

IV. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı

MADDE 346-	839
I. MADDE GEREKÇESİ	839
II. GENEL OLARAK	840
III. KİRACIYA KİRA BEDELİ VE YAN GİDERLER DIŞINDA BİR ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ GETİRİLEMEZ (TBK. mad. 346/ilk cümle)	841
IV. YAN GİDERLER	841
V. CEZAI ŞART VE MUACCELİYET KOŞULU YASAĞI	843
A) Genel Olarak	843
B) Cezai Şarta İlişkin Yasak	843
C) Muacceliyet Koşuluna İlişkin Yasak	845
E) Yasaya Aykırılığın Yaptırımı	846
E) Fakat İhale İle Yapılan İşletme (Kira) Sözleşmesi Gereğince Geç Tahliyeden Kaynaklanan Cezai Şart Geçerlidir	847
VI. TBK'NUN YÜRÜRLÜĞÜ VE UYGULAMA ŞEKLİ HAKKINDA KANUN	848
VII. ELEŞTİRİSİ	849
VIII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	850

F. Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin sona ermesi

I. Bildirim yoluyla

1. Genel olarak

MADDE 347-	860
I. MADDE GEREKÇESİ	860
II. GENEL OLARAK	861
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	862
IV. ÖRTÜLÜ YENİLEME (Yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı GKK. mad. 11, TBK. mad. 347)	866
V. SÖZLEŞMENİN AYNI KOŞULLARLA UZATILMASI (TBK. mad. 347/1. cümle)	867
VI. KİRAYA VEREN, SÖZLEŞME SÜRESİNİN BİTİMİNE DAYANARAK SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİREMEZ (TBK. mad. 347/1, ikinci cümle)	870
VII. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ İLE SONA ERDİRME (TBK. mad. 347/2)	872
VIII. UYGULAMA ZAMANI	873
IX. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	873

2. Bildirimin geçerliliği

a. Şekil

MADDE 348-	883
I. MADDE GEREKÇESİ	883
II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA FESİH BİLDİRİMİNİN GEÇERLİLİĞİ, YAZILI ŞEKİLDE YAPILMASINA BAĞLIDIR (TBK. mad. 348)	883
A) Geçerlilik Şartı	883
B) Sınırı	884
C) İmza	884
D) Sebep Göstermeye Gerek Yoktur	884
E) Adi Yazılı Şekil Yeterlidir	884
F) Şekle Aykırılığın Sonuçları	884

b. Aile konutu

MADDE 349-	886
I. MADDE GEREKÇESİ	886
II. MADDE AÇIKLAMASI	887
III. AİLE KONUTU (TBK. mad. 349)	887
IV. HAKİMİN MÜDAHALESİ (TBK. mad. 349/2)	888
A) Yetkili Eşin Rızasının Elde Edilememesi	888
B) İzne Yetkili Eşin Haklı Bir Sebep Olmaksızın İzin Vermekten Kaçınması	888
VII. KİRACI OLMAYAN EŞİN, KİRAYA VERENE BİLDİRİMDE BULUNARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFI SIFATINI KAZANMASI HALİNDE (TBK. mad. 349/3)	889
VIII. KOCANIN VERDİĞİ TAHLİYE TAAHHÜDÜ GEÇERSİZDİR	889
IX. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	890

II. Dava yoluyla

1. Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle

a. Gereksinim, yeniden inşa ve imar

MADDE 350-	895
I. MADDE GEREKÇESİ	896
II. GENEL OLARAK	896
III. DÜZENLEMENİN ESİN KAYNAĞI OLAN 6570 SAYILI KANUNDAN FARKLI YANLARI	898
IV. KONUT YA DA İŞYERİ GEREKSİNİMİ SEBEBİYLE SONA ERDİRME (TBK. mad. 350/1)	900

A) Konut Kavramı	900
B) İşyeri Kavramı	900
C) Kiraya Veren Kendisi, Eşi, Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişiler İçin Konut Ya Da İşyeri Gereksinimi Olmalıdır	901
1. Kiraya Veren Kendisinin Gereksinimi	901
2. Kiralayanın Sağlık Durumunun Kiraladığı Konuta Geçmeyi Gerektirmesi	902
3. Evlenmek Üzere (Nişanlı) Olma Nedeniyle Tahliye	903
4. Kiralanan Yer Konumu, Fiziki Ve Ekonomik Durumu İtibariyle Daha Elverişli Olması Halinde Tahliye İstemi	904
a) Konutun İşyerine Uzaklığı Tahliye Nedeni Olarak Kabul Edilemez	904
b) Kiralayanın Oturmakta Bulunduğu Yer Konut İhtiyacını Karşılayamaması Halinde De Onun Kiradaki Kendi Yerine Geçme İhtiyacının Varlığını Kabul Etmek Gerekir	905
c) Kiralananın, Kiralayanın Oturduğu Yere Oranla Daha Emniyetli Oluşuna Dayanan İhtiyaç İddiası	905
d) Kiralananın Ekonomik Açından Daha Elverişli Oluşuna Dayanan İhtiyaç İddiası	906
5. Kiracıya Teklif Edilen Dairenin Kira Bedeli Makul Ve Hakkaniyete Uygun Olmalıdır	907
6. Ev Eşyalarını Kiralananda Muhafaza Amacıyla Tahliye Davası Açılabilir	908
7. Yurtdışında Bulunan Kiralayanların Tahliye Davası Açma Hakkı Ve İhtiyaç İddiası	909
8. Yazlık Konutta Oturma İsteğine Dayanan İhtiyaç İddiası	910
9. Kiralayanın oturduğu evin daha iyi kullanılması amacına dayanan ihtiyaç iddiası	911
10. Birden Fazla Evi Bulunması Halinde, Konut İhtiyacı Tercih Hakkı Kiracıya Değil Ve Fakat Kiralayana Ait Bulunmaktadır	912
11. Kiralayanın İkametgahını Kiralananın Bulunduğu Yere Nakletmesi	913
D) İhtiyacın Gerçek Ve Samimi Olmadığına Dair Olgusal Örnekler	913
1. Davacının Oturabileceği Boş Bir Konutunun Bulunması Hali	913
2. Aynı Nitelikteki Boş Dairenin İhtiyaca Tahsis Edilmeyip Kiraya Verilmiş Olması Hali	914
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	914
4. İhtiyacın Henüz Doğmamış Olması Hali	915

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.....	915
6. Askerliğe Sevk Tarihinden İtibaren Uzun Dönem Askerlik Yapma Hali	917
7. Dava açıldıktan sonra ilk ayın kirasının ihtirazi kayıt (çekince) ileri sürülmeden alınması akdin yenilendiği sonucunu doğurmaz	917
8. Konut İhtiyacının Gerçek (Samimi) Olmadığına Dair Örneklerin Özeti.....	917
E) Kiraya Verenin Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişiler (TBK. mad. 350/1)	919
1. Altsoy-üstsoy.....	919
2. Kiraya Verenin Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut Ya Da İşyeri Gereksinimi.....	919
F) Kiralanan Yerin Bir Kısımına İhtiyacı Bulunan Davacının, Kiralananın Tamamının Tahliyesini İstemiş Olması	920
G) Kiralayanın Eşinin Veya Çocuklarının Konut İhtiyacı	920
V. İŞYERİ GEREKSİNİMİ.....	922
A) Uygulamada Aşağıda Sıralanan Somut Uyuşmazlıklarda İşyeri İhtiyacı (Ticaretin Genişletilmesi) Olarak Kabul Edilmemiştir	922
B) Kiralanan Yerin, Davacının Yapacağını Öne Sürdüğü İşe Uygun Olması Gerekir	923
C) Davacının Kiralananın Bulunduğu Yerde Oturmaması	926
D) Yapılacak İş İçin Davacının Sağlık Durumunun Ve Niteliklerinin Elverişli Bulunması	927
E) İhtiyaç Kavramı Ve Ortaya Çıkış Nedenleri.....	927
F) Kiralayanın, Kendisinin Kiracı Konumunda Olması Hali	929
G) Kiralayandan Başka Sadece Onun Eşinin Veya Çocuklarının İşyeri İhtiyacı Dikkate Alınmalıdır	931
H) Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı	932
1. Kural	932
2. Tüzel kişinin ihtiyacı için, tüzel kişinin ortağı bulunan gerçek kişilere ait taşınmazların tahliyesi istenemez.....	932
3. Tüzel Kişinin İhtiyacı, Anasözleşme İle Belirlenir	933
4. Bankaların İşyeri İhtiyacı	935
5. Ortaklıklar Tarafından Açılan Tahliye Davaları	936
a) Adi Ortaklıkta.....	936
b) Diğer ortaklıklarda.....	937

I) Konut İhtiyacı İle İşyeri İhtiyacının Bir Arada İleri Sürülmesi	938
İ) Meslek Ve San'atın Bizzat İcrası	939
J) Kiralananın Kısmen Tahliyesi	940
K) İhtiyaç Doğmadan Tahliye Davası Açılmaz	942
1. Kural.....	942
2. Yakında Doğacağı Muhakkak Olan İhtiyaç	942
3. Dava sırasında gerçekleşen ihtiyaç dikkate alınmalıdır.....	942
4. İhtiyacı İleri Sürülen Kiralayanın Yurtdışında Olması	943
L) İhtiyacın Samimi Ve Gerçek Olmadığını Gösteren Olgular	944
1. Kiralayanın Boş İşyerinin Bulunması Hali	944
2. Kiralayanın halen kullandığı kendisine ait işyerini geçmek istediği yerdeki kiracısına vermeğe razı olması	945
3. Kiralayanın, kiracıdan rayice uygun kira bedeli istemiş olması ihtiyacın samimi olmadığı anlamına gelmez	945
4. Davacı Yazar Olduğundan Kiralananı İşyeri Gibi Kullanacağına Göre Bu İhtiyacı Zorunlu Olarak Kabul Edilemez	946
5. İddianın Samimiyeti Ve Gerçek İhtiyacın Varlığı Hususlarında Hakim Delilleri Takdir Ederek Bir Sonuca Varacaktır	947
6. Kiralayan Tarafından Kiralananın Satışa Çıkarılması	947
7. Yılda Bir Veya Birkaç Defa Yapılacak Apartman Yönetimi Toplantı Yeri İhtiyacı (Devamlılık Niteliği Taşımadığından) Zorunlu İhtiyaç Sayılamaz	948
8. İhtiyaçlının Ölümü Veya Boşanması Halleri İhtiyacı Ortadan Kaldırır	949
VI. YENİDEN İMAR-İNŞA AMACIYLA TAHLİYENİN ŞARTLARI (6570 sayılı Yasa, mad. 7ç)	949
A) Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi Veya (Yeniden İnşa Veya İmar Amacıyla) Esaslı Surette Tadil (Değiştirme), Tevsi (Genişletme) Veya Tamir (Onarım) Edilmesi	949
1. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi	949
2. Onarım, Genişletme Veya Tadil (Değiştirme)	950
3. Sırf Geliri Arttırmak İçin Tadile Gidilip Gidilemeyeceği Ve Özellikle Konut Olarak Kiraya Verilmiş Olan Bir Yerin İşyerine Çevrilip Çevrilemeyeceği Sorunu	951
a) Yargıtay'ın Bu Konudaki Görüşünün İzlediği Süreç	951
b) Yargıtay Uygulamasının Eleştirisi	952
4. Tamir, tevsi veya tadilatın -onarım, genişleme, değiştirme- (esaslı surette olması) ve bu (ameliye esnasında içinde ikamet veya işgalin mümkün bulunmadığının fennen anlaşılması)	954
5. İbraz Olunan (Proje Ve Ruhsatnamenin Fennen Ve İmar Mevzuatına Göre Tatbikinin Kabil Olup Olmadığının Da Araştırılıp Saptanması) Gerekir	955

B) Yeniden İnşa Nedeniyle Tahliye Davalarını Kimler Açabilir?	955
1. 6570 Sayılı Yasa Açısından.....	955
2. 6098 Sayılı Yeni TBK. mad. 350 Yönünden	957
C) Davalı	959
D) Davanın Açılma Süresi.....	959
1. 6570 Sayılı Yasa Açısından.....	959
2. 6098 Sayılı Yeni TBK. mad. 350 yönünden	961
VIII. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA USUL İLE İLGİLİ ÖZET BİLGİLER.....	962
A) Dava Hakkı	962
B) Dava Açma Süreleri	963
C) İhtiyaç Sahipleri.....	963
D) Kısmi Tahliye Ve İhtiyaç İddiasının Samimi Olup Olmadığı Sorunu	965
IX. YENİDEN İNŞA VEYA İMAR AMACI İLE ESASLI ONARIMI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ İLE İLGİLİ ÖZET BİLGİLER.....	965
X. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	967

b. Yeni malikin gereksinimi

MADDE 351-	979
I. MADDE GEREKÇESİ	979
II. GENEL OLARAK	980
III. YENİ TÜRK BORÇLAR KANUNU mad. 351'in YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN 6570 SAYILI KANUN mad. 7/d'den AYRILDIĞI NOKTALAR	981
IV. MADDENİN AÇIKLANMASI.....	982
A) Genel Olarak	982
B) Bir Ay İçerisinde Haberdar Etme Sorunu (Yazılı Olarak Bildirme)	982
C) Hangi Durumlarda Dava Açılabilir	982
D) Dava Açma Süresi.....	982
E) Kira Sözleşmesi Tapu Siciline Şerh Edilmişse Yeni Malik TBK. mad. 351 Hükmünden Yararlanabilir mi?	983
F) Davacı Şirket, Dava Dilekçesinde Yeni Yapılacak İnşaattan Söz Etmeyip, Sadece Dava Sebebinin İşyeri İhtiyacına Dayandırmıştır. Ancak İktisaba Dayalı Olarak İşyeri İhtiyacına Dayalı Olarak Dava Açan Yeni Malik, İktisap Edilen Yeri Olduğu Gibi İhtiyacında Kullanma İsteği Halinde Tahliye Hakkına Sahip Olur.....	983
V. ÇEŞİTLİ OLASILIKLAR	983
VI. TBK. mad. 352/2 HÜKMÜ İLE UYGULAMA YASALAŞMIŞTIR	984
VII. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	984

2. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle

MADDE 352-	992
I. MADDE GEREKÇESİ.....	993
II. DÜZENLEMENİN GENEL OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ	993
A) Giriş	993
B) Genel Açıklamalar.....	995
1. Tahliye Taahhüdü	995
2. İki haklı ihtar	996
3. Aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutun bulunması	997
III. YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNE DAYANILARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ (6570 SK. mad. 7/a; TBK. mad. 352/1).....	997
A) Genel Olarak	997
B) Geçerli Bir Tahliye Taahhüdünün Şartları	998
1. Taahhütnamenin İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Verilmiş Olması Gerekir	998
2. Tahliye Taahhüdünün Kiralananın Tesliminden Sonra Verilmiş Olması Gerekir	999
3. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalıdır	1004
4. Tahliye Taahhüdünü Bizzat Kiracı Yapmış Olmalıdır	1005
5. Beyaza İmza Atan Kiracı, Belgenin Amaç Dışı Doldurulduğunu Kanıtlayamadığı Takdirde, İmzasının Sonuçlarına Katlanmalıdır ...	1007
C) Kira Sözleşmesi Yapılırken Kiracıdan Alınan Tarihsiz Ya Da Daha Sonraki Bir Tarihi Taşıyan (Tahliye Taahhütleri)nin Doğurduğu Sonuç	1009
D) Tahliye Taahhüdünü Taşıyan Yazıda (Taşınmazın Hangi Tarihte Tahliye Edileceğinin De Belirtilmiş Bulunması) Gerekir	1011
E) Şarta Bağlı Tahliye Taahhüdü Geçerlidir.....	1011
F) İlk Kira Sözleşmesi İle Birlikte Verilen Tahliye Taahhüdünün Geçersizliği Hususu, Yazlık Olarak Kiralanan Yerler Bakımından Uygulanamaz	1013
G) Tahliye Taahhütlerinde İcra Ve Dava Süreleri İle Sürenin Hesaplanması	1014
H) Davacı-Davalı	1016
İ) Kiralayan İcra Takibini Ve Dava Hakkını Bir Arada Kullanabilir Mi?	1017
1. Kullanabilir Görüşüne Örnek.....	1017
2. Kullanamaz Görüşüne Örnek	1017
J) 6570 Sayılı Yasanın 7. Maddesinin Birinci Fıkrasının (a) Bendi (TBK. mad. 352/1) Gereğince Verilen Tahliye Taahhüdünün Fonksiyonu Ve Doğurduğu Talep Hakları.....	1018

1. Kira Sözleşmesinin Son Bulduğu Tarih	1018
2. İctihatlar	1019
K) Vekilin Verdiği Tahliye Taahhüdü.....	1022
L) Konu İle İlgili Sonuç Açıklamaları	1026
1. Genel Olarak.....	1026
2. Şekli.....	1026
3. Tahliye Taahhüdü Kira İlişkisinin Devamı Sırasında Verilmelidir	1026
4. Tevali Eden Tahliye Taahhütleri	1026
5. Dava Açma Süresi Ve Mercii.....	1026
6. Tahliye Taahhüdü Bizzat Kiracı Tarafından Verilmelidir	1027
7. Davada Sıfat	1027
8. İspat.....	1027
M) Tahliye Taahhüdü İle İlgili İctihatlar	1027
IV. İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYE (6570 SK. mad. 7/e; TBK. mad. 352/2)	1033
A) Genel Olarak	1033
B) Kira Bedelini Ödemediğinden Dolayı Kiracıya Haklı İhtar Yapılmış Olmalıdır	1033
C) İhtarın Yazılı Olması Ve Hangi Vadeye Ait Kira Bedelinin İstendiğini Belirtmesi Gerekir	1034
D) Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılmalıdır	1034
E) Kira Süresinin Sonunu İzleyen Ay İçinde Tahliye Davası Açılmalıdır	1035
F) Kira Bedelinin Zamanında Ödenmemesinden Dolayı İki Haklı İhtar Sebebiyle Sona Erdirme Konusunda Yeni Türk Borçlar Kanunu mad. 352/2'nin Getirdiği Yenilikler	1036
G) İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye İle İlgili İctihatlar.....	1039
V. KİRAÇININ 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)	1047
A) Kural.....	1047
B) Bu Boşaltma İmkânı Sadece Mesken (Konut) Olarak Kiralanan Yerler İçin Söz Konusudur	1048
C) Kiralayanın Kiracısının Veya Eşinin Aynı İlçe Veya Belde Belediye Hudutları İçerisinde Oturulabilecek Evi (Konutu) Olduğunu Bildiği Halde Kiraya Vermesi Ya Da Bu Durumu Öğrendikten Sonra Dahı Kiraya Devam Etmesi Halinde Sorunun Çözümü	1049
D) GKK. mad. 7/son (TBK. mad. 352/3) Fıkrasındaki Haktan Önceden Feragat Edilebilir mi?	1050
1. Edilebilir görüşü	1050

2. Edilemez Görüşü	1050
E) Oturulacak Meskenin Halen Bir Başkası Tarafından İşgal Edilmekte Bulunması Tahliye Davasının Kabulüne Engel Değildir	1050
F) Kiralayanın Kiralanana Şahsen Veya Yakınları İçin İhtiyacı Bulunmasa Dahi, Yine Kiracısına Karşı 6570 Sayılı Yasa Madde 7 Son Fıkra (TBK. mad. 352/3) Dayanarak Tahliye Davası Açılabileceği Gibi Tahliye Edilen Kiralananın Tekrar Dilediği Başka Birine Kiraya Verebilir	1051
G) 6570 Sayılı Yasa Madde 7 Son Fıkra Uyarınca, Kira Süresinin Bitimini Beklemeye Hacet Olmaksızın Her Zaman Dava Açılabileceği Gibi (yeni TBK. mad. 352/3 daha başkadır) Kiracıya Önceden Bir İhtarname Çekilmesine De Gerek Bulunmamaktadır	1051
H) 6570 Sayılı Yasa Madde 7/son'un uygulama şartları	1052
1. Kiracı Veya Bitlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Olduğu Bir Konutunun Bulunması	1052
2. Konutun Aynı Şehir Veya Belediye Sınırları İçinde Olması (TBK. mad. 352/3'e Göre, Aynı İlçe Veya Belde Belediye Sınırları İçinde)	1054
3. Konutun Kiracının Kullanmasına (Oturabilmesine) Elverişli Bulunması	1056
a) Hukuken oturulabilir halde olması	1056
b) Fiilen (Eylemli Olarak) Oturulabilir Olması	1058
İ) Dava Açma Hakkı	1059
J) 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu mad. 352/3 Fıkrası İle Mülga 6570 Sayılı Kanun mad. 7/son Fıkrası Arasındaki Farklar	1061

3. Dava süresinin uzaması

MADDE 353-	1062
I. MADDE GEREKÇESİ	1062
II. GİRİŞ	1062
III. GENEL OLARAK	1063
IV. YARGITAY UYGULAMASI	1063
V. KİRA SÜRESİ SONA ERDİKTEN SONRA KİRA BEDELİNİN ALINMASI	1066
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	1067
VII. ISLAH YA DA DAVA SIRASINDA İHTİYAÇLININ DEĞİŞTİRİLMESİ	1067

4. Dava sebeplerinin sınırlılığı

MADDE 354-	1069
I. MADDE GEREKÇESİ	1069
II. MADDE AÇIKLAMASI	1069
III. ELEŞTİRİSİ	1069
IV. 6570 SAYILI YASADA VE BORÇLAR KANUNUNDA AÇIKLANAN NEDENLER DİŞINDAKİ SEBEPLERLE AÇILACAK TAHLİYE DAVALARI, SÖZLEŞMELEERDE AKSİNE ŞART BULUNSA DAHİ DİNLENEMEZ	1070
V. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	1072

5. Yeniden kiralama yasağı

MADDE 355-	1077
I. MADDE GEREKÇESİ	1077
II. GİRİŞ	1078
III. MADDENİN AÇIKLANMASI	1079
IV. TBK. mad. 355'in KAYNAĞI OLARAK 6570 SAYILI KANUNUN 15 ve 16. MADDELERİNİN AÇIKLANMASI	1080
A) Genel Olarak	1080
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	1080
C) Tazminatın Koşulları	1081
1. Başkasına Kiralanmış Olma	1081
2. Mücbir neden (Haklı neden = TBK. mad. 355/1)	1082
3. İhtarname	1083
4. Zamanaşımı	1083
5. Kiralananın Boş Bırakılması Sorumluluğu Gerektirmez	1083
D) 6570 Sayılı Yasanın 15. (TBK. 355) Maddesinin Uygulanabilmesi İçin; Zararın Varlığının, Hukuka Aykırı Eylemle Bu Zarar Arasında İlliyyet Bağının; Bir Başka Anlatımla Zararın, Bu Hukuka Aykırı Eylemin Uygun Sebep Ve Sonucu Olduğunun Kanıtlanması Zorunludur.	1084
E) 6570 Sayılı Yasanın 15. (TBK. 355) Maddesinde Öngörülen Zarar Ve Tazminatın Kapsamı/ Manevi Tazminatın İstenemeyeceği Sorunu	1084
1. Genel Olarak Zarar Ve Tazminat	1084
2. Tahliye Tarihinden İtibaren Ne Kadar Sürede İşyeri Açılabileceği Objektif Olarak Belirlenmelidir	1084
3. Genel Olarak Manevi Zarar	1085
4. İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilen Taşınmazın Bir Başkasına Kiraya Verilmesi Olayı İçin Manevi Tazminata Hükmedilemez	1085

5. Kiracı Tahliye Etmek Zorunda Kaldığı Taşınmazı Hangi Şartlarla Yeniden Kiralayabilir	1087
6. Tazminat - Haksız tahliyeden kaynaklanan tazminat - Depozito bedelinin istirdadı - Sözleşmeye aykırılık - Hakkın kötüye kullanılması - İyiniyet	1088
F) Peştemaliye Ve Hava Parası Arasındaki İlişkiler.....	1089
G) Kiracılık Sıfatının Tespiti.....	1090
V. SONUÇ AÇIKLAMALARI.....	1093

6. Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi

MADDE 356-	1096
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1096
II. GİRİŞ	1096
III. GENEL OLARAK.....	1097
IV. AÇIKLAMASI.....	1097
V. 6570 SAYILI KANUNUN “KİRACININ ÖLÜMÜ HALİNDE TAHLİYE” İLE İLGİLİ 13. MADDESİNİN (ve dolayısıyla TBK. mad. 356’nın) AÇIKLANMASI	1098
A) Genel Olarak	1098
B) İşyeri Kiralarında Kiracının Ölümü	1100
C) Konut Kiralarında Kiracının Ölümü	1101

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÜRÜN (HASILAT) KİRASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

ÜÇÜNCÜ AYIRIM

Ürün Kirası

A. Tanımı

MADDE 357-	1103
I. MADDE GEREKÇESİ.....	1103
II. GENEL AÇIKLAMALAR.....	1104
A) Adi Kira İle Ürün Kirası Arasındaki Benzerlikler Ve Ayrılıklar	1104
B) Zirai Bir Taşınmazın Maliki Birbirinden Ayrı İki Kira Sözleşmesi Kurabilir	1104
III. MADDENİN AÇIKLANMASI	1106
A) Tanımı.....	1106
B) Çeşitleri.....	1106
1. İştirakli Kira	1106
2. Hayvan Kirası	1107

C) Adi Kira İle Ürün Kirası Arasındaki Ortak Noktalar, Farklar Ve Kistaslar.....	1107
1. Ortak Noktalar.....	1107
2. Farklar	1107
a) Konuları Bakımından	1107
b) İçerikleri Bakımından.....	1108
c) Kiracıya Sağladığı Haklar Ve Yükümlülükler Bakımından.....	1108
d) Kira Karşılığının İçeriği Bakımından	1108
3. Adi Ve Ürün Kirasını Ayırmaya Yarayan Ölçütler.....	1108
D) Ürün Kirası Sözleşmesi Feshi İhbar Yapılmadığı Sürece Kendiliğinden Sona Ermez	1109
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?	1110
IV. SONUÇ AÇIKLAMALARI	1111
V. ADİ KİRA İLE HASILAT (ürün) KİRASININ TANIMLARI, KARŞILAŞTIRILMASI VE ESASLI UNSURLARI (ÖĞELERİ)	1115
A) Tanımlar.....	1115
1. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'na Göre.....	1115
2. Yeni Borçlar Kanununa Göre	1115
B) İki Kira Çeşidi Arasındaki Farklar	1115
1. Konu Bakımından	1115
a) Genel olarak	1115
b) Doğal ve medeni semereler	1116
c) Taşınır Ve Taşınmaz Mallarda.....	1117
d) Hayvan Kirası Veya Evcil Hayvan Kirası Ve Evcil Hayvan Tevdii Kavramı	1117
e) Demirbaş Eşya Listesinin (Defterinin) Düzenlenmesi (Tespiti) (BK. mad. 271; yeni TBK. mad. 359)	1118
f) Bir Ticari Teşebbüsün Tamamı Ya Da Bir Bölümü Hasılat Kirasına Konu Olabilir	1119
g) Hak kirası	1119
h) Hasılat Kirasına Örnekler	1120
i) İşletme Hasılat Kirası Sözleşmesi.....	1122
aa) Kavram.....	1122
bb) Sözleşmenin Konusu.....	1122
cc) Kira Konusu İşletmenin Teslimi	1123
dd) Kiralayanın Sorumluluğu.....	1123

ee) Kira Konusu Semere İçin Devredilmelidir	1123
ff) Kiracının Sorumluluğu	1123
j) İşletmenin Geçici Devri Sözleşmesi	1124
k) İşletme Yönetimi Sözleşmesi	1124
aa) Kavram	1124
bb) Malik Şirketin Yükümlülükleri	1124
2. Kiracının Yetkileri Bakımından	1124
3. Kiranın Kiracıya Yüklediği Yükümlülükler Bakımından	1126
4. Kira Bedelinin İçeriği Bakımından	1127
a) Genel Olarak	1127
b) İştirakli Ürün Kirası Ve Bunun Adi Ortaklıktan Farkı	1127
c) Tarımsal taşınmazların hasılat (ürün) kirası	1129
C) Hasılat (Ürün) Kirasının İleride Çıkarılacak Veya Yetiyecek Ürün Satışından Ayırt Edilmesi	1130
1. İnsan Emeline Dayalı Semereleri Kimin Yetiştirdiği Teorisi (Görüşü, Kıtası)	1130
2. İnsan Emeli Olmaksızın Yetişen Semerelerde Aranacak Kıtaslar	1130
3. Yenilemeyen Ve Çıkarılmaları Ana Şeyin Özünü Etkileyen Semereler Teorisi (Görüşü, Kıtası)	1130
4. Çeşitli Semerelerin Hepsinden Bedel Karşılığında Yararlanma Olanağı Kıtası	1131
5. Hasılat Kirası Ve Ürünün Satımı Arasındaki Fark	1131
D) Kira Sözleşmesinin Esaslı Unsurları	1131
1. Anlaşma	1131
2. Kira Konusu Bir Mal Veya Hak Olmalıdır / Kiralanan Şeyin Mutlaka Kiralayana Ait Olması Şart Değildir	1132
3. Kira İlişkisi Borç Doğuran Bir Sözleşmedir	1133
4. Sözleşmenin Konusunun Tahsis Amacına Uygun Surette Teslimi (Hasılat Kirasında, Kural Olarak Ayrıca Kiracının İşletme Yükümlülüğü)	1134
a) Bir Otomobilin Benzin Ve Şoförle Ya Da Bir Mavnanın Tayfalarla Birlikte Kirası	1135
b) Küçük Kasa Kira Sözleşmesi	1136
5. Kira Yoluyla Kullanmayı Bırakma, Zaman Üzerinde Yapılmalıdır ...	1136
6. Kira Bedeli	1138
a) Kiranın Ariyetten (Kullanma Ödücü) Farkı	1138
b) Kira Karşılığı Mutlaka Para Mı Olmalıdır?	1138
c) Sözleşmede Kararlaştırılmamış Olan Kira Bedelinin Mahkemece Tespiti Gerekir	1139

d) Kira Parası Altın Veya Yabancı Para Olarak Belirlenebilir	1140
e) Hâsılat Kirasında Kira Parası	1140
f) Hizmet Ediminin İfası Karşılığında Bir Eşyanın Kullanılması Veya Kira Bedelinin Bir Hizmet Şeklinde Ödenmesi Sorunu.....	1141
aa) Kapıcılık sözleşmesi	1141
bb) Hizmet Karşılığı Verilen Ücretin Bir Kısımının Karşılığının Konut Tahsisi Sözleşmesi	1141
g) Rödovans Alacağı.....	1142

B. Genel hükümlerin uygulanması

MADDE 358-	1147
AÇIKLAMALAR.....	1147

C. Tutanak düzenleme

MADDE 359-	1148
I. MADDE GEREKÇESİ	1148
II. GENEL AÇIKLAMALAR	1148
III. MADDENİN AÇIKLANMASI	1149
A) Ürün Kirasında Geri Verme	1149
B) Tutanak Tutma Yükümlülüğünden Taraflardan Birisinin Kaçınması Halinde Yapılacak İşlem	1149
C) Düzenlenen Tutanak Bir Delil Niteliğindedir	1149
D) Düzenleniş Biçimi	1149

D. Kiraya verenin borçları

I. Teslim borcu

MADDE 360-	1150
I. MADDE GEREKÇESİ	1150
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1150
III. YARGITAY KARARLARI	1151

II. Esaslı onarımlar

MADDE 361-	1152
I. MADDE GEREKÇESİ	1152
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1152
III. YARGITAY KARARLARI	1152

E. Kiracının borçları

I. Kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu

1. Genel olarak 1154

MADDE 362- 1154

I. MADDE GEREKÇESİ 1154

II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1155

A) Kira bedelinin ödenmesi zamanı 1155

B) Kiracının Temerrüdü (Direnimi) 1155

III. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 1155

IV. 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU'NUN 281 VE 288. MADDELERİNDEN
AYRILMA NEDENLERİ 1156

2. Olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim

MADDE 363- 1159

I. MADDE GEREKÇESİ 1159

II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1159

III. İÇTİHATLARIN ÖZETİ 1161

IV. KONU İLE İLGİLİ BİR İNCELEME (ÜRÜN KİRASİ BEDELİNİ İNDİRME
TALEBİNİN SÖZLEŞMENİN DEĞİŞEN ŞARTLARA UYARLANMASI İSTEMİ
İLE BAĞLANTISI) 1162

A) Umulmayan Durumlar Nedeniyle Kira Bedelinden İndirim 1162

B) Fevkalade Haller (Olağanüstü Felaketler) 1162

C) Tarımsal Taşınmaz (Gayrimenkulün Her Vakit ki Hâsılatı) 1163

D) BK. md. 282'nin Uygulanmasını Gerektirmeyen Durumlar 1163

E) Her Zamanki Hâsılatın Önemli Surette Azalması Kavramı 1164

F) Ürün Toplandıktan Sonra Ortaya Çıkan Doğal Olaylar Nedeniyle Bu
Ürünün Yok Olması Sorunu 1164

G) Kiracının Bu Haktan Önceden Feragat Etmesi Geçersizdir 1165

H) Ürün Kiracısının Felaket Durumlarında İndirmeye İlişkin Talep
Hakkı Emredici (Buyurucu) Hukuktur 1165

İ) Hukuksal Sonuçlar 1166

1. Hakkaniyete Dayanan İndirim 1166

2. Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması 1166

V. Zirai Ürün Kirasından Kaynaklanan Kira Bedelini İndirme Davasının
Esasları İle İlgili Bir Yargıtay Kararı 1167VI. BK. md. 282 HÜKMÜNÜN SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI DAVASI İLE
İLİŞKİSİ 1171

*II. Kiralananı kullanma ve işletme borcu***MADDE 364- 1173**

- I. MADDE GEREKÇESİ 1173
- II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1173

*III. Bakım borcu***MADDE 365- 1175**

- I. MADDE GEREKÇESİ 1175
- II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1175
- III. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 1176

*F. Alt kira ve kullanım hakkını devir yasağı***MADDE 366- 1178**

- I. MADDE GEREKÇESİ 1178
- II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1179

*G. Sözleşmenin sona ermesi**I. Sona erme sebepleri**1. Sürenin geçmesi***MADDE 367- 1180**

- I. MADDE GEREKÇESİ 1180
- II. MADDENİN AÇIKLAMASI 1180
- III. MADDEYLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHATLARI 1181

*2. Fesih bildirimi***MADDE 368- 1185**

- I. MADDE GEREKÇESİ 1185
- II. MADDENİN AÇIKLANMASI 1185

*3. Olağanüstü fesih**a. Önemli sebepler***MADDE 369- 1187**

- I. MADDE GEREKÇESİ 1187
- II. OLAĞANÜSTÜ FESİH 1187
 - A) TBK.mad. 331 ile mad. 369 Hükümlerinin Niteliği 1187
 - B) Olağanüstü Sebepler Nedeniyle Feshi Bildirmenin Koşulları 1188
 - C) Önemli Sebepler Nedeniyle Feshi Bildirmenin Hükümleri 1188
 - D) Eleştirisi 1189

*b. Kiracının iflasi***MADDE 370- 1190**

- I. MADDE GEREKÇESİ..... 1190
- II. ÜRÜN KİRACISININ İFLASI..... 1190

*c. Kiracının ölümü***MADDE 371- 1192**

- I. MADDE GEREKÇESİ..... 1192
- II. KİRACININ ÖLÜMÜ SEBEBİYLE FESHİ BİLDİRME 1192
 - A) Kiracının Ölümü 1192
 - B) Yasal Fesih Bildirim Süreleri..... 1192

*II. Sona ermenin sonuçları**1. Geri verme***MADDE 372- 1194**

- I. MADDE GEREKÇESİ..... 1194
- II. GENEL OLARAK GERİ VERME YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN KAPSAMI..... 1194

*2. Tutanağa geçirilmiş eşya***MADDE 373- 1197**

- I. MADDE GEREKÇESİ..... 1197
- II. TUTANAĞA GEÇİRİLMİŞ EŞYANIN GERİ VERİLMESİNİN KAPSAMI 1198
 - A) İspat için Tutanak 1198
 - B) Hasarın Kiracıya Ait Olmasını Sağlamak..... 1198
 - C) Kiracının Değer Artış İstemi 1198
- III. KİRACI TARAFINDAN YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASININ KOŞULLARI 1199
 - A) Kiracı ancak kiraya verenin rızası ile yenilik ve değişiklik yapabilir 1199
 - B) Kiraya verenin rızası olmadan yenilik ve değişiklik yapılması 1200
 - C) Kiraya verenin yenilik ve değişikliğe rıza göstermesi..... 1200
 - D) Kiraya verenin rızası ile kiracı tarafından yapılan yenilik ve değişikliğin sonuçları 1201
- IV. MADDEYLE İLGİLİ İÇTİHATLAR 1202

*3. Ürün ve yetiştirme giderleri***MADDE 374- 1207**

- I. MADDE GEREKÇESİ..... 1207
- II. TARIMSAL TAŞINMAZLARIN ÜRÜN KİRASINDA SÖZLEŞME SONUNDA ÜRÜNLERİN KİME AİT OLACAĞI SORUNU 1207

4. Saman, gübre ve benzerleri

MADDE 375-	1209
I. MADDE GEREKÇESİ	1209
II. DÜZENLİ BİR İŞLETMENİN GEREKTİRDİĞİ STOKLARIN BIRAKILMASI	1209

H. Hayvan kirası

I. Konusu

MADDE 376-	1211
I. MADDE GEREKÇESİ	1211
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1211

II. Sorumluluk

MADDE 377-	1213
I. MADDE GEREKÇESİ	1213
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1214

III. Fesih

MADDE 378-	1215
I. MADDE GEREKÇESİ	1215
II. MADDENİN AÇIKLANMASI	1215

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ÇEŞİTLİ İNCELEMELER

BİRİNCİ KESİM

KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI

I. GENEL OLARAK	1217
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN AYIRT EDİCİ NİTELİKLERİ	1218
A) Kiracılık Yalnızca Şahsi Bir Hak Kullanmayı Amaçlayıp Aynı Bir Hak Değildir	1218
1. Kira Sözleşmesi Borç Doğuran Bir Akittir	1218
2. Kiracılık İlişkisi Ancak Sözleşmenin Taraflarına Karşı İleri Sürülebilir	1218
3. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Yükümlülüğü Ancak Kiralanan Yerin Fiilen Kendisine Teslimi İle Başlar	1219
4. Kiralanan Yerin Tahliye Edilmiş Olması Onun Usulüne Göre Kiralayana Teslimi Anlamına Gelmez	1219
5. Sözleşmeyi Yapan Kişi Bilahare Taşınmazı Satmış İse Kiralayan Sıfatı Kalmayacağından Ötürü Dava Açamaz	1220
6. Tapu Tahsis Belgesi Verilmekle Kira Sözleşmesi Son Bulur	1220

III. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE SÜRE VE ŞART	1221
IV. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KONUSU	1222
A) Taşınır Veya Taşınmaz Mala İlişkin Olması	1222
B) İhtiyaçtan Fazla Olan Köy Mer'ası Kiraya Verilebilir	1223
C) Kira Sözleşmesi Rızai Bir Akittir. Bu Sözleşmenin Kuruluşu İçin, Kira Konusunda Tarafların Rızalarının Birleşmesi Yeter	1223
1. Kiralayanın Malik Olması Gerekmez	1223
2. Kira Sözleşmesini Malik Olmayan Da Kurabileceğine Göre, Kiralayan Bu Sözleşmeye Dayanarak Kira Alacağının Tahsili Davası Açabileceği Gibi İcrai Takipte De Bulunabilir	1224
3. Kiraya Veren Kira Parası İstenen Dönemde Mecuru Kiralamakta Yetkili Olup Olmadığının Önemi Yoktur	1225
V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ	1225
VI. MÜŞTEREK MÜLKİYETE KONU OLAN ŞEYİN KİRAYA VERİLMESİ	1227
A) Pay Ve Paydaş Çoğunluğuna Sahip Bulunmayan Hissedarın Bu Durumunu Sözleşme Yaptığı Kişiye Bildirmesi Gerekir	1227
B) Zorunlu Dava Arkadaşlığı	1229
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	1231
1. Bilimselöğreti	1231
2. Uygulama	1231
a) Kiralayanın Mutlak Dava Hakkı Vardır	1231
b) Müşterek Mülkiyette Pay Ve Paydaş Çoğunluğu	1232
c) Müşterek Maliklerden Birisinin Dava Açması	1232
d) İştirak Halinde Mülkiyete Tabi Olan Taşınmazın Kira Tespit Davasına Konu Olması	1232
e) İştirak Haline Tabi Olan Taşınmazda Paydaşın Dava Açması ...	1232
f) Müşterek Mülkiyete Tabi Olan Bir Taşınmazda Bir Paydaşın Kendi Payını Kiraya Vermesi	1233
g) Müşterek Mülkiyete Tabi Taşınmazda Bir Paydaşın Payı Oranında Tek Başına Dava Açabileceği	1233
h) TMK'nun Paylı Mülkiyete İlişkin 691. Maddesi Hükmüne Göre Kiraya Verme Önemli İdari İşlemlerden Olup Pay Ve Paydaş Çoğunluğunun Sağlanması Gerekir	1234
VII. KİRA BEDELİ	1234
A) Kira Bedelinin Mutlaka Para Olması Gerekmez	1234
B) Kira Parası Mutlaka (Türk Lirası Olması) Zorunlu Değildir; Herhangi Bir Yarar Da Olabilir	1240

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.....	1241
IX. KİRA SÖZLEŞMESİNİN İSPATI	1245
X. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER.....	1249

İKİNCİ KESİM

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

I. MADDİ OLAY.....	1256
II. MUVAZAA İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	1256
III. TARAFLAR ARASINDAKİ SÖZLEŞME (BİLEŞİK) MAHİYETTE BİR SÖZLEŞME TÜRÜDÜR.....	1257
A) Bileşik (Mürekkep) Sözleşme Kavramı	1257
B) Bileşik Sözleşmenin Tamamlanması	1258
C) Bileşik Sözleşmeye (Olayımızda Yakınlığı Bakımından) İsviçre Federal Mahkemesi Uygulamasından Şu Örnek Verilebilir.....	1258
IV. MARUF VE MEŞHUR VAKIALARDAN AMAÇ	1258
V. İSPAT.....	1258
VI. KÖTÜ KAZANILMIŞ DURUMUN VEYA HAKKIN İLERİ SÜRÜLMESİ.....	1259
VII. SONUÇ	1259

ÜÇÜNCÜ KESİM

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

I. KİRALANANDA KİSMİ FESİH VE NEDENSİZ ZENGİNLEŞME DAVASI	1260
A) Sorun.....	1260
B) Örnek olay.....	1260
II. KİRA SÖZLEŞMESİNDE KARARLAŞTIRILANDAN FAZLA ÖDEME HALİNDE NEDENSİZ ZENGİNLEŞME DAVASI.....	1261
III. VEKÂLETSİZ İŞGÖRME İLE İLGİLİ SORUNLAR.....	1270
IV. KİRALAYANIN NEDENSİZ ZENGİNLEŞMESİ	1279
V. KİRACININ KİRALANANDA YAPTIĞI FAYDALI GİDERLER KARŞILIĞI SÖZLEŞME HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR	1280
VI. HÂSILAT KİRASİ İLE NEDENSİZ ZENGİNLEŞME ARASINDAKİ ETKİLEŞMELER	1282
VII. KİRACIYA ZİRAAT GİDERLERİ İÇİN VERİLMESİ GEREKEN TAZMİNAT	1284
VIII. SAMAN VE GÜBRE GİBİ ŞEYLERİN BIRAKILMASI	1285

DÖRDÜNCÜ KESİM

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

I. MUVAZAALI DEVİR HALİNDE	1287
A) Genel Olarak	1287
1. Kiracı Kiralayana Karşı Butlan İleri Sürebilir	1287
2. Kiracı, Muvazaa Yapanlara Karşı Tazminat Davası Açabilir	1287
B) İtiraz - Def'i	1288
C) Hukuksal Yarar	1288
D) Davanın Tarafları	1289
E) Muvazaaya İlişkin Butlanın Hukuksal Mahiyeti	1290
F) Tahliye Davalarında Kiracı Muvazaa İddiasında Bulunabilir mi?	1290
1. Bu Konudaki Görüşlerin Dökümü Ve Eleştirisi	1290
2. Görüşümüz	1292
II. MUVAZAASIZ DEVİR HALİNDE	1297
A) Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına Devredilmesi Sonucunda Kiracının Uğradığı Zararın Tazmini Sorunu	1297
B) Bilimsel Dayanakların Özeti	1297
C) Çeşitli olasılıklar	1300
III. KİRA BEDELİNDE MUVAZAA VE ALACAK DAVASI	1301

BEŞİNCİ KESİM

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

I. GENEL OLARAK	1303
II. ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE SÖZLEŞMEYE DAYANARAK TAZMİNAT TALEP EDEBİLME İMKÂNI TANINMASININ HUKUKSAL DAYANAĞI	1303
A) “Üçüncü Kişi Lehine Sözleşme”den Yararlanma Çabaları	1303
B) Borçlunun “Özen Yükümünün”, Edime Yakınlığı Nedeniyle Bazı “Üçüncü Kişilere” Karşı Da Etkili Olması Görüşü	1303
C) Üçüncü Kişiyi Etkili Sözleşmenin, Yerleşik Mahkeme Kararları İle Oluşan Örf Ve Âdet Hukukuna Dayandığını İleri Süren Görüş	1304
D) “Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkinin” Edim Yükümünden Bağımsız, Sadece Koruma Yükümlerini İçeren Bir Borç İlişkinine Dayandığı Ve Alacaklı İle Borçlu Arasındaki İlişkidir Soyut Olduğu Görüşü	1305
III. UYGULAMA ÖRNEKLERİ	1305
A) Tuhr’un Verdiği Örnek	1305
B) Alman Federal Mahkemesi Uygulamasından Örnekler	1306

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	1311
A) Genel Olarak	1311
B) Altın Üzerinden Ödeme	1311
C) Kira Parası Alacaklının İkametgahında Ödenmelidir (Bk. mad. 73/b.1; TBK. mad. 89/1)	1311

İKİNCİ KESİM

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

I. İFA ZAMANI	1315
II. BİLİMSELÖĞRETİNİN SAPTADIĞI İLKELER	1315
III. SONUÇ	1317
A) Kira Parasının Ödenmesi Gereken Zaman.....	1317
B) İcra Takibinde Esas Olan Tespit İlamıdır.	1317
C) Kira Sözleşmesindeki Bir Koşulun (Örneğin Kira Parasının Ödenme Zamanı) Uygulama İle Değiştirilmesi.....	1318

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.....	1319
II. KİRA PARASI KAVRAMI.....	1319
A) Bilimselöğretide Bir Kısım Yazarlara Göre.....	1319
B) Yargıtay Uygulamasına Göre Kira Parası	1320
1. Genel Olarak.....	1320
2. Kira Borcu Ne Zaman Ödenir?	1320
3. Muacceliyet Kaydı Geçersizdir	1321
4. Kiracının Davadan Kurutulabilmesi İçin, Kira Borcunu Tam Olarak Kiralayana Ödemesi Gerekir	1322
5. Ödeme Yerine Kaim Olmak Üzere İcra Dairesine Tahvil Verilmesi, Süresinde Ödeme Olarak Kabul Edilemez	1322
C) Kira Borcunun Niteliği Ve Kapsamı	1322

D) Ev Hayvanlarının Konuttan Tahliyesi İle İlgili Yargıtay Uygulamasından Örnekler	1441
--	------

ONİKİNCİ KESİM

İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE

I. KONUT YA DA İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE.....	1443
A) Konut Ve İkametgah Kavramı	1443
B) Kişi Ve İhtiyaç Koşulu	1443
C) Davacı	1448
1. Kiralayanın Dava Hakkı	1448
2. Müşterek mülkiyette dava hakkı	1448
3. İştirak Halinde Mülkiyette Dava Hakkı.....	1448
4. Verilen Muvafakatin Geri Alınması Veya Davadan Feragat	1449
5. Kuru Mülkiyet Sahibinin Dava Hakkı.....	1450
6. Kiralanandan Çok Küçük Bir Hisse Satın Alan Kişinin Dava Hakkı ..	1450
D) Davalı	1450
E) Süre	1451
F) Diğer Hususlar	1452
II. İŞYERİ İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE	1453
A) Kural	1453
B) Süre Koşulu.....	1453
C) İşyeri İhtiyacının Gerçek Ve Zorunlu (Samimi) Olması.....	1454
1. İşyeri İhtiyacının Samimi (Gerçek) Ve Zorunlu Olması İçin, İhtiyaçlı Kişi Bakımından Mevcut Olması Gereken Koşullar	1454
a) Fazla Gelir Sağlamak Veya Ticareti Genişletmek Amaçlarıyla Açılan Tahliye Davaları	1454
b) Uygulamada Aşağıda Sıralanan Somut Uyuşmazlıklarda İşyeri İhtiyacı (Ticaretin Genişletilmesi) Olarak Kabul Edilmemiştir	1454
2. Kiralanan Yerin, Davacının Yapacağını Öne Sürdüğü İşe Uygun Olması Gerekir	1454
3. Davacının Kiralananın Bulunduğu Yerde Oturmaması.....	1455
4. Yapılacak İş İçin Davacının Sağlık Durumunun Ve Niteliklerinin Elverişli Bulunması	1455
D) İhtiyaç Kavramı Ve Ortaya Çıkış Nedenleri	1455
E) Kiralayanın, Kendisinin Kiracı Konumunda Olması Hali	1456
F) Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı.....	1456
1. Kural.....	1456
2. Tüzel Kişinin İhtiyacı İçin, Tüzel Kişinin Ortağı Bulunan Gerçek Kişilere Ait Taşınmazların Tahliyesi İstenemez	1457
3. Tüzel Kişinin İhtiyacı, Ana Sözleşme İle Belirlenir	1457

G) Konut İhtiyacı İle İşyeri İhtiyacının Bir Arada İleri Sürülmesi	1457
H) Meslek Ve San'atın Bizzat İcrası	1457
İ) Kiralananın Kısmen Tahliyesi	1458
J) İhtiyaç Doğmadan Tahliye Davası Açılmaz	1459
1. Kural	1459
2. Yakında Doğacağı Muhakkak Olan İhtiyaç	1459
3. Dava Sırasında Gerçekleşen İhtiyaç Dikkate Alınmalıdır	1459
4. İhtiyacı İleri Sürülen Kiralayanın Yurtdışında Olması	1459
K) İhtiyacın Samimi Ve Gerçek Olmadığını Gösteren Olgular	1459
1. Kiralayanın boş işyerinin bulunması hali	1459
2. Kiralayanın Halen Kullandığı Kendisine Ait İşyerini, Geçmek İstedığı Yerdeki Kiracısına Vermeğe Razi Olması	1460
3. Kiralayanın, Kiracıdan Rayice Uygun Kira Bedeli İstemiş Olması İhtiyacın Samimi Olmadığı Anlamına Gelmez	1460
4. Davacı Yazar Olduğundan Ve De Kiralananı İşyeri Gibi Kullanacağına Göre Bu İhtiyacı Zorunlu Olarak Kabul Edilemez	1460
5. Kiralayan Tarafından Kiralananın Satışa Çıkarılması	1460
6. Yılda Bir Veya Birkaç Defa Yapılacak Apartman Yönetimi Toplantı Yeri İhtiyacı (Devamlılık Niteliği Taşımadığından) Zorunlu İhtiyaç Sayılamaz	1460
7. İhtiyaçlının Ölümü Veya Boşanması Halleri İhtiyacı Ortadan Kaldırır	1460
L) İhtiyaç nedeniyle tahliye davalarında usul hükümleri	1460

ONÜÇÜNCÜ KESİM

TAŞINMAZI YENİDEN İNŞA VEYA İMAR AMACIYLA TAHLİYE

I. YASAL DÜZENLEME	1463
II. YENİDEN İNŞA VE İMAR AMACIYLA TAHLİYENİN TAMİR İÇİN GEÇİCİ TAHLİYEDEN FARKI	1463
A) Borçlar Kanunu'nun 251. (TBK. mad.319/1) Maddesinin Açıklanması	1463
1. Kiracının İvedili Onarımlara İzin Verme Ödevi	1463
2. Kiracının İkinci Derecede Önemli Bozuklukları (Ayıpları) Giderme Hakkı	1464
B) Esaslı Nedene Dayalı Sürekli Tahliye (TBK 350/2) İle Geçici Tahliye (Tbk 319/1) Arasındaki Farklar	1465
III. YENİDEN İMAR-İNŞA AMACIYLA TAHLİYENİN ŞARTLARI	1466
A) Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi Veya (Yeniden İnşa Veya İmar Amacıyla) Esaslı Surette Tadil, Tevsi Veya Tamir Edilmesi	1466

1. Kiralananın Yıkılıp Yeniden İnşa Edilmesi.....	1466
2. Onarım, Genişletme Veya Tadil	1467
3. Gelir Arttırmak İçin Esaslı Onarıma Gidilip Gidilemeyeceği Ve Özellikle Konut Olarak Kiraya Verilmiş Olan Bir Yerin İşyerine Çevrilebilip Çevrilemeyeceği Sorunu	1468
4. Tamir, Tevsi Veya Tadilatın (Esaslı Surette Olması) Ve Bu (Ameliye Esnasında İçinde İkamet Veya İştigalin Mümkün Bulunmadığının Fennen Anlaşılması).....	1468
5. İbraz Olunan (Proje Ve Ruhsatnamenin Fennen Ve İmar Mevzuatına Göre Tatbikinin Kabil Olup Olmadığının Da Araştırılıp Saptanması) Gerekir	1469
B) Yeniden İnşa Nedeniyle Tahliye Davalarını Kimler Açabilir?.....	1469
C) Davalı	1471
D) Davanın Açılma Süresi	1472
IV. KİRALANIN YENİDEN KİRALAMA (KİRAYA TUTMA) HAKKI.....	1473
A) Kural	1473
B) Bu Olanığın Kötüye Kullanılmaya Elverişli Oluşu	1473
C) Yeniden Kiralama Yasağına Aykırılık	1475
D) Tercih Hakkı Bakımından Belirlenecek Yeni Kira Bedeli.....	1475
E) Yasağa Aykırılığın Yaptırımı.....	1475

ONDÖRDÜNCÜ KESİM

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

I. GENEL OLARAK.....	1477
II. BİR AY İÇERİSİNDE HABERDAR ETME SORUNU	1477
III. HANGİ DURUMLARDA DAVA AÇILABİLİR	1477
IV. DAVA AÇMA SÜRESİ	1477
V. KİRA SÖZLEŞMESİ TAPU SİCİLİNE ŞERH EDİLMİŞSE YENİ MALİK TBK 351 HÜKMÜNDEN YARARLANABİLİR Mİ?	1478

ONBEŞİNCİ KESİM

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

I. GENEL OLARAK.....	1480
II. GEÇERLİ BİR TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN ŞARTLARI	1481
A) Taahhütnamenin İlk Kira Sözleşmesinden Sonra Verilmiş Olması Gerekir	1481
B) Tevali Eden Taahhütler (Birbiri Arkasından Gelen Sözvermeler).....	1481
III. TAHLİYE TAAHHÜDÜ YAZILI OLMALIDIR.....	1484

IV. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜ BİZZAT KİRACI YAPMIŞ OLMALIDIR.....	1485
V. BEYAZA İMZA ATAN KIRACI, BELGENİN AMAÇ DIŞI DOLDURULDUĞUNU KANITLAYAMADIĞI TAKDİRDE, İMZASININ SONUÇLARINA KATLANMALIDIR	1485
A) Genel Olarak	1485
B) Beyaza İmzanın Hukuksal Niteliği	1486
C) Beyaza İmzada İspat Ve Yöntemi	1486
VI. KİRA SÖZLEŞMESİ YAPILIRKEN KİRACIDAN ALINAN TARİHSİZ YA DA DAHA SONRAKİ BİR TARİHİ TAŞIYAN (TAHLİYE TAAHHÜTLERİNİN) DOĞURDUĞU SONUÇ.....	1487
VI. TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜ TAŞIYAN YAZIDA (TAŞINMAZIN HANGİ TARİHTE TAHLİYE EDİLECEĞİNİN DE BELİRTİLMİŞ BULUNMASI) GEREKİR.	1488
VII. ŞARTA BAĞLI TAHLİYE TAAHHÜDÜ GEÇERLİDİR	1488
VIII. İLK KİRA SÖZLEŞMESİ İLE BİRLİKTE VERİLEN TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN GEÇERSİZLİĞİ HUSUSU, YAZLIK OLARAK KİRALANAN YERLER BAKIMINDAN UYGULANAMAZ	1488
IX. TAHLİYE TAAHHÜTLERİNDE İCRA VE DAVA SÜRELERİ İLE SÜRENİN HESAPLANMASI	1489
X. DAVACI-DAVALI	1490
XI. KİRALAYAN İCRA TAKİBİNİ VE DAVA HAKKINI BİR ARADA KULLANABİLİR Mİ?.....	1492
A) Kullanabilir Görüşüne Örnek.....	1492
B) Kullanamaz Görüşüne Örnek	1492
XII. TBK mad. 352/1 GEREĞİNCE VERİLEN TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN FONKSİYONU VE DOĞURDUĞU TALEP HAKLARI	1493
XIII. VEKİLİN VERDİĞİ TAHLİYE TAAHHÜDÜ / GENEL VEKALETNAME İLE MUTAD İŞLERİN YAPILMASI / ÖNEMLİ İŞLERDE ÖZEL YETKİ VERİLMESİ / YETKİSİZ MÜMESSİL.....	1493
XIV. İÇTİHATLAR	1497

ONALTINCI KESİM

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

I. GENEL OLARAK	1499
II. KİRA BEDELİNİ ÖDEMEDİĞİNDEN DOLAYI KİRACIYA HAKLI İHTAR YAPILMIŞ OLMALIDIR.....	1499
III. İHTARIN YAZILI OLMASI VE HANGİ VADEYE AİT KİRA BEDELİNİN İSTENDİĞİNİ BELİRTMESİ GEREKİR.....	1499
IV. BİR KİRA YILI İÇİNDE İKİ HAKLI İHTAR YAPILMALIDIR	1500
V. KİRA SÜRESİNİN SONUNU İZLEYEN AY İÇİNDE TAHLİYE DAVASI AÇILMALIDIR.....	1500

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	1503
II. BU BOŞALTMA (TAHLİYE) İMKANI SADECE KONUT OLARAK KİRALANAN YERLER İÇİN SÖZ KONUSUDUR.....	1503
III. KİRAYA VERENİN, KİRACININ VEYA BİRLİKTE YAŞADIĞI EŞİNİN MALİKİ BULUNDUĞU OTURMAYA ELVERİŞLİ KONUTUNUN BULUNDUĞUNU BİLMEMESİ GEREKİR.....	1503
IV. GKK. mad. 7/son (TBK mad. 352/son) FIKRASINDAKİ HAKTAN ÖNCEDEN FERAGAT EDİLEBİLİR Mİ?.....	1504
A) Edilebilir Görüşü	1504
B) Edilemez Görüşü.....	1504
V. OTURULACAK MESKENİN (KONUTUN) HALEN BİR BAŞKASI TARAFINDAN İŞGAL EDİLMEKTE BULUNMASI TAHLİYE DAVASININ KABULÜNE ENGEL DEĞİLDİR	1505
VI. KİRALAYANIN KİRALANANA ŞAHSEN VEYA YAKINLARI İÇİN İHTİYACI BULUNMASA DAHI, YİNE KİRACISINA KARŞI 6570 SAYILI YASA MADDE 7 SON FIKRAYA (TBK mad. 352/son) DAYANARAK TAHLİYE DAVASI AÇABİLECEĞİ GİBİ TAHLİYE EDİLEN KİRALANANI TEKRAR DİLEDİĞİ BAŞKA BİRİNE KİRAYA VEREBİLİR	1505
VII. DAVANIN AÇILMA SÜRESİ	1506
VIII. 6570 SAYILI YASA MADDE 7/SON'UN (TBK mad. 352/son) UYGULAMA ŞARTLARI	1506
A) Kiracı Veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Maliki Olduğu Bir Konutunun Bulunması	1506
B) Kiracının Veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Konutunun, Aynı İlçe Veya Belediye Sınırları İçerisinde Olmalıdır	1506
C) Konutun Kiracının Kullanmasına (Oturabilmesine) Elverişli Bulunması	1508
1. Hukuken Oturulabilir Halde Olması	1508
2. Fiilen (Eylemli Olarak) Oturulabilir Olması.....	1510
IX. DAVA AÇMA HAKKI	1511

ONSEKİZİNCİ KESİM

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

I. GENEL OLARAK.....	1512
II. TARIMSAL TAŞINMAZLARIN HASILAT KİRASI.....	1512

III. HASILATIN ÖNEMLİ SURETTE AZALMASINA YOL AÇAN OLAĞANÜSTÜ FELÂKETLERE VE DOĞAL OLAYLARA ÖRNEKLER	1514
IV. ÜRÜN AZALMASI HANGİ AŞAMADA GERÇEKLEŞMELİDİR?	1515
V. MUTAT ÜRÜNÜN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE AZALMASI	1515
VI. KİRADAN İNDİRMeye İLİŞKİN TALEP HAKKI BİR TAZMİNAT DEĞİLDİR	1516
VII. ÜRÜN KİRA Sİ BEDELİNDE ORANTILI İNDİRME YAPILMALIDIR	1516
VIII. KİRA BEDELİNİN İNDİRİLMESİNİ TALEP HAKKINDAN FELÂKETİN ORTAYA ÇIKMASINDAN SONRA FERAGAT EDİLEBİLİR. FAKAT ÖNCEDEN FERAGAT KURAL OLARAK CAİZ DEĞİLDİR	1517
A) Kira Bedeli Bu Gibi Olayların Çıkması Olasılığı Dikkate Alınarak Yerel Rayıçten Düşük Olarak Saptanmışsa	1517
B) Husule Gelen Zarar Bir Sigorta İle Karşılanmışsa	1518
IX. ÂDİ KİRA AÇISINDAN BK. mad. 282'YE (TBK. 363) BENZER BİR HÜKÜM SÖZ KONUSU DEĞİLDİR	1518

ONDOKUZUNCU KESİM

KİRALANANDA SİGORTA

I. KİRACI SORUMLULUK SİGORTASI	1519
II. SİGORTALI (KİRALAYANIN), HALEFİYETE KONU OLAN HAKLARI KORUMAK VE İHLALDEN KAÇINMAK İLE YÜKÜMLÜDÜR	1519
III. HALEFİYETİN İŞLERLİĞİ KAYBETTİĞİ DURUM	1519

YİRMİNCİ KESİM

KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAMSIZ İCRA YOLU İLE TAHLİYESİ

I. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE TAHLİYE	1521
A) Takip Talebi	1521
B) Ödeme Emri	1522
C) Ödeme Emrine İtiraz	1523
II. YAZILI SÖZLEŞME İLE KİRALANAN TAŞINMAZLARIN KİRA SÜRESİNİN BİTİMİNDE TAHLİYE	1525
A) Kira Süresinin Bitiminde	1525
B) Tahliye Taahhüdünde	1526
III. İCRA MAHKEMESİNİN GÖREVİ	1527
IV. KONU İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI	1529
A) İİK. mad. 269/a İle İlgili Kararlar	1529
B) İİK. mad. 269/b İle İlgili Kararlar	1530
C) İİK. mad. 269/c İle İlgili Kararlar	1530
D) İİK. mad. 272 İle İlgili Kararlar	1531
E) İİK. mad. 273-274 İle İlgili Kararlar	1531
F) İİK. mad. 275 İle İlgili Kararlar	1532

YİRMİBİRİNCİ KESİM

KİRALAYANIN HAPİS HAKKI

I. GENEL AÇIKLAMALAR	1534
II. HUKUKSAL MAHİYETİ VE BUNUN GENEL HAPİS HAKKI İLE KARŞILAŞTIRILMASI	1534
III. HAPİS HAKKININ KOŞULLARI	1535
A) Taşınmaz Kirası Olmalıdır	1535
B) Hapis Hakkına Konu Olan Eşya, Kiralananın Döşenmesine ya da Ondan Yararlanmaya İlişkin Olarak Getirilmiş Taşınır Şeyler Olmalıdır	1536
1. Taşınır Eşya	1536
2. Kiralanan Şeyi Döşemek ve Süslemek veya Ondan Yararlanmayı Sağlamağa Mahsus Taşınır Eşya Olmalıdır	1536
3. Hapis Hakkı, Haczi Caiz Olan Menkul Mal Üzerinde Konulmalıdır.....	1537
4. Üzerinde Hapis Hakkı Kullanılacak Eşyanın Kiracıya Ait Olup Olmaması Kural Olarak Önemli Değildir	1537
a) Kiracıya Ait Olmadığı Kiralayan Tarafından Bilinen veya Bilinmesi Gereken Eşya Hapis Hakkının Konusu Dışında Kalır (TBK. mad. 337).....	1538
b) Çalınmış, Kaybolmuş Yahut Başka Suretle Zilyedinin Elinden Zaptolunmuş Eşya Üzerinde de Hapis Hakkı Kullanılmaz (TMK mad. 989, TBK. mad. 337/1).....	1541
c) Alt Kiracı Tarafından Getirilen Eşyalar Üzerinde Hapis Hakkı	1541
5. Hapis Edilmezliğe İlişkin Hüküm Kamu Düzeni ile İlgili Olduğundan Ötürü Kiracı Bu Hakkından Önceden Feragat Edemez	1542
6. Kiralanana Geçici Olarak Getirilmiş Nesneler Hapis Hakkının Dışında Kalır	1543
7. Hapis Hakkının Yalnız Kiralanan Konuta Getirilmiş Mobilyaların Kendisi Üzerinde mi Yoksa Mobilyaların İçerisinde Bulunan Nesneler Üzerinde mi Bulunup Bulunmadığı Tartışmalıdır.....	1543
C) Hapis Hakkının Temin Ettiği Bir Kira Bedeli Alacağı	1543
1. Teminat Altına Alınması Gereken Kira Bedeli Alacağı ve Kapsamı	1543
2. Teminat (hapis hakkı), Adi Kirada Geçmiş Bir Yıllık ve İşleyecek Altı Aylık (yarım yıl) Kira Bedeli İçindir	1544
3. Geçmiş Bir Yılın Sonu ve İşleyecek Altı Ayın Başlangıcını Kanun Belirlememiştir	1545
4. Kira Alacağının Temlik ile Onun Fer'i Olan Hapis Hakkı Da Temellük Edene Geçer	1545

D) Hapis Hakkının Kullanılış Tarzı ve Hükümleri	1545
1. Kiralayanın, Hak Konusunu Oluşturan Taşınır Şeylerin Kiralanan Taşınmazdan Dışarıya Çıkarılmasını Önlemek Hakkı	1545
a) Bizzat Kuvvet Kullanma	1545
b) Hapis Hakkına İlişkin Olarak Verilen Karar Tedbir Mahiyetinde Olduğundan Ötürü Buna Karşı İtiraz Yoluna Başvurulabilir.....	1546
2. İcra Dairesine Başvurulması Halinde Yapılacak İşlem ve Defter Tanziminin Hukuki Sonucu	1546
3. Kiracının, Eşyayı Kiralananandan Gizlice ya da Zorla Götürmesi Halinde Kiralayanın Takip Hakkı	1547
4. Hapis Hakkının Hukuksal Sonuçları ve Bu Hakkın Düşmesi	1548
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.....	1549
IV. TAKİP HUKUKU YÖNÜNDEN KİRALAYANIN HAPİS HAKKININ KORUNMASI (İİK. mad. 270, 271)	1549
A) Genel Açıklamalar	1549
B) Hapis Hakkı İçin Defter Yapılması (İİK. mad. 270)	1550
1. Kiralayanın İspat Yükümü Noksansız Olmayıp İcra Dairesini Vaki Tehlikeye İnandırmakla Sınırlıdır	1550
2. İcra Dairesinin Yapacağı İşlemler.....	1550
3. İcra Müdürünün Veya Kiralayanın Zabıtanın Yardım İstemesi Ve Alacaklının Hakkını Bizzat Koruması.....	1552
4. Hapis Hakkına Tabi Malların Defterinin Tutulmasının Hukuksal Mahiyeti	1552
5. Defter Tutulmasından Sonra Kiralayanın İcra Takibinde Bulunması Gerekir.....	1553
6. Kiralayan, Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Yaptığı Takipte Aynı Zamanda Tahliye İsteyebilir mi?.....	1553
7. Defterin Hükümsüz Kalması	1554
8. Kiracının Savunması	1554
V. KAÇIRILAN HAPİS HAKKINA TABİ EŞYANIN GERİ ALINMASI YA DA KAÇIRILAN EŞYAYI TAKİP HAKKI (İİK. mad. 271).....	1555
A) Genel Açıklamalar	1555
B) Kaçırılan Eşyanın Geri Alınabilmesi İçin Gerekli Şartlar.....	1555
1. Eşyanın Gizlice Veya Cebirle Götürülmüş Olması.....	1555
2. Kiralayanın Eşyanın Geri Alınmasını, Kaçırılması Tarihinden İtibaren On Gün İçinde Talep Etmiş Olması	1556
3. İcra Dairesinin Yapacağı İşlemler.....	1556
VI. ÖZET BİLGİLER.....	1556

YİRMİİKİNCİ KESİM

DEVLET İHALE KANUNUNA GÖRE TAHLİYE VE ECRİMİSİL DAVALARI

I. YASAL DAYANAK.....	1558
II. TAHLİYE VE ECRİMİSİL	1559
III. GEREK MAHKEMEDEN GEREKSE MÜLKİYE AMİRİNDEN TAHLİYE İSTENEİLİR	1559
IV. KİRA SÖZLEŞMESİ NİTELİĞİNDE OLMAYAN SÖZLEŞMELERE DAYANILARAK İLAMSIZ TAHLİYE TAKİBİ YAPILAMAZ	1559
V. FUZULİ ŞAĞİL HAKKINDA TAHLİYE DAVASI AÇILABİLİR	1560

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.....	1565
II. CEZAI ŞART	1585

İKİNCİ ALT KESİM

ÖZEL OLARAK

I. DAVACI SIFATI (AKTİF HUSUMET EHLİYETİ).....	1589
II. GÖREVLİ MAHKEME	1601
III. YETKİLİ MAHKEME.....	1607
IV. UYGULAMA ÖRNEKLERİ	1609
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	1611
VI. YALNIZ ÖLENİ İLGİLENDİREN (YANI MİRASÇILARA GEÇMEYEN) HAKLARA İLİŞKİN DAVALAR, TARAFIN ÖLÜMÜ İLE KONUSUZ KALIR. BU DAVALARA ÖLEN TARAFIN MİRASÇILARINA KARŞI (VEYA MİRASÇILARI TARAFINDAN) DEVAM EDİLMESİNE OLANAK YOKTUR.....	1612
VII. DAVANIN İHBARI	1613
VIII. CEZAYI GEREKTİRECEK EYLEMLER HAKKINDA YEMİN TEKLİF EDİLEMEZ (HMK 226)	1613
IX. KONUSUZ KALAN TALEP DIŞINDAKİ DİĞER TALEPLER İÇİN YARGILAMAYA DEVAM EDİLMESİ GEREKİR.....	1613

X. İSPAT.....	1614
XI. DİĞER USUL HÜKÜMLERİ.....	1625
A) HMK mad. 183	1625
B) Süre Kavramı Ve Türleri (HMK mad. 94)	1626
C) İlk İtirazlar	1626
D) HMK 20. Maddesi İle İlgili Açıklamalar.....	1627
E) Talepten Fazlaya Hükmedilemez (HMK mad. 26)	1628
F) Mahkeme İlamları Kesin Delil Teşkil Eder	1628
G) Tavzih (HMK mad. 305).....	1628
H) Kararın Niteliği	1629
İ) Konusuz Kalması	1629
J) Savunmanın Genişletilme Yasağı	1629
K) Hakların Telahuku	1630
L) Davanın İhbarı.....	1630
M) Kira Tespit Davalarında Davacının Duruşmaya Gelmemesi Her Zaman Davanın Reddini Gerektirmez	1630
N) Kira Tespit Davalarında Karşılık Dava	1631
O) Diğer Hususlar.....	1631
XII. DAVAYA CEVAP	1632
A) Cevap Dilekçesinin İçeriği.....	1632
B) Cevap Dilekçesinin Şekli	1633
XIII. KİRA ALACAĞI VE TAZMİNAT DAVALARINA ÖRNEKLER	1634

İKİNCİ KESİM

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

I. GENEL OLARAK	1642
II. KİRA SÖZLEŞMESİNE KONULAN KEFALET, SÜRELİ OLMAYAN KEFALETTİR	1642
III. UYGULAMA ÖRNEKLERİ	1644
IV. YENİ TBK İLE SONA ERDİRİLEN KİMİ UYGULAMA ÖRNEKLERİ	1645
V. ÖDEME GÜNÜ GELMEMESİNE KARŞIN, ALACAKLININ AKDİ FESHETMESİNE BAĞLANMIŞ SÖZLEŞMELERDE (örneğin cari hesap ya da kira sözleşmelerinde) KEFALETEN KURTULMAK İÇİN TBK mad. 600/1 HÜKMÜNDEN YARARLANMA ÇABALARI.....	1646

ÜÇÜNCÜ KESİM

KİRACININ KİRALANANDA GİDER VE ONARIM YAPMASI SORUNU

AÇIKLAMALAR.....	1648
------------------	------

DÖRDÜNCÜ KESİM

DAVAYA FER'İ VE ASLİ MÜDAHALE

- I. FER'İ MÜDAHALE 1651
- II. ASLİ MÜDAHALE (HMK mad. 65)..... 1652

BEŞİNCİ KESİM

ISLAH

- I. GENEL OLARAK..... 1653
- II. ÇEŞİTLİ OLASILIKLAR:..... 1654
- III. ÖZEL OLARAK: 1654
- IV. KİRA DAVALARINDA ISLAH 1655

ALTINCI KESİM

KESİN HÜKÜM VE DERDESTLİK İTİRAZI

- I. KESİN HÜKÜM 1659
- II. DAVANIN DERDEST (O SIRADA GÖRÜLMEKTE OLDUĞU) DAVA ŞARTIDIR.. 1660

YEDİNCİ KESİM

YEMİN

- AÇIKLAMALAR 1661

SEKİZİNCİ KESİM

FERAGAT - KABUL - SULH

- I. GENEL OLARAK..... 1663
- II. YARGITAY UYGULAMASINDAN ÖRNEKLER..... 1664

DOKUZUNCU KESİM

İKRAR (HMK mad. 188)

- I. GENEL OLARAK..... 1667
- II. MAHKEME İÇİ İKRAR 1667
- II. MAHKEME DIŞI İKRAR 1667
- IV. İKRARDAN DÖNME..... 1667
- V. İKRARIN ETKİSİ..... 1668
- VI. ADİ İKRAR 1668
- VII. VASIFLI İKRAR 1668
- VIII. BİLEŞİK İKRAR 1668
 - A) Bağlantılı Bileşik İkrar 1668
 - B) Bağlantısız Bileşik İkrar 1668

ONUNCU KESİM

BİRDEN ÇOK KİRALAYAN VE KİRACI OLMASI SORUNU

I. KİRALAYANIN BİRDEN FAZLA OLMASI	1669
A) Müşterek Mülkiyet Halindeki Şeyin Kiraya Verilmesi	1669
B) İştirak Halinde Bir Mülkün Kiraya Verilmesi.....	1671
C) Müşterek Mülkiyet Ve İştirak Halinde Mülkiyet Şeklinin Karışmış Olduğu Bir Şeyin Kiralanması	1672
D) Birden Fazla Kiralayan Karşısında Kiracının Durumu.....	1672
F) Kiralayanların Birden Fazla Olması Halinde, Hepsinin Birlikte İhtarname Göndermesi Ve Dava Açması Gerekir	1673
G) Kira Sözleşmesinde Özel Bir Kayıt Bulunmadığı Sürece Kira Bedelinin İki Kiralayan Arasında Yarı Yarıya Bölüştürülmesi Gerekir	1673
II. KİRACININ BİRDEN FAZLA OLMASI	1673
A) Birden Çok Kiracının Müteselsil Borçlu Olması Gerektiği Görüşü	1673
B) Birlikte Kiracıların Âdi Ortaklık Teşkil Ettiği Görüşü	1675
C) Boşluk Olduğu Görüşü	1675
D) Ticari Bir Kira Söz Konusu Olmadığı Ve Sözleşmede Aksine Bir Hüküm Bulunmadığı Sürece Kiracıların Borçlarının Bölünmesi Olanaklı Bir Borç Olduğu Görüşü	1675
F) Kiracıların Her Birisinin Kendi Payına Düşen Kısımdan Sorumluluğu, Paylar Belli Değilse Kira Bedelinin Eşit Şekilde Dağıtılacağı Görüşü.....	1676
G) Birden Fazla Kiracının Kira Parasından Sorumluluğu	1676
III. KİRALANAN TAŞINMAZDA PAYDAŞ OLMAKLA BERABER KİRALAYAN KONUMUNDA BULUNMAYAN KİŞİNİN KİRACI KARŞISINDAKİ HAKLARI	1676
IV. KOCANIN YAPTIĞI KİRA SÖZLEŞMESİNİ EŞİNİN DE İMZALAMASI DURUMUNDA SORUMLULUĞUNUN KAPSAMI.....	1677

ONBİRİNCİ KESİM

ŞARTA BAĞLI OLARAK YAPILAN KİRA SÖZLEŞMELERİ.....	1679
---	------

ONİKİNCİ KESİM

İHTİYAÇ NEDENİYLE TAHLİYE ETTİRİLEN YERİN BAŞKASINA KİRALANMASI

I. GENEL OLARAK	1680
II. HAKLI SEBEP KAVRAMI	1680
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?	1681
A) Kural.....	1681
B) Tazminatın Mahiyeti, Dayanağı Ve Hesaplanma Tarzı	1682

C) Kiracının Cebri İcra Yoluyla Tahliye Ettirilmesi Şart Değildir	1683
D) Tercih Hakkının Kullanılması	1683
E) Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi / Kira Tazminatı / Eksik İfa	1684
F) Ön İnceleme / Tahkikat Aşaması / Delil Gösterme Hakkı / Hukuki Dinlenilme Hakkının İhlali	1685
G) Yüklenicinin Kira Kaybından Dolayı Sorumluluğu	1686

ONÜÇÜNCÜ KESİM

KİRA İLE İLGİLİ MEDENİ USUL HUKUKU'NA İLİŞKİN

YARGITAY'IN EN SON İÇTİHATLARI	1687
--------------------------------------	------

ONDÖRDÜNCÜ KESİM

KİRA PARASININ UYARLANMASI

I. KİRA PARASININ UYARLANMASINDA GÖZÖNÜNDE BULUNDURULMASI GEREKLİ İLKELER	1727
II. AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ (TBK. mad. 138) NEDENİYLE KİRA BEDELİNİN UYARLANMASININ KOŞULLARI	1735
III. TACİRLERİN UYARLAMA İSTEMLERİ	1737
IV. MÜŞTERİ PORTFÖYÜ	1740

ONBEŞİNCİ KESİM

KİRA DAVALARINDA İTİRAZIN İPTALİ DAVASI	1741
---	------

ONALTINCI KESİM

KİRA DAVALARINDA İSTİNAF

I. KİRA HUKUKUNA İLİŞKİN SULH HUKUK MAHKEMESİNDEN VERİLEN KARARLARA KARŞI İSTİNAF İLE İLGİLİ KISA BİLGİLER	1745
II. İSTİNAF MAHKEMELERİNİN GÖREVE BAŞLADIĞI 20.07.2016 TARİHİNDEN SONRA VERİLEN KARARLAR HAKKINDA UYGULANACAK OLAN KANUN YOLLARI	1749
III. KİRA İLE İLGİLİ OLARAK İSTİNAF MAHKEMELERİNİN BİRBİRİNE KARŞIT OLAN İÇTİHATLARININ BİRLEŞTİRİLMESİ	1750

DİLEKÇE ÖRNEKLERİ 1757

▫ İSTİNAF YOLUNA BAŞVURMA	1757
▫ DİLEKÇE ÖRNEĞİ	1757
▫ KİRALANAN TAŞINMAZDAKİ HASARIN TESPİTİ DİLEKÇESİ	1758
▫ DELİL TESPİTİ İSTEMİNE İLİŞKİN	1759
▫ KİRA BEDELİNİN ARTIRILMASI İSTEMİ.....	1760

▫ KİRA BEDELİNİN TESPİTİ	1761
▫ KİRA ALACAĞI DAVASI.....	1762
▫ DEPOZİTO BEDELİNİN İADESİ	1763
▫ YENİ İKTİSAP VE İHTİYAÇ NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ	1764
▫ YENİDEN İNŞA VE İMAR NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ.....	1765
▫ TAŞINMAZIN İZİNSİZ OLARAK ALT KİRACIYA KİRALANMASI NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ	1766
▫ TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ NEDENİ İLE TAHLİYE İSTEMİ DİLEKÇESİ	1767
▫ SÖZLEŞMEYE AYKIRI KULLANMA NEDENİ İLE TAHLİYE DİLEKÇESİ.....	1768
▫ KİRALANIN TAHLİYESİ VE KİRA ALACAĞININ TAHSİLİ TALEBİNE İLİŞKİN DİLEKÇE	1769
▫ KİRALANANI HOR KULLANMA NEDENİ İLE AÇILAN TAZMİNAT DAVASI DİLEKÇESİ	1770
▫ İKİ HAKLI İHTAR İLE NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI DİLEKÇESİ.....	1771
▫ MESKEN İHTİYACI NEDENİYLE TAHLİYE TALEBİNE İLİŞKİN DİLEKÇE.....	1772

KAVRAM DİZİNİ	1773
----------------------------	-------------