

Gülşah Sinem AYDIN
T.C. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Hukuk Anabilim Dalı

**Kira Sözleşmesinin
Genel Hükümlere Göre
Sona Ermesi
(TBK m. 327 - 333)**



İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
TEŞEKKÜR.....	IX
İÇİNDEKİLER.....	XI
KISALTMALAR.....	XIX
GİRİŞ.....	1
§ 1. ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	1
I. Çalışmanın Kapsamı	1
II. Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesinin Sistemi.....	3
III. Genel Olarak Kira Sözleşmesinin Tanımı, Unsurları ve Hukuki Niteliği.....	5
A. Tanımı.....	5
B. Unsurları.....	6
1. Kiralanan	6
a. Kira Konusu Eşyanın Niteliği.....	6
b. Kiraya Veren Tarafından Kira Konusu Eşyanın Kullanımının Kiracıya Bırakılması.....	9
2. Kira Bedeli.....	10
3. Kiraya Veren ve Kiracının Karşılıklı Anlaşması	13
C. Hukuki Niteliği.....	16
§ 2. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNE GENEL BAKIŞ.....	19

I.	Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	19
II.	Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümleri Çerçevesinde Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	28
III.	Kira Sözleşmesinin Sona Ermesine Uygulanacak Kurallar.....	29
A.	Zaman Bakımından	29
B.	Kira Sözleşmesinin Çeşidi Bakımından	35
1.	Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmesine Uygulanacak Kurallar	35
2.	Ürün Kirası Sözleşmesine Uygulanacak Kurallar	40
3.	Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerin Uygulanma Alanı.....	44

BİRİNCİ BÖLÜM

BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN

SONA ERMESİ

§ 3.	BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ VE ÖZELLİKLE BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNDEN AYIRT EDİLMESİ	45
I.	Tanım	45
II.	Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Unsurları	48
A.	Kira İlişkisinin Belirli ya da Belirlenebilir Bir Zaman Aralığı ile Sınırlanması.....	48
B.	Tarafların Kira Süresinin Bitimi Olarak Belirledikleri Olgu Gerçekleşene Kadar Fesih Haklarından Feragat Etmesi	51
C.	Tarafların Kira Süresinin Sonunda Kira İlişkisinin Sonlandırılması İçin Bir Fesih Bildiriminde Bulunulması Gerekliğini Kararlaştırmamış Olmaları	52
III.	Sürenin Belirlenmesinde Çeşitli Görünüm Biçimleri	53

A. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Açıkça Belirlendiği Kira Sözleşmeleri	53
1. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Takvim Birimi İle Belirlenmesi	54
2. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Gelecekte Gerçekleşeceği ve Ne Zaman Gerçekleşeceği Belli Olan Olgular ile Belirlenmesi.....	54
3. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Gelecekte Gerçekleşeceği Belli Olmayan Olgular ile Belirlenmesi	55
4. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Gelecekte Gerçekleşeceği Kesin Ancak Ne Zaman Gerçekleşeceği Belli Olmayan Olgular ile Belirlenmesi	56
B. Kira Süresinin Tamamlandığı Anın Örtülü Olarak Belirlendiği Kira Sözleşmesi (<i>Edimin Amacına Göre Süreye Bağlanmış Belirli Süreli Kira Sözleşmesi</i>)	56
C. Karma Süreli Kira Sözleşmeleri	57
1. Tarafların Kira İlişkisinin Sona Ereceği Anı Belirlerken Aynı Zamanda Bu Tarihten Belirli Bir Süre Önce Bildirimde Bulunarak Sözleşmenin Belirsiz Süreli Olarak Uzatılabileceğini Kararıştırdığı Kira Sözleşmesi.....	57
2. Asgari Süreli Kira Sözleşmesi	58
3. Azami Süreli Kira Sözleşmesi	59
4. Asgari ve Azami Sürelerin Birlikte Kararıştırdığı Kira Sözleşmesi	60
5. Karma Süreli Kira Sözleşmelerine Uygulanacak Hükümler	61
§ 4. KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİNİN KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ	63
I. Genel Kural: Sürenin Bitiminde Kendiliğinden Sona Erme..	63
II. Kendiliğinden Sona Ermenin İstisnaları	66

A. Sözleşmesel İstisna	66
B. Kanundan Doğan İstisna: TBK m.327/II Hükmü	67
1. TBK m.327/II Hükmünün Uygulanma Şartları.....	67
2. TBK m.327/II Hükmünde Bir Adi Karinenin Düzenlenmiş Olması	68
3. TBK m.327/II Hükmünün Hukuki Sonuçları.....	73

İKİNCİ BÖLÜM

BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞAN FESİH YOLU İLE SONA ERDİRİLMESİ

§ 5. OLAĞAN FESİH HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ, ŞARTLARI VE SINIRLARI.....	77
I. Genel Olarak.....	77
II. Terminoloji.....	78
III. Hukuki Niteliği ve Kullanılması.....	80
IV. Fesih Hakkı Sahibi ve Fesih Talebinin Muhatabı.....	88
V. Fesih Bildiriminde Bulunulurken Uyulması Gereken Süreler.....	90
A. Fesih Dönemi - Fesih Bildirim Süresi Kavramları ve Fesih Bildiriminin Hüküm Doğuracağı An.....	90
B. Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Fesih Dönem ve Fesih Bildirim Süreleri	94
1. Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kirasında Fesih Dönemi ve Bildirim Süresi	94
2. Taşınır Kirasında Fesih Dönemi ve Bildirim Süresi ..	98
a. Alelade Taşınır Eşya.....	98
b. Kiraya Veren Mesleki Faaliyeti Gereği Kiraya Verdiği ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşya	99

C. Sözleşme ile Türk Borçlar Kanunu'nda Öngörülen Fesih Dönem ve Bildirim Sürelerinin Değiştirilmesi.....	102
D. Sözleşmede veya Türk Borçlar Kanunu'nda Belirtilen Fesih Dönemi ya da Fesih Bildirim Sürelerine Uyulmamasının Yaptırımını (<i>Gecikmiş Fesih Bildirimi</i>)	105
VI. Olağan Fesih Hakkının Kötüye Kullanılması Yasağı	109
§ 6. OLAĞAN FESİH HAKKININ KULLANILMASININ SONUÇLARI	111
I. Kira İlişkisine Etkisi	111
II. Hukuki Sonuçları.....	112
III. Olağan Fesih Beyanının Geri Alınması	114
IV. Olağan Feshin İkale Anlaşmasına Çevrilmesi.....	115
§ 7. OLAĞAN FESHE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULANMASI AÇISINDAN DİĞER KİRA ÇEŞİTLERİ...118	
I. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmeleri.....	118
II. Ürün Kirası Sözleşmesi.....	120

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ FESİH YOLU İLE SONA ERDİRİLMESİ

§ 8. OLAĞANÜSTÜ FESİH HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ VE KULLANILMASI	121
I. Genel Olarak.....	121
II. Hukuki Niteliği.....	122
III. Kullanılması.....	123
§ 9. KİRACININ ÖLÜMÜ DURUMUNDA FESİH BİLDİRİMİ HAKKI.....128	
I. Hukuki Niteliği.....	128
II. Kullanılma Şartları.....	130
III. Fesih Bildiriminde Süre.....	133
IV. Feshin Hukuki Sonuçları.....	143

V.	Kiraya Verenin Ölümünün Kira Sözleşmesine Etkisi.....	144
VI.	Kiracının Ölümü Sebebine Dayalı Sona Erme Düzenine İlişkin Hükümlerin Uygulanması Açısından Diğer Kira Çeşitleri.....	145
	A. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmeleri.....	145
	B. Ürün Kirası Sözleşmesi.....	146
§ 10.KİRACININ İFLAS ETMESİ DURUMUNDA KİRAYA VERENİN FESİH HAKKI147		
I.	Genel Olarak Kiracının Ödeme Yeteneğini Kaybetmesi Durumu	147
II.	Türk Borçlar Kanunu'nun Kiracının İflası Halinde Kiraya Verene Fesih Hakkı Tanıyan Düzenlemesi ile İfa Güçsüzlüğüne İlişkin Düzenlemesinin Karşılıklı İlişkileri .	148
III.	Fesih Hakkının Kullanılma Şartları	153
	A. Kiracının İflas Etmiş Olması.....	153
	B. Kiracının İflas Ettiği Sırada Kira Konusunun Kiracıya Teslim Edilmiş Olması.....	156
	C. Kiraya Verenin İşleyecek Kira Bedelleri İçin Güvence Talep Etmesi ve Bu Talebin Yerine Getirilebilmesi İçin Kiracıya Uygun Süre Tanınması.....	157
	1. Güvence Talebinin İçeriği	158
	2. Güvence Talebinin Yöneltileceği Taraf	161
	3. Güvencenin Talep Edilebileceği Süre.....	162
	D. Güvencenin Talep Edildiği Tarafın Davranış Tarzları ve Kiraya Verenin Sözleşmeyi Fesih Hakkının Doğması.....	163
IV.	Feshin Hukuki Sonuçları.....	166
V.	Kiraya Verenin İflasının Kira Sözleşmesine Etkisi	168
VI.	Kiracının İflası Sebebine Dayalı Sona Erme Düzenine İlişkin Hükümlerin Uygulanması Açısından Diğer Kira Çeşitleri.....	172
	A. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmeleri.....	172
	B. Ürün Kirası Sözleşmesi	174

§ 11. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖNEMLİ SEBEBE DAYALI OLARAK SONA ERDİRİLMESİ (OLAĞANÜSTÜ FESHİN GENEL SEBEBİ)	175
I. Genel Olarak.....	175
II. Terminoloji.....	176
III. Hukuki Niteliği.....	177
IV. Fesih Hakkının Kullanılma Şartları.....	181
A. Kira Sözleşmesinin Konusu	181
B. Kira Sözleşmesinin Süresi	182
C. Bir Taraf İçin Sözleşmenin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Bir Sebebin Ortaya Çıkması	183
1. Önemli Sebebin Tanımı	183
2. Önemli Sebebin Unsurları.....	186
a. Kira İlişkisinde Etkili Önemli Bir Olgunun Varlığı	186
b. Çekilmezlik	186
aa. Çekilmezlik Unsuru Tespit Edilirken Yararlanılacak Kıstaslar.....	187
aaa. Hukuksal Dayanak	187
bbb. Olgunun Ağırlığı.....	190
aaaa. Objektif Ağırlık Unsuru.....	191
bbbb. Subjektif Ağırlık Unsuru.....	197
bb. Kira Sözleşmesini Çekilmez Hale Getirebilecek Sebeplerin Kaynağına Göre Gruplandırılması	201
3. Önemli Sebeple Feshin Aşırı İfa Güçlüğü Karşısındaki Yeri.....	203
4. Önemli Sebebin Ortaya Çıkması Gereken An	206
5. Önemli Sebeple Fesih Hakkının Kötüye Kullanılması Yasağı.....	214
6. Önemli Sebebin İspatı	216
D. Kusur	219
E. Fesih Hakkı Sahibi ve Fesih Talebinin Muhatabı	220

F. Önemli Sebebin Karşı Tarafa Bildirilmesi	222
G. Önemli Sebeple Fesihte Süre	227
V. Önemli Sebeple Fesih Kavramının Takdire Bağlılığı	229
VI. Önemli Sebeple Fesih Düzenlemesinin Nisbi Emrediciliği	233
VII. Önemli Sebeple Feshin Son Çare Olma Prensibi (Ultima Ratio/ Orantılılık/ İkincilik).....	240
VIII. Önemli Sebeple Feshin Diğer Sona Erme Sebepleri Karşısındaki Yeri.....	241
A. Önemli Sebeple Feshin Belirli Süreli Kira Sözleşmesi Karşısındaki Yeri.....	241
B. Önemli Sebeple Feshin Olağan Fesih Karşısındaki Yeri	242
C. Önemli Sebeple Feshin Türk Borçlar Kanunu'nda Kabul Edilen Diğer Olağanüstü Sona Erme Sebepleri Karşısındaki Yeri.....	243
D. Önemli Sebeple Feshin İrade Bozuklukları Karşısındaki Yeri.....	246
IX. Önemli Sebeple Fesih Düzenlemesinin Uygulanması Açısından Diğer Kira Çeşitleri	251
A. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmeleri	251
B. Ürün Kirası Sözleşmesi	253
X. Feshin Sonuçları	254
A. Kira İlişkisine Etkisi	254
B. Hukuki Sonuçları.....	256
XI. Önemli Sebeple Fesihte Çevirme	263
A. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Önemli Sebebe Dayanmayan Haksız Feshinin Çevirme Yolu ile Olağan Fesih Olarak Yorumlanması	263
B. Haksız Feshin Çevirme Yolu ile Karşı Tarafa Yöneltilmiş İkale Anlaşmasına İlişkin Bir Öneri Olarak Yorumlanması.....	266
SONUÇ.....	269
KAYNAKÇA	27