Usulsüz Tevdi İle Kira Depozitosu Arasındaki Farklar 684
F) Hesaplaşma Veya Mahsup 685
1. Kavram 685
2. Kiracı Muhtemel Hasarlara Karşı Önceden Bir Güvence Parası Vermişse Kiralayan Tazminat Alacağını Bu Paradan Mahsup Edebilir 686
3. Kefalet Denilen Tevdi: Bir Kimseyi Temin İçin Kendisine Tevdi Edilen Para İle Takas Olanaklı Değildir 686
4. Kendi Alacağı Ya Da Borcu Üzerinde Rehin Hakkı İle Takas Yapılamaz 686
5. Kiracının Kiralayana (Depozito) Olarak Vermiş Olduğu Yabancı Para, İleride Borçlanılması Muhtemel Olan Edimin Yerine (Teminat Amacıyla) Verilmiş İfa Uğruna Bir Edimdir (Tediyeyi Hedef Tutan Eda) 687
G) Teminat Amaçlı Temlik İle Kira Depozitosu Arasındaki Farklar 687
H) Kira Depozitosunun Hukuksal Mahiyeti: Düzensiz (Usulsüz) Rehin Mi, Yoksa Doğması Muhtemel Bir Borcun İfası Uğruna Verilen Teminat Mıdır? 688
1. Alman Hukukunda 688
2. Türk Hukukunda 688
a) Düzensiz Rehin 688
b) Doğması Muhtemel Bir Borcun İfası Uğruna Verilen Teminat 689
X. KİRA DEPOZİTOSUNUN MİKTARININ ARTTIRILMASINI İSTEME HAKKI VE DEPOZİTONUN BANKAYA YATIRILMAMASININ DOĞURDUĞU SONUÇLAR 689

XI. DEPOZİTO ALMAK 6570 SAYILI KANUNUN 16. MADDESİNE AYKIRI DEĞİLDİR 691
XII. USULE İLİŞKİN SORUNLAR 692
A) Kiralananın Satılması Halinde Kiracı, Depozitoyu Eski Malikten (Kiralayandan) İsteyebilir 692
B) Depozitonun İadesinin Koşulu 694
C) Yemin 694
D) Karşılık Davada Görev 694
E) Erken Tahliye 694
F) Yeterli İnceleme 695
G) İspat 695
H) Haksız Fesih 695
İ) Teslim İle İadenin Mümkün Olması 695
J) Kira Alacağının Karşılığı Olarak Verildiğinin İspatı 695
K) Eski Hale Getirme Bedelinin Mahsubu 695
L) İade Şartı 695
M) Diğer Hususlar 696
XIII. DEPOZİTONUN ESASLARI 696
XIV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 696

E. Kira bedeli

I. Genel olarak

MADDE 343- 712
I. MADDE GEREKÇESİ 712
II. GENEL OLARAK 713
III. 6570 SAYILI KANUNUN 9. MADDESİNİN AÇIKLANMASI 713
A) Kira Sözleşmesinin Şartları, Kiracı Aleyhine Ağırlaştırılamaz 713
B) 6570 Sayılı Yasanın 9. Maddesi, Taşınmazın Kullanılması Veya Sürenin Kısaltılmasını Öngörmüş Olup Kira Başlangıcının Değiştirilmesi Bu Hükümden Ayrıktır. 714
III. KİRA PARASININ BELİRLENMESİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE BIRAKILMASI SORUNU 714
A) Sözleşmede Kira Parasının Taraflarca Ya Da Üçüncü Kişilerce Belirleneceğinin Kararlaştırılması Halinin Kira Tespit Davalarındaki Uygulaması 714
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. 715

C) Konu İle İlgili Bilgiler 715
D) Kira Parasının Belirlenmesi Bir Üçüncü Kişiye Bırakılabilir. Aşırı Olarak Yapılacak Belirlemede İse Hakimin Müdahale Yetkisi Bulunmaktadır. 717
E) Kira Parasını Belirleme Hakkı Karşı Tarafa Bırakılabilir 718
IV. KİRA PARASININ SAPTANMASINA İLİŞKİN KARARLARIN NİTELİĞİ 718
A) Kira Tespit İlamı, Eda Hükmünü İçermediğinden Ötürü, İlamlı İcra Yoluyla Takip Yapılamaz 718
B) İçtihat 719
C) Kesinleşmeden İnfaz Edilememe 719
D) Takip Hukukunda İtirazın Kesin Olarak Kaldırılması 720
V. YAKIT PARASI, AYDINLATMA VE TEMİZLİK ÜCRETİ, SİGORTA VEYA DOĞRUDAN DOĞRUYA TAŞINMAZIN KULLANILMASINDAN DOĞAN MASRAF KALEMLERİNDEN OLMAYAN VERGİ (örneğin Katma Değer Vergisi) İLE İLGİLİ KİMİ SORUNLAR 720
A) Kira Tespiti Yönünden 720
-Kira Parası (Net) Veya (Brüt) Olarak Saptanamaz.: 720
B) Tahliye Davası Yönünden 723
VI. ÖZET BİLGİLER 723

II. Belirlenmesi

MADDE 344- 725

I. MADDE GEREKÇESİ 726
II. KİRA TESPİT DAVASININ ESASLARI 727
II. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (kira tespit) DAVASINDA YARGILAMA USULÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 728
A) Keşif Ve Bilirkişi İncelemesi Hakkında Genel Bilgiler 729
1. Genel Olarak 729
2. Kira Tespit Davalarında Bilirkişi İncelemesi 730
a) Bilirkişi Kaç Kişi Olmalıdır 730
b) Bilirkişi Uzman Olmalıdır 730
c) Mahkeme Yazı İşleri Müdürü Veya Kâtibi (Yazmanı) Bilirkişi Olamaz 732
d) Bilirkişi Raporuna İtiraz Etmemek Karşı Taraf İçin Usuli Kazanılmış Hak Yaratır 732
e) Temyiz (İstinaf) Aşamasında Bilirkişi Raporuna İtiraz Edilemez 732
f) Yetersiz Bilirkişi Raporuna Dayanılamaz 732
3. Kira Parasının Miktarı Bilirkişi Tarafından Takdir Edilemez 732

III. KİRA TESPİT DAVALARINDA TARAFLAR 734
A) Genel Olarak 734
B) Taraf Ehliyeti/Dava Ehliyeti 734
1. Genel Olarak 734
2. Kira Tespiti Davalarını Kiralayan, Kiracı Ve Taşınmazın Maliki Açabilir 735
3. Malik, Paydaş Olmayan Kiralayanın Sözleşmesine Dayanabilir Mi? 736
4. Şirketin Tasfiyesinin Davaya Etkisi 737
5. Kimler Davayı Açabilir 737
a) Davacı 737
b) Kural Olarak Kira Tespit Davalarını Kiralayan, Kiracı ve Taşınmazın Sahibi (Malik) Açabilir 738
c) Taşınmazın Tamamını Satması Halinde Kiralayan Sıfatı Ortadan Kalkar 739
d) Mirasçıların Dava Açmaları 740
e) Kiralayanlardan Birisinin Dava Açması 740
f) Müşterek Mülkiyette Durum 741
g) Kira Sözleşmesinin Vekâleten Yapılması Halinde Durum 741
h) Belediye Muhasibi, Belediye Adına Dava Açamaz 742
i) Kiracı Kendi Kiracısı Aleyhine Tespit Davası Açabilir / Kiranın Devri Halinde Tespit 742
j) Paydaşın Kira Tespit Davası Açması Sorunu 742
aa) Paydaşların Taşınmazı Üçüncü Kişiye Kiraya Vermeleri Hali 742
aaa) Taşınmazın Müşterek Mülkiyete Tabi Olması Hali 743
bbb) Taşınmazın İştirak Halinde Mülkiyete Tabi Olması 743
bb) Paydaşların Paydaşlara veya Paydaşların Paydaşa ya da Paydaşın Paydaşlara Kiraya Vermesi Hali 743
k) Yönetici Kira Tespit Davası Açabilir Mi? 743
l) Kiracının Kiranın Artırılması İçin Tespit Davası Açıp Açamayacağı Sorunu 744
m) Diğer Çeşitli Haller 745
C) Kira Tespiti Davaları Kimler Aleyhine Açılabilir/Davalı Sıfatı 745
D) Zorunlu Dava Arkadaşlığı 746
E) İhtiyari Dava Arkadaşlığı 748
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 749

G) Taraflarla İlgili Sonuç Açıklamaları 750
1. Dava Hakkı Kiralayana Aittir 750
2. Kiralayan Sıfatı Davacı Tarafından İspat Edilmelidir 751
3. Kiralayanın Dava Hakkı Mutlaktır 751
4. Malikin Dava Açma Hakkı İçtihaden Kabul Edilmiştir 751
5. Müşterek Mülkiyette Ve İştirak Halinde Mülkiyette Dava Hakkı 752
6. Tapu Kaydında İntifa Hakkı Yönünden Müştereklik Varsa Ne Olur? 752
7. Yukarıda Sayılan Hususlar Dava Hakkına İlişkin Olup Mahkemece Re'sen (Kendiliğinden) Göz Önünde Tutulmalıdır 753
8. Kiraya Vermeyen Malik, Kira Sözleşmesine Müdahale Edebilir mi? 753
IV. İSTEKLE (TALEPLE) BAĞLILIK İLKESİ 755
A) Aleyhe Hüküm Verilememesi 755
B) İstekten Fazlasına veya Başka Şeye Hükmedilememesi 755
C) Aleyhe Bozma Yasağı 755
D) Talepten Noksanına Hüküm Verilebilir 755
E) İstekle Bağlılık İlkesi İle İlgili Özet Bilgiler 756
V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN İSPATI 756
A) Genel Olarak 756
B) Yazılı Kira Sözleşmesine Karşı Tanık Dinlenemez 757
C) Menfi Tespit Ve İstirdat Davalarında İspat Yükü 757
1. Menfi Tespit Davalarında İspat 757
2. İstirdat Davalarında İspat 761
D) Kira Sözleşmesinin Üçüncü Kişiler Hakkındaki İspat Gücü 762
E) Adi Senetlerin (Kira Sözleşmesinin) Üçüncü Kişiler Hakkındaki İspat Gücü 762
VI. KİRA TESPİT DAVALARINDA GÖREVLİ ve YETKİLİ MAHKEME 763
A) Görevli mahkeme 763
B) Yetkili Mahkeme 764
1. Genel Olarak Tespit Davalarında Yetki 764
2. Kira Tespit Davalarında Yetkili Mahkeme 764
3. Açıklamalı Uygulama Örnekleri 766
VII. KİRA TESPİTİ İLE İLGİLİ GENEL İLKELERİN DÖKÜMÜ 767
A) Kira Başlangıcının Değiştirilmesi 767
B) Geçerlilik Tarihinin İspatı İle Müstakil Bir Davaya Konu Olup Olmayacağı Ve Bir Yıldan Az Süreli Sözleşmelerdeki Kira Başlangıcının Saptanması Sorunları İle İlgili Örnekler 768
C) Kira Başlangıcı Tarafların İddia Ve Savunmalarına Göre Belirlenir 768

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) ... 769
E) Kira Parasının Geçerli Olacağı Dönemin Belirlenmesi Ve Süresiz Kira Sözleşmelerinde Tespit ... 769
F) Süresiz Kira Sözleşmelerinde Kira Tespiti Ve Özellikle Tespit Edilecek Kira Parasının Geçerli Olacağı Dönemin Belirlenmesi İle İlgili Uygulama Örnekleri: ... 769
VIII. KİRA TESPİT DAVALARINDA HÜKÜM ... 774
A) Genel Olarak ... 774
B) Kira Tespiti İle (Eda Hükmü) Örneğin (Faize) Bir Arada Hükmedilemez ... 774
C) Kira Tespiti İle Birikmiş Kira Alacağının Tahsili Bir Davada İstenebilir mi? ... 774
D) Kira Tespit Davalarında Fazlaya Dair Hak Saklı Tutulamaz ... 774
F) Sonuca Sıkı Sıkıya Bağlı Olan Mahkeme Gerekçesi Tarafları (İlgilisini) Bağlar ... 775
G) Hükmün Gerekçe Kısmı İle Hüküm Fıkrası Arasında Uyum Olmalıdır ... 775
H) Kira Bedelinin Geçerli Olacağı Dönemin Belirlenmesi Ve Süresiz Kira Sözleşmelerinde Tespit ... 775
İ) İhtar Veya Dilekçenin Tebliğine Göre Dönemin Re'sen (Kendiliğinden) Saptanması Gerekir ... 776
IX. KİRA TESPİT DAVALARINDA SULH, KABUL VE FERAGAT ... 777
XI. TBK'NIN 344. MADDESİNİN ŞERHİ ... 779
A) Genel Olarak ... 779
B) Tarafların Anlaşması ... 779
C) Mahkeme Eliyle Tespit ... 780
1. Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde ... 780
2. Her Beş Yıldan Sonraki Kira Yılında Belirleme (Altıncı Yılda Kira) ... 780
D) Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırılması Durumunda ... 781
E) Uzama Döneminde Gerçekleşecek Artışın Taraflarca Kararlaştırılması Sorunu ... 782
F) Kira Bedeli Artışının Taraflarca Sonradan (Örneğin Yeni Döneme Geçilirken) Kararlaştırılması Sorunu ... 783
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? ... 784
H) Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Artışa İlişkin Sözleşme Hükümlerinin Pratik Önemi ... 786

İ) TBK.mad.345/f.son'un Anlamı 787
J) Tespit Davasının Konusu 787
K) Taraflar İleriki Yılların Kira Parasını Diledikleri Miktarda Kararlaştıramazlar (TBK. mad. 344/1). 789
L) Taraflar Kira Artışı Konusunda Bir Anlaşma Yapmamışlarsa (TBK. mad. 344/2) 790
M) Beş Yıldan Uzun Süreli Veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde (TBK. mad. 344/3) 791
1. Emsal (Rayiç) Kira Bedelleri Göz Önünde Tutulacaktır 791
2. Kiralananın Durumu Dikkate Alınacaktır 791
3. Hakkaniyet İlkesi Gözetilecektir 791
a) Genel Olarak 791
b) Hakkaniyet Kavramı 794
c) Sözleşmenin Kurulması Anında Belirlenen Kira Bedeline Karşı Hakime Hakkaniyete Dayalı Bir Müdahale İmkanı Tanınmamıştır 797
XII. TBK. mad. 344/1,2'nin KARŞILAŞTIRILMASI 798
A) Sözleşmede Kira Artışına İlişkin Bir Hüküm Bulunması Halinde 798
B) Bu Düzenleme İle Mülkiyet Hakkı Dondurulmuş Sayılacak Mıdır? 799
C) TBK. mad. 344/1 ile 2. Fıkraları Arasındaki Farklar 800
XIII. YENİLENEN DÖNEM KİRA BEDELİ İLE ÖNCEKİ DÖNEM KİRA BEDELİ ARASINDAKİ FARKA FAİZ YÜRÜTÜLMESİ SORUNU 802
XIV. SONUÇ AÇIKLAMALARI 802
XV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 804

III. Dava açma süresi ve kararın etkisi

MADDE 345- 840
I. MADDE GEREKÇESİ 840
II. GENEL OLARAK 842
III. DAVA HER ZAMAN AÇILABİLİR (TBK. mad. 345/1) 842
IV. KİRA PARASININ GEÇERLİ OLACAĞI DÖNEM BELLİ EDİLİRKEN UYULMASI GEREKEN İLKELER 842
V. İHTAR YAZILI YAPILMALIDIR 843
VI. İHTARIN TARAFLARI 843
VII. SÖZLEŞMEDE YENİ KİRA DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN ARTIRILACAĞINA İLİŞKİN HÜKÜM BULUNMASI DURUMUNDA (TBK. mad. 345/3) 845
VIII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 845

IV. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı

MADDE 346- 851

I. MADDE GEREKÇESİ 851
II. GENEL OLARAK 852
III. KİRACIYA KİRA BEDELİ VE YAN GİDERLER DIŞINDA BİR ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ GETİRİLEMEZ (TBK. mad. 346/ilk cümle) 853
IV. YAN GİDERLER 853
V. CEZAİ ŞART VE MUACCELİYET KOŞULU YASAĞI 855
A) Genel Olarak 855
B) Cezai Şarta İlişkin Yasak 855
C) Muacceliyet Koşuluna İlişkin Yasak 857
E) Yasaya Aykırılığın Yaptırımı 858
E) Fakat İhale İle Yapılan İşletme (Kira) Sözleşmesi Gereğince Geç Tahliyeden Kaynaklanan Cezai Şart Geçerlidir 859
VI. TBK'NUN YÜRÜRLÜĞÜ VE UYGULAMA ŞEKLİ HAKKINDA KANUN 860
VII. ELEŞTİRİSİ 861
VIII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 862

F. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi

I. Bildirim yoluyla

1. Genel olarak

MADDE 347- 872

I. MADDE GEREKÇESİ 872
II. GENEL OLARAK 873
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ 874
IV. ÖRTÜLÜ YENİLEME (Yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı GKK. mad. 11, TBK. mad. 347) 878
V. SÖZLEŞMENİN AYNI KOŞULLARLA UZATILMASI (TBK. mad. 347/1. cümle) 879
VI. KİRAYA VEREN, SÖZLEŞME SÜRESİNİN BİTİMİNE DAYANARAK SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİREMEZ (TBK. mad. 347/1, ikinci cümle) 882
VII. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ İLE SONA ERDİRME (TBK. mad. 347/2) 884
VIII. UYGULAMA ZAMANI 885
IX. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 885

2. Bildirimin geçerliliği

a. Şekil

MADDE 348- 895

I. MADDE GEREKÇESİ 895

II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA FESİH BİLDİRİMİNİN GEÇERLİLİĞİ, YAZILI ŞEKİLDE YAPILMASINA BAĞLIDIR (TBK. mad. 348) 895

A) Geçerlilik Şartı 895

B) Sınırı 896

C) İmza 896

D) Sebep Göstermeye Gerek Yoktur 896

E) Adi Yazılı Şekil Yeterlidir 896

F) Şekle Aykırılığın Sonuçları 896

b. Aile konutu

MADDE 349- 898

I. MADDE GEREKÇESİ 898

II. MADDE AÇIKLAMASI 899

III. AİLE KONUTU (TBK. mad. 349) 899

IV. HAKİMİN MÜDAHALESİ (TBK. mad. 349/2) 900

A) Yetkili Eşin Rızasının Elde Edilememesi 900

B) İzne Yetkili Eşin Haklı Bir Sebep Olmaksızın İzin Vermekten Kaçınması 900

VII. KİRACI OLMAYAN EŞİN, KİRAYA VERENE BİLDİRİMDE BULUNARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFI SIFATINI KAZANMASI HALİNDE (TBK. mad. 349/3) 901

VIII. KOCANIN VERDİĞİ TAHLİYE TAAHHÜDÜ GEÇERSİZDİR 901

IX. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 902

II. Dava yoluyla

1. Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle

a. Gereksinim, yeniden inşa ve imar

MADDE 350- 907

I. MADDE GEREKÇESİ 908

II. GENEL OLARAK 908

III. DÜZENLEMENİN ESİN KAYNAĞI OLAN 6570 SAYILI KANUNDAN FARKLI YANLARI 911

IV. KONUT YA DA İŞYERİ GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE SONA ERDİRME (TBK. mad. 350/1) 912

A) Konut Kavramı 912
B) İşyeri Kavramı 913
C) Kiraya Verenin Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişiler İçin Konut Ya Da İşyeri Gereksinimi Olmalıdır 913
1. Kiraya Verenin Kendisinin Gereksinimi 913
2. Kiralayanın Sağlık Durumunun Kiraladığı Konuta Geçmeyi Gerektirmesi 914
3. Evlenmek Üzere (Nişanlı) Olma Nedeniyle Tahliye 915
4. Kiralanan Yerin Konumu, Fiziki Ve Ekonomik Durumu İtibariyle Daha Elverişli Olması Halinde Tahliye İstemi 916
a) Konutun İşyerine Uzaklığı Tahliye Nedeni Olarak Kabul Edilemez 916
b) Kiralayanın Oturmakta Bulunduğu Yerin Konut İhtiyacını Karşılayamaması Halinde De Onun Kiradaki Kendi Yerine Geçme İhtiyacının Varlığını Kabul Etmek Gerekir 917
c) Kiralananın, Kiralayanın Oturduğu Yere Oranla Daha Emniyetli Oluşuna Dayanan İhtiyaç İddiası 918
d) Kiralananın Ekonomik Açıdan Daha Elverişli Oluşuna Dayanan İhtiyaç İddiası 918
5. Kiracıya Teklif Edilen Dairenin Kira Bedeli Makul Ve Hakkaniyete Uygun Olmalıdır 920
6. Ev Eşyalarını Kiralananda Muhafaza Amacıyla Tahliye Davası Açılabilir 920
7. Yurtdışında Bulunan Kiralayanların Tahliye Davası Açma Hakkı Ve İhtiyaç İddiası 921
8. Yazlık Konutta Oturma İsteğine Dayanan İhtiyaç İddiası 923
9. Kiralayanın oturduğu evin daha iyi kullanılması amacına dayanan ihtiyaç iddiası 923
10. Birden Fazla Evi Bulunması Halinde, Konut İhtiyacı Tercih Hakkı Kiracıya Değil Ve Fakat Kiralayana Ait Bulunmaktadır 924
11. Kiralayanın İkametgahını Kiralananın Bulunduğu Yere Nakletmesi 925
D) İhtiyacın Gerçek Ve Samimi Olmadığına Dair Olgusal Örnekler 925
1. Davacının Oturabileceği Boş Bir Konutunun Bulunması Hali 925
2. Aynı Nitelikteki Boş Dairenin İhtiyaca Tahsis Edilmeyip Kiraya Verilmiş Olması Hali 926
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 927
4. İhtiyacın Henüz Doğmamış Olması Hali 927

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 928
6. Askerliğe Sevk Tarihînden İtibaren Uzun Dönem Askerlik Yapma Hali 929
7. Dava açıldıktan sonra ilk ayın kirasının ihtirazi kayıt (çekince) ileri sürülmeden alınması akdin yenilendiği sonucunu doğurmaz 929
8. Konut İhtiyacının Gerçek (Samimi) Olmadığına Dair Örneklerin Özeti 930

E) Kiraya Verenin Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişiler (TBK. mad. 350/1) 932
1. Altsoy-üstsoy 932
2. Kiraya Verenin Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut Ya Da İşyeri Gereksinimi 932

F) Kiralanan Yerin Bir Kısmına İhtiyacı Bulunan Davacının, Kiralananın Tamamının Tahliyesini İstemiş Olması 932

G) Kiralayanın Eşinin Veya Çocuklarının Konut İhtiyacı 933

V. İŞYERİ GEREKSİNİMİ 934

A) Uygulamada Aşağıda Sıralanan Somut Uyuşmazlıklarda İşyeri İhtiyacı (Ticaretin Genişletilmesi) Olarak Kabul Edilmemiştir 934

B) Kiralanan Yerin, Davacının Yapacağını Öne Sürdüğü İşe Uygun Olması Gerekir 935

C) Davacının Kiralananın Bulunduğu Yerde Oturmaması 939

D) Yapılacak İş İçin Davacının Sağlık Durumunun Ve Niteliklerinin Elverişli Bulunması 939

E) İhtiyaç Kavramı Ve Ortaya Çıkış Nedenleri 940

F) Kiralayanın, Kendisinin Kiracı Konumunda Olması Hali 942

G) Kiralayandan Başka Sadece Onun Eşinin Veya Çocuklarının İşyeri İhtiyacı Dikkate Alınmalıdır 944

H) Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı 945
1. Kural 945
2. Tüzel kişinin ihtiyacı için, tüzel kişinin ortağı bulunan gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez 945
3. Tüzel Kişinin İhtiyacı, Anasözleşme İle Belirlenir 946
4. Bankaların İşyeri İhtiyacı 948
5. Ortaklıklar Tarafından Açılan Tahliye Davaları 949
a) Adi Ortaklıkta 949
b) Diğer ortaklıklarda 950

I) Konut İhtiyacı İle İşyeri İhtiyacının Bir Arada İleri Sürülmesi 951
İ) Meslek Ve San'atın Bizzat İcrası 952
J) Kiralananın Kısmen Tahliyesi 953
K) İhtiyaç Doğmadan Tahliye Davası Açılamaz 955
1. Kural 955
2. Yakında Doğacağı Muhakkak Olan İhtiyaç 955
3. Dava sırasında gerçekleşen ihtiyaç dikkate alınmalıdır 955
4. İhtiyacı İleri Sürülen Kiralayanın Yurtdışında Olması 956
L) İhtiyacın Samimi Ve Gerçek Olmadığını Gösteren Olgular 957
1. Kiralayanın Boş İşyerinin Bulunması Hali 957
2. Kiralayanın halen kullandığı kendisine ait işyerini geçmek istediği yerdeki kiracısına vermeğe razı olması 958
3. Kiralayanın, kiracıdan rayice uygun kira bedeli istemiş olması ihtiyacın samimi olmadığı anlamına gelmez 958
4. Davacı Yazar Olduğundan Kiralananı İşyeri Gibi Kullanacağına Göre Bu İhtiyacı Zorunlu Olarak Kabul Edilemez 959
5. İddianın Samimiyeti Ve Gerçek İhtiyacın Varlığı Hususlarında Hakim Delilleri Takdir Ederek Bir Sonuca Varacaktır 960
6. Kiralayan Tarafından Kiralananın Satışa Çıkarılması 960
7. Yılda Bir Veya Birkaç Defa Yapılacak Apartman Yönetimi Toplantı Yeri İhtiyacı (Devamlılık Niteliği Taşımadığından) Zorunlu İhtiyaç Sayılamaz 961
8. İhtiyaçlının Ölümü Veya Boşanması Halleri İhtiyacı Ortadan Kaldırır 962
VI. YENİDEN İMAR-İNŞA AMACIYLA TAHLİYENİN ŞARTLARI (6570 sayılı Yasa, mad. 7ç) 962
A) Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi Veya (Yeniden İnşa Veya İmar Amacıyla) Esaslı Surette Tadil (Değiştirme), Tevsi (Genişletme) Veya Tamir (Onarım) Edilmesi 962
1. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi 962
2. Onarım, Genişletme Veya Tadil (Değiştirme) 963
3. Sırf Geliri Arttırmak İçin Tadile Gidilip Gidilemeyeceği Ve Özellikle Konut Olarak Kiraya Verilmiş Olan Bir Yerin İşyerine Çevrilip Çevrilemeyeceği Sorunu 964
a) Yargıtay'ın Bu Konudaki Görüşünün İzlediği Süreç 964
b) Yargıtay Uygulamasının Eleştirisi 965
4. Tamir, tevsi veya tadilatın -onarım, genişleme, değiştirme- (esaslı surette olması) ve bu (ameliye esnasında içinde ikamet veya iştigalin mümkün bulunmadığının fennen anlaşılması) 967
5. İbraz Olunan (Proje Ve Ruhsatnamenin Fennen Ve İmar Mevzuatına Göre Tatbikinin Kabil Olup Olmadığının Da Araştırılıp Saptanması) Gerekir 968

B) Yeniden İnşa Nedeniyle Tahliye Davalarını Kimler Açabilir? 968
1. 6570 Sayılı Yasa Açısından 968
2. 6098 Sayılı Yeni TBK. mad. 350 Yönünden 970
C) Davalı 972
D) Davanın Açılma Süresi 972
1. 6570 Sayılı Yasa Açısından 972
2. 6098 Sayılı Yeni TBK. mad. 350 yönünden 974
VIII. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA USUL İLE İLGİLİ ÖZET BİLGİLER 976
A) Dava Hakkı 976
B) Dava Açma Süreleri 977
C) İhtiyaç Sahipleri 977
D) Kısmi Tahliye Ve İhtiyaç İddiasının Samimi Olup Olmadığı Sorunu 979
IX. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR AMACI İLE ESASLI ONARIMI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ İLE İLGİLİ ÖZET BİLGİLER 979
X. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 981

b. Yeni malikin gereksinimi

MADDE 351- 995
I. MADDE GEREKÇESİ 995
II. GENEL OLARAK 996
III. YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNU mad. 351'in YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN 6570 SAYILI KANUN mad. 7/d'den AYRILDIĞI NOKTALAR 997
IV. MADDENİN AÇIKLANMASI 998
A) Genel Olarak 998
B) Bir Ay İçerisinde Haberdar Etme Sorunu (Yazılı Olarak Bildirme) 998
C) Hangi Durumlarda Dava Açılabilir 998
D) Dava Açma Süresi 998
E) Kira Sözleşmesi Tapu Siciline Şerh Edilmişse Yeni Malik TBK. mad. 351 Hükmünden Yararlanabilir mi? 999
F) Davacı Şirket, Dava Dilekçesinde Yeni Yapılacak İnşaattan Söz Etmeyip, Sadece Dava Sebebini 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 999
V. ÇEŞİTLİ OLASILIKLAR 999
VI. TBK. mad. 352/2 HÜKMÜ İLE UYGULAMA YASALAŞMIŞTIR 1000
VII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 1000

2. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle

MADDE 352- 1008

I. MADDE GEREKÇESİ 1009

II. DÜZENLEMENİN GENEL OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ 1009

A) Giriş 1009

B) Genel Açıklamalar 1011

1. Tahliye Taahhüdü 1011
2. İki haklı ihtar 1011
3. Aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutun bulunması 1013

III. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYANILARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (6570 SK. mad. 7/a; TBK. mad. 352/1) 1013

A) Genel Olarak 1013

B) Geçerli Bir Tahliye Taahhüdünün Şartları 1014

1. Taahhütnamenin İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Verilmiş Olması Gerekir 1014
2. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olması Gerekir 1015
3. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalıdır 1020
4. Tahliye Taahhüdünü Bizzat Kiracı Yapmış Olmalıdır 1021
5. Beyaza İmza Atan Kiracı, Belgenin Amaç Dışı Doldurulduğunu Kanıtlayamadığı Takdirde, İmzasının Sonuçlarına Katlanmalıdır ... 1023

C) Kira Sözleşmesi Yapılırken Kiracıdan Alınan Tarihsiz Ya Da Daha Sonraki Bir Tarihi Taşıyan (Tahliye Taahhütleri)nin Doğurduğu Sonuç 1025

D) Tahliye Taahhüdünü Taşıyan Yazıda (Taşınmazın Hangi Tarihte Tahliye Edileceğinin De Belirtilmiş Bulunması) Gerekir 1027

E) Şarta Bağlı Tahliye Taahhüdü Geçerlidir 1027

F) İlk Kira Sözleşmesi İle Birlikte Verilen Tahliye Taahhüdünün Geçersizliği Hususu, Yazlık Olarak Kiralanan Yerler Bakımından Uygulanamaz 1029

G) Tahliye Taahhütlerinde İcra Ve Dava Süreleri İle Sürenin Hesaplanması 1030

H) Davacı-Davalı 1032

İ) Kiralayan İcra Takibini Ve Dava Hakkını Bir Arada Kullanabilir Mi? 1033

1. Kullanabilir Görüşüne Örnek 1033
2. Kullanamaz Görüşüne Örnek 1033

J) 6570 Sayılı Yasanın 7. Maddesinin Birinci Fıkrasının (a) Bendi (TBK. mad. 352/1) Gereğince Verilen Tahliye Taahhüdünün Fonksiyonu Ve Doğurduğu Talep Hakları 1034

1. Kira Sözleşmesinin Son Bulduğu Tarih 1034
2. İçtihatlar 1035
K) Vekilin Verdiği Tahliye Taahhüdü 1038
L) Konu İle İlgili Sonuç Açıklamaları 1042
1. Genel Olarak 1042
2. Şekli 1042
3. Tahliye Taahhüdü Kira İlişkisinin Devamı Sırasında Verilmelidir 1042
4. Tevali Eden Tahliye Taahhütleri 1042
5. Dava Açma Süresi Ve Mercii 1042
6. Tahliye Taahhüdü Bizzat Kiracı Tarafından Verilmelidir 1043
7. Davada Sıfat 1043
8. İspat 1043
M) Tahliye Taahhüdü İle İlgili İçtihatlar 1043
IV. İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYE (6570 SK. mad. 7/e; TBK. mad. 352/2) 1049
A) Genel Olarak 1049
B) Kira Bedelini Ödemediğinden Dolayı Kiracıya Haklı İhtar Yapılmış Olmalıdır 1050
C) İhtarın Yazılı Olması Ve Hangi Vadeye Ait Kira Bedelinin İstendiğini Belirtmesi Gerekir 1050
D) Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılmalıdır 1051
E) Kira Süresinin Sonunu İzleyen Ay İçinde Tahliye Davası Açılmalıdır 1052
F) Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesinden Dolayı İki Haklı İhtar Sebebiyle Sona Erdirme Konusunda Yeni Türk Borçlar Kanunu mad. 352/2'nin Getirdiği Yenilikler 1052
G) İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye İle İlgili İçtihatlar 1055
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) 1064
A) Kural 1064
B) Bu Boşaltma İmkânı Sadece Mesken (Konut) Olarak Kiralanan Yerler İçin Söz Konusudur 1065
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 Dahi Kiraya Devam Etmesi Halinde Sorunun Çözümü 1065
D) GKK. mad. 7/son (TBK. mad. 352/3) Fıkrasındaki Haktan Önceden Feragat Edilebilir mi? 1066
1. Edilebilir görüşü 1066

2. Edilemez Görüşü 1066
E) Oturulacak Meskenin Halen Bir Başkası Tarafından İşgal Edilmekte Bulunması Tahliye Davasının Kabulüne Engel Değildir 1067
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 1067
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 1068
H) 6570 Sayılı Yasa Madde 7/son'un uygulama şartları 1068
1. Kiracı Veya Bitlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Olduğu Bir Konutunun Bulunması 1068
2. Konutun Aynı Şehir Veya Belediye Sınırları İçinde Olması (TBK. mad. 352/3'e Göre, Aynı İlçe Veya Belde Belediye Sınırları İçinde) 1071
3. Konutun Kiracının Kullanmasına (Oturabilmesine) Elverişli Bulunması 1073
a) Hukuken oturulabilir halde olması 1073
b) Fiilen (Eylemli Olarak) Oturulabilir Olması 1074
İ) Dava Açma Hakkı 1076
J) 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu mad. 352/3 Fıkrası İle Mülga 6570 Sayılı Kanun mad. 7/son Fıkrası Arasındaki Farklar 1078

3. Dava süresinin uzaması

MADDE 353- 1080
I. MADDE GEREKÇESİ 1080
II. GİRİŞ 1080
III. GENEL OLARAK 1081
IV. YARGITAY UYGULAMASI 1081
V. KİRA SÜRESİ SONA ERDİKTEN SONRA KİRA BEDELİNİN ALINMASI 1084
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 1085
VII. ISLAH YA DA DAVA SIRASINDA İHTİYAÇLININ DEĞİŞTİRİLMESİ 1085

4. Dava sebeplerinin sınırlılığı

MADDE 354- 1087

I. MADDE GEREKÇESİ 1087

II. MADDE AÇIKLAMASI 1087

III. ELEŞTİRİSİ 1087

IV. 6570 SAYILI YASADA VE BORÇLAR KANUNUNDA AÇIKLANAN NEDENLER DIŞINDAKİ SEBEPLERLE AÇILACAK TAHLİYE DAVALARI, SÖZLEŞMELERDE AKSİNE ŞART BULUNSA DAHİ DİNLENEMEZ 1088

V. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 1090

5. Yeniden kiralama yasağı

MADDE 355- 1095

I. MADDE GEREKÇESİ 1095

II. GİRİŞ 1096

III. MADDENİN AÇIKLANMASI 1097

IV. TBK. mad. 355'in KAYNAĞI OLARAK 6570 SAYILI KANUNUN 15 ve 16. MADDELERİNİN AÇIKLANMASI 1098

A) Genel Olarak 1098

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 1098

C) Tazminatın Koşulları 1099

1. Başkasına Kiralanmış Olma 1099

2. Mücbir neden (Haklı neden = TBK. mad. 355/1) 1100

3. İhtarname 1101

4. Zamanaşımı 1101

5. Kiralananın Boş Bırakılması Sorumluluğu Gerektirmez 1101

D) 6570 Sayılı Yasanın 15. (TBK. 355) Maddesinin Uygulanabilmesi İçin; Zararın Varlığının, Hukuka Aykırı Eylemle Bu Zarar Arasında İlliyet Bağının; Bir Başka Anlatımla Zararın, Bu Hukuka Aykırı Eylemin Uygun Sebep Ve Sonucu Olduğunun Kanıtlanması Zorunludur. 1102

E) 6570 Sayılı Yasanın 15. (TBK. 355) Maddesinde Öngörülen Zarar Ve Tazminatın Kapsamı/ Manevi Tazminatın İstenemeyeceği Sorunu 1102

1. Genel Olarak Zarar Ve Tazminat 1102

2. Tahliye Tarihinden İtibaren Ne Kadar Sürede İşyeri Açılabileceği Objektif Olarak Belirlenmelidir 1102

3. Genel Olarak Manevi Zarar 1103

4. İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilen Taşınmazın Bir Başkasına Kiraya Verilmesi Olayı İçin Manevi Tazminata Hükmedilemez 1103

5. Kiracı Tahliye Etmek Zorunda Kaldığı Taşınmazı Hangi Şartlarla Yeniden Kiralayabilir 1105
6. Tazminat - Haksız tahliyeden kaynaklanan tazminat - Depozito bedelinin istirdadı - Sözleşmeye aykırılık - Hakkın kötüye kullanılması - İyiniyet 1106
F) Peştemaliye Ve Hava Parası Arasındaki İlişkiler 1107
G) Kiracılık Sıfatının Tespiti 1108
V. SONUÇ AÇIKLAMALARI 1111

6. Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi

MADDE 356- 1114
I. MADDE GEREKÇESİ 1114
II. GİRİŞ 1114
III. GENEL OLARAK 1115
IV. AÇIKLAMASI 1115
V. 6570 SAYILI KANUNUN "KİRACININ ÖLÜMÜ HALİNDE TAHLİYE" İLE İLGİLİ 13. MADDESİNİN (ve dolayısıyla TBK. mad. 356'nın) AÇIKLANMASI 1116
A) Genel Olarak 1116
B) İşyeri Kiralarında Kiracının Ölümü 1118
C) Konut Kiralarında Kiracının Ölümü 1119

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
ÜRÜN (HASILAT) KİRASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

ÜÇÜNCÜ AYIRIM
Ürün Kirası

A. Tanımı

MADDE 357- 1121
I. MADDE GEREKÇESİ 1121
II. GENEL AÇIKLAMALAR 1122
A) Adi Kira İle Ürün Kirası Arasındaki Benzerlikler Ve Ayrılıklar 1122
B) Zirai Bir Taşınmazın Maliki Birbirinden Ayrı İki Kira Sözleşmesi Kurabilir 1124
III. MADDENİN AÇIKLANMASI 1125
A) Tanımı 1125
B) Çeşitleri 1125
1. İştirakli Kira 1125
2. Hayvan Kirası 1126

C) Adi Kira İle Ürün Kirası Arasındaki Ortak Noktalar, Farklar Ve Kıstaslar ... 1126
1. Ortak Noktalar ... 1126
2. Farklar ... 1126
a) Konuları Bakımından ... 1126
b) İçerikleri Bakımından ... 1127
c) Kiracıya Sağladığı Haklar Ve Yükümlülükler Bakımından ... 1127
d) Kira Karşılığının İçeriği Bakımından ... 1127
3. Adi Ve Ürün Kirasını Ayırmaya Yarayan Ölçütler ... 1127
D) Ürün Kirası Sözleşmesi Feshi İhbar Yapılmadığı Sürece Kendiliğinden Sona Ermez ... 1128
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? ... 1129
IV. SONUÇ AÇIKLAMALARI ... 1130
V. ADİ KİRA İLE HASILAT (ürün) KİRASININ TANIMLARI, KARŞILAŞTIRILMASI VE ESASLI UNSURLARI (ÖĞELERİ) ... 1134
A) Tanımlar ... 1134
1. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'na Göre ... 1134
2. Yeni Borçlar Kanununa Göre ... 1134
B) İki Kira Çeşidi Arasındaki Farklar ... 1134
1. Konu Bakımından ... 1134
a) Genel olarak ... 1134
b) Doğal ve medeni semereler ... 1135
c) Taşınır Ve Taşınmaz Mallarda ... 1136
d) Hayvan Kirası Veya Evcil Hayvan Kirası Ve Evcil Hayvan Tevdii Kavramı ... 1136
e) Demirbaş Eşya Listesinin (Defterinin) Düzenlenmesi (Tespiti) (BK. mad. 271; yeni TBK. mad. 359) ... 1137
f) Bir Ticari Teşebbüsün Tamamı Ya Da Bir Bölümü Hasılat Kirasına Konu Olabilir ... 1138
g) Hak kirası ... 1138
h) Hasılat Kirasına Örnekler ... 1139
i) İşletme Hasılat Kirası Sözleşmesi ... 1141
aa) Kavram ... 1141
bb) Sözleşmenin Konusu ... 1141
cc) Kira Konusu İşletmenin Teslimi ... 1142
dd) Kiralayanın Sorumluluğu ... 1142

ee) Kira Konusu Semere İçin Devredilmelidir 1142
ff) Kiracının Sorumluluğu 1142
j) İşletmenin Geçici Devri Sözleşmesi 1143
k) İşletme Yönetimi Sözleşmesi 1143
aa) Kavram 1143
bb) Malik Şirketin Yükümlülükleri 1143
2. Kiracının Yetkileri Bakımından 1143
3. Kiranın Kiracıya Yüklediği Yükümlülükler Bakımından 1145
4. Kira Bedelinin İçeriği Bakımından 1146
a) Genel Olarak 1146
b) İştirakli Ürün Kirası Ve Bunun Adi Ortaklıktan Farkı 1146
c) Tarımsal taşınmazların hasılat (ürün) kirası 1148
C) Hasılat (Ürün) Kirasının İleride Çıkarılacak Veya Yetişecek Ürün Satışından Ayırt Edilmesi 1149
1. İnsan Emeğine Dayalı Semereleri Kimin Yetiştirdiği Teorisi (Görüşü, Kıstası) 1149
2. İnsan Emeği Olmaksızın Yetişen Semerelerde Aranacak Kıstaslar 1149
3. Yenilemeyen Ve Çıkarılmaları Ana Şeyin Özünü Etkileyen Semereler Teorisi (Görüşü, Kıstası) 1149
4. Çeşitli Semerelerin Hepsinden Bedel Karşılığında Yararlanma Olanağı Kıstası 1150
5. Hasılat Kirası Ve Ürünün Satımı Arasındaki Fark 1150
D) Kira Sözleşmesinin Esaslı Unsurları 1150
1. Anlaşma 1150
2. Kira Konusu Bir Mal Veya Hak Olmalıdır / Kiralanan Şeyin Mutlaka Kiralayana Ait Olması Şart Değildir 1151
3. Kira İlişkisi Borç Doğuran Bir Sözleşmedir 1152
4. Sözleşmenin Konusunun Tahsis Amacına Uygun Surette Teslimi (Hasılat Kirasında, Kural Olarak Ayrıca Kiracının İşletme Yükümlülüğü) 1153
a) Bir Otomobilin Benzin Ve Şoförle Ya Da Bir Mavnanın Tayfalarla Birlikte Kirası 1154
b) Küçük Kasa Kira Sözleşmesi 1155
5. Kira Yoluyla Kullanmayı Bırakma, Zaman Üzerinde Yapılmalıdır 1155
6. Kira Bedeli 1157
a) Kiranın Ariyetten (Kullanma Ödüncü) Farkı 1157
b) Kira Karşılığı Mutlaka Para Mı Olmalıdır? 1157
c) Sözleşmede Kararlaştırılmamış Olan Kira Bedelinin Mahkemece Tespiti Gerekir 1158

d) Kira Parası Altın Veya Yabancı Para Olarak Belirlenebilir 1159
e) Hâsılat Kirasında Kira Parası 1159
f) Hizmet Ediminin İfası Karşılığında Bir Eşyanın Kullanılması Veya Kira Bedelinin Bir Hizmet Şeklinde Ödenmesi Sorunu 1160
aa) Kapıcılık sözleşmesi 1160
bb) Hizmet Karşılığı Verilen Ücretin Bir Kısmının Karşılığının Konut Tahsisi Sözleşmesi 1160
g) Rödovans Alacağı 1161

B. Genel hükümlerin uygulanması

MADDE 358- 1166

AÇIKLAMALAR 1166

C. Tutanak düzenleme

MADDE 359- 1167

I. MADDE GEREKÇESİ 1167
II. GENEL AÇIKLAMALAR 1167
III. MADDENİN AÇIKLANMASI 1168
A) Ürün Kirasında Geri Verme 1168
B) Tutanak Tutma Yükümlülüğünden Taraflardan Birisinin Kaçınması Halinde Yapılacak İşlem 1168
C) Düzenlenen Tutanak Bir Delil Niteliğindedir 1168
D) Düzenleniş Biçimi 1168

D. Kiraya verenin borçları

I. Teslim borcu

MADDE 360- 1169

I. MADDE GEREKÇESİ 1169
II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1169
III. YARGITAY KARARLARI 1170

II. Esaslı onarımlar

MADDE 361- 1171

I. MADDE GEREKÇESİ 1171
II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1171
III. YARGITAY KARARLARI 1171

E. Kiracının borçları

I. Kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu

1. Genel olarak 1173

MADDE 362- 1173

I. MADDE GEREKÇESİ 1173

II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1174

A) Kira bedelinin ödenmesi zamanı 1174

B) Kiracının Temerrüdü (Direnimi) 1174

III. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 1174

IV. 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU'NUN 281 VE 288. MADDELERİNDEN AYRILMA NEDENLERİ 1175

2. Olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim

MADDE 363- 1178

I. MADDE GEREKÇESİ 1178

II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1178

III. İÇTİHATLARIN ÖZETİ 1180

IV. KONU İLE İLGİLİ BİR İNCELEME (ÜRÜN KİRASI BEDELİNİ İNDİRME TALEBİNİN SÖZLEŞMENİN DEĞİŞEN ŞARTLARA UYARLANMASI İSTEMİ İLE BAĞLANTISI) 1181

A) Umulmayan Durumlar Nedeniyle Kira Bedelinden İndirim 1181

B) Fevkalade Haller (Olağanüstü Felaketler) 1181

C) Tarımsal Taşınmaz (Gayrimenkulün Her Vakit ki Hâsılatı) 1182

D) BK. md. 282'nin Uygulanmasını Gerektirmeyen Durumlar 1182

E) Her Zamanki Hâsılatın Önemli Surette Azalması Kavramı 1183

F) Ürün Toplandıktan Sonra Ortaya Çıkan Doğal Olaylar Nedeniyle Bu Ürünün Yok Olması Sorunu 1183

G) Kiracının Bu Haktan Önceden Feragat Etmesi Geçersizdir 1184

H) Ürün Kiracısının Felaket Durumlarında İndirmeye İlişkin Talep Hakkı Emredici (Buyurucu) Hukuktur 1184

İ) Hukuksal Sonuçlar 1185

1. Hakkaniyete Dayanan İndirim 1185

2. Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması 1185

V. Zirai Ürün Kirasından Kaynaklanan Kira Bedelini İndirme Davasının Esasları İle İlgili Bir Yargıtay Kararı 1186

VI. BK. md. 282 HÜKMÜNÜN SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI DAVASI İLE İLİŞKİSİ 1190

II. Kiralananı kullanma ve işletme borcu

MADDE 364- 1192

I. MADDE GEREKÇESİ 1192

II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1192

III. Bakım borcu

MADDE 365- 1194

I. MADDE GEREKÇESİ 1194

II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1194

III. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 1195

F. Alt kira ve kullanım hakkını devir yasağı

MADDE 366- 1197

I. MADDE GEREKÇESİ 1197

II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1198

G. Sözleşmenin sona ermesi

I. Sona erme sebepleri

1. Sürenin geçmesi

MADDE 367- 1199

I. MADDE GEREKÇESİ 1199

II. MADDENİN AÇIKLAMASI 1199

III. MADDEYLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHATLARI 1200

2. Fesih bildirimi

MADDE 368- 1204

I. MADDE GEREKÇESİ 1204

II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1204

3. Olağanüstü fesih

a. Önemli sebepler

MADDE 369- 1206

I. MADDE GEREKÇESİ 1206

II. OLAĞANÜSTÜ FESİH 1206

A) TBK.mad. 331 ile mad. 369 Hükümlerinin Niteliği 1206

B) Olağanüstü Sebepler Nedeniyle Feshi Bildirmenin Koşulları 1207

C) Önemli Sebepler Nedeniyle Feshi Bildirmenin Hükümleri 1207

D) Eleştirisi 1208

b. Kiracının iflası

MADDE 370- 1209

I. MADDE GEREKÇESİ 1209

II. ÜRÜN KİRACISININ İFLASI 1209

c. Kiracının ölümü

MADDE 371- 1211

I. MADDE GEREKÇESİ 1211

II. KİRACININ ÖLÜMÜ SEBEBİYLE FESHİ BİLDİRME 1211

A) Kiracının Ölümü 1211

B) Yasal Fesih Bildirim Süreleri 1211

II. Sona ermenin sonuçları

1. Geri verme

MADDE 372- 1213

I. MADDE GEREKÇESİ 1213

II. GENEL OLARAK GERİ VERME YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN KAPSAMI 1213

2. Tutanağa geçirilmiş eşya

MADDE 373- 1216

I. MADDE GEREKÇESİ 1216

II. TUTANAĞA GEÇİRİLMİŞ EŞYANIN GERİ VERİLMESİNİN KAPSAMI 1217

A) İspat İçin Tutanak 1217

B) Hasarın Kiracıya Ait Olmasını Sağlamak 1217

C) Kiracının Değer Artış İstemi 1217

III. KİRACI TARAFINDAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASININ KOŞULLARI 1218

A) Kiracı ancak kiraya verenin rızası ile yenilik ve değişiklik yapabilir 1218

B) Kiraya verenin rızası olmadan yenilik ve değişiklik yapılması 1219

C) Kiraya verenin yenilik ve değişikliğe rıza göstermesi 1219

D) Kiraya verenin rızası ile kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliğin sonuçları 1220

IV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 1221

3. Ürün ve yetişme giderleri

MADDE 374- 1226

I. MADDE GEREKÇESİ 1226

II. TARIMSAL TAŞINMAZLARIN ÜRÜN KİRASINDA SÖZLEŞME SONUNDA ÜRÜNLERİN KİME AİT OLACAĞI SORUNU 1226

4. Saman, gübre ve benzerleri
MADDE 375- 1228
I. MADDE GEREKÇESİ 1228
II. DÜZENLİ BİR İŞLETMENİN GEREKTİRDİĞİ STOKLARIN BIRAKILMASI 1228

H. Hayvan kirası
I. Konusu
MADDE 376- 1230
I. MADDE GEREKÇESİ 1230
II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1230

II. Sorumluluk
MADDE 377- 1232
I. MADDE GEREKÇESİ 1232
II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1233

III. Fesih
MADDE 378- 1234
I. MADDE GEREKÇESİ 1234
II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1234

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
ÇEŞİTLİ İNCELEMELER

BİRİNCİ KESİM
KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI
I. GENEL OLARAK 1236
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN AYIRT EDİCİ NİTELİKLERİ 1237
A) Kiracılık Yalnızca Şahsi Bir Hak Kullanmayı Amaçlayıp Ayni Bir Hak Değildir 1237
1. Kira Sözleşmesi Borç Doğuran Bir Akittir 1237
2. Kiracılık İlişkisi Ancak Sözleşmenin Taraflarına Karşı İleri Sürülebilir 1237
3. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Yükümlülüğü Ancak Kiralanan Yerin Fiilen Kendisine Teslimi İle Başlar 1238
4. Kiralanan Yerin Tahliye Edilmiş Olması Onun Usulüne Göre Kiralayana Teslimi Anlamına Gelmez 1238
5. Sözleşmeyi Yapan Kişi Bilahare Taşınmazı Satmış İse Kiralayan Sıfatı Kalmayacağından Ötürü Dava Açamaz 1239
6. Tapu Tahsis Belgesi Verilmekle Kira Sözleşmesi Son Bulur 1239

III. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE SÜRE VE ŞART 1240
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KONUSU 1241
A) Taşınır Veya Taşınmaz Mala İlişkin Olması 1241
B) İhtiyaçtan Fazla Olan Köy Mer'ası Kiraya Verilebilir 1242
C) Kira Sözleşmesi Rızai Bir Akittir. Bu Sözleşmenin Kuruluşu İçin, Kira Konusunda Tarafların Rızalarının Birleşmesi Yeter 1242
1. Kiralayanın Malik Olması Gerekmez 1242
2. Kira Sözleşmesini Malik Olmayan Da Kurabileceğine Göre, Kiralayan Bu Sözleşmeye Dayanarak Kira Alacağının Tahsili Davası Açabileceği Gibi İcrai Takipte De Bulunabilir 1243
3. Kiraya Verenin Kira Parası İstenen Dönemde Mecuru Kiralamakta Yetkili Olup Olmadığının Önemi Yoktur 1244
V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ 1244
VI. MÜŞTEREK MÜLKİYETE KONU OLAN ŞEYİN KİRAYA VERİLMESİ 1246
A) Pay Ve Paydaş Çoğunluğuna Sahip Bulunmayan Hissedarın Bu Durumunu Sözleşme Yaptığı Kişiye Bildirmesi Gerekir 1246
B) Zorunlu Dava Arkadaşlığı 1248
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 1250
1. Bilimselöğreti 1250
2. Uygulama 1250
a) Kiralayanın Mutlak Dava Hakkı Vardır 1250
b) Müşterek Mülkiyette Pay Ve Paydaş Çoğunluğu 1251
c) Müşterek Maliklerden Birisinin Dava Açması 1251
d) İştirak Halinde Mülkiyete Tabi Olan Taşınmazın Kira Tespit Davasına Konu Olması 1251
e) İştirak Haline Tabi Olan Taşınmazda Paydaşın Dava Açması 1251
f) Müşterek Mülkiyete Tabi Olan Bir Taşınmazda Bir Paydaşın Kendi Payını Kiraya Vermesi 1252
g) Müşterek Mülkiyete Tabi Taşınmazda Bir Paydaşın Payı Oranında Tek Başına Dava Açabileceği 1252
h) TMK'nun Paylı Mülkiyete İlişkin 691. Maddesi Hükmüne Göre Kiraya Verme Önemli İdari İşlemlerden Olup Pay Ve Paydaş Çoğunluğunun Sağlanması Gerekir 1253
VII. KİRA BEDELİ 1253
A) Kira Bedelinin Mutlaka Para Olması Gerekmez 1253
B) Kira Parası Mutlaka (Türk Lirası Olması) Zorunlu Değildir; Herhangi Bir Yarar Da Olabilir 1259

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 1260
IX. KİRA SÖZLEŞMESİNİN İSPATI 1264
X. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER 1268

İKİNCİ KESİM
KİRALAYAN, KİRA SÖZLEŞMESİNDE (YAPTIĞI BEDELDE MUVAZAAYA) DAYANABİLİR Mİ?
I. MADDİ OLAY 1274
II. MUVAZAA İLE İLGİLİ BİLGİLER 1274
III. TARAFLAR ARASINDAKİ SÖZLEŞME (BİLEŞİK) MAHİYETTE BİR SÖZLEŞME TÜRÜDÜR 1275
A) Bileşik (Mürekkep) Sözleşme Kavramı 1275
B) Bileşik Sözleşmenin Tamamlanması 1276
C) Bileşik Sözleşmeye (Olayımızda Yakınlığı Bakımından) İsviçre Federal Mahkemesi Uygulamasından Şu Örnek Verilebilir 1276
IV. MARUF VE MEŞHUR VAKIALARDAN AMAÇ 1276
V. İSPAT 1276
VI. KÖTÜ KAZANILMIŞ DURUMUN VEYA HAKKIN İLERİ SÜRÜLMESİ 1277
VII. SONUÇ 1277

ÜÇÜNCÜ KESİM
KİRA HUKUKUNUN NEDENSİZ ZENGİNLEŞME VE VEKALETSİZ İŞGÖRME DAVALARI İLE İLGİLİ KİMİ SORUNLARI
I. KİRALANANDA KISMİ FESİH VE NEDENSİZ ZENGİNLEŞME DAVASI 1278
A) Sorun 1278
B) Örnek olay 1278
II. KİRA SÖZLEŞMESİNDE KARARLAŞTIRILANDAN FAZLA ÖDEME HALİNDE NEDENSİZ ZENGİNLEŞME DAVASI 1279
III. VEKÂLETSİZ İŞGÖRME İLE İLGİLİ SORUNLAR 1288
IV. KİRALAYANIN NEDENSİZ ZENGİNLEŞMESİ 1297
V. KİRACININ KİRALANANDA YAPTIĞI FAYDALI GİDERLER KARŞILIĞI SÖZLEŞME HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR 1298
VI. HÂSILAT KİRASI İLE NEDENSİZ ZENGİNLEŞME ARASINDAKİ ETKİLEŞMELER 1300
VII. KİRACIYA ZİRAAT GİDERLERİ İÇİN VERİLMESİ GEREKEN TAZMİNAT 1302
VIII. SAMAN VE GÜBRE GİBİ ŞEYLERİN BIRAKILMASI 1303

DÖRDÜNCÜ KESİM

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

I. MUVAZAALI DEVİR HALİNDE 1305
A) Genel Olarak 1305
1. Kiracı Kiralayana Karşı Butlan İleri Sürebilir 1305
2. Kiracı, Muvazaa Yapanlara Karşı Tazminat Davası Açabilir 1305
B) İtiraz - Def'i 1306
C) Hukuksal Yarar 1306
D) Davanın Tarafları 1307
E) Muvazaaya İlişkin Butlanın Hukuksal Mahiyeti 1308
F) Tahliye Davalarında Kiracı Muvazaa İddiasında Bulunabilir mi? 1308
1. Bu Konudaki Görüşlerin Dökümü Ve Eleştirisi 1308
2. Görüşümüz 1310
II. MUVAZAASIZ DEVİR HALİNDE 1314
A) Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına Devredilmesi Sonucunda Kiracının Uğradığı Zararın Tazmini Sorunu 1314
B) Bilimsel Dayanakların Özeti 1315
C) Çeşitli olasılıklar 1318
III. KİRA BEDELİNDE MUVAZAA VE ALACAK DAVASI 1318

BEŞİNCİ KESİM

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

I. GENEL OLARAK 1320
II. ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE SÖZLEŞMEYE DAYANARAK TAZMİNAT TALEP EDEBİLME İMKÂNI TANINMASININ HUKUKSAL DAYANAĞI 1320
A) "Üçüncü Kişi Lehine Sözleşme"den Yararlanma Çabaları 1320
B) Borçlunun "Özen Yükümünün", Edime Yakınlığı Nedeniyle Bazı "Üçüncü Kişilere" Karşı Da Etkili Olması Görüşü 1320
C) Üçüncü Kişiye Etkili Sözleşmenin, Yerleşik Mahkeme Kararları İle Oluşan Örf Ve Âdet Hukukuna Dayandığını İleri Süren Görüş 1321
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 1322
III. UYGULAMA ÖRNEKLERİ 1322
A) Tuhr'un Verdiği Örnek 1322
B) Alman Federal Mahkemesi Uygulamasından Örnekler 1323

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 1327
A) Genel Olarak 1327
B) Altın Üzerinden Ödeme 1327
C) Kira Parası Alacaklının İkametgahında Ödenmelidir (Bk. mad. 73/b.1; TBK. mad. 89/1) 1327

İKİNCİ KESİM

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

I. İFA ZAMANI 1330
II. BİLİMSELÖĞRETİNİN SAPTADIĞI İLKELER 1330
III. SONUÇ 1332
A) Kira Parasının Ödenmesi Gereken Zaman 1332
B) İcra Takibinde Esas Olan Tespit İlamıdır. 1332
C) Kira Sözleşmesindeki Bir Koşulun (Örneğin Kira Parasının Ödenme Zamanı) Uygulama İle Değiştirilmesi 1333

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 1334
II. KİRA PARASI KAVRAMI 1334
A) Bilimselöğretide Bir Kısım Yazarlara Göre 1334
B) Yargıtay Uygulamasına Göre Kira Parası 1335
1. Genel Olarak 1335
2. Kira Borcu Ne Zaman Ödenir? 1335
3. Muacceliyet Kaydı Geçersizdir 1336
4. Kiracının Davadan Kurutulabilmesi İçin, Kira Borcunu Tam Olarak Kiralayana Ödemesi Gerekir 1337
5. Ödeme Yerine Kaim Olmak Üzere İcra Dairesine Tahvil Verilmesi, Süresinde Ödeme Olarak Kabul Edilemez 1337
C) Kira Borcunun Niteliği Ve Kapsamı 1337

1. Niteliği ... 1337
2. Kapsamı ... 1337
3. Kira Parasının Ödenme Tarzı ... 1338
4. Kira Parasının Ödenme Zamanı ... 1340
III. KİRA ALACAKLARINDA FAİZ SORUNU ... 1345
IV. KİRA ALACAKLARINDA ZAMANAŞIMI ... 1346
A) Genel İlkeler ... 1346
B) Kısmi Davada Zamanaşımı Sorunu ... 1347
V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİĞİ İHTARI İLE MEHİL (süre) TAYİNİ ... 1348
A) Mehil (Süre) Tayini Kiralayan Tarafından Yapılmalıdır ... 1348
B) Mehil (Süre Belirleme) Kiracıya Yöneltilmelidir ... 1348
C) Müşterek Mülkiyette Dava Açma ... 1349
D) Kiracıya Verilecek Zorunlu Mehil (Süre) ... 1350
E) Sürelerin (Mehillerin) Kısaltılması Üzerine Anlaşmalar ... 1350
VI. TEMERRÜT İHTARI YAZILI OLMALIDIR (TBK. 315/2) ... 1350
A) İhtarın İçeriği ... 1350
VII. FESHİN HÜKÜMLERİ ... 1353
A) Tahliye Davası Açma Hakkı ... 1353
B) Kiracıya İcra Takibi Yoluyla Başvurulması ... 1354
1. Borçlu-Kiracının (Kira Sözleşmesi Dışındaki Nedenlerle) Ödeme Emrine İtirazı ... 1354
2. Borçlu-Kiracının (Kira Sözleşmesi) Yönünden Ödeme Emrine İtirazı ... 1355
C) Kiracıya Mahkeme Yoluyla Başvurulması ... 1357
1. Kiracıya Ödeme Emri Gönderilmemişse ... 1357
2. Kiracıya Ödeme Emri Gönderilmişse ... 1357
3. İhtarnamedeki Süre Dolduktan Sonra Dava Açma Hakkında Süre ... 1358
D) Tazminat İsteme Hakkı ... 1358
E) Tazminat Ödeme Borcu ... 1358
F) Sözleşmenin Sona Ermesinden Vazgeçme Ya Da Feshin Sonuçlarından Feragat ... 1358
VIII. İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYENİN ŞARTLARI ... 1359
A) Kira Bedelini Ödememeden Dolayı Kiracıya Haklı İhtar Yapılmış Olmalıdır ... 1359
B) İhtarın Yazılı Olması Ve Hangi Vadeye Ait Kira Bedelinin İstendiğini Belirtmesi ... 1362
C) Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılmış Olması ... 1362
D) Usule İlişkin Hükümler ... 1363

1. Davacı 1363
2. Davalı 1363
3. İki Haklı İhtar Sonucu Açılacak Tahliye Davası, Kira Süresinin Bitiminden İtibaren Bir Ay İçinde Açılmış Olmalıdır 1363
VIII. ZORUNLU DAVA ARKADAŞLIĞINDA İHTARIN TÜM KİRALAYANLARCA GÖNDERİLMESİ GEREKİR. DAVAYA ONAY VERMEK TEMERRÜT İHTARI YERİNE GEÇER Mİ? 1363
IX. KİRA BEDELİNİN İFASINDA TEMERRÜT / KİRAYA VERENİN FESİH HAKKI 1364
A) Genel Olarak 1364
B) İhtar 1364

DÖRDÜNCÜ KESİM
KİRACININ BORÇLARI (BK. mad. 256; TBK. mad. 316)
I. KULLANMA HAK VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ 1366
II. KİRACI KİRALANANI ÖZENLE KULLANMAK ZORUNDADIR 1367
A) Bilimsel Öğretide Saptanan İlkeler 1367
B) Yargıtay Uygulamasından Örnekler 1369
III. KİRACI, KİRALANANI, TAHSİS YÖNÜNE (AMACINA) AYKIRI OLARAK KULLANAMAZ 1371
IV. KİRACININ AYNI BİNA İÇİNDE OTURANLARA SAYGI GÖSTERME BORCU 1373
A) Bilimsel Öğretide Saptanan İlkeler 1373
B) Ev Düzeni Ve Bunun Yorumu 1374
C) Yeni TBK Yönünden 1376
V. KİRALANANIN İYİ BİR DURUMDA MUHAFAZASI İÇİN ÖZEN GÖSTERMEK VE GEREKEN İHBARLARI YAPMAK MÜKELLEFİYETLERİ 1377
VI. KİRALANANDA ZORUNLU TAMİRAT YAPILMASINA VE KİRALANANIN (KİRA İLE TUTMAK YA DA SATIN ALMAK İSTEYEN KİŞİLER TARAFINDAN) GEZİLİP GÖRÜLMESİNE MÜSAADE ETME MÜKELLEFİYETLERİ 1378
A) Bilimsel Öğretide Saptanan İlkeler 1378
B) Konutun Ya Da İşyerinin Kira İle Tutmak Ya Da Satın Almak İsteyen Kişiler Tarafından Gezilip Görülmesi 1379
VII. KİRACININ YUKARIDA SAYILAN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRMEMESİ HALİNDE KİRALAYANIN HAKLARI (HUKUKSAL SONUÇLAR) 1381

BEŞİNCİ KESİM
KİRACININ KİRALANANI BAŞKASINA KİRALAMASI (KİRACININ KİRACISI SORUNU)
I. ADİ KİRADA DURUM 1384
A) Kural 1384
B) Sözleşmesel Sınırlamalar 1384

C) Şeyin Başkasına Kiralanması Kiralayana Zarar Verici Bir Değişikliğe Neden Olmamalıdır 1385
D) Alt Kira Ve Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Kullanma Hakkını Bir Üçüncü Kişiye (Devrin)İn Hukuksal Etkileri 1386
1. Kiracı Ve Alt Kiracı Arasındaki İlişki 1386
2. Kiralayan Ve Kiracı Arasındaki İlişki 1387
3. Kiralayan Ve Alt Kiracı Arasındaki İlişki 1388
E) Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Kullanma Hakkını Bir Üçüncü Kişiye Devretmesinin Hukuksal Mahiyeti Ve Hükümleri (Kiracının, Kiracılık Hakkını Başkasına Devretmesi Sorunu) 1388
F) Alt Kira İle Kiranın Devrinin Karşılaştırılması 1390
II. HÂSILAT KİRASINDA DURUM 1394
A) Borçlar Kanunu Madde 284 (TBK. mad. 366) Metni Kaynak Kanundaki Tarzda Değerlendirilmelidir 1394
B) Alt Ürün Kirası Yasağı 1395
C) Hasılat Kirasına Dahil Olan Bazı Yerlerin (Özellikle Hasılat Getirmeyen; Tarıma Elverişli Olmayan Yerlerin) İlk Kiralayanın Muvafakati Olmaksızın Dahi Kiraya Verilebilir 1395
III. SÖZLÜ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE DEVİR YETKİSİNİN İSPATI 1395
IV. İSTİSNA 1397
V. İLK KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ İLE ALT KİRA SÖZLEŞMESİ DE KENDİLİĞİNDEN FESHEDİLMİŞ SAYILIR MI? 1397
A) Alt Kira Kavramı Ve İlk Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Buna Etkisi 1397
1. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Nedenleri 1397
2. Alt Kira 1398
a) Alt Kira Kavramı 1398
b) Alt Kiranın Geçerli Olduğu Durum 1398
c) Kiracı Ve Alt Kiracı Arasındaki Hukuksal İlişki 1398
d) Kiralayan Ve Kiracı Arasındaki Hukuksal İlişki 1398
e) Kiralayan Ve Alt Kiracı Arasındaki Hukuksal İlişki 1399
f) Birinci Kiracının Kira Süresi Bittikten Sonra Onun Kiracısının (Alt Kiracının) Da Kira Süresi Sona Erer 1399
B) Konu İle İlgili Yargıtay Uygulamasından Bir Örnek 1400
1. Kararın Özeti 1400
a) Alt Kira İle Kiranın Devri Kavramları 1400
b) Kiralayan İle Alt Kiracı Arasındaki İlişki 1401
c) Hakkın Kötüye Kullanılması 1401
d) Sözleşme Hakkının Kötüye Kullanılması 1401

2. Kararın Metni 1401
C) Alt Kira Sözleşmesinin Feshi İle Kiralanan Taşınmazın Zilyedliğinin İadesi İstenebilir 1405
D) Alt Kira Sözlemesinin Sona Ermesi Halinde Alt Kira Sözleşmesi de Kendiliğinden Sona Erer mi? 1406
E) Bir Kısım İçtihatlar 1407

ALTINCI KESİM
KULLANMANIN MÜMKÜN OLMAMASI HALİNDE KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ (BK. mad. 252; TBK. mad. 324)
I. MADDE METNİ 1409
II. AÇIKLAMALAR 1409

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 1412
A) Genel Bilgiler 1412
B) Feshi İhbar (Bildirme) Kavramı Ve Belirli Süreli Kiralar 1412
II. FESHİ İHBAR DÖNEMLERİ (VADESİ) VE SÜRELERİ 1414
A) Adi Kiralarda 1415
B) Hâsılat Kiralarında 1418
1. Tarımsal Taşınmazlarda 1418
2. Diğer Bütün Hâsılat (Ürün) Kiralarında 1419
3. BK. mad. 262 ile BK. mad. 285 (TBK. 330 ve 368) arasındaki farklar 1419
4. Belirsiz Süreli Hasılat 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? 1420

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 1422
B) FESHİ BİLDİRMENİN ŞARTLARI 1423
C) KİRA SÖZLEŞMESİNE BAŞLAMA YA DA DEVAMIN DAYANILMAZ OLDUĞU DURUMLAR ORTAYA ÇIKMALIDIR 1423

D) ÖNEMLİ NEDEN ORTAYA ÇIKINCA BK. MAD. 262 (TBK. 329) VEYA 285'TEKİ (TBK. 368) FESHİ BİLDİRME SÜRELERİNE UYULARAK FESİH BEYANINDA BULUNMALIDIR 1425
E) ÖNEMLİ SEBEPLER DOLAYISIYLA FESHİ BİLDİRMENİN HÜKÜMLERİ 1425
F) HÂSILAT (ÜRÜN) KİRASINDA ÖNEMLİ NEDENLERDEN ÖTÜRÜ FESHİ BİLDİRME (DÖNME) 1427
G) COVID 19 PANDEMİSİNİN KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ 1427
1. Genel Olarak 1427
2. Özel Olarak 1428
3. Konut Kirası 1428
4. İşyeri Kirası 1428

DOKUZUNCU KESİM

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

I. GENEL OLARAK 1434
II. KİRALAYANIN HAKLARI 1435
A) Teminat İsteme Hakkı 1435
B) Akdi Feshetmek Hakkı 1435
1. Genel Olarak 1435
2. Feshin (Sözleşmenin Sona Ermesinin) Sonuçları 1436
a) Kiralayan Kiracıdan Tazminat İsteyemez 1436
b) İflasta Kira Parası Alacağı 1436
III. KİRALAYANIN İFLASI 1436
IV. HASILAT KİRASINDA, KİRACININ İFLASI NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE KİRACININ KİRALANANDAN TAHLİYESİ (BK. mad. 290; TBK. mad. 370) 1437
A) Sona ermesi 1437
B) Teminat gösterilmesi 1437
C) Sözleşmenin Sona Ermesinin Sonuçları 1437
D) Hasılat Ve Adi Kirada, Kiracının İflası Halinde Uygulanacak Hükümlerin Farkları 1438

ONUNCU KESİM

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

I. GENEL OLARAK 1439
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ BİLDİRME YOLUYLA SONA EREBİLMESİNİN KOŞULLARI 1439

A) Kiracının Ölümü ... 1439
B) Yasal Fesih Bildirim Süresine Uyulmalıdır ... 1440
C) Kiracının Mirasçılarının Ya Da Kiralayanın Borçlar Kanunu Madde 262'deki Feshi Bildirme Sürelerine Uyarak En Yakın Dönem Sonu İçin Feshi Bildirmesi ... 1440
D) Borçlar Kanunu 265'e Dayanan Feshi Bildirmede Herhangi Bir Tazminat Ödenmesinin Gerekmemesi ... 1441
III. SONUÇ AÇIKLAMALARI ... 1441

ONBİRİNCİ KESİM
KİRALANANI KİRA SÜRESİ SONUNDA GERİ VERME BORCU
I. ÂDİ KİRA SÖZLEŞMESİNDE ... 1443
A) Genel Olarak ... 1443
B) Geri Vermenin Tarzı ve Yeri ... 1444
C) Geri Vermenin Zamanı ... 1445
D) Kiracının Kiralananı İyi Halde Geri Verme Borcu (Geri Verme Borcunun Niteliği) ve Bu Borcun Yerine Getirilmemesinden Doğan Sorumluluğun (Kapsamı) ... 1446
E) Kiralayanın Sebepsiz Zenginleşmesi ... 1448
II. HÂSILAT KİRASINDA KİRALANANI GERİ VERME BORCU ... 1448
A) Genel Olarak ... 1448
B) Defter (Tutanak) Tutulması Halinde Geri Verme Yükümlülüğünün Kapsamı ... 1449
1. Demirbaş Listesinin Hukuksal Önemi ... 1450
a) İspat Belgesi Olması ... 1450
b) Defteri Tutulan Şeylerin Hasarının Kiracıya Ait Olması Kararlaştırılabilir ... 1450
c) Taraflardan Biri Demirbaş Eşya Listesini Düzenlemekten Kaçınması Halinde Yapılacak İşlem ... 1450
d) Değer Takdiri ve Enflasyon ... 1451
C) Tarımsal Bir Taşınmazın Hasılat Kirasında, Sözleşme Sonunda Semerelerin Kime Ait Olacağı Sorunu ... 1451
D) İyi Bir İşletmenin Gerektirdiği Stokların Bırakılması ... 1453
III. GERİ VERME (İADE) YÜKÜMLÜLÜĞÜ BAKIMINDAN ADİ KİRA İLE HÂSILAT KİRASI ARASINDAKİ FARK ... 1454
IV. HAYVAN KİRASI ... 1455
A) Genel Bilgiler ... 1455
B) Kiralayanın Borçları ... 1455
C) Kiracının Yükümlülükleri ... 1456

D) Ev Hayvanlarının Konuttan Tahliyesi İle İlgili Yargıtay Uygulamasından Örnekler 1456

ONİKİNCİ KESİM

İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE

I. KONUT YA DA İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE 1458
A) Konut Ve İkametgah Kavramı 1458
B) Kişi Ve İhtiyaç Koşulu 1458
C) Davacı 1463
1. Kiralayanın Dava Hakkı 1463
2. Müşterek mülkiyette dava hakkı 1463
3. İştirak Halinde Mülkiyette Dava Hakkı 1463
4. Verilen Muvafakatin Geri Alınması Veya Davadan Feragat 1464
5. Kuru Mülkiyet Sahibinin Dava Hakkı 1465
6. Kiralanandan Çok Küçük Bir Hisse Satın Alan Kişinin Dava Hakkı .. 1465
D) Davalı 1465
E) Süre 1466
F) Diğer Hususlar 1467
II. İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE 1468
A) Kural 1468
B) Süre Koşulu 1468
C) İşyeri İhtiyacının Gerçek Ve Zorunlu (Samimi) Olması 1469
1. İşyeri İhtiyacının Samimi (Gerçek) Ve Zorunlu Olması İçin, İhtiyaçlı Kişi Bakımından Mevcut Olması Gereken Koşullar 1469
a) Fazla Gelir Sağlamak Veya Ticareti Genişletmek Amaçlarıyla Açılan Tahliye Davaları 1469
b) Uygulamada Aşağıda Sıralanan Somut Uyuşmazlıklarda İşyeri İhtiyacı (Ticaretin Genişletilmesi) Olarak Kabul Edilmemiştir 1469
2. Kiralanan Yerin, Davacının Yapacağını Öne Sürdüğü İşe Uygun Olması Gerekir 1469
3. Davacının Kiralananın Bulunduğu Yerde Oturmaması 1470
4. Yapılacak İş İçin Davacının Sağlık Durumunun Ve Niteliklerinin Elverişli Bulunması 1470
D) İhtiyaç Kavramı Ve Ortaya Çıkış Nedenleri 1470
E) Kiralayanın, Kendisinin Kiracı Konumunda Olması Hali 1471
F) Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı 1471
1. Kural 1471
2. Tüzel Kişinin İhtiyacı İçin, Tüzel Kişinin Ortağı Bulunan Gerçek Kişilere Ait Taşınmazların Tahliyesi İstenemez 1472
3. Tüzel Kişinin İhtiyacı, Ana Sözleşme İle Belirlenir 1472

G) Konut İhtiyacı İle İşyeri İhtiyacının Bir Arada İleri Sürülmesi 1472
H) Meslek Ve San'atın Bizzat İcrası 1472
İ) Kiralananın Kısmen Tahliyesi 1473
J) İhtiyaç Doğmadan Tahliye Davası Açılamaz 1474
1. Kural 1474
2. Yakında Doğacağı Muhakkak Olan İhtiyaç 1474
3. Dava Sırasında Gerçekleşen İhtiyaç Dikkate Alınmalıdır 1474
4. İhtiyacı İleri Sürülen Kiralayanın Yurtdışında Olması 1474
K) İhtiyacın Samimi Ve Gerçek Olmadığını Gösteren Olgular 1474
1. Kiralayanın boş işyerinin bulunması hali 1474
2. Kiralayanın Halen Kullandığı Kendisine Ait İşyerini, Geçmek İstediği Yerdeki Kiracısına Vermeğe Razı Olması 1475
3. Kiralayanın, Kiracıdan Rayice Uygun Kira Bedeli İstemiş Olması İhtiyacın Samimi Olmadığı Anlamına Gelmez 1475
4. Davacı Yazar Olduğundan Ve De Kiralananı İşyeri Gibi Kullanacağına Göre Bu İhtiyacı Zorunlu Olarak Kabul Edilemez 1475
5. Kiralayan Tarafından Kiralananın Satışa Çıkarılması 1475
6. Yılda Bir Veya Birkaç Defa Yapılacak Apartman Yönetimi Toplantı Yeri İhtiyacı (Devamlılık Niteliği Taşımadığından) Zorunlu İhtiyaç Sayılamaz 1475
7. İhtiyaçlının Ölümü Veya Boşanması Halleri İhtiyacı Ortadan Kaldırır 1475
L) İhtiyaç nedeniyle tahliye davalarında usul hükümleri 1475

ONÜÇÜNCÜ KESİM

TAŞINMAZI YENİDEN İNŞA VEYA İMAR AMACIYLA TAHLİYE

I. YASAL DÜZENLEME 1478
II. YENİDEN İNŞA VE İMAR AMACIYLA TAHLİYENİN TAMİR İÇİN GEÇİCİ TAHLİYEDEN FARKI 1478
A) Borçlar Kanunu'nun 251. (TBK. mad.319/1) Maddesinin Açıklanması 1478
1. Kiracının İvedili Onarımlara İzin Verme Ödevi 1478
2. Kiracının İkinci Derecede Önemli Bozuklukları (Ayıpları) Giderme Hakkı 1479
B) Esaslı Nedene Dayalı Sürekli Tahliye (TBK 350/2) İle Geçici Tahliye (Tbk 319/1) Arasındaki Farklar 1480
III. YENİDEN İMAR-İNŞA AMACIYLA TAHLİYENİN ŞARTLARI 1481
A) Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi Veya (Yeniden İnşa Veya İmar Amacıyla) Esaslı Surette Tadil, Tevsi Veya Tamir Edilmesi 1481

1. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi 1481
2. Onarım, Genişletme Veya Tadil 1482
3. Gelir Arttırmak İçin Esaslı Onarıma Gidilip Gidilemeyeceği Ve Özellikle Konut Olarak Kiraya Verilmiş Olan Bir Yerin İşyerine Çevrilebilip Çevrilemeyeceği Sorunu 1483
4. Tamir, Tevsi Veya Tadilatın (Esaslı Surette Olması) Ve Bu (Ameliye Esnasında İçinde İkamet Veya İştigalin Mümkün Bulunmadığının Fennen Anlaşılması) 1483
5. İbraz Olunan (Proje Ve Ruhsatnamenin Fennen Ve İmar Mevzuatına Göre Tatbikinin Kabil Olup Olmadığının Da Araştırılıp Saptanması) Gerekir 1484

B) Yeniden İnşa Nedeniyle Tahliye Davalarını Kimler Açabilir? 1484
C) Davalı 1486
D) Davanın Açılma Süresi 1487

IV. KİRACININ YENİDEN KİRALAMA (KİRAYA TUTMA) HAKKI 1488
A) Kural 1488
B) Bu Olanağın Kötüye Kullanılmaya Elverişli Oluşu 1488
C) Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık 1490
D) Tercih Hakkı Bakımından Belirlenecek Yeni Kira Bedeli 1490
E) Yasağa Aykırılığın Yaptırımı 1490

ONDÖRDÜNCÜ KESİM

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

I. GENEL OLARAK 1492
II. BİR AY İÇERİSİNDE HABERDAR ETME SORUNU 1492
III. HANGİ DURUMLARDA DAVA AÇILABİLİR 1492
IV. DAVA AÇMA SURESİ 1492
V. KİRA SÖZLEŞMESİ TAPU SİCİLİNE ŞERH EDİLMİŞSE YENİ MALİK TBK 351 HÜKMÜNDEN YARARLANABİLİR Mİ? 1493

ONBEŞİNCİ KESİM

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

I. GENEL OLARAK 1495
II. GEÇERLİ BİR TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN ŞARTLARI 1496
A) Taahhütnamenin İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Verilmiş Olmasi Gerekir 1496
B) Tevali Eden Taahhütler (Birbiri Arkasından Gelen Sözvermeler) 1496
III. TAHLİYE TAAHHÜDÜ YAZILI OLMALIDIR 1499

IV. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜ BİZZAT KİRACI YAPMIŞ OLMALIDIR 1500
V. BEYAZA İMZA ATAN KIRACI, BELGENİN AMAÇ DIŞI DOLDURULDUĞUNU KANITLAYAMADIĞI TAKDİRDE, İMZASININ SONUÇLARINA KATLANMALIDIR 1500
A) Genel Olarak 1500
B) Beyaza İmzanın Hukuksal Niteliği 1501
C) Beyaza İmzada İspat Ve Yöntemi 1501
VI. KİRA SÖZLEŞMESİ YAPILIRKEN KİRACIDAN ALINAN TARİHSİZ YA DA DAHA SONRAKİ BİR TARİHİ TAŞIYAN (TAHLİYE TAAHHÜTLERİNİN) DOĞURDUĞU SONUÇ 1502
VI. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜ TAŞIYAN YAZIDA (TAŞINMAZIN HANGİ TARİHTE TAHLİYE EDİLECEĞİNİN DE BELİRTİLMİŞ BULUNMASI) GEREKİR. 1503
VII. ŞARTA BAĞLI TAHLİYE TAAHHÜDÜ GEÇERLİDİR 1503
VIII. İLK KİRA SÖZLEŞMESİ İLE BİRLİKTE VERİLEN TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN GEÇERSİZLİĞİ HUSUSU, YAZLIK OLARAK KİRALANAN YERLER BAKIMINDAN UYGULANAMAZ 1503
IX. TAHLİYE TAAHHÜTLERİNDE İCRA VE DAVA SÜRELERİ İLE SÜRENİN HESAPLANMASI 1504
X. DAVACI-DAVALI 1505
XI. KİRALAYAN İCRA TAKİBİNİ VE DAVA HAKKINI BİR ARADA KULLANABİLİR Mİ? 1507
A) Kullanabilir Görüşüne Örnek 1507
B) Kullanamaz Görüşüne Örnek 1507
XII. TBK mad. 352/1 GEREĞİNCE VERİLEN TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN FONKSİYONU VE DOĞURDUĞU TALEP HAKLARI 1508
XIII. VEKİLİN VERDİĞİ TAHLİYE TAAHHÜDÜ / GENEL VEKALETNAME İLE MUTAD İŞLERİN YAPILMASI / ÖNEMLİ İŞLERDE ÖZEL YETKİ VERİLMESİ / YETKİSİZ MÜMESSİL 1508
XIV. İÇTİHATLAR 1512

ONALTINCI KESİM

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

I. GENEL OLARAK 1514
II. KİRA BEDELİNİ ÖDEMEDİĞİNDEN DOLAYI KİRACIYA HAKLI İHTAR YAPILMIŞ OLMALIDIR 1514
III. İHTARIN YAZILI OLMASI VE HANGİ VADEYE AİT KİRA BEDELİNİN İSTENDİĞİNİ BELİRTMESİ GEREKİR 1514
IV. BİR KİRA YILI İÇİNDE İKİ HAKLI İHTAR YAPILMALIDIR 1515
V. KİRA SÜRESİNİN SONUNU İZLEYEN AY İÇİNDE TAHLİYE DAVASI AÇILMALIDIR 1515

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 1518
II. BU BOŞALTMA (TAHLİYE) İMKANI SADECE KONUT OLARAK KİRALANAN YERLER İÇİN SÖZ KONUSUDUR. 1518
III. KİRAYA VERENİN, KİRACININ VEYA BİRLİKTE YAŞADIĞI EŞİNİN MALİKİ BULUNDUĞU OTURMAYA ELVERİŞLİ KONUTUNUN BULUNDUĞUNU BİLMEMESİ GEREKİR 1518
IV. GKK. mad. 7/son (TBK mad. 352/son) FIKRASINDAKİ HAKTAN ÖNCEDEN FERAGAT EDİLEBİLİR Mİ? 1519
A) Edilebilir Görüşü 1519
B) Edilemez Görüşü 1519
V. OTURULACAK MESKENİN (KONUTUN) HALEN BİR BAŞKASI TARAFINDAN İŞGAL EDİLMEKTE BULUNMASI TAHLİYE DAVASININ KABULÜNE ENGEL DEĞİLDİR 1520
VI. KİRALAYANIN KİRALANANA ŞAHSEN VEYA YAKINLARI İÇİN İHTİYACI BULUNMASA DAHİ, 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 1520
VII. DAVANIN AÇILMA SÜRESİ 1521
VIII. 6570 SAYILI YASA MADDE 7/SON'UN (TBK mad. 352/son) UYGULAMA ŞARTLARI 1521
A) Kiracı Veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Olduğa Bir Konutunun Bulunması 1521
B) Kiracının Veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutunun, Aynı İlçe Veya Belediye Sınırları İçerisinde Olmalıdır 1521
C) Konutun Kiracının Kullanmasına (Oturabilmesine) Elverişli Bulunması 1523
1. Hukuken Oturulabilir Halde Olması 1523
2. Fiilen (Eylemli Olarak) Oturulabilir Olması 1525
IX. DAVA AÇMA HAKKI 1526

ONSEKİZİNCİ KESİM

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

I. GENEL OLARAK 1527
II. TARIMSAL TAŞINMAZLARIN HASILAT KİRASI 1527

III. HASILATIN ÖNEMLİ SURETTE AZALMASINA YOL AÇAN OLAĞANÜSTÜ FELÂKETLERE VE DOĞAL OLAYLARA ÖRNEKLER 1529
IV. ÜRÜN AZALMASI HANGİ AŞAMADA GERÇEKLEŞMELİDİR? 1530
V. MUTAT ÜRÜNÜN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE AZALMASI 1530
VI. KİRADAN İNDİRMEYE İLİŞKİN TALEP HAKKI BİR TAZMİNAT DEĞİLDİR 1531
VII. ÜRÜN KİRASI BEDELİNDE ORANTILI İNDİRME YAPILMALIDIR 1531
VIII. KİRA BEDELİNİN İNDİRİLMESİNİ TALEP HAKKINDAN FELÂKETİN ORTAYA ÇIKMASINDAN SONRA FERAGAT EDİLEBİLİR. FAKAT ÖNCEDEN FERAGAT KURAL OLARAK CAİZ DEĞİLDİR 1532
A) Kira Bedeli Bu Gibi Olayların Çıkması Olasılığı Dikkate Alınarak Yerel Rayiçten Düşük Olarak Saptanmışsa 1532
B) Husule Gelen Zarar Bir Sigorta İle Karşılanmışsa 1533
IX. ÂDİ KİRA AÇISINDAN BK. mad. 282'YE (TBK. 363) BENZER BİR HÜKÜM SÖZ KONUSU DEĞİLDİR 1533

ONDOKUZUNCU KESİM
KİRALANANDA SİGORTA
I. KİRACI SORUMLULUK SİGORTASI 1534
II. SİGORTALI (KİRALAYANIN), HALEFİYETE KONU OLAN HAKLARI KORUMAK VE İHLALDEN KAÇINMAK İLE YÜKÜMLÜDÜR 1534
III. HALEFİYETİN İŞLERLİĞİ KAYBETTİĞİ DURUM 1534

YİRMİNCİ KESİM
KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA YOLU İLE TAHLİYESİ
I. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE TAHLİYE 1536
A) Takip Talebi 1536
B) Ödeme Emri 1537
C) Ödeme Emrine İtiraz 1538
II. YAZILI SÖZLEŞME İLE KİRALANAN TAŞINMAZLARIN KİRA SÜRESİNİN BİTİMİNDE TAHLİYE 1540
A) Kira Süresinin Bitiminde 1540
B) Tahliye Taahhüdünde 1541
III. İCRA MAHKEMESİNİN GÖREVİ 1542
IV. KONU İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI 1544
A) İİK. mad. 269/a İle İlgili Kararlar 1544
B) İİK. mad. 269/b ile İlgili Kararlar 1545
C) İİK. mad. 269/c İle İlgili Kararlar 1545
D) İİK. mad. 272 İle İlgili Kararlar 1546
E) İİK. mad. 273-274 İle İlgili Kararlar 1546
F) İİK. mad. 275 İle İlgili Kararlar 1547

YİRMİBİRİNCİ KESİM
KİRALAYANIN HAPİS HAKKI
I. GENEL AÇIKLAMALAR 1549
II. HUKUKSAL MAHİYETİ VE BUNUN GENEL HAPİS HAKKI İLE KARŞILAŞTIRILMASI 1549
III. HAPİS HAKKININ KOŞULLARI 1550
A) Taşınmaz Kirası Olmalıdır 1550
B) Hapis Hakkına Konu Olan Eşya, Kiralananın Döşenmesine ya da Ondan Yararlanmaya İlişkin Olarak Getirilmiş Taşınır Şeyler Olmalıdır 1551
1. Taşınır Eşya 1551
2. Kiralanan Şeyi Döşemek ve Süslemek veya Ondan Yararlanmayı Sağlamağa Mahsus Taşınır Eşya Olmalıdır 1551
3. Hapis Hakkı, Haczi Caiz Olan Menkul Mal Üzerinde Konulmalıdır 1552
4. Üzerinde Hapis Hakkı Kullanılacak Eşyanın Kiracıya Ait Olup Olmaması Kural Olarak Önemli Değildir 1552
a) Kiracıya Ait Olmadığı Kiralayan Tarafından Bilinen veya Bilinmesi Gereken Eşya Hapis Hakkının Konusu Dışında Kalır (TBK. mad. 337) 1553
b) Çalınmış, Kaybolmuş Yahut Başka Suretle Zilyedinin Elinden Zaptolunmuş Eşya Üzerinde de Hapis Hakkı Kullanılmaz (TMK mad. 989, TBK. mad. 337/1) 1556
c) Alt Kiracı Tarafından Getirilen Eşyalar Üzerinde Hapis Hakkı 1556
5. Hapis Edilmezliğe İlişkin Hüküm Kamu Düzeni ile İlgili Olduğundan Ötürü Kiracı Bu Hakkından Önceden Feragat Edemez 1557
6. Kiralanana Geçici Olarak Getirilmiş Nesneler Hapis Hakkının Dışında Kalır 1558
7. Hapis Hakkının Yalnız Kiralanan Konuta Getirilmiş Mobilyaların Kendisi Üzerinde mi Yoksa Mobilyaların İçerisinde Bulunan Nesneler Üzerinde mi Bulunup Bulunmadığı Tartışmalıdır 1558
C) Hapis Hakkının Temin Ettiği Bir Kira Bedeli Alacağı 1558
1. Teminat Altına Alınması Gereken Kira Bedeli Alacağı ve Kapsamı 1558
2. Teminat (hapis hakkı), Adi Kirada Geçmiş Bir Yıllık ve İşleyecek Altı Aylık (yarım yıl) Kira Bedeli İçindir 1559
3. Geçmiş Bir Yılın Sonu ve İşleyecek Altı Ayın Başlangıcını Kanun Belirlememiştir 1560
4. Kira Alacağının Temliki ile Onun Fer'i Olan Hapis Hakkı Da Temellük Edene Geçer 1560

D) Hapis Hakkının Kullanılış Tarzı ve Hükümleri 1560
1. Kiralayanın, Hak Konusunu Oluşturan Taşınır Şeylerin Kiralanan Taşınmazdan Dışarıya Çıkarılmasını Önlemek Hakkı 1560
a) Bizzat Kuvvet Kullanma 1560
b) Hapis Hakkına İlişkin Olarak Verilen Karar Tedbir Mahiyetinde Olduğundan Ötürü Buna Karşı İtiraz Yoluna Başvurulabilir 1561
2. İcra Dairesine Başvurulması Halinde Yapılacak İşlem ve Defter Tanziminin Hukuki Sonucu 1561
3. Kiracının, Eşyayı Kiralanandan Gizlice ya da Zorla Götürmesi Halinde Kiralayanın Takip Hakkı 1562
4. Hapis Hakkının Hukuksal Sonuçları ve Bu Hakkın Düşmesi 1563
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 1564
IV. TAKİP HUKUKU YÖNÜNDEN KİRALAYANIN HAPİS HAKKININ KORUNMASI (İİK. mad. 270, 271) 1564
A) Genel Açıklamalar 1564
B) Hapis Hakkı İçin Defter Yapılması (İİK. mad. 270) 1565
1. Kiralayanın İspat Yükümü Noksansız Olmayıp İcra Dairesini Vaki Tehlikeye İnandırmakla Sınırlıdır 1565
2. İcra Dairesinin Yapacağı İşlemler 1565
3. İcra Müdürünün Veya Kiralayanın Zabıtadan Yardım İstemesi Ve Alacaklının Hakkını Bizzat Koruması 1567
4. Hapis Hakkına Tabi Malların Defterinin Tutulmasının Hukuksal Mahiyeti 1567
5. Defter Tutulmasından Sonra Kiralayanın İcra Takibinde Bulunması Gerekir 1568
6. Kiralayan, Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Yaptığı Takipte Aynı Zamanda Tahliye İsteyebilir mi? 1568
7. Defterin Hükümsüz Kalması 1569
8. Kiracının Savunması 1569
V. KAÇIRILAN HAPİS HAKKINA TABİ EŞYANIN GERİ ALINMASI YA DA KAÇIRILAN EŞYAYI TAKİP HAKKI (İİK. mad. 271) 1570
A) Genel Açıklamalar 1570
B) Kaçırılan Eşyanın Geri Alınabilmesi İçin Gerekli Şartlar 1570
1. Eşyanın Gizlice Veya Cebirle Götürülmüş Olması 1570
2. Kiralayanın Eşyanın Geri Alınmasını, Kaçırılması Tarihinden İtibaren On Gün İçinde Talep Etmiş Olması 1571
3. İcra Dairesinin Yapacağı İşlemler 1571
VI. ÖZET BİLGİLER 1571

YİRMİİKİNCİ KESİM
DEVLET İHALE KANUNUNA GÖRE TAHLİYE VE ECRİMİSİL DAVALARI
I. YASAL DAYANAK ... 1573
II. TAHLİYE VE ECRİMİSİL ... 1574
III. GEREK MAHKEMEDEN GEREKSE MÜLKİYE AMİRİNDEN TAHLİYE İSTENEBİLİR ... 1574
IV. KİRA SÖZLEŞMESİ NİTELİĞİNDE OLMAYAN SÖZLEŞMELERE DAYANILARAK İLAMSIZ TAHLİYE TAKİBİ YAPILAMAZ ... 1574
V. FUZULİ ŞAGİL HAKKINDA TAHLİYE DAVASI AÇILABİLİR ... 1575

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 ... 1579
II. CEZAİ ŞART ... 1599

İKİNCİ ALT KESİM
ÖZEL OLARAK
I. DAVACI SIFATI (AKTİF HUSUMET EHLİYETİ) ... 1603
II. GÖREVLİ MAHKEME ... 1615
III. YETKİLİ MAHKEME ... 1621
IV. UYGULAMA ÖRNEKLERİ ... 1623
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 ... 1625
VI. YALNIZ ÖLENİ İLGİLENDİREN (YANİ MİRASÇILARA GEÇMEYEN) HAKLARA İLİŞKİN DAVALAR, TARAFIN ÖLÜMÜ İLE KONUSUZ KALIR. BU DAVALARA ÖLEN TARAFIN MİRASÇILARINA KARŞI (VEYA MİRASÇILARI TARAFINDAN) DEVAM EDİLMESİNE OLANAK YOKTUR ... 1626
VII. DAVANIN İHBARI ... 1627
VIII. CEZAYI GEREKTİRECEK EYLEMLER HAKKINDA YEMİN TEKLİF EDİLEMEZ (HMK 226) ... 1627
IX. KONUSUZ KALAN TALEP DIŞINDAKİ DİĞER TALEPLER İÇİN YARGILAMAYA DEVAM EDİLMESİ GEREKİR ... 1627

X. İSPAT 1628
XI. DİĞER USUL HÜKÜMLERİ 1639
A) HMK mad. 183 1639
B) Süre Kavramı Ve Türleri (HMK mad. 94) 1640
C) İlk İtirazlar 1640
D) HMK 20. Maddesi İle İlgili Açıklamalar 1641
E) Talepten Fazlaya Hükmedilemez (HMK mad. 26) 1642
F) Mahkeme İlamları Kesin Delil Teşkil Eder 1642
G) Tavzih (HMK mad. 305) 1642
H) Kararın Niteliği 1643
İ) Konusuz Kalması 1643
J) Savunmanın Genişletilme Yasağı 1643
K) Hakların Telahuku 1644
L) Davanın İhbarı 1644
M) Kira Tespit Davalarında Davacının Duruşmaya Gelmemesi Her Zaman Davanın Reddini Gerektirmez 1644
N) Kira Tespit Davalarında Karşılık Dava 1645
O) Diğer Hususlar 1645
XII. DAVAYA CEVAP 1646
A) Cevap Dilekçesinin İçeriği 1646
B) Cevap Dilekçesinin Şekli 1647
XIII. KİRA ALACAĞI VE TAZMİNAT DAVALARINA ÖRNEKLER 1648

İKİNCİ KESİM
KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KEFALET, ADİ VE MÜTESELSİL KEFALET FARKI İLE KEFALETİN KAPSAMI
I. GENEL OLARAK 1656
II. KİRA SÖZLEŞMESİNE KONULAN KEFALET, SÜRELİ OLMAYAN KEFALETTİR 1656
III. UYGULAMA ÖRNEKLERİ 1658
IV. YENİ TBK İLE SONA ERDİRİLEN KİMİ UYGULAMA ÖRNEKLERİ 1660
V. ÖDEME GÜNÜ GELMEMESİNE KARŞIN, ALACAKLININ AKDİ FESHETMESİNE BAĞLANMIŞ SÖZLEŞMELERDE (örneğin cari hesap ya da kira sözleşmelerinde) KEFALETTEN KURTULMAK İÇİN TBK mad. 600/1 HÜKMÜNDEN YARARLANMA ÇABALARI 1660

ÜÇÜNCÜ KESİM
KİRACININ KİRALANANDA GİDER VE ONARIM YAPMASI SORUNU
AÇIKLAMALAR 1662

DÖRDÜNCÜ KESİM
DAVAYA FER'İ VE ASLİ MÜDAHALE
I. FER'İ MÜDAHALE 1665
II. ASLİ MÜDAHALE (HMK mad. 65) 1666

BEŞİNCİ KESİM
ISLAH
I. GENEL OLARAK 1667
II. ÇEŞİTLİ OLASILIKLAR: 1668
III. ÖZEL OLARAK: 1668
IV. KİRA DAVALARINDA ISLAH 1669

ALTINCI KESİM
KESİN HÜKÜM VE DERDESTLİK İTİRAZI
I. KESİN HÜKÜM 1673
II. DAVANIN DERDEST (O SIRADA GÖRÜLMEKTE OLDUĞU) DAVA ŞARTIDIR .. 1674

YEDİNCİ KESİM
YEMİN
AÇIKLAMALAR 1675

SEKİZİNCİ KESİM
FERAGAT - KABUL - SULH
I. GENEL OLARAK 1677
II. YARGITAY UYGULAMASINDAN ÖRNEKLER 1678

DOKUZUNCU KESİM
İKRAR (HMK mad. 188)
I. GENEL OLARAK 1681
II. MAHKEME İÇİ İKRAR 1681
II. MAHKEME DIŞI İKRAR 1681
IV. İKRARDAN DÖNME 1681
V. İKRARIN ETKİSİ 1682
VI. ADİ İKRAR 1682
VII. VASIFLI İKRAR 1682
VIII. BİLEŞİK İKRAR 1682
A) Bağlantılı Bileşik İkrar 1682
B) Bağlantısız Bileşik İkrar 1682

ONUNCU KESİM

BİRDEN ÇOK KİRALAYAN VE KİRACI OLMASI SORUNU

I. KİRALAYANIN BİRDEN FAZLA OLMASI 1683
A) Müşterek Mülkiyet Halindeki Şeyin Kiraya Verilmesi 1683
B) İştirak Halinde Bir Mülkün Kiraya Verilmesi 1685
C) Müşterek Mülkiyet Ve İştirak Halinde Mülkiyet Şeklinin Karışmış Olduğu Bir Şeyin Kiralanması 1686
D) Birden Fazla Kiralayan Karşısında Kiracının Durumu 1686
F) Kiralayanların Birden Fazla Olması Halinde, Hepsinin Birlikte İhtarname Göndermesi Ve Dava Açması Gerekir 1687
G) Kira Sözleşmesinde Özel Bir Kayıt Bulunmadığı Sürece Kira Bedelinin İki Kiralayan Arasında Yarı Yarıya Bölüştürülmesi Gerekir 1687
II. KİRACININ BİRDEN FAZLA OLMASI 1687
A) Birden Çok Kiracının Müteselsil Borçlu Olması Gerektiği Görüşü 1687
B) Birlikte Kiracıların Âdi Ortaklık Teşkil Ettiği Görüşü 1689
C) Boşluk Olduğu Görüşü 1689
D) Ticari Bir Kira Söz Konusu Olmadığı Ve Sözleşmede Aksine Bir Hüküm Bulunmadığı Sürece Kiracıların Borçlarının Bölünmesi Olanaklı Bir Borç Olduğu Görüşü 1689
F) Kiracıların Her Birisinin Kendi Payına Düşen Kısımdan Sorumluluğu, Paylar Belli Değilse Kira Bedelinin Eşit Şekilde Dağıtılacağı Görüşü 1690
G) Birden Fazla Kiracının Kira Parasından Sorumluluğu 1690
III. KİRALANAN TAŞINMAZDA PAYDAŞ OLMAKLA BERABER KİRALAYAN KONUMUNDA BULUNMAYAN KİŞİNİN KİRACI KARŞISINDAKİ HAKLARI 1690
IV. KOCANIN YAPTIĞI KİRA SÖZLEŞMESİNİ EŞİNİN DE İMZALAMASI DURUMUNDA SORUMLULUĞUNUN KAPSAMI 1691

ONBİRİNCİ KESİM

ŞARTA BAĞLI OLARAK YAPILAN KİRA SÖZLEŞMELERİ 1693

ONİKİNCİ KESİM

İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE ETTİRİLEN YERİN BAŞKASINA KİRALANMASI

I. GENEL OLARAK 1694
II. HAKLI SEBEP KAVRAMI 1694
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? 1695
A) Kural 1695
B) Tazminatın Mahiyeti, Dayanağı Ve Hesaplanma Tarzı 1696

C) Kiracının Cebri İcra Yoluyla Tahliye Ettirilmesi Şart Değildir 1697
D) Tercih Hakkının Kullandırılması 1697
E) Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi / Kira Tazminatı / Eksik İfa 1698
F) Ön İnceleme / Tahkikat Aşaması / Delil Gösterme Hakkı / Hukuki Dinlenilme Hakkının İhlali 1699
G) Yüklenicinin Kira Kaybından Dolayı Sorumluluğu 1700

ONÜÇÜNCÜ KESİM
KİRA İLE İLGİLİ MEDENİ USUL HUKUKU'NA İLİŞKİN YARGITAY'IN EN SON İÇTİHATLARI 1701

ONDÖRDÜNCÜ KESİM
KİRA PARASININ UYARLANMASI
I. KİRA PARASININ UYARLANMASINDA GÖZÖNÜNDE BULUNDURULMASI GEREKLİ İLKELER 1741
II. AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ (TBK. mad. 138) NEDENİYLE KİRA BEDELİNİN UYARLANMASININ KOŞULLARI 1749
III. TACİRLERİN UYARLAMA İSTEMLERİ 1751
IV. MÜŞTERİ PORTFÖYÜ 1754

ONBEŞİNCİ KESİM
KİRA DAVALARINDA İTİRAZIN İPTALİ DAVASI 1755

ONALTINCI KESİM
KİRA DAVALARINDA İSTİNAF
I. KİRA HUKUKUNA İLİŞKİN SULH HUKUK MAHKEMESİNDEN VERİLEN KARARLARA KARŞI İSTİNAF İLE İLGİLİ KISA BİLGİLER 1759
II. İSTİNAF MAHKEMELERİNİN GÖREVE BAŞLADIĞI 20.07.2016 TARİHİNDEN SONRA VERİLEN KARARLAR HAKKINDA UYGULANACAK OLAN KANUN YOLLARI 1763
III. KİRA İLE İLGİLİ OLARAK İSTİNAF MAHKEMELERİNİN BİRBİRİNE KARŞIT OLAN İÇTİHATLARININ BİRLEŞTİRİLMESİ 1764

ONYEDİNCİ 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 1791
- İSTİNAF YOLUNA BAŞVURMA 1791
- DİLEKÇE ÖRNEĞİ 1791
- KİRALANAN TAŞINMAZDAKİ HASARIN TESPİTİ DİLEKÇESİ 1792
- DELİL TESPİTİ İSTEMİNE İLİŞKİN 1793
- KİRA BEDELİNİN ARTIRILMASI İSTEMİ 1794
- KİRA BEDELİNİN TESPİTİ 1795
- KİRA ALACAĞI DAVASI 1796
- DEPOZİTO BEDELİNİN İADESİ 1797
- YENİ İKTİSAP VE İHTİYAÇ NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ 1798
- YENİDEN İNŞA VE İMAR NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ 1799
- TAŞINMAZIN İZİNSİZ OLARAK ALT KİRACIYA KİRALANMASI NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ 1800
- TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ NEDENİ İLE TAHLİYE İSTEMİ DİLEKÇESİ 1801
- SÖZLEŞMEYE AYKIRI KULLANMA NEDENİ İLE TAHLİYE DİLEKÇESİ 1802
- KİRALANIN TAHLİYESİ VE KİRA ALACAĞININ TAHSİLİ TALEBİNE İLİŞKİN DİLEKÇE 1803
- KİRALANANI HOR KULLANMA NEDENİ İLE AÇILAN TAZMİNAT DAVASI DİLEKÇESİ 1804
- İKİ HAKLI İHTAR İLE NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ 1805
- MESKEN İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE TALEBİNE İLİŞKİN DİLEKÇE 1806

KAVRAM DİZİNİ 1807