

İÇİNDEKİLER

BEŞİNCİ BASIMA ÖNSÖZ.....	V
DÖRDÜNCÜ BASIMA ÖNSÖZ.....	VII
ÜÇÜNCÜ BASIMA ÖNSÖZ.....	IX
SUNUŞ.....	XI
İÇİNDEKİLER.....	XIII
KAYNAKLAR.....	XXVII
KISALTMALAR.....	XXXI

ÖZEL BÖLÜM

SİSTEMATİK - EMREDİCİ HÜKÜMLER - KAMU DÜZENİ - DÜRÜSTLÜK KURALI VE HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI - DAVA VE TAKİP YOLLARI

§1. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLEMESİNİN SİSTEMATİĞİ	1
§2. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KİRA SÖZLEŞMESİNE AİT HÜKÜMLERİN EMREDİCİLİĞİ.....	2
I. GENEL OLARAK.....	2
II. KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERDE EMREDİCİLİK.....	2
§3. KİRA HUKUKUNDA KAMU DÜZENİ.....	2
§4. KİRA DAVALARINDA DÜRÜSTLÜK KURALI VE HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI	6
I. KAVRAM.....	6
1. Normatif Düzenleme.....	6
A. Diğer Kavramlarla İlişkisi.....	6
2. Hukuki Niteliği	6
A. İşlevi	6
a) Düzeltici müdahale	6
aa) TMK. m 2/I ve TMK. m 2/II arasındaki ilişki.....	7
bb) İyi niyetle farkı	7

3.	Dürüstlük Kuralı	10
A.	Dürüstlük Kuralının Sözleşme Yorumunda Uygulanması ve Güven İlkesi	11
B.	Hatır İşleri	14
II.	HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI	14
1.	Temel İlkeler	14
2.	Hata ile Karşılaştırılması.....	14
3.	Çelişkili Davranma Yasağı	15
4.	Şekil Eksikliği Dayanmak.....	15
5.	Zamanaşımı Sorunu	16
6.	Bir Hakkın Eziyet Edici Şekilde Kullanılmasında.....	16
7.	Hukuki Kurumun Amacına Aykırı Kullanılması.....	16
III.	DÜRÜSTLÜK KURALININ TEHLİKELERİ.....	16
IV.	DÜRÜSTLÜK KURALININ KİRA HUKUKUNDAKİ YERİ	17
§5.	KİRA HUKUKUNDA DAVA VE TAKİP YOLLARI.....	22
§6.	KİRA SÖZLEŞMELERİNDE YORUM VE SÖZLEŞMENİN TAMAMLANMASI	26
I.	KİRA SÖZLEŞMELERİNDE YORUM.....	26
II.	KİRA SÖZLEŞMELERİNDE SÖZLEŞMENİN TAMAMLANMASI	27
§7.	KİRA DAVALARINDA DAVA HAKKI - TARAF EHLİYETİ	28

BİRİNCİ BÖLÜM KİRA SÖZLEŞMESİ VE TAHLİYE

§1.	KİRA SÖZLEŞMESİ - KİRACI VE KİRAYA VERENİN HAK VE BORÇLARI - KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ - TAHLİYE.....	51
I.	KİRA SÖZLEŞMESİ.....	51
1.	Sözleşme-Sözleşme Özgürlüğü Kavramı-Sınırları-Yaptırım.....	58
2.	Tanımı	76
3.	Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	78
4.	Kira Sözleşmesinin Öğeleri	81

5. Kira Sözleşmesinin Bazı Sözleşmelerden Farkı	90
II. KİRA SÜRESİ	95
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi.....	95
A. Süre Kavramı	95
a) Sürenin açıkça belirlenmesi.....	95
b) Sürenin örtülü olarak belirlenmesi.....	97
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmeleri.....	97
III. KİRAYA VEREN VE KİRACININ HAK VE BORÇLARI.....	100
1. Kiraya Veren Borçları.....	100
A. Teslim Borcu.....	100
a) Kira sözleşmesiyle amaçlanan kullanıma elverişli durumda kira konusunu teslim borcu	100
b) Sorumsuzluk anlaşmasının sınırlılığı.....	114
B. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Kiraya Veren Katlanma Borcu	114
C. Kiraya Veren Yan Giderlere Katlanma Borcu.....	122
D. Kiraya Veren, Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu	124
a) Kiralananın teslim anındaki ayıplarından kiraya veren sorumluluğu	136
aa) Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiraya veren sorumluluğu.....	126
bb) Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde kiraya veren sorumluluğu	150
cc) Her iki durumda da sonuç.....	150
b) Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden kiralayanın sorumluluğu	151
aa) Genel olarak	151
aaa) Kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi halinde kiraya veren sorumluluğu	151
bbb) Önemli ayıp durumunda.....	151
bb) Kiralananındaki ayıbın giderilmesini isteme ve fesih hakkı	157

aaa) Genel olarak kiracıya tanınan seçenekler.....	157
bbb) Ayıbın kiraya veren hesabına giderilmesi.....	157
ccc) Kiracının sözleşmeyi fesih hakkı	157
ddd) Değiştirme hakkı	157
eee) Kiracının seçimlik hakkı kullanmasının kiralayanca engellenmesi	158
cc) Kira bedelinin indirilmesi.....	158
dd) Zararın kiraya veren tarafından giderimi.....	162
E. Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluk.....	168
a) Zapttan sorumluluk.....	168
b) Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması.....	171
aa) Kiralananın el değiştirmesi.....	171
bb) Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması.....	175
cc) Tapu siciline şerh.....	175
2. Kiracının Borçları	176
A. Kira bedelini ödeme borcu.....	176
a) Kira bedeline ilişkin genel hüküm.....	176
b) Kira bedelinin ifa zamanı.....	193
c) Kiracının temerrüdü ve tahliye	200
aa) Feshin ihbarı	200
bb) Kiracıya verilecek süre	224
cc) Temerrüt faizi	234
B. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu - Tahliye.....	241
a) Genel yükümlülükler	241
b) Yükümlülüklere aykırılık - Tahliye	260
aa) Konut ve çatılı işyeri kirasında.....	260
bb) Diğer kira ilişkilerinde.....	264
cc) Kira sözleşmesinin derhal feshi.....	264
C. Temizlik ve Bakım Giderlerine Ödeme Borcu	268

D.	Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu	269
E.	Kiracının Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu	269
3.	Özel Durumlar	270
A.	Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması	270
a)	Kiraya veren tarafından kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması	270
b)	Kiracı tarafından kiralanda yenilik ve değişiklik yapılması	273
B.	Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri	291
C.	Kira İlişkisinin Devri	302
D.	Kiralananın Kullanılmaması	305
a)	Genel olarak kiralananın kullanılmaması	305
b)	Kiralananın sözleşmenin sona ermesinden önce geri verilmesi	305
E.	Kira Sözleşmesinden Doğan Alacakların Takasından Feragat Yasası	322
4.	Sözleşmenin Sona Ermesi	324
A.	Sözleşme Süresinin Geçmesi	326
B.	Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi	329
a)	Genel olarak fesih bildirimi	329
b)	Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında fesih bildirimi	334
c)	Taşınır kiralarında	334
C.	Olağanüstü Fesih	334
a)	Önemli sebepler nedeniyle olağanüstü fesih	334
b)	Kiracının iflası halinde olağanüstü fesih	340
c)	Kiracının ölümü	347
5.	Kiralananın Geri Verilmesi	349
A.	Kiralananın Geri Verilmesinin Genel Olarak Ele Alınışı	349
B.	Kiralananın Geri Verilmesi Sırasında Gözden Geçirilmesi ve Kiracıya Bildirim	361

6. Kiraya Verenin Hapis Hakkı	362
A. Kiraya Verenin Kiralananda Hapis Hakkına Konu Olan Taşınır ve Hapis Hakkı Yasağı	362
B. Üçüncü Kişilere Ait Olan Eşya Üzerinde Hapis Hakkı	362
C. Hapis Hakkının Kullanılması Yöntemi	363
§2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI	364
I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ UYGULAMA ALANI	364
II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA BAĞLANTILI SÖZLEŞME	367
III. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KULLANMA GİDERLERİ	369
IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ GÜVENCE VERMESİ	369
V. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ - TAHLİYE	372
1. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi - Tahliye	372
A. Genel Olarak Bildirim	372
a) Belirli süreli kira sözleşmelerinde	373
aa) Kiracı açısından	373
bb) Kiraya veren açısından – on yıllık uzayan süre	377
b) Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde	382
c) Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda	382
B. Fesih Bildiriminin Geçerliliği	383
a) Şekli geçerliliği	383
b) Aile konutu olarak kiralanan taşınmazlarda fesih koşulları	383
aa) Eşin açık rızası koşulu	390
bb) Eşin açık rızasının alınmasının mümkün olmaması veya haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınması	390

cc) Kiracı olmayan eşin kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatı kazanması hali	390
2. Dava Yoluyla Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi - Tahliye.....	390
A. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sözleşmenin Sona Ermesi - Tahliye.....	390
a) Konut ya da işyeri gereksinimi (ihtiyacı) ve yeniden inşa ve imar nedeniyle dava yoluyla fesih - Tahliye	390
aa) Konut ihtiyacı ve fesih süresi - Tahliye.....	390
aaa) Konut ihtiyacı	391
bbb) Fesih süreleri	397
bb) İşyeri ihtiyacı ve fesih süresi - Tahliye.....	403
cc) Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı genişletilmesi ya da değiştirilmesi nedeniyle kiralananın boşaltılması	416
b) Kiralananın yeni malikinin gereksinimi (ihtiyacı) nedeniyle dava yoluyla fesih - Tahliye	435
aa) Altı aylık süre	435
bb) Bir aylık süre	436
B. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kira Sözleşmenin Sona Ermesi - Tahliye.....	443
a) Tahliye taahhüdü nedeniyle fesih - Tahliye.....	443
b) İki haklı ihtar nedeniyle fesih - Tahliye.....	455
c) Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe ve belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli konutun bulunması nedeniyle fesih - Tahliye.....	463
C. Dava Süresinin Uzaması - Yazılı Bildirim	463
D. Dava Yoluyla Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi Sebeplerinin Sınırlılığı.....	469
E. Yeniden Kiralama Yasağı.....	474
a) Kiraya verenin gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağlama durumunda.....	474

b) Yeniden inşa ve imar amacıyla kiralananın boşaltılması sağlanan taşınmazlarda.....	475
c) Yasağa aykırılığın yaptırımını - Tazminat.....	476
F. Kiracının Ölümünde Kira Sözleşmesinin Sürdürülmesi	476
§3. ÜRÜN KİRASASI	476
I. ÜRÜN KİRASININ TANIMI - UYGULANACAK HÜKÜMLER - TUTANAK DÜZENLEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ	476
1. Tanımı ve Hukuki Niteliği	476
2. Ürün Kirasına İlişkin Uygulanacak Hükümler	481
3. Tutanak Düzenleme Yükümlülüğü	487
II. ÜRÜN KİRASINDA KİRAYA VERENİN BORÇLARI	487
1. Kiracıya Teslim Borcu	487
2. Esaslı Onarımlar.....	489
III. KİRACININ BORÇLARI.....	489
1. Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu.....	489
A. Genel Olarak Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu.....	489
B. Olağanüstü Durumlarda Kira Bedelinden İndirim.....	492
2. Kiralananı Kullanma ve İşletme Borcu.....	493
3. Bakım Borcu	493
IV. ÜRÜN KİRASINDA ALT KİRA VE KULLANIM HAKKINI DEVİR YASAĞI	494
V. ÜRÜN KİRASINDA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	495
1. Ürün Kirasında Sözleşmenin Sona Erme Sebepleri.....	495
A. Sürenin Geçmesi	495
a) Belirli süreli kira sözleşmesinde.....	495
b) Tarafların örtülü olarak kira sözleşmesini sürdürmeleri hali.....	496
c) Yenilenen kira sözleşmesinin yasal bildirim süresine uyularak feshi	497
B. Fesih Bildirimi	497
a) Belirsiz süreli kira sözleşmesinde fesih bildirimini	498

b) Tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralarında fesih bildirimi	498
C. Olağanüstü Fesih.....	498
a) Önemli sebepler.....	498
b) Ürün kirasında kiracının iflası	501
c) Ürün kirasında kiracının ölümü	502
2. Kira Sözleşmesinin Sona Ermenin Sonuçları	502
A. Geri Verme	502
B. Tutanağa Geçirilmiş Eşya	502
a) Eşyaların geri verilmesi veya değer eksikliklerini giderme yükümlülüğü.....	502
b) Kiracının sorumluluktan kurtuluş kanıtı.....	503
c) Tazminat hakkı	503
C. Ürün ve Yetiştirme Giderleri.....	503
D. Saman, Gübre ve Benzerleri	503
VI. HAYVAN KİRASI	503
1. Hayvan Kirasının Konusu	503
2. Hayvan Kirasında Sorumluluk.....	504
3. Hayvan Kirasında Fesih.....	504

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA HUKUKUNDAN DOĞAN ALACAKLAR

§1. KİRA ALACAĞI.....	505
§2. KEFİLİN SORUMLULUĞU	541
§3. ZAMANAŞIMI.....	548
§4. SEBEPSİZ ZENGİNLEŞME	553
§5. CEZAI ŞART.....	562
§6. İCRA İNKÂR TAZMİNATI.....	581

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KİRA HUKUKUNDAN DOĞAN TAZMİNATLAR

Ş1. KİRA HUKUKUNDAN DOĞAN ZARARLAR.....	591
I. ZARAR KAVRAMI VE TÜRLERİ	591
1. Zarar Kavramı	591
2. Zarar Türleri.....	606
A. Normatif Zarar	606
B. Gerçek Zarar (Olumlu Zarar).....	607
C. Yoksun Kalınan Kazanç	611
D. Nesnel Zarar.....	646
3. Zararın Hesaplanması	647
A. Temel Esaslar.....	647
B. Zarardan Faydaların İndirilmesi (Denkleştirme)	653

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
KİRA TESPİTİ (KİRANIN BELİRLENMESİ)

Ş1. KİRA BEDELİ	655
I. GENEL OLARAK KİRA BEDELİ	655
II. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (TESPİTİ).....	667
1. Kira Bedelinin Kira Sözleşmesi Taraflarınca Belirlenmesi Durumunda Yenilenen Kira Dönemlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi	668
2. Sözleşme Taraflarınca Kira Bedeli Konusunda Bir Anlaşma Yapılmaması Durumu	678
3. Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi	704
4. Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırılması.....	708
III. KİRA BEDELİ BELİRLENMESİ (TESBİTİ) İÇİN DAVA AÇMA VE KİRA BEDELİNİ UYGULAMA DÖNEMİ	714
1. Kira Bedeli Davasını Açma Süresi	714

2. Dönemsel Dava Açma Süresi	718
A. Kira sözleşmesinde yeni kira dönemi ile ilgili bir hüküm yok ise	720
B. Kira Sözleşmesinde Yeni Kira Döneminde Kira Bedelinin Arttırılacağına İlişkin Bir Hükümün Bulunması	734
IV. KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI	740

BEŞİNCİ BÖLÜM İLAMSIZ VE İLAMLİ İCRA YOLUYLA TAHLİYE

§1. İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYE	763
I. ADİ KİRA VE HASILAT KİRALARI İÇİN ÖDEME EMRİ VE İTİRAZ SÜRESİ	765
1. Takip Talebi	772
2. Ödeme Emri ve Ödeme Emrine Karşı Durmama	781
3. İtirazın Sonuçları	801
II. ADİ KİRALAR VE HASILAT KİRALARI İÇİN İTİRAZ ETMEMENİN SONUÇLARI	802
III. KİRACININ KİRA BORCUNA İTİRAZI VE İTİRAZIN KALDIRILMASI YÖNTEMİ	811
IV. KİRA SÖZLEŞMESİ DIŞINDAKİ İTİRAZLAR VE TAHLİYE	821
V. KIYASEN UYGULANACAK HÜKÜMLER	834
VI. TAŞINIR MALLAR ÜZERİNDEKİ HAPİS HAKKININ DEFTER TUTULARAK KORUNMASI	842
VII. KİRALANANDAN KAÇIRILAN EŞYALARI TAKİP HAKKI	842
VIII. KİRALANANIN TAHLİYE EMRİ VE İÇERİĞİ	842
IX. KİRALANANIN TAHLİYESİ VE TESLİMİ	846
X. İTİRAZ MÜDDETİ VE ŞEKLİ	847
XI. İTİRAZIN KALDIRILMASI	847
XII. KİRALANAN TAŞINMAZDA ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN BULUNMASI DURUMUNDA İCRA MÜDÜRÜNÜN YAPACAĞI İŞLEMLER	847

§2. İLAMLİ İCRA YOLUYLA TAHLİYE	867
I. GENEL OLARAK	867
II. TAŞINMAZLARIN TAHLİYE VE TESLİMİ.....	867
1. Taşınmazın Borçlu Elinde Bulunması Durumunda	867
2. Taşınmazın Üçüncü Kişinin Elinde Bulunması Durumu.....	868

ALTINCI BÖLÜM KİRA UYARLAMASI

§1. KAVRAM VE HUKUKİ NİTELİĞİ.....	887
I. NORMATİF DÜZENLEME ÖNCESİ	887
II. NORMATİF DAYANAĞI	889

YEDİNCİ BÖLÜM KİRA DAVALARINDA USUL

§1. KİRA DAVALARINDA GÖREV	829
I. KİRA DAVALARI	829
1. Genel Kapsamı.....	829
2. Ayrık Hal	879
§2. KİRA DAVALARINDA YETKİ.....	983
I. GENEL OLARAK YETKİ	983
II. SÖZLEŞME KAVRAMI	84
III. SÖZLEŞMENİN İFASI VE İFA YERİ	992
§3. HUKUKİ DİNLENİLME HAKKI	994
I. NORMUN ANALİTİĞİ VE DOKTRİN	994
II. HUKUKİ DİNLENİLME KAVRAMI	996
§4. TALEPLE BAĞLILIK İLKESİ	1002
I. GENEL OLARAK	1002
II. TALEPLE BAĞLILIK İLKESİNE HAKİM OLAN ESASLAR	1003
1. Hakimin, tarafların talep sonuçlarıyla bağlıdır.	1003
§5. HÂKİMİN DAVAYI AYDINLATMA ÖDEVİ	1012

§6. İDDİA VE SAVUNMANIN GENİŞLETİLMESİ VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ	1013
1. İddia ve savunmanın serbestçe yapılabilme halleri	1013
2. İddia ve savunmaya getirilen sınırlamalar.....	1014
a) Ön inceleme aşamasında karşı tarafın muvafakati ile	1014
b) Ön inceleme duruşmasında taraflardan birinin mazeretsiz gelmemesi	1014
§7. KESİN HÜKÜM.....	1016
1. Kesin Hükümün Tanımı Etkisi ve Öğeleri	1016
2. Kesin Hükümün Etkisi	1016
a) Kesin hükümün olumlu etkisi	1016
b) Kesin hükümün olumsuz etkisi	1017
c) Kesin hükümün hukuki niteliği	1017
d) Kesin hükümün türleri	1017
aa) Şekil anlamında kesin hüküm	1017
bb) Maddi anlamda kesin hüküm	1017
3. Kesin Hükümün Öğeleri.....	1018
a) Tarafları aynı olması	1018
b) Dava sebebinin ve ilk davanın hüküm fıkrası ile ikinci davaya ait talep sonucunun aynı olması	1019
c) Dava Konusunun Aynı Olması	1019
§8. SENETLE İSPAT ZORUNLULUĞU	1023
1. Genel Olarak Senet Kavramı.....	1023
2. Senedin öğeleri	1023
3. Senetle İspat Koşulu.....	1024
4. Karşı Tarafın Açık İzni	1043
§9. YEMİN	1053
§10. YARGILAMA GİDERLERİ	1072
I. DELİL İKAMESİ İÇİN AVANS.....	1072
II. YARGILAMA GİDERLERİNDEN SORUMLULUK.....	1073
§11. USULE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KARARLAR	1079
KAVRAMLARA GÖRE ARAMA CETVELİ	1095