

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	3
İÇİNDEKİLER.....	5
KISALTMALAR LİSTESİ.....	9
GİRİŞ.....	11

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### GENEL HÜKÜMLER ÇERÇEVESİNDE KİRACININ TEMERRÜDÜ

I. TBK m.315'İN GENEL DEĞERLENDİRMESİ.....	27
II. TBK m.315'E GÖRE KİRACI TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI .....	27
A. KİRALANAN KONUT VEYA ÇATILI İŞYERİNİN TESLİM EDİLMİŞ OLMASI .....	27
B. MUACCEL KİRA BEDELİNİN VEYA YAN GİDER BORCUNUN İFA EDİLMEMESİ.....	30
1. Kira Bedeli .....	30
2. Yan Giderler.....	34
3. Borcun İfa Edilmemesi .....	38
a. İfa Yeri.....	38
b. İfa Zamanı .....	41
c. Muacceliyet .....	43
C. KİRAYA VERENİN KİRACIYA YAZILI BİLDİRİMDE BULUNARAK SÜRE VERMESİ.....	50
1. Genel Olarak .....	50
2. Bildirimin Tarafları.....	52
3. Bildirimin İçeriği .....	56
D. KİRACININ BİLDİRİMLE VERİLEN SÜREDE BORCUNU İFA ETMEMESİ.....	60

<b>III. TBK m.315 KAPSAMINDA SÖZLEŞMENİN FESHİ .....</b>	<b>62</b>
A. GENEL OLARAK .....	62
B. FESİH BİLDİRİMİNİN ŞEKLİ .....	64
C. FESİH BİLDİRİMİNİN TARAFLARI .....	65
D. FESHİN KULLANIMI .....	66

## İKİNCİ BÖLÜM

### KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI ÇERÇEVESİNDE KİRACININ TEMERRÜDÜ

<b>I. TBK m.352/2'NİN GENEL DEĞERLENDİRMESİ .....</b>	<b>69</b>
<b>II. TBK m.352/2'YE GÖRE KİRACI TEMERRÜDÜNÜN ŞARTLARI.....</b>	<b>71</b>
A. TAŞINMAZ KONUT VEYA ÇATILI İŞYERİ OLMALI... 71	71
B. KİRACI KİRA BORCUNU İFA ETMEMİŞ OLMALI .....	72
C. KİRACIYA TBK m. 352/2 HÜKMÜNCE BELİRLENEN AYNI KİRA DÖNEMİNDE İKİ İHTAR YAPILMIŞ OLMALI.....	75
D. İHTARLAR HAKLI OLMALI.....	80
1. Belirli Vade Bulunmaması .....	80
2. Aynı Aya İlişkin Kira Bedeli Borcunun Bölünmesi.....	81
3. Birikmiş Kira Alacağı Olması .....	81
4. Zımnen İfa Zamanının Değiştirilmesi .....	82
5. Kira Bedelinin Peşin Ödenmesinin Kararlaştırılması.....	82
6. Yapılan İhtarın Gönderim Tarihinin Aynı Kira Yılı İçinde Olmaması.....	83
7. İhtarların Tebliğinden Önce Ödemenin Yapılması.....	84
8. İhtarda Süre Verilmesi Halinde Verilen Sürede Ödeme Yapılmış Olması .....	86
9. Cüzi Miktarda Eksik Ödemeler İçin İhtar Yapılmış Olmaması.....	87

10. Kira Bedeli Borcu Ticari Senede Bağlanmışsa.....	88
<b>III. TBK m.352/2'YE GÖRE TAHLİYE DAVASI.....</b>	<b>89</b>
A. GENEL OLARAK.....	89
B. DAVANIN TARAFLARI .....	90
1. Davacı .....	90
2. Davalı.....	92
C. DAVA AÇMA SÜRESİ .....	96
D. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME .....	98
1. Görevli Mahkeme .....	98
2. Yetkili Mahkeme .....	98

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

## KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRACININ TEMERRÜDÜNÜN SONUÇLARI

<b>I. GENEL DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>101</b>
<b>II. TEMERRÜT FAİZİ VE AŞKIN ZARAR SORUMLULUĞU .....</b>	<b>102</b>
A. TEMERRÜT FAİZİ.....	102
1. Temerrüt Faizinin Esasları ve Şartları .....	102
2. Temerrüt Faizinin Hesaplanması .....	105
a. Temerrüt Faizi Oranı .....	106
(1) Ticari Olmayan İşlerde .....	106
(2) Ticari İşlerde .....	108
(3) Yabancı Para Borçlarında .....	111
b. Temerrüt Faizinin İşlemeye Başladığı Zamanın Belirlenmesi .....	112
3. Temerrüt Faizinde Zamanaşımı .....	115
B. AŞKIN ZARAR.....	116
1. Aşkın Zararın Esasları ve Şartları .....	116

a. Borçlunun Para Borcunda Temerrüde Düşmesi .....	117
b. Temerrüt Faizini Aşan Zararın Bulunması .....	118
c. Borçlunun Temerrüde Düşmede Kusurlu Olması .....	119
d. Aşkın Zarar ile Borçlu Temerrüdü Arasında İlliyet Bulunması .....	120
2. Aşkın Zararın İspatı .....	121
3. Aşkın Zararda Zamanaşımı.....	123
<b>III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ HALİNDE KİRALANANIN İADESİ.....</b>	<b>124</b>
A. GENEL OLARAK .....	124
B. KİRALANANIN İADESİ BORCUNUN KAPSAMI.....	125
C. KİRALANANIN İADESİ BORCUNUN BORÇLUSU VE ALACAKLISI.....	127
D. KİRALANANIN İADESİ BORCUNUN MUACCELİYETİ, İFA YERİ VE ZAMANAŞIMI .....	128
E. KİRALANANIN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ VE BİLDİRİLMESİ .....	129
F. KİRAYA VERENİN TAZMİNAT TALEPLERİ .....	131
<b>IV. HAPİS HAKKI .....</b>	<b>132</b>
A. GENEL OLARAK .....	132
B. HAPİS HAKKININ KONUSU VE KAPSAMI.....	134
C. HAPİS HAKKININ KULLANIMI .....	136
<b>SONUÇ.....</b>	<b>139</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>145</b>