

**Doç. Dr. M. Murat İNCEOĞLU**  
İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi

# KİRA HUKUKU

CİLT I



# İÇİNDEKİLER

## CİLT I

ÖNSÖZ .....	VII
PLAN .....	XI
İÇİNDEKİLER .....	XV
KISALTMALAR .....	LIX
GİRİŞ .....	1

## § 1. GENEL HÜKÜMLER

I. Genel Olarak.....	7
A. Tanımı ve Unsurları.....	7
1. Tanımı.....	7
2. Unsurları.....	8
a. Eşya.....	8
aa. Kira Sözleşmesine Konu Olabilecek Eşya .....	8
bb. Kira Sözleşmesine Konu Eşyanın Kapsamı .....	10
b. Kullanımın veya Yararlanmanın Kiracıya Bırakılması .....	11
c. Kira Bedeli.....	12
aa. Genel Olarak.....	12
bb. Kira Bedelinin Miktarının Kararlaştırılmamış Olması .....	15
3. Diğer Sözleşmelerden Farkı .....	16
a. Ariyet (Kullanım Ödücü) Sözleşmesinden Farkı .....	16

b. Karz (Tüketim Ödücü) Sözleşmesinden Farkı.....	17
c. Vedia Sözleşmesinden Farkı .....	18
4. Karma ve Birleşik Sözleşmeler .....	19
a. Birleşik Sözleşmeler .....	19
b. Karma Sözleşmeler.....	19
aa. Genel Olarak.....	19
bb. Kendisine Yabancı Yan Edimler İçeren Sözleşmeler.....	20
cc. Karma Sözleşmelere Uygulanacak Hükümler.....	20
dd. Bazı Karma Sözleşmeler Durum.....	22
aaa. Kapıcılık Sözleşmesi .....	22
bbb. Vale Sözleşmesi .....	23
ccc. Yaşlılar Yurduyla Yapılan Sözleşme.....	24
5. Türleri .....	24
a. Adi Kira ve Ürün Kirası Farkı .....	24
b. Adi Kira ve Finansal Kiralama Farkı .....	26
c. Adi Kira ve Gemi Kirası Farkı.....	28
d. Adi Kira ve Hava Aracı Kirası Farkı.....	29
e. Dar ve Geniş Anlamda Kira İlişkisi Ayrımı .....	29
6. Taraflar Arasında Birden Fazla Kira Sözleşmesi Bulunması .....	30
a. Farklı Kiralananlara İlişkin.....	30
b. Aynı Kiralananlara İlişkin.....	31
B. Özellikleri .....	32
1. Karşılıklı İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olması.....	32
2. Sürekli Borç İlişkisi Doğurması.....	33
3. Şekle Tabi Olmaması.....	33
4. Şarta Bağlanabilmesi .....	35
C. Süresi .....	36
1. Genel Olarak.....	36
2. Belirli ve Belirsiz Süre Ayrımı .....	37
a. Genel Olarak.....	37
b. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Unsurları .....	38
aa. Sürenin Kararlaştırılması .....	38
bb. Kira Sözleşmesinin Fesih Bildirimi Olmaksızın Sona Ermesi .....	39

---

3. Karma Süreli Sözleşmeler.....	40
a. Genel Olarak.....	40
b. Şarta ve Olguya Bağlı Sözleşmeler.....	41
c. Serbest Fesih Hakkı Tanıyan Sözleşmeler .....	42
d. Uzama Kaydı İçeren Sözleşmeler.....	43
e. Minimum Süreli Kira Sözleşmeleri.....	44
f. Maksimum Süreli Kira Sözleşmeleri .....	45
g. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmeleri.....	46
4. Sürenin Uzunluğu .....	46
a. Genel Olarak.....	46
b. Aşırı Uzun Süreli Sözleşmeler .....	47
c. Hayat Boyu Akdedilen Sözleşmeler.....	47
d. Sözleşmenin Sona Ermesinin Bir Olguya Bağlanması ....	48
5. Sürenin Hesaplanması.....	49
6. Kira Sözleşmesinin Uzaması Halinde Süre.....	49
D. Taraflar .....	50
1. Kiraya Veren .....	50
a. Genel Olarak.....	50
b. Kiraya Verenin Aynı Hak Sahibi Olmaması Halinde .....	51
c. Birden Fazla Malikin Bulunması .....	54
aa. Elbirliği Mülkiyeti .....	54
aaa. Kira Sözleşmesinin Kurulması .....	54
bbb. Maliklerin ve Kiracının Sorumluluğu.....	56
bb. Paylı Mülkiyet .....	58
aaa. Kira Sözleşmesinin Tüm Paydaşları Bağlaması .....	58
i. Şartları.....	58
ii. Paydaşların ve Kiracının Sorumluluğu.....	61
bbb. Paydaşlardan Birinin Kendi Adına Sözleşme Yapması.....	62
i. Kira Sözleşmesinin Geçerliliği .....	62
ii. Diğer Paydaşlar ve Kiracı Arasındaki İlişki .....	63
iii. Diğer Paydaşlar ve Kiraya Veren Arasındaki İlişki .....	65
iv. Kiraya Veren ve Kiracı Arasındaki İlişki .....	66

cc. Ortak Yerlerin Kiralanması.....	67
2. Kiracı.....	68
a. Genel Olarak.....	68
b. Birden Fazla Kiracının Bulunması.....	69
aa. Genel Olarak.....	69
bb. Eşin Durumu.....	71
aaa. Eşin Korunması.....	71
bbb. Eşin Bildirim Yoluyla Taraf Olması.....	71
ccc. Evlilik Birliğinin Temsili.....	73
II. Kiraya Veren Borçları.....	74
A. Teslim Borcu.....	74
1. Genel Olarak.....	74
2. Borcun İfası.....	75
3. İfa Edilmemesinin Sonuçları.....	76
a. Teslim Borcunda Temerrüt.....	76
aa. Genel Olarak.....	76
bb. Ayıplı İfanın Reddedilmesi İmkkanı.....	77
cc. Temerrüdün Sonuçları.....	77
b. Teslim Borcunun İmkansızlaşması.....	80
aa. Sözleşmenin Konusunda İmkansızlık.....	80
bb. İfa İmkansızlığı.....	81
c. Çifte Kiralama.....	82
d. Sorumsuzluk Anlaşması.....	83
4. Kiraya Veren İflasının Etkisi.....	83
B. Vergi ve Benzeri Giderlere Katlanma Yükümlülüğü.....	84
1. Genel Olarak.....	84
2. Hükmün Hukuki Niteliği.....	85
3. Şartları.....	86
a. Kamusal Yükümlülük Olmalı.....	86
b. Kiralanan Kaynaklanmalı.....	87
C. Yan Giderlere Katlanma Borcu.....	88
1. Genel Olarak.....	88
2. Yan Gider Kavramı.....	90
a. Tanım ve Unsurlar.....	90
aa. Genel Olarak.....	90
bb. Unsurları.....	91

aaa. Kullanımla Doğrudan İlgili Olmalı.....	91
bbb. Kiraya Veren veya Üçüncü Kişi Tarafından Yapılmış Olmalı .....	92
b. Benzer Kurumlardan Farkı .....	94
aa. Tamirat ve Tadilat Giderlerinden Farkı .....	94
bb. Temizlik ve Bakım Giderlerinden Farkı.....	95
cc. Vergi ve Benzeri Giderlerden Farkı .....	96
dd. Ortak Gider Kavramından Farkı .....	97
aaa. Genel Olarak.....	97
bbb. Kat Mülkiyeti Kanunu Anlamında Ortak Giderler .....	97
ccc. Alışveriş Merkezi Uygulamasındaki Ortak Giderler .....	100
i. Yan Giderlerle İlişkisi .....	100
ii. Kat Mülkiyeti Kanunu Anlamında Ortak Giderlerle İlişkisi .....	101
3. Yan Giderlere Katlanacak Olan Kimse.....	103
a. Adi Kira Sözleşmesinde .....	103
aa. Genel Olarak .....	103
bb. Düzenlemelerin Emredici Nitelikte Olup Olmadığı.....	103
b. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında .....	107
aa. Genel Olarak.....	107
bb. Hükmün Emredici Niteliği .....	109
cc. Yan Giderlerin Götürü Olarak Kararlaştırılması.....	109
dd. Belgeleri Verme Yükümlülüğü .....	110
D. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu .....	112
1. Genel Olarak.....	112
2. Sorumluluğun Hukuki Niteliği .....	113
3. Sorumluluğun Şartları .....	115
a. Ayıbın Varlığı.....	115
aa. Kira Hukukunda Ayıp Kavramı.....	115
aaa. Genel Olarak.....	115
bbb. Kiralananın Kullanım Elverişliliği Azaltan Eksiklik ve Bozukluklar .....	117

ccc. Kiraya Verenin Bildirdiği Niteliklerin Bulunmaması .....	119
bb. Önemli Ayıp - Önemli Olmayan Ayıp Ayrımı.....	121
aaa. Genel Olarak.....	121
bbb. Önemli Ayıp .....	121
ccc. Önemli Olmayan Ayıp .....	123
i. Genel Olarak.....	123
ii. Hafif Ayıp.....	123
iii. Orta Ayıp.....	124
ddd. Ayrımda Kullanılacak Kriterler .....	124
eee. Nitelik Vaadinde Ayrım.....	125
cc. Kiralananın Teslimi Anındaki Ayıp - Sonradan Oluşan Ayıp.....	126
dd. Maddi, Hukuki, Ekonomik ve Manevi Ayıp Ayrımı.....	127
aaa. Maddi Ayıp .....	127
bbb. Hukuki Ayıp .....	128
ccc. Ekonomik Ayıp .....	129
ddd. Manevi Ayıp .....	130
ee. Gizli Ayıp - Açık Ayıp Ayrımı.....	133
aaa. Genel Olarak.....	133
bbb. Kiracı Tarafından Sözleşmenin Kurulduğu Sırada Bilinen Ayıplar.....	134
i. Kural.....	134
ii. İstisnalar .....	135
ccc. Kiracının Teslim Anında Bildiği Ayıplar .....	137
ddd. Kiracının Teslim Anında Bilmesi Gereken Ayıplar.....	138
i. Genel Olarak.....	138
ii. Hukuki Ayıplarda.....	139
eee. Kiracının Öngörmesi Gereken Ayıplar .....	141
ff. İspat Yükü.....	142
b. Kiraya Verenin Sorumluluğunun Sınırlanmamış Olması .....	142
aa. Genel Olarak.....	142

bb.	Kiraya Verenin Sorumluluğunun Sınırlanmasının Yasaklandığı Haller.....	143
aaa.	Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında.....	143
bbb.	Diğer Kira Sözleşmelerinde .....	144
cc.	Sorumluluğun Sınırlanabildiği Haller .....	145
c.	Ayıbın Kiracının Sorumluluk Alanına Girmemesi .....	146
aa.	Genel Olarak.....	146
bb.	Kiracının Özen Borcuna Aykırı Davranması .....	146
cc.	Olağan Kullanımdan Kaynaklanan Eskimeler.....	147
d.	Sorumluluğun Şartlarına Dahil Olmayan Hususlar .....	148
aa.	Kiracının Muayene ve İhbar Külfetinin Bulunmaması.....	148
aaa.	Muayene Külfeti .....	148
bbb.	Ayıbı İhbar Külfeti .....	149
ccc.	Sözleşmeyle Muayene ve İhbar Külfeti Öngörülmesi.....	151
bb.	Kiraya Verenin Kusurunun Önemli Olmaması .....	152
4.	Kiracının Hakları .....	153
a.	Teslimi Sırasında Mevcut Olan Ayıplarda.....	153
aa.	Genel Olarak.....	153
bb.	Önemli Ayıplarda .....	154
aaa.	Genel Olarak.....	154
bbb.	Borçlu Temerrüdü Hükümlerine Dayanılması.....	158
i.	Genel Olarak.....	158
ii.	Aynen İfa ve Gecikme Tazminatı İsteme .....	158
iii.	Sözleşmeden Dönme ve Menfi Zarar İsteme .....	159
iv.	İfadan Vazgeçip Müspet Zararın Tazminini İsteme .....	159
v.	Süre Verme Zorunluluğu.....	160
ccc.	Sonradan Oluşan Ayıp Hükümlerine Dayanılması.....	161
cc.	Önemsiz Ayıplarda.....	162
b.	Teslimden Sonra Ortaya Çıkan Ayıplarda.....	163



aa. Genel Olarak.....	163
bb. Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkı.....	168
aaa. Genel Olarak.....	168
bbb. Şartları .....	169
ccc. Kullanılma Şekli (Uygun Süre Verilmesi) .....	170
ddd. Sonuçları.....	172
cc. Ayıbın Bizzat Giderimi (Onarımı) Hakkı.....	174
aaa. Genel Olarak.....	174
bbb. Şartları .....	175
ccc. Sonuçları.....	177
ddd. Önemli Ayıplarda Durum .....	180
eee. Şartları Gerçekleşmediği Halde Ayıbın Bizzat Giderilmesi.....	181
dd. Benzeri İle Değiştirilmesini Talep Hakkı.....	182
aaa. Genel Olarak.....	182
bbb. Şartları .....	183
ccc. Sonuçları.....	185
ee. Fesih Hakkı.....	187
aaa. Genel Olarak.....	187
bbb. Şartları .....	187
i. Önemli Ayıp Olmalı .....	187
ii. Kiraya Veren Uygun Sürede Ayıbı Gidermemeli.....	188
iii. Fesih Beyanı.....	189
iv. Unsur Olmayan Hususlar.....	191
ccc. Sonuçları.....	191
ff. Kira Bedelinde İndirim Hakkı.....	196
aaa. Genel Olarak.....	196
bbb. Şartları .....	197
i. Ayıbın Niteliği.....	197
ii. Kiraya Verenin Ayıbı Öğrenmesi.....	199
iii. Feragat Edilmemiş Olması.....	200
iv. Unsur Niteliği Taşımayan Hususlar .....	201
(a) Sözleşmenin Devam Ediyor Olması ....	201
(b) Kusur ve Zarar.....	203
ccc. Sonuçları.....	204

i.	Kira Bedelinde İndirim.....	204
ii.	İndirim Talebinin İleri Sürülmesi Şekli ....	204
iii.	İndirimin Süresi .....	205
iv.	İndirim Miktarı .....	207
v.	Diğer Taleplerle İlişkisi .....	210
gg.	Tazminat Hakkı.....	211
aaa.	Genel Olarak.....	211
bbb.	Tazmini İstenebilecek Zararlar .....	212
i.	Fesih Dışındaki Hallerde.....	212
ii.	Fesih Halinde .....	213
iii.	Manevi Zararlar .....	216
iv.	Tenkis ve Mahsup .....	217
ccc.	Tazminat Talep Edebilecek Olanlar .....	217
ddd.	Kusur Karinesinin Çürütülmesi.....	218
eee.	Tazminat Sorumluluğunun Sözleşmeyle Sınırlandırılması.....	220
hh.	Sözleşmeyle Kiracıya Ek Hakların Tanınması .....	220
5.	Hakların Kullanılmasının Önüne Geçilmesi .....	221
a.	Genel Olarak.....	221
b.	Ayıbın Giderilmesi Talebinin Önüne Geçilmesi .....	222
c.	Diğer Taleplerin Önüne Geçilmesi .....	223
d.	Ortak Noktalar.....	225
6.	Diğer Talepler Yarışması.....	227
a.	İrade Bozuklukları İle Yarışması.....	227
b.	Genel Hükümlerle Yarışması.....	228
c.	Yapı Malikinin Sorumluluğu ile Yarışması .....	229
d.	Haksız Fiil Hükümleri İle Yarışması .....	230
e.	Komşuluk Hukuku Dayalı Taleplerle Yarışması.....	231
7.	Zamanaşımı.....	232
a.	Tazminat Talebi .....	232
b.	Bedelde İndirim Nedeniyle İade Talebi .....	233
c.	Seçimlik Talepler .....	233
E.	Zapta Karşı Tekeffül Borcu .....	234
1.	Genel Olarak.....	234
2.	Hukuki Niteliği.....	235
3.	Şartları.....	236

a.	Kiralananın Kullanımının Kiracıya Bırakılmış Olması .....	236
b.	Üçüncü Kişinin Üstün Hakkının Mevcut Olması .....	236
aa.	Genel Olarak.....	236
bb.	Şahsi Hak Talepleri .....	238
cc.	Kiralanda Halihazırda Kiracı Bulunması .....	240
c.	Üstün Hak Kira Sözleşmesinden Önce Kazanılmış Olmalı.....	241
d.	Üstün Hak Kiracının Kullanımını Sınırlamalı .....	241
e.	Kiracı Üçüncü Kişinin Üstün Hakkını Bilmemeli.....	242
f.	Kiraya Verenin Sorumluluğu Kaldırılmamış Olmalı .....	242
g.	Kiracıdan Kaynaklanan Bir Durum Mevcut Olmamalı.....	243
h.	Üstün Hak İleri Sürülmüş Olmalı .....	244
aa.	Genel Olarak.....	244
bb.	Dava Açılmasının Zorunlu Olup Olmadığı Sorunu .....	244
i.	Üstün Hak İddiası Kiraya Verene Bildirilmeli .....	246
4.	Sonuçları.....	248
a.	Davanın Üstlenilmesi Zorunluluğu.....	248
b.	Kira Sözleşmesinin Feshi .....	249
c.	Tazminat.....	250
III.	Kiracının Borçları .....	253
A.	Kira Bedelini Ödeme Borcu.....	253
1.	Genel Olarak.....	253
2.	İfa Zamanı .....	255
3.	İfa Yeri .....	258
a.	Genel Olarak.....	258
b.	Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında .....	260
4.	Ödememenin Sonuçları .....	260
a.	Genel Olarak.....	260
b.	Temerrüt Faizi.....	261
c.	Sözleşmenin Feshi.....	265
aa.	Genel Olarak.....	265
bb.	Şartları.....	267

---

aaa. Kiralanan Teslim Edilmiş Olmalıdır .....	267
bbb. Kira Bedeli veya Yan Gider Ödeme Borcu	
Muaccel Olmalı.....	268
i. Genel Olarak.....	268
ii. Stopajın ve Diğer Vergilerin	
Ödenmemesi.....	270
iii. Muacceliyet.....	271
ccc. İhtarla Mehil Tayin Edilmeli.....	272
i. Genel Olarak.....	272
ii. Verilmesi Gerek Süre.....	273
iii. İhtarnamenin Şekli .....	275
iv. Ödeme Emri .....	276
v. İhtarnamenin İçeriği .....	277
vi. İhtarnamenin Keşidecisi .....	279
(a) Genel Olarak.....	279
(b) Yasal Sözleşme Devrinde .....	280
(c) Birden Fazla Kiraya Veren Olması....	280
(d) Yetkisiz Temsilci .....	281
vii. İhtarnamenin Muhatabı .....	283
ddd. Mehil İçinde Borç Ödenmemeli .....	283
i. Genel Olarak.....	283
ii. Eksik Ödeme .....	286
iii. Ödemenin Hangi Ayın Kira Bedeline	
Mahsup Edileceği Sorunu.....	288
iv. Takas.....	289
v. Kira Tespit Davasının Mevcudiyeti .....	290
vi. Uyarılma Davasının Mevcudiyeti.....	293
vii. Muacceliyet Kaydının Varlığı.....	293
viii. Konkordato Mehli Verilmesinin	
veya İflasın Etkisi .....	294
eee. Fesih Bildirimi .....	295
i. Genel Olarak.....	295
ii. Fesih Beyanının Şekli.....	297
iii. Fesih Beyanında Bulunacak Olan	
Kimse ve Muhatabı .....	297
cc. Fesih Hakkından Feragat .....	299

dd. Feshin Sonuçları .....	300
5. Hapis Hakkı.....	302
a. Genel Olarak.....	302
b. Şartları.....	304
aa. Taşınmaz Kirası .....	304
bb. Yeterli Teminatı Mevcut Olmaması .....	305
cc. Kira Bedeli Alacağı.....	306
aaa. Genel Olarak.....	306
bbb. Geçersizlik Halinde .....	307
ccc. Sona Erme Halinde.....	308
c. Kapsamı .....	309
aa. Alacak Bakımından.....	309
bb. Eşya Bakımından.....	311
aaa. Taşınır Olması .....	311
bbb. Kiralananın Döşenmesine veya Kullanılmasına Yarayan Eşya.....	312
ccc. Haczi Kabil Olmalı .....	314
ddd. Kiralananda Bulunması .....	315
cc. Alt Kirada .....	316
dd. Üçüncü Kişiyeye Ait Eşyalar Üzerinde .....	320
aaa. Genel Olarak.....	320
bbb. Şartları .....	321
ccc. İyiniyetin Sonradan Kalkması .....	324
ddd. Üçüncü Kişiyeye Ait Malların Alt Kiracı Tarafından Getirilmesi .....	326
d. Hakkın Sahibi .....	326
e. Hapis Hakkından Feragat .....	327
f. Kullanılması .....	328
aa. Genel Olarak.....	328
bb. Malların Kiracı Tarafından Kaçırılması .....	330
cc. Kullanılmasının Sonuçları .....	332
6. Zamanaşımı.....	333
a. Kira Bedeli Alacağı.....	333
b. Fazla Ödenen Miktarın İadesi.....	333
B. Temizlik ve Bakım Giderlerine Katlanma Borcu.....	334
1. Genel Olarak.....	334

2. Hükümün Kapsamı.....	335
a. Temizlik ve Bakım.....	335
b. Küçük Tamiratların Durumu.....	335
3. Yan Giderlerden Farkı.....	337
4. Borcun İfası ve İfa Edilmemesi.....	337
C. Yan Giderleri Ödeme Borcu.....	338
1. Genel Olarak.....	338
2. Kiracının Katlanması Gereken Yan Giderler.....	339
a. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları.....	339
b. Diğer Yan Giderlerin Durumu.....	344
c. Alışveriş Merkezi Kiralarında Ortak Giderlerin Durumu.....	346
aa. Genel Olarak.....	346
bb. Kat Mülkiyeti Kanunu ile İlişkisi.....	347
cc. Kiracıya Düşen Payın Belirlenmesi Sorunu.....	348
3. Giderler Konusunda Bilgi Verilmesi.....	351
4. Yan Giderlerin Ödeme Zamanı.....	354
5. Yan Giderleri Ödememenin Sonuçları.....	356
a. Temerrüt Faizi.....	356
b. Fesih.....	358
6. Zamanaşımı.....	358
a. Yan Gider Alacağı.....	358
b. Fazla Ödenen Yan Giderlerin İadesi.....	359
D. Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu.....	360
1. Genel Olarak.....	360
2. Hükümün Hukuki Niteliği.....	361
3. Görünümleri.....	362
a. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Kullanma.....	362
aa. Genel Olarak.....	362
bb. Kullanma Amacına Uygun Kullanma.....	363
cc. Kullanıma İlişkin Diğer Sınırlamalara Uyma.....	365
dd. Yönetim Planındaki Kullanıma İlişkin Yükümlülüklerle Uygun Davranma.....	367
ee. Kullanımla İlgili Olmayan Borca Aykırılıklarda Durum.....	367
b. Kiralananı Özenle Kullanmak.....	371

aa. Genel Olarak.....	371
bb. Somut Görünümleri.....	372
aaa. Kiralananda Değişiklik Yapılması.....	372
bbb. Kiralananı Koruma Yükümlülüğüne Aykırılık.....	373
ccc. Kiralananın Kötü Üne Sahip Olmasına Yol Açmak .....	374
ddd. Kanunda Düzenlenmiş Yan Borçlara Aykırı Davranmak .....	375
eee. Hayvan Beslemek.....	378
fff. Kiracının Kendi Müşterileriyle Olan İlişkileri .....	379
ggg. Kiralananın Kullanılmaması.....	379
cc. Özenin Derecesi.....	381
c. Taşınmazda Oturanlar ile Komşulara Saygı Göstermek.....	382
aa. Genel Olarak .....	382
bb. Gösterilmesi Gereken Saygı.....	382
aaa. Genel Olarak.....	382
bbb. Kiralananın Kullanımıyla İlişkili Olma .....	384
cc. Saygı Gösterilmesi Gereken Kimseler.....	385
aaa. Genel Olarak.....	385
bbb. Kiralananın Bulunduğu Taşınmazda Oturanlar.....	386
ccc. Komşular.....	388
ddd. Kiraya Veren ve Yakınlarının Durumu .....	389
d. Taşkın Kullanım.....	390
4. Üçüncü Kişilerin Eylemlerinden Sorumluluk.....	392
5. Aykırılığın Sonuçları .....	394
a. Eski Hale İade.....	394
b. Tazminat.....	395
c. Fesih.....	397
aa. Genel Olarak.....	397
bb. Şartları.....	398
aaa. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde.....	398

i.	Esaslı İhlal .....	398
ii.	İhtar .....	401
iii.	Süre Tayini.....	402
(a)	Genel Olarak.....	402
(b)	Süre Vermeye Gerek Olmayan Haller .....	403
iv.	Aykırılığın Devam Etmesi.....	406
v.	Yazılı Fesih Beyanı .....	408
vi.	Feragat Edilmemiş Olması.....	409
vii.	Kusurun Önemli Olmaması .....	412
bbb.	Diğer Kira Sözleşmelerinde .....	413
cc.	Feshin Sonuçları .....	414
aaa.	Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .....	414
bbb.	Tazminat.....	415
6.	Teslimden Önce Kiralananın Özensiz Kullanılacağıının Anlaşılması .....	416
E.	Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu.....	418
1.	Genel Olarak.....	418
2.	Hukuki Niteliği.....	419
3.	Bildirilmesi Gereken Hususlar.....	419
a.	Ayıp Hali.....	419
aa.	Ayıp Söz Konusu Olmalı.....	419
bb.	Ayıp Kiralanda Olmalı.....	420
cc.	Ayıba Kiracı Katlanmak Zorunda Olmamalı .....	421
dd.	Ayıp Kiracı Tarafından Bilinmeli .....	421
ee.	Ayıp Kiraya Veren Tarafından Bilinmemeli.....	422
ff.	Kiralanan Kiracının Zilyetliğinde Olmalı .....	422
gg.	Ayıbın Zarara Yol Açmayacak Olması Halinde Durum.....	423
b.	Zapt Hali.....	423
c.	Ayıp Niteliğinde Olmayan Diğer Hususlar .....	425
4.	Bildirim Şekli ve İçeriği .....	425
5.	Bildirim Yapılması Gereken Süre .....	426
6.	Bildirim Yapılmamasının Sonuçları.....	427
a.	Tazminat.....	427
b.	Fesih.....	428



F. Katlanma Borçları .....	429
1. Ayıpların Giderilmesine Katlanma Borcu.....	429
a. Genel Olarak.....	429
b. Hukuki Niteliği.....	430
c. Şartları.....	431
aa. Ayıp ya da Zarar Tehlikesi Mevcut Olmalı.....	431
bb. Sözleşmenin Sona Ermesi Beklenememeli.....	432
cc. Unsur Olmayan Hususlar .....	434
d. Hakkın Kullanılma Tarzı ve Sonuçları.....	435
aa. Kullanılma Tarzı.....	435
aaa. Genel Olarak.....	435
bbb. Bildirim Külfeti .....	436
ccc. Kiracının Yararlarını Gözetme .....	437
ddd. Aykırılığın Yaptırımını .....	437
bb. Geçici Tahliye.....	438
cc. Kiracının Hakları .....	439
e. Borca Aykırılığın Sonuçları.....	441
2. Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu.....	442
a. Genel Olarak.....	442
b. Hukuki Niteliği.....	443
c. Şartları.....	444
aa. Satım, Yeniden Kiralama veya Bakım.....	444
aaa. Genel Olarak.....	444
bbb. Satım.....	444
ccc. Yeniden Kiralama.....	445
ddd. Bakım .....	446
bb. Gezip Görmenin Zorunlu Olması.....	446
d. Kullanma Tarzı ve Sonuçları.....	447
e. Borca Aykırılığın Sonuçları.....	448
3. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılmasına Katlanma Borcu.....	449
G. Kiralananı Geri Verme Borcu.....	450
IV. Kira Sözleşmesinde Özel Durumlar .....	450
A. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması .....	450
1. Kiraya Veren Tarafından Yapılan Değişiklikler .....	450
a. Genel Olarak.....	450

---

b. Hükümün Hukuki Niteliği.....	452
c. Şartları.....	454
aa. Yenilik ve Değişiklik Yapılmalı .....	454
aaa. Genel Olarak.....	454
bbb. Ayıbın Giderilmesinden Farkı.....	456
bb. Kira Sözleşmesi Feshedilmemiş Olmalı .....	457
cc. Değişikliklere Katlanması Kiracıdan Beklenebilmeli.....	458
aaa. Genel Olarak.....	458
bbb. Kısıtlar.....	459
i. Kullanım Hakkının Sınırlanmasının Derecesi .....	459
ii. Değişikliklerin Sonucu .....	460
iii. Kira Sözleşmesinin Süresi.....	462
iv. Zorunlu Tamiratların da Yapılmasının Gerekip Gerekmediği.....	462
v. Kamu Hukukundan Kaynaklanan Zorunluluklar.....	463
d. Sonuçları.....	463
aa. Kiracının Katlanma Yükümlülüğü .....	463
bb. Kira Bedeline Etkisi .....	464
cc. Kiracının Korunması.....	465
aaa. Kiracının Menfaatlerini Gözetme Yükümü .....	465
bbb. Kiracının Bedelde İndirim ve Tazminat Hakkı.....	467
e. Hukuka Aykırı Olarak Değişiklik ve Yenilik Yapılması .....	469
2. Kiracı Tarafından Yapılan Değişiklikler.....	470
a. Genel Olarak.....	470
b. Hükümün Hukuki Niteliği.....	472
c. Değişiklik Yapılmasının Şartları .....	473
aa. Yenilik ve Değişiklik Yapılması.....	473
bb. Kiraya Veren Onayı.....	476
aaa. Genel Olarak.....	476
bbb. Onayın Aranmayacağı Haller .....	478

d. Değişiklik Yapılmasının Sonuçları.....	479
aa. Eski Hale İade Talebi.....	479
aaa. Değişikliklere Rıza Gösterilmişse .....	479
bbb. Değişikliklere Rıza Gösterilmemişse.....	482
bb. Kiracının Değer Artışına İlişkin Talebi .....	483
aaa. Genel Olarak.....	483
bbb. Yazılı Anlaşma.....	484
ccc. Talebin Miktarı.....	486
i. Talep Edilebilecek Değer Artışları.....	486
ii. Değer Artış Miktarının Hesaplanması .....	487
ddd. Talep Anı .....	489
eee. Yapı Alacaklısı İpoteği.....	490
fff. Zamanaşımı.....	491
B. Alt Kira, Kira Sözleşmesinin Devri ve Sözleşmeye Katılma.....	492
1. Alt Kira ve Kullanım Hakkı Devri .....	492
a. Genel Olarak.....	492
b. Kavramlar.....	494
aa. Alt Kira.....	494
bb. Kullanım Hakkının Devri.....	496
cc. Kiralananandan Başkasının Yararlandırılması.....	498
dd. Kiracının Ortak Alması .....	500
c. Şartları.....	502
aa. Adi Kira Sözleşmesinde .....	502
aaa. Genel Olarak.....	502
bbb. Devrin Yasak Olduğu Haller.....	502
i. Devrin Kiraya Verene Zarar Vermesi .....	502
ii. Sözleşmeyle Yasaklanmış Olması.....	505
bb. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında .....	507
aaa. Genel Olarak.....	507
bbb. Hükümün Uygulama Alanı.....	507
cc. Kiraya Verenin Rızası .....	508
aaa. Genel Olarak.....	508
bbb. Şekli .....	509
ccc. Aile Konutunda .....	510
d. Sonuçları.....	511
aa. Caiz Olan Alt Kirada .....	511

aaa. Asıl Kiraya Verenle Asıl Kiracı Arasındaki İlişki.....	511
bbb. Asıl Kiraya Verenle Alt Kiracı Arasındaki İlişki.....	512
ccc. Asıl Kiracıyla Alt Kiracı Arasındaki İlişki.....	515
bb. Caiz Olmayan Alt Kirada .....	516
aaa. Asıl Kiraya Verenle Asıl Kiracı Arasındaki İlişki.....	516
bbb. Asıl Kiraya Verenle Alt Kiracı Arasındaki İlişki.....	519
ccc. Asıl Kiracıyla Alt Kiracı Arasındaki İlişki.....	520
cc. Caiz Olan Kullanım Hakkının Devrinde .....	520
aaa. Kiraya Verenle Kiracı Arasındaki İlişki .....	520
bbb. Kiraya Verenle Kullanım Hakkını Devralan Arasındaki İlişki .....	521
ccc. Kiracıyla Kullanım Hakkını Devralan Arasındaki İlişki.....	522
dd. Caiz Olmayan Kullanım Hakkı Devrinde .....	523
aaa. Kiraya Verenle Kiracı Arasındaki İlişki .....	523
bbb. Kiraya Verenle Kullanım Hakkını Devralan Arasındaki İlişki .....	523
ccc. Kiracıyla Kullanım Hakkını Devralan Arasındaki İlişki.....	524
e. Sona Ermesi .....	525
aa. Alt Kira Açısından.....	525
bb. Kullanım Hakkının Devri Açısından.....	527
cc. Kiralananın İadesi.....	527
2. Sözleşmenin Devri .....	529
a. Genel Olarak.....	529
b. Hukuki Niteliği.....	531
c. Şartları.....	532
aa. Devir Anlaşması.....	532
bb. Kiraya Verenin Onayı.....	533
aaa. Genel Olarak.....	533
bbb. İşyeri Kiralarında Onay .....	534
i. Kural.....	534

ii. İşyeri Kavramı.....	538
iii. Haklı Sebep Kavramı .....	540
(a) Genel Olarak.....	540
(b) Yeni Kiracının Ekonomik Gücü ve Müşteri Potansiyeli .....	541
(c) Kullanım Amacının veya Yoğunluğunun Değiştirilmesi.....	542
(d) Kiralanan Yerin Değiştirilmesi.....	543
(e) Yeni Kiracının Bilgi, Tecrübe veya İzinlere Sahip Olmaması .....	543
(f) Devrin Kiraya Verenin Taahhütlerine Aykırılık Oluşturması .....	544
(g) Alışveriş Merkezinin Konseptine Uygunluk.....	544
(h) Devreden Kiracının Şahsının Gözetilmiş Olması.....	545
(i) Menfaat Sağlamak İçin Devir Yapılması .....	545
(j) Kiraya Verenin Yeterince Bilgilendirilmemiş Olması.....	546
(k) Teminatların Sona Ermesi.....	547
(l) Sübjektif Sebepler.....	548
ccc. Onay Verecek Kimse ve Onayın Muhatabı.....	549
ddd. Onayın Şekli.....	550
eee. Onayın Verilmemesi.....	551
i. Genel Olarak.....	551
ii. İşyeri Kiralarında .....	552
(a) Talep ve Dava Hakkı.....	552
(b) Tazminat ve Fesih.....	553
d. Devrin Sonuçları.....	554
aa. Genel Olarak.....	554
bb. Devrin Hangi Anda Gerçekleştiği.....	555
cc. Devirden Önce Doğmuş Olan Borçların Durumu..	556
dd. İşyeri Kiralarında Müteselsil Sorumluluk.....	557
aaa. Genel Olarak.....	557
bbb. Sorumluluğun Süresi.....	558

---

ccc. Sorumluluğun Kapsamı.....	559
ee. Teminatların Durumu.....	560
aaa. Genel Olarak.....	560
bbb. İşyeri Kiralarında .....	562
ff. Kiralananın İadesi.....	562
e. Devrin Geçersiz Olmasının Sonuçları .....	563
aa. Onay Verilmesinin Reddi Halinde.....	563
bb. Onayın Yazılı Olmaması Halinde.....	564
cc. Devir Sözleşmesinin Geçersiz Olması Halinde .....	565
f. Kiracının Yerine Kiracı Bulmasıyla İlişkisi.....	566
g. Kiracılardan Birinin Kiracılık Sıfatını Devretmesi.....	568
3. Sözleşmeye Katılma.....	568
a. Genel Olarak.....	568
b. Aile Konutunda.....	570
aa. Genel Olarak.....	570
bb. Sonuçları.....	570
cc. Boşanma Halinde Durum .....	571
C. Kira Sözleşmesinin Yasal Devri .....	573
1. Kiralananın El Değiştirmesi.....	573
a. Genel Olarak.....	573
b. Hukuki Niteliği.....	576
c. Şartları.....	577
aa. Taşınmazın Mülkiyetinin Üçüncü Kişiye Devredilmesi .....	577
aaa. Genel Olarak.....	577
bbb. İstisnalar .....	580
i. Kamulaştırma.....	580
ii. Külli Halefiyet.....	582
iii. Kiraya Verenin Malik Olmaması.....	582
iv. Haciz veya İflas Halinde Durum.....	584
bb. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmiş Olması .....	586
cc. İyiniyetin Önemli Olmaması .....	587
d. Sonuçları.....	588
aa. Taraf Değişikliği.....	588
aaa. Genel Olarak.....	588
bbb. Birleşik ve Karma Sözleşmelerin Durumu.....	590

ccc. Devrin Geçmişe Etkisi.....	591
ddd. Teminatların Geçmesi.....	592
i. Genel Olarak.....	592
ii. Depozitonun Durumu.....	593
iii. Kiraya Veren İçin Verilmiş Teminatların Durumu .....	594
eee. Peşin Ödenmiş Kira Bedellerinin Durumu .....	594
fff. İyiniyetli Kiracının Durumu .....	595
ggg. Yeni Malikin Eski Malikten Tazminat Talebi .....	595
bb. Yeni Malikin Fesih İmkanı.....	596
aaa. Genel Olarak.....	596
bbb. Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi.....	599
i. Genel Olarak.....	599
ii. Şartları.....	600
iii. Tazmini İstenebilecek Olan Zararlar.....	601
(a) Kira Bedeli Farkı.....	601
(b) Normatif Zararların Durumu.....	602
(c) Kazanç Kaybı.....	602
(d) Diğer Zararların Durumu.....	603
2. Üçüncü Kişinin Sınırlı Aynı Hak Edinmesi .....	603
a. Genel Olarak.....	603
b. Şartları.....	604
aa. Aynı Hakkın Kazanılması.....	604
bb. Kiracının Hakkını Etkileyen Aynı Haklar .....	606
aaa. Kullanım Hakkı Veren Sınırlı Aynı Haklar .....	606
bbb. Diğer Sınırlı Aynı Hakların Durumu .....	606
ccc. Şerh Edilmiş Şahsi Hakların Durumu .....	607
c. Sonuçları.....	607
3. Şerhin Etkisi .....	609
a. Genel Olarak.....	609
b. Şerhin Yapılması .....	610
c. Şerhin Süresi.....	612
d. Şerhin Sonuçları.....	613
e. Şerhinin Etkisinin Sona Ermesi.....	615

4. Kiracılık Sıfatının Yasal Devri .....	616
a. Ticari İşletmenin Devri.....	616
b. Ticaret Şirketlerinin Birleşmesi .....	617
c. Ticaret Şirketlerinin Bölünmesi.....	618
D. Kiralananın Kullanılmaması ve Erken Tahliye.....	620
1. Kiralananın Kullanılmaması.....	620
a. Temel İlke .....	620
b. Şartları.....	621
c. Sonuçları.....	622
2. Kiralananın Erken İadesi (Erken Tahliye) .....	623
a. Genel Olarak.....	623
b. Hukuki Niteliği.....	625
c. Uygulama Alanı.....	626
aa. Önemli Sebep Fesihle Yarışması.....	626
bb. İfa İmkansızlığı Karşısında Durumu.....	628
d. Şartları.....	629
aa. Sözleşmenin Süresine Uyulmamış Olmalı.....	629
bb. Kiralanan Geri Verilmeli .....	629
aaa. Genel Olarak.....	629
bbb. Taşınmaz Kiralarında.....	630
ccc. Aile Konutunda .....	634
cc. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmemiş Olması Halinde Durum.....	634
e. Sonuçları.....	635
aa. Sözleşmenin Sona Ermesi.....	635
bb. Tazminat.....	639
aaa. Genel Olarak.....	639
bbb. Tazmin Edilecek Zararlar.....	640
i. Mahrum Kalınan Kira Bedelleri ve Yan Giderler .....	640
(a) Genel Olarak.....	640
(b) Tazminatın Üst Sınırı.....	645
(c) Yeniden Kiraya Verilmesinin veya Satılmasının Etkisi.....	645
(d) Cezai Şartların Durumu .....	646
(e) Muacceliyet Koşullarının Durumu.....	647



ii. Kira Bedeli Farkı.....	648
iii. Yeniden Kiraya Verme Masrafları .....	649
iv. Kiralanana Yapılan Masrafların Durumu .	649
ccc. Mahsup .....	650
i. Genel Olarak.....	650
ii. Yapmaktan Kurtulunan Giderler.....	650
iii. Kiralananı Başka Biçimde Kullanmakla Sağlanan Fayda.....	651
iv. Kiraya Verenin Elde Etmekten Kaçındığı Yararlar.....	651
v. Daha Yüksek Bedelle Kiraya Vermek .....	652
ddd. Zamanaşımı.....	652
cc. Peşin Ödenen Kira Bedellerinin İadesi.....	653
f. Kiracının Başka Kiracı Bulma İmkkanı .....	653
aa. Genel Olarak.....	653
bb. Şartları.....	654
aaa. Makul Sürenin Geçmemiş Olması.....	654
bbb. Kira İlişkisini Devralmaya Hazır Kiracı Bulunmalı.....	655
ccc. Yeni Kiracı Kabul Edilebilir Olmalı .....	656
cc. Sonuçları.....	659
aaa. Yeni Kiracının Haksız Olarak Kabul Edilmemesi Halinde.....	659
bbb. Yeni Kiracının Haklı Sebeplerle Kabul Edilmemesi Halinde .....	661
ccc. Yeni Kiracının Kabul Edilmesi Halinde .....	662
i. Yeni Kiracının İadeden Önce Önerilmesi .....	662
ii. Yeni Kiracının İadeden Sonra Önerilmesi.....	663
E. Takastan Feragat Yasağı.....	663
1. Genel Olarak.....	663
2. Yasağın Şartları .....	664
a. Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Alacaklar.....	664
b. Önceden Feragat.....	665
3. Sonuçları.....	666

**CİLT II**

PLAN.....	V
İÇİNDEKİLER.....	IX

**§ 2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI**

I. Özel Düzenleme İhtiyacı.....	1
II. Uygulama Alanı.....	4
A. Genel Olarak.....	4
B. Hükümün Hukuki Niteliği.....	5
C. Unsurlar.....	7
1. Genel Olarak.....	7
2. Konut veya İşyeri.....	9
a. Konut.....	9
aa. Unsurları.....	9
aaa. Kullanma Amacı.....	9
bbb. Konut İhtiyacını Gidermeye Uygunluk.....	9
ccc. Devamlılık.....	10
bb. Taşınır Yapıların Durumu.....	11
cc. Yurt Odalarının, Kapıcı Dairelerinin ve Lojmanların Durumu.....	13
b. İşyeri.....	13
aa. Kullanma Amacı.....	13
bb. Kiracının Ekonomik Faaliyetlerine Hizmet.....	14
cc. Taşınır Yapıların Durumu.....	15
dd. Dernek ve Vakıfların Kira Sözleşmeleri.....	16
c. Karma Amaçlı Sözleşmeler.....	17
aa. Konut ve İşyeri Kirasının Bir Arada Bulunması.....	17
bb. Kira ve Diğer Sözleşmelerin Bir Arada Bulunması.....	17
3. Üstü Örtülü (Çatılı) Olma.....	18
a. Genel Olarak.....	18
b. Üstünün Örtülme Anı.....	20
c. Kiralananın Üstünün Kısmen Örtülü Olması.....	22

d. Alan Tahsisi (Alışveriş Merkezlerindeki Stantların Durumu).....	23
D. Uygulama Alanına Dahil Edilen Durumlar .....	24
1. Konut veya İşyeriyle Birlikte Kiralanan Eşyalar.....	24
a. Genel Olarak.....	24
b. Unsurları.....	24
c. Sonuçları.....	26
2. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Yaptıkları Kira Sözleşmeleri.....	26
E. Uygulama Alanı Dışında Kalan Durumlar .....	29
1. Geçici Kullanımına Özgülenmiş Yerlerin Kiralanması.....	29
a. Genel Olarak.....	29
b. Taşınmazın Geçici Kullanıma Özgülenmiş Olması.....	30
c. Kira Süresinin Altı Aydan Kısa Olması.....	32
2. Ürün Kirası .....	34
3. Mabetlerin Durumu .....	35
III. Kiracıyı Koruyucu Tedbirler .....	36
A. Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı.....	36
1. Genel Olarak.....	36
2. Hükmün Hukuki Niteliği.....	38
3. Yasağın Şartları .....	38
a. Konut veya Çatılı İşyeri Kirası .....	38
b. Bağlantılı Sözleşme .....	39
aa. Genel Olarak.....	39
bb. Kira Sözleşmesine Yabancı İşlem.....	39
cc. Bağlantının Varlığı .....	40
c. Kiralananın Kullanımıyla Doğrudan İlişkili Olmama.....	42
aa. Genel Olarak.....	42
bb. Örnekler.....	43
aaa. Kullanıma İlişkin Yan Borçlar.....	43
bbb. Rekabet Yasağı .....	43
ccc. Sigortalama Zorunluluğu.....	44
ddd. Otopark Tahsisi .....	44
eee. Reklamlara Katkı Payı .....	45
fff. Eşyaları Satın Alma Zorunluluğu .....	46
ggg. Hazır Ofis Kiralarının Durumu .....	47

cc. İstisna: Dayatmanın Varlığı .....	48
aaa. Genel Olarak .....	48
bbb. Edimler Arasında Aşırı Dengesizlik .....	48
ccc. Belirli Bir Kişiyne Yönlendirme .....	49
d. Kiracının Yararının Bulunmaması .....	51
4. Tarafları .....	53
5. Yaptırım .....	56
a. Kısmi Butlan .....	56
b. Bedelde İndirim .....	57
c. Hakkın Kötüye Kullanılması .....	57
d. Tazminat .....	58
e. Yerine Getirilmiş Edimlerin İadesi .....	58
B. Güvence Bedeli (Depozito) .....	59
1. Sorunun Tespiti .....	59
2. Hükümün Uygulama Alanı .....	64
a. Güvencenin Konusu: Para veya Kıymetli Evrak .....	64
b. Sözleşmenin Konusu: Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları .....	65
c. Güvencenin Verilme Zamanı .....	66
d. Güvencenin Hangi Borçlara Teminat Teşkil Ettiği Sorunu .....	66
3. Güvencenin Miktar Olarak Sınırlanması .....	68
a. Teminatı Miktarı .....	68
b. Teminat Miktarının Artırılması .....	70
c. Yasağa Aykırılığın Yaptırımını .....	71
4. Hesabın Açılması .....	72
5. Depozitonun Hukuki Niteliği .....	76
6. Depozito Verme Taahhüdünün İfasından Kaçınılması .....	78
a. Genel Olarak .....	78
b. İcra Takibi .....	79
c. Fesih Hakkı .....	80
d. Ödemezik Def'i .....	82
e. Hapis Hakkı .....	82
7. Kiraya Veren Kesinti Yapması Konusunda Getirilen Sınırlama .....	83
a. Genel Olarak .....	83

b. Güvencenin Bankaya Yatırılması Zorunluluğuna Aykırılık.....	84
c. Kiracının Hesap Üzerinde Tasarruf Etmesi.....	85
d. Kiraya Verenin Depozitodan Kesintiye Gitmesi.....	89
8. Bankanın Sorumluluğu.....	92
a. Genel Olarak.....	92
b. Bankanın Kiracıya Karşı Sorumluluğu.....	92
aa. Sorumluluğun Hukuki Dayanağı.....	92
bb. Kiracıya Ödenmemesi Nedeniyle Sorumluluk.....	93
cc. Kiraya Verene Ödenmesi Nedeniyle Sorumluluk.....	96
c. Bankanın Kiraya Verene Karşı Sorumluluğu.....	97
aa. Sorumluluğun Hukuki Dayanağı.....	97
bb. Kiraya Verene Ödenmesinden Sorumluluk.....	98
cc. Kiracıya Ödenmesinden Sorumluluk.....	99
C. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı.....	101
1. Genel Olarak.....	101
2. Ek Ödeme Yükümlülüğü Getirme Yasağı.....	102
a. Genel Olarak.....	102
b. Yasağın Kapsamı.....	104
aa. Ortak Giderlerin Durumu.....	104
bb. Teminatların Durumu.....	105
cc. Kiracı Tarafından Talep Edilen Değişiklikler.....	106
dd. Ödeme Dışındaki Hususlar.....	107
c. Yaptırım.....	108
3. Cezai Şart ve Muacceliyet Koşulu Yasağı.....	109
a. Genel Olarak.....	109
b. Hükümün Amacı.....	110
c. Cezai Şarta İlişkin Yasak.....	111
d. Muacceliyet Koşuluna İlişkin Yasak.....	115
e. Yasağa Aykırılığın Yaptırımını.....	116
f. Hükümün Değerlendirmesi.....	117
IV. Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarılama.....	122
A. Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	122
1. Genel Olarak.....	122
2. Türk Parası Üzerinden Kiralamalarda.....	127

---

a.	Sözleşmede Artışa İlişkin Hüküm	
	Bulunması Halinde .....	127
aa.	Tarafların Anlaşmasının Geçerlilik Süresi.....	127
bb.	Artışın Üst Sınırı .....	128
cc.	Sözleşme Süresi İçindeki Artışlar .....	131
dd.	Üretici Fiyat Endeksinde Düşüş Yaşanması.....	135
b.	Sözleşmede Artışa İlişkin Hüküm Bulunmaması	
	Halinde .....	136
aa.	Genel Olarak.....	136
bb.	Üretici Fiyat Endeksinde Düşüş Yaşanması.....	137
cc.	Sözleşme Süresi Sırasındaki Durum.....	138
dd.	Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde .....	138
c.	Rayiç Bedelin Belirlenmesi .....	139
aa.	Genel Olarak.....	139
bb.	Rayiç Bedelin Tespitini İsteme Zamanı.....	140
cc.	Rayiç Bedel Tespitinde Esas Alınacak Kriterler.....	145
aaa.	Emsal Kira Bedelleri.....	145
bbb.	Kiralananın Durumu .....	147
ccc.	Üretici Fiyat Endeksi .....	147
ddd.	Hakkaniyet .....	148
dd.	Davacı .....	149
3.	Yabancı Para Üzerinden Kiralamalarda .....	149
4.	Tespit Davası.....	153
a.	Genel Olarak.....	153
b.	Tespit Davasının Açılmasının Süresi.....	154
aa.	Belirli Süreli Sözleşmelerde.....	154
aaa.	Genel Olarak.....	154
bbb.	Sözleşmede İntibak Kaydı Yoksa .....	156
ccc.	Sözleşmede İntibak Kaydı Varsa.....	157
bb.	Belirsiz Süreli Sözleşmelerde .....	159
c.	Tespit Davasının Tarafları.....	160
B.	Uyarlama .....	161
1.	Genel Olarak.....	161
2.	Hükmün Emredici Niteliği .....	162
3.	Aşırı İfa Güçlüğüne Dayanacak Olan Taraf.....	164
a.	Kiracı ve Kiraya Veren.....	164

b. Tacirlerin Durumu.....	165
4. Şartları.....	167
a. Mağdurdan Kaynaklanmayan Olağanüstü Durum .....	167
aa. Olağanüstü Durum .....	167
bb. Mağdurdan Kaynaklanmamalı .....	169
b. Öngörülemezlik.....	169
c. İfanın Beklenemezliği .....	171
d. Borcun İfa Edilmemiş Olması.....	172
5. Sonuçları.....	173
a. Uyarılama .....	173
aa. Genel Olarak.....	173
bb. Davanın Açılması Zamanı.....	174
cc. Uyarılama Kararı .....	175
b. Fesih.....	176

### § 3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

I. Genel Olarak.....	179
A. Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Yapısı .....	179
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sona Erme Sebeplerinin Sınırlı Olması .....	182
1. Genel Olarak.....	182
2. Sona Ermenin Şarta veya Bir Olguya Bağlanması.....	183
C. Fesih Beyanının Temsilci Aracılığı İle Yapılması.....	186
D. Şartları Oluşmadığı Halde Sözleşmenin Feshi .....	187
II. Olağan Sona Erme Sebepleri .....	189
A. Sürenin Dolması.....	189
1. Genel Olarak.....	189
2. Hükmün Hukuki Niteliği.....	190
3. Şartları.....	191
a. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Olmamalı .....	191
b. Belirli Süreli Sözleşme.....	191
c. Sürenin Geçmesi.....	194
d. Tarafların Sözleşmeyi Sürdürmemesi .....	195
aa. Genel Olarak.....	195
bb. Zımni Anlaşma .....	195

---

aaa. Zımni Anlaşmanın Varlığının Tespiti.....	195
bbb. Karinenin Aksinin İspatı.....	197
ccc. Uzama Süresi.....	199
ddd. Yenilemenin Söz Konusu Olup Olmadığı.....	199
eee. Uzama Döneminde Kira Bedeli.....	202
4. Sonuçları.....	203
B. Fesih Bildirimi .....	203
1. Genel Olarak.....	203
2. Hukuki Niteliği.....	205
3. Şartları.....	205
4. Fesih Beyanı.....	206
5. Fesih Dönemleri ve Fesih Bildirim Süreleri.....	207
a. Genel Olarak.....	207
b. Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kiralarında .....	208
c. Taşınır Kiralarında.....	210
aa. Genel Olarak.....	210
bb. Kiraya Verenin Mesleki Faaliyeti Uyarınca Kiraladığı Mallar .....	210
d. Sürelerin Sözleşmeyle Değiştirilmesi.....	212
e. Sürelere Uyulmaması .....	213
6. Sonuçları.....	215
a. Sona Erme .....	215
b. Tazminat.....	216
7. Fesih Hakkının Kötüye Kullanılması Yasağı.....	216
III. Olağanüstü Fesih Sebepleri.....	217
A. Genel Olarak.....	217
B. Önemli Sebeple Fesih.....	219
1. Genel Olarak.....	219
2. Hukuki Niteliği.....	220
3. Uygulama Alanı.....	222
a. Genel Olarak.....	222
b. Diğer Hükümler Karşısındaki Konumu Açısından.....	224
aa. Diğer Olağanüstü Fesih Sebepleri Karşısındaki Konumu .....	224
bb. Borca Aykırılıklar Karşısında Konumu.....	224
cc. Aşırı İfa Güçlüğü Karşısındaki Konumu .....	227



dd. İrade Sakatlıkları Karşısında Konumu.....	229
ee. İmkansızlık Hükümleri Karşısındaki Konumu .....	230
4. Kira Sözleşmesinin Devamını Çekilmez Kılan Sebepler ....	231
a. Genel Olarak.....	231
b. Çekilmezlik Konusunda Kıstaslar.....	233
aa. Sözleşmenin Kalan Süresi .....	233
bb. Sebebin Geçici Olmaması .....	233
cc. Öngörülebilirlik.....	234
dd. Kusur .....	235
c. Çeşitli İhtimallere İlişkin Değerlendirmeler .....	236
aa. Dış Etkenlerden Kaynaklanan Sebepler.....	236
bb. Fesih Beyanında Bulunandan Kaynaklanan Sebepler.....	237
cc. Tarafların Ekonomik Durumundaki Değişiklikler .....	240
dd. Fesih Muhatabından Kaynaklanan Sebepler .....	241
ee. Tarafların Borca Aykırı Davranışları.....	243
d. Önemli Sebeplerin Sözleşmede Düzenlenmesi.....	245
e. Birden Fazla Kiracının veya Kiraya Verenin Mevcut Olması.....	245
5. Fesih Bildirimi .....	247
a. Genel Olarak.....	247
b. Fesih Bildirim Süresi .....	248
c. Bildirimin Yapılması Gereken Zamanı .....	250
6. Sonuçları.....	251
a. Sona Erme .....	251
b. Denkleştirme Bedeli.....	252
aa. Genel Olarak.....	252
bb. Denkleştirme Miktarının Belirlenmesi .....	253
cc. Tarafların Anlaşmaları.....	257
C. Kiracının İflası.....	257
1. Genel Olarak.....	257
2. Hukuki Niteliği.....	259
3. Diğer Fesih Sebepleriyle Yarışması .....	260
4. Şartları.....	261
a. Kiracının İflas Etmesi .....	261

b.	Süre Verilerek Teminat Talep Edilmesi.....	264
aa.	Genel Olarak.....	264
bb.	Teminat Talep Edilebilecek Alacaklar.....	266
cc.	Verilmesi Gereken Süre.....	267
c.	Süresi İçinde Teminat Gösterilmemiş Olması .....	270
aa.	Genel Olarak.....	270
bb.	Teminat Gösterme Zorunluluğunun Bulunmadığı Haller .....	271
aaa.	Yeterli Teminatın Bulunması.....	271
bbb.	Hapis Hakkının Kullanılmış Olması .....	271
ccc.	Müteselsil Sorumlu Başka Kiracının Bulunması .....	272
5.	Fesih Bildirimi .....	273
6.	Fesih Hakkından Feragat .....	275
7.	Feshin Sonuçları .....	276
D.	Kiracının Ölümü .....	277
1.	Genel Olarak.....	277
2.	Hukuki Niteliği.....	279
3.	Uygulama Alanı.....	280
4.	Şartları.....	281
5.	Fesih Beyanı.....	282
a.	Beyanda Bulunacak Kimse.....	282
b.	Beyanın Şekli.....	285
c.	İstisna: Beyanın Gerekli Olmaması.....	286
6.	Fesih Bildirim Süresi ve Fesih Dönemi.....	287
7.	Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarındaki Sınırlama .....	290
a.	Genel Olarak.....	290
b.	Şartları.....	292
8.	Sonuçları.....	294
E.	Taşınırlarda Kiracının Olağanüstü Fesih Hakkı.....	295
1.	Genel Olarak.....	295
2.	Şartları.....	297
a.	Taşınır Kirası Söz Konusu Olmalı.....	297
b.	Kiraya Veren Mesleki Faaliyeti Uyarınca Kiraya Vermeli.....	297
c.	Kiracı Özel Kullanımı İçin Kiralamalı.....	298

d. Fesih Beyanı.....	298
e. Fesih Dönemleri ve Feshi İhbar Süreleri.....	299
3. Sonuçları.....	300
F. Kiralananın Erken İadesi (Erken Tahliye) .....	301
IV. Borca Aykırılıktan Kaynaklanan Sebepler .....	302
A. Kiracının Borca Aykırı Davranışı.....	302
1. Kira Bedelini Ödemede Temerrüt.....	302
2. Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcuna Aykırılık.....	303
B. Kiraya Verenin Borca Aykırı Davranışı.....	304
1. Teslim Borcunda Temerrüt.....	304
2. Ayıba Karşı Tekeffül Borcuna Aykırılık.....	305
3. Zapta Karşı Tekeffül Borcuna Aykırılık.....	307
V. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Sebepler .....	308
A. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Fesih Bildirimi.....	308
1. Genel Olarak.....	308
2. Kiracının Bildirimi .....	309
a. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde .....	309
aa. Genel Olarak.....	309
bb. Zımni Uzama.....	310
aaa. Genel Olarak.....	310
bbb. Zımni Uzamanın Sonuçları .....	311
ccc. Kefaletin Durumu.....	312
cc. Kiracının Fesih Bildirimi .....	314
aaa. Genel Olarak.....	314
bbb. Bildirim Süresi .....	315
ccc. Şekli .....	315
ddd. Bildirimde Bulunacak Kimse ve Muhatabı.....	316
eee. Sonuçları.....	317
b. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde .....	318
c. Aile Konutu Olması Halinde Özellikler .....	318
aa. Genel Olarak.....	318
bb. Aile Konutunun Mevcudiyeti.....	319
cc. Fesih Halinde Eşin Rızası.....	320
aaa. Genel Olarak.....	320
bbb. Rızanın Gerekli Olduğu Haller .....	322

ccc. Rızanın Verilmemesinin Sonuçları.....	324
ddd. Rızanın Hakim Kararıyla Verilmesi.....	325
dd. İhtarların ve Fesih Bildirimin Eşle Yapılması.....	326
ee. Boşanma Halinde Durum .....	327
3. Kiraya Verenın Bildirimi .....	329
a. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde .....	329
aa. Genel Olarak.....	329
bb. Hukuki Niteliği.....	330
cc. Şartları.....	331
aaa. On Yıllık “Uzama” Süresi .....	331
i. Genel Olarak.....	331
ii. Sürenin Başlangıç Anı.....	331
iii. Tarafların Yeni Bir Kira Sözleşmesi Yapmaları.....	335
bbb. Fesih Beyanı .....	336
ccc. Fesih Dönemleri ve Fesih Bildirim Süresi.....	337
b. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde.....	338
B. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebepler.....	340
1. Kiraya Verenın ve Yeni Malikin İhtiyacı.....	340
a. Genel Olarak.....	340
b. Şartları.....	341
aa. Konut veya Çatılı İşyeri İhtiyacınının Bulunması.....	341
aaa. Genel Olarak .....	341
bbb. Konut İhtiyacı .....	342
i. Genel Olarak.....	342
ii. Kiraya Verenın Kirada Oturması .....	342
iii. Kiraya Verenın Akrabalarıyla Oturması....	343
iv. Kiraya Verenın Sağlığının Gerekli Kılması.....	344
v. Kiraya Verenın Taşınması .....	345
vi. Kiralananın Fiziken Daha Elverişli Olması.....	346
vii. Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması.....	346
viii. Kiralananın Konum Olarak Elverişli Olması.....	347

ix. Kiraya Verenin Yeni İhtiyaçlarının Doğması.....	348
x. Kiraya Verenin Yazlık Gibi Geçici İhtiyacı .....	349
ccc. İşyeri İhtiyacı.....	350
i. Genel Olarak.....	350
ii. Kiracının İşsiz Olması veya Mevcut İşinden Ayrılacak Olması .....	350
iii. İkinci İş Yapma İsteği .....	352
iv. İşlerin Büyümesi.....	353
v. İhtiyacın İşle Doğrudan İlgili Olması .....	353
vi. Meslek ve Sanatın Bizzat İcra Edilmesi Zorunluluğu .....	354
vii. Kiraya Verenin Kirada Olması.....	355
viii. Kiralananın Daha Elverişli Olması.....	355
bb. İhtiyacın Gerçek ve Samimi Olması .....	356
aaa. Genel Olarak.....	356
bbb. Muhtemel İhtiyaçlar .....	357
ccc. Geçici İhtiyaçlar .....	358
ddd. İhtiyacın Baştan Mevcut Olması .....	359
eee. İşyerinin Bulunduğu Yerde Yaşamama .....	360
fff. Kiraya Verenin Elverişli Başka Taşınmazının Olması.....	361
ggg. Kiralananın İcra Edilecek İşe Uygun Olmaması .....	362
hhh. Kiraya Verenin İcra Edilecek İşe Uygun Olmaması .....	363
iii. Kiralananın Önemli Ölçüde Tadilat Gerektirmesi.....	364
jjj. Kira Artırımı Talep Edilmiş Olması .....	365
cc. Şerhin Etkisi.....	365
c. İhtiyacın Sahibi.....	366
aa. Genel Olarak.....	366
bb. Türk Borçlar Kanunu'nun 350. Maddesi Açısından.....	367
aaa. Kiraya Veren .....	367

bbb. Malikin İhtiyacının Dikkate Alınıp Alınmayacağı .....	367
ccc. Alt Kira İlişkisinde Durum.....	370
ddd. Birden Fazla Kiraya Verenin Bulunması.....	371
cc. Türk Borçlar Kanunu'nun 351. Maddesi Açısından.....	372
aaa. Yeni Malik.....	372
i. Genel Olarak.....	372
ii. Çıplak Mülkiyetin Tam Mülkiyete Dönüşmesi .....	374
iii. İstisnalar .....	375
bbb. Sınırlı Ayni Hak Edinen .....	377
ccc. Pay İktisabı.....	377
i. Genel Olarak.....	377
ii. Bir Paydaşın Tüm Payları Elde Etmesi.....	378
dd. Yakınlar.....	379
ee. Tüzel Kişilerin Durumu .....	381
aaa. Tüzel Kişilerin Konut İhtiyacı .....	381
bbb. Tüzel Kişilerin İşyeri İhtiyacı .....	383
ccc. Kamu Tüzel Kişilerinin İhtiyacı.....	384
ddd. Şirketin İhtiyacı İçin Ortağın Dava Açması.....	385
d. Tahliye Davası.....	386
aa. Genel Olarak .....	386
bb. Davanın Tarafları .....	387
aaa. Davacı.....	387
i. Türk Borçlar Kanunu'nun 350. Maddesi Uyarınca .....	387
ii. Türk Borçlar Kanunu'nun 351. Maddesi Uyarınca .....	390
bbb. Davalı .....	390
cc. Dava Açma Süresi.....	391
aaa. Mevcut Kiraya Verenin Dava Açma Süresi .....	391
bbb. Yeni Malikin Dava Açma Süresi .....	392
i. İktisaptan İtibaren.....	392
(a) Bir Ay İçinde İhtar Çekilmeli .....	392
(b) Dava Altı Ay Sonra Açılmalı .....	396

ii. Sözleşme Süresinin Bitiminden İtibaren...	398
dd. Dava Açma Hakkından Feragat .....	399
e. Sonuçları.....	400
aa. Genel Olarak.....	400
bb. Yeniden Kiralama Yasağı .....	401
cc. Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi.....	404
2. Yeniden İnşa ve İmar .....	405
a. Genel Olarak.....	405
b. Şartları.....	406
aa. Yeniden İnşa veya İmar Amacı .....	406
bb. Esaslı Onarım, Genişletilme ya da Değiştirilme Söz Konusu Olmalı .....	409
cc. Kiralananın Kullanımı Mümkün Olmamalı.....	410
dd. Projenin Uygulanması Mümkün Olmalı.....	411
c. Tahliye Davası .....	412
aa. Genel Olarak .....	412
bb. Davanın Tarafları .....	412
aaa. Davacı.....	412
i. Kiraya Veren .....	412
ii. Malik .....	413
iii. Kiraya Verenin Birden Fazla Kimse Olması.....	414
bbb. Davalı .....	416
cc. Dava Açma Süresi .....	416
dd. Dava Açma Hakkında Feragat.....	417
d. Geçici Tahliye .....	418
e. Sonuçları.....	419
aa. Genel Olarak.....	419
bb. Yeniden Kiralama Yasağı .....	420
C. Kiracıdan Kaynaklanan Sebepler .....	423
1. Yazılı Tahliye Taahhüdü .....	423
a. Genel Olarak.....	423
b. Şartları.....	424
aa. Tahliye Taahhüdü Verilmeli .....	424
bb. Taahhüt Yazılı Olmalı.....	427
cc. Tahliye Tarihi Belirli Olmalı .....	428

---

dd. Taahhüt Kiralanın Tesliminden Sonra Verilmeli ....	429
aaa. Genel Olarak.....	429
bbb. Her Dönem İçin Tahliye Taahhüdü	
Alınması .....	430
ccc. Boş Tarihli Tahliye Taahhütleri.....	432
c. Tahliye Davası veya İcra Takibi.....	433
aa. Genel Olarak.....	433
bb. Tarafları .....	434
aaa. Davacı.....	434
bbb. Davalı .....	435
cc. Dava Açma Süresi .....	436
dd. Dava Açma Hakkında Feragat.....	437
d. Sonuçları.....	437
aa. Genel Olarak.....	437
bb. Cezai Şart Talebi.....	439
2. İki Haklı İhtar .....	440
a. Genel Olarak.....	440
b. Şartları.....	441
aa. Aynı Kira Yılında İki İhtar Yapılmalı.....	441
bb. İhtarlar Haklı Olmalı.....	446
aaa. Genel Olarak.....	446
bbb. Kira Bedeli Ödeme Borcunun Muacceliyeti....	446
ccc. Kira Bedelinin İhtardan Önce Ödenmesi .....	448
ddd. Eksik Ödeme .....	449
eee. Taşınmazın Teslim Edilmemiş Olması.....	453
fff. Yan Giderlerin Ödenmemesi .....	453
cc. İhtarların Şekli ve İçeriği .....	454
dd. Keşideci ve İhtarların Muhatabı .....	456
c. Tahliye Davası .....	456
aa. Genel Olarak.....	456
bb. Tarafları .....	457
aaa. Davacı.....	457
bbb. Davalı .....	458
cc. Dava Açma Süresi .....	459
3. Kiracının Oturabileceği Konutunun Olması .....	461
a. Genel Olarak.....	461



b. Hukuki Niteliği.....	461
c. Şartları.....	463
aa. Konut Kirası Olmalı.....	463
bb. Kiracının veya Eşinin Konutu Bulunmalı.....	464
aaa. “Konut” Kavramı.....	464
bbb. Konutun “Bulunması” .....	465
ccc. Konutu Bulunan “Kiracı veya Birlikte Yaşadığı Eş” .....	467
ddd. Konutun Bulunma “Anı” .....	469
cc. Konut Aynı İlçe veya Belde Sınırlarında Olmalı.....	471
dd. Konut Kiracının Oturmasına Elverişli Olmalı.....	472
aaa. Genel Olarak.....	472
bbb. Objektif Elverişlilik .....	473
ccc. Sübjektif Elverişlilik .....	473
ddd. Kiracının Konutunun “Dolu” Olması .....	476
ee. Kiraya Veren Kiracının Konutu Olduğunu Bilmemeli .....	478
d. Tahliye Davası.....	480
aa. Genel Olarak.....	480
bb. Tarafları.....	480
aaa. Davacı.....	480
bbb. Davalı .....	481
cc. Dava Açma Süresi.....	482
D. Tahliye Davası ve Sözleşmenin Sona Erme Anı.....	482
1. Genel Olarak.....	482
2. Sözleşmenin Sona Erme Anı.....	483
3. Dava Sırasında Kiracının Ödeyeceği Tutar.....	486
4. Tahliye Davası Sırasında Kira Bedelinin Tespitinin İstenmesi.....	488
5. Birden Fazla Hukuki Sebebe Dayanma.....	488
6. Görevli ve Yetkili Mahkeme .....	489
VI. Sona Ermenin Sonuçları.....	490
A. Kiralananın İadesi.....	490
1. Genel Olarak İade Borcu .....	490
a. Genel Olarak.....	490
b. İade Zamanı ve Yeri.....	492

---

aa. İade Zamanı.....	492
bb. İade Yeri .....	493
c. İade Borçlusu ve Alacaklısı.....	493
aa. İade Borçlusu .....	493
bb. İade Alacaklısı .....	495
d. İadenin Yerine Getirilme Şekli.....	496
e. İade Borcunun Yerine Getirilmemesi.....	498
aa. İade ve Tahliye Davası.....	498
aaa. Genel Olarak.....	498
bbb. Devlet İhale Kanunu Uyarınca.....	499
bb. Tazminat.....	500
aaa. Gecikme Yüzünden Uğranılan Zararlar .....	500
i. Genel Olarak.....	500
ii. İstihkak Talebi Halinde .....	501
iii. Sözleşmeye Dayanılması Halinde .....	502
bbb. İfadadan Vazgeçip Tazminat Talebine Yer Olup Olmadığı.....	503
f. Zamanaşımı .....	504
2. İade Borcunun Kapsamı .....	505
a. Genel Olarak.....	505
b. Ana Kural: Eski Hale İade .....	506
aa. Genel Olarak.....	506
bb. Eski Halin İspatı .....	507
c. İstisnalar .....	509
aa. Olağan Eskime ve Bozulmalar .....	509
aaa. Genel Olarak.....	509
bbb. Aksine Anlaşma Yapmanın Mümkün Olmaması.....	510
bb. Kiraya Veren Rızasıyla Yapılan Değişiklikler .....	512
d. Kiralananın Gereği Gibi İade Edilmemesinin Sonuçları.....	513
aa. Genel Olarak.....	513
bb. Kiracının Tazminat Sorumluluğu.....	514
aaa. Şartları .....	514
i. Genel Olarak.....	514

ii. Sözleşmeye Aykırı veya Özensiz Kullanım.....	514
iii. Kusur .....	515
bbb. Gözden Geçirme ve Bildirim .....	516
i. Genel Olarak.....	516
ii. Gözden Geçirme Külfeti .....	517
iii. Bildirim Külfeti.....	519
(a) Bildirilecek Hususlar .....	519
(b) Bildirim Zamanı .....	520
(c) Bildirimin Şekli ve İçeriği .....	521
iv. Külfetlerin Yerine Getirilmemesinin Sonuçları.....	522
ccc. Tazmin Edilecek Zararlar.....	523
ddd. Zamanaşımı.....	526
3. Kiracının Masraflara İlişkin Talebi .....	526
B. Peşin Ödenen Kira Bedellerinin İadesi.....	528
C. Alt Kira Sözleşmesine Etkisi.....	529
1. Genel Olarak .....	529
2. İstisnalar .....	532
a. Kanuna Karşı Hile ve Muvazaa.....	532
b. Dolaylı Temsil İlişkisi.....	533
D. Yeniden Kiralama Yasağı.....	533
1. Genel Olarak.....	533
2. Hükmün Hukuki Niteliği.....	534
3. Yasağın Şartları .....	534
a. Kiralananın Boşaltılmasının Sağlanması .....	534
b. Yeniden Kiralama .....	536
c. Haklı Sebepin Var Olmaması .....	536
d. Eski Kiracının Öncelik Hakkının Bertaraf Edilmemesi.....	537
aa. Genel Olarak .....	537
bb. Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Tahliyede .....	538
aaa. Hakkın Bertaraf Edilmesi .....	538
bbb. Öncelik Hakkının Kullanılması .....	540
4. Yaptırım.....	541

## § 4. YÜRÜRLÜK HUKUKU

I. Genel Olarak.....	543
A. Temel İlkeler.....	543
B. 6101 Sayılı Yürürlük Kanunu'nun Sistemi.....	544
1. Genel Olarak.....	544
2. Sözleşmelerin Geçerliliği.....	546
3. Sözleşmenin Sonuçları .....	547
a. Kural.....	547
b. İstisnalar .....	548
aa. Kamu Düzeni (YK. m.2).....	548
bb. İçeriği Kanunla Belirlenen İşlem ve İlişkiler.....	550
cc. Kazanılmamış Haklar .....	550
4. Sözleşmenin Sona Ermesi.....	551
5. Sonuç ve Özet .....	552
C. Kira Hukukunda Durum.....	552
II. Kira Hükümlerinin Yürürlüğü.....	555
A. Tarafların Borçları .....	555
1. Yan Giderleri Ödeme .....	555
2. Ayıba Karşı Tekeffül .....	555
3. Kira Bedelini Ödeme Borcu.....	555
4. Özen Borcu .....	556
5. Kiracının Diğer Borçları.....	557
B. Kira Sözleşmesinde Özel Durumlar .....	558
1. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik.....	558
a. Kiraya Veren Tarafından Yapılan Değişiklikler .....	558
b. Kiracı Tarafından Yapılan Değişiklikler.....	559
2. Alt Kira ve Sözleşmenin Devri.....	559
a. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri.....	559
b. Sözleşmenin Devri .....	560
3. Sözleşmenin Yasal Devri.....	561
4. Kiralananın Erken İadesi (Erken Tahliye) .....	561
5. Takastan Feragat Yasası.....	562
C. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları.....	563
1. Uygulama Alanı .....	563
2. Kiracıyı Koruyucu Tedbirler .....	563

a. Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı .....	563
b. Güvence Bedeli .....	564
c. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı.....	565
3. Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlama .....	566
D. Sona Erme .....	567
1. Genel Olarak.....	567
2. Yeni Tahliye Sebebi.....	568
a. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde .....	568
b. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde.....	570
3. Kiralananın İadesi.....	571
4. Yeniden Kiralama Yasağı .....	571
III. Erteleme Hükümü .....	572
A. Konunun Gelişimi.....	572
B. Şartları.....	574
1. Kiracıya İlişkin Şart.....	574
2. İşyeri Kirası.....	576
C. Sonuçları.....	577
1. Genel Olarak.....	577
2. Ara Dönemdeki Durum.....	578
D. Yürürlüğü Ertelenen Hükümler.....	579
1. Sözleşmenin Devri (TBK. m.323).....	579
2. Erken Tahliye (TBK. m.325).....	580
3. Önemli Sebeple Fesih (TBK. m.331) .....	581
4. Bağlantılı Sözleşme (TBK. m.340) .....	582
5. Güvence Bedeli (TBK. m.342).....	582
6. Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapma Yasağı (TBK. m.343)....	583
7. Kira Bedelinin Belirlenmesi (TBK. m.344).....	584
8. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK. m.346).....	584
9. Tahliye Sebeplerinin Sınırlılığı (TBK. m.354) .....	585
KAYNAKÇA .....	587