

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	7
İÇİNDEKİLER.....	11
KISALTMALAR.....	17
GİRİŞ.....	19
I. KONUNUN TAKDİMİ, TERİM SORUNU, TARİHİ GELİŞİM	39
A. Konunun Takdimi.....	39
B. Terim Sorunu	40
C. Tarihi Gelişim	42
1. Roma Hukukunda	42
2. Osmanlı Hukukunda	47
II. HUKUK SİSTEMİMİZDEKİ YERİ, KONUNUN SINIRLANMASI VE PLAN	50
A. Kira Sözleşmesinin Hukuk Sistemimizdeki Yeri	50
B. Konunun Sınırlandırılması.....	56
C. Amaç ve Plan	57

BİRİNCİ BÖLÜM

I. KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR.....	59
A. Genel Olarak.....	59
B. Fesih.....	60
1. Genel Olarak	60
2. Feshin Hukuki Niteliği.....	63
3. Olağan Fesih – Olağanüstü Fesih Ayrımı.....	64
4. Feshin Hükümleri.....	66

5. Sözleşmeden Dönme Kavramından Ayırt Edilmesi.....	71
6. Feshin Hukuki Sonucu.....	73
C. Sürekli Borç İlişkisi.....	76
D. Yenilik Doğuran Hak	79
E. İhbar (Bildirim).....	82
F. Üçüncü Kişiyi Koruyucu Etkili Sözleşme Teorisi.....	84
G. Tahliye.....	86
H. Fuzulî Şagil.....	96
II. KİRA SÖZLEŞMESİ	107
A. Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Hukukî Niteliği	107
B. Unsurları	111
1. Kiralanan.....	111
2. Kira Bedeli.....	116
3. Tarafların Anlaşma	122
C. Kira Sözleşmesinin Türleri	124
1. Adi Kira	124
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası.....	125
3. Ürün Kirası	126

İKİNCİ BÖLÜM

I. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİREN FESİH SEBEPLERİ ... 133

A. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi Nedeniyle Fesih	133
1. Genel Olarak.....	133
2. Kira Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluğun Şartları.....	138
a) Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmiş Olması.....	138

b) Önemli Bir Ayıp Mevcut Olmalıdır.....	140
c) Kiracı Ayıba Kendi Kusuruyla Sebep Olmamalıdır	143
d) Kiracı Ayıptan Doğan Haklarından Feragat Etmemiş Olmalıdır	146
e) Sorumsuzluk Anlaşması Yapılmamış Olmalıdır.....	149
f) Bildirim Yapılmalıdır	151
g) Uygun Bir Süre Verilmelidir	153
B. Kiracının Temerrüdü Nedeniyle Fesih.....	157
1. Genel Olarak	157
2. Temerrütte Feshin Şartları	163
a) Kiralanan Teslim Edilmiş Olmalıdır	163
b) Kira Bedeli veya Yan Giderleri Ödeme Borcu Muaccel Olmalı	163
(1) Genel Olarak	163
(2) Yan Giderler Açısından	166
c) İhtarla Süre Verilmeli	167
d) Verilen Süre İçerisinde Borç Ödenmemiş Olmalı	173
e) Fesih Beyanı Bildirilmelidir.....	175
C. Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcuna Aykırılık Nedeniyle Fesih	176
1. Genel Olarak	176
a) Kiralananı Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle Kullanma Borcu	183
b) Taşınmazda Oturanlar ile Komşulara Saygı Gösterme Borcu	192
2) TBK m. 316 Aykırılık Sebebiyle Feshin Şartları	198
a) Esaslı İhlal Olmalıdır	198
b) İhtar Çekilmelidir.....	198

c) Süre verilmelidir	199
d) İhtarda Belirtilen Aykırılık Giderilmemiş Olmalı	202
e) Yazılı Bildirimde Bulunulmalı	203
f) Kusur Aranmaz.....	203
D. Yasal Fesih Dönemlerine ve Fesih Bildirim Sürelerine Uyarak Sözleşmeyi Fesih	205
1. Genel Olarak.....	205
a) Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde	206
b) Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde.....	207
2. Fesih Bildirim Süreleri	210
E. Kira Sözleşmesinin Önemli Nedenlerle Fesih	214
1. Genel Olarak.....	214
2. Önemli Sebep Feshin Şartları	221
a) Haklı Bir Sebep Olmalı.....	221
b) Kira İlişkisinin Devamını Çekilmez Hale Getirmeli	224
c) Olağan Fesih Yoluna Başvurulmamış Olmalıdır	227
d) Fesih Bildirim Sürelerine Uyulmalıdır	228
e) Bildirimde Bunulmalıdır.....	230
f) Kusurlu Olmamalıdır.....	231
3. Önemli Sebep Feshin Parasal Sonuçları	231
F. Kiracının İflası Nedeniyle Fesih	235
1. Genel Olarak.....	235
2. İflasta Feshin Şartları.....	238
a) Kiracının İflas Etmiş Olması	238
b) Yazılı Olarak Süre Verilmeli	240
c) Teminat Gösterilmemiş Olmalı.....	242
d) Fesih Beyanında Bulunulmalı.....	244

G. Kiracının Ölümü Sebebiyle Fesih.....	245
1. Genel Olarak	245
2. Ölüm Sebebiyle Feshin Şartları	249
II. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ FESİH SEBEPLERİ	254
A. Genel Fesih Sebepleriyle Sona Erme	254
B. Fesih Bildirimi Yoluyla Sona Erme.....	258
1. Genel Olarak	258
2. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi	261
3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi.....	272
C. Kiracının Kendi Mülkiyetinde Olmayan Taşınır Kiralana Getirmesi Nedeniyle Fesih.....	274

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

I. FESİH USÛLÜ.....	275
A. Tanımı ve Hukukî Niteliği.....	275
B. Feshin Usulü	276
1. Feshin Şekli.....	276
2. Feshin İçeriği	277
3. Feshin Tebliği	279
C. Feshin Hükümleri.....	281
1. Feshin Geçerliliği.....	281
2. Geri Alınması.....	282
3. Tahvil	282
D. Feshin Sonuçları	283
1. Genel Olarak	283

İçindekiler

2. Kira Sözleşmesine Etkisi	283
3. Kiralananın İadesi ve İade Davası	285
4. Tazminat	293
SONUÇ.....	303
KAYNAKÇA	315