

**Dr. Öğr. Üyesi DUYGU KOÇAK DİKER**

**KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA  
KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ  
YAN BORÇLARINA AYKIRILIĞI ve  
SÖZLEŞMENİN KİRAYA VEREN TARAFINDAN  
SONA ERDİRİLMESİ  
(TBK m. 316/II-III)**

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER .....	IX
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1
<b>I. TÜRK BORÇLAR KANUNU ve ÖNCESİ KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLEMELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>5</b>
<b>A. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....</b>	<b>5</b>
1. Yasal Düzenleme.....	5
2. Tanımı ve Türleri.....	12
a. Tanımı .....	12
b. Türleri .....	14
aa. Kiralananın Kullanım Amacı Bakımından .....	15
bb. Kiracının Yetkileri ve Kiralananın Niteliği Bakımından .....	18
aaa. Olağan Kira ve Ürün Kirası .....	18
bbb. Olağan Kira ile Ürün Kirasının Farkları .....	21
3. Hukuki Niteliği ve Özellikleri.....	24
<b>B. TÜRK BORÇLAR KANUNU ve ÖNCESİ     KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLEMELERİNİN     KARŞILAŞTIRILMASI .....</b>	<b>33</b>

1. Genel Olarak .....	33
2. TBK Öncesi Kira Sözleşmesi Düzenlemelerinin İkili Yapısı.....	35
3. TBK Kira Sözleşmesi Düzenlemelerine Bakış .....	37
a. Genel Olarak.....	37
b. Yürürlük .....	40
c. Yenilik ve Değişiklikler.....	46
aa. Genel Olarak .....	46
bb. İçerik Bakımından .....	47
aaa. Genel Hükümler .....	47
bbb. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Hükümleri .....	54
cc. Sistematik ve Terminoloji Bakımından .....	62
C. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRASI .....	64
1. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Hükümlerinin Uygulama Alanı .....	64
a. Yasal Düzenleme.....	64
b. Konut ve Çatılı İşyeri ile Taşınır - Taşınmaz İlişkisi .....	69
2. Unsurları .....	72
a. Kiralanan.....	72
aa. Konut .....	73
bb. Çatılı İşyeri .....	76
cc. Birlikte Kullanıma Bırakılan Eşya .....	77
aaa. Kavram.....	77
bbb. Kapsam .....	81
b. Kira Bedeli.....	84
c. Tarafların Anlaşması .....	86
<b>II. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN BORÇLARI .....</b>	<b>87</b>
A. GENEL OLARAK .....	87
B. YASAL DÜZENLEME .....	89
C. KULLANMA HAKKI .....	92
1. Genel Olarak .....	92
2. Kapsam .....	95
a. Yetki Bakımından .....	95

---

b. Eşya Bakımından .....	99
D. ÖDEME DIŞINDAKİ YAN BORÇLAR .....	103
1. Kiralananı Sözleşmeye Uygun Kullanma ve Özen Borcu ..	103
a. Sözleşmeye Uygun Kullanma Borcu .....	104
aa. Anlamı .....	104
bb. Kapsamı .....	107
aaa. Kullanım Amacı .....	107
bbb. Kullanım Hakkı Sınırlamaları .....	109
cc. Kullanıma İlişkin Bazı Özel Durumlar .....	112
aaa. Karma Amaçla Kullanım .....	112
bbb. Kiralananın Kullanılmaması .....	116
b. Özen Borcu .....	119
aa. Anlamı .....	119
bb. Özenin Derecesi .....	121
cc. Konusu .....	122
aaa. Konut ve Çatılı İşyerine Özen Gösterme .....	122
bbb. Kişilere Özen Gösterme .....	124
i. Kişi Bakımından Kapsamı .....	125
(a) Taşınmazda Oturan Kişiler .....	125
(b) Komşular .....	128
ii. Konu Bakımından Kapsamı .....	129
(a) Saygı Kavramı .....	129
(b) Kiracıdan Beklenen Saygının Ortak Yaşam Kuralları ile İlişkisi .....	133
(c) Kiracıdan Beklenen Saygının Ortak Yaşam Kuralları ile Çatışması .....	136
2. Olağan Kullanımın Gerektirdiği Temizlik ve Bakım Borcu .....	139
a. Genel Olarak .....	139
b. Koşulları .....	142
c. Kapsamı .....	144
3. Bildirim Borcu .....	146
a. Genel Olarak .....	146
b. Konusu .....	150
aa. Ayıp ve Türleri .....	150

bb. Kiracının Gidermekle Yükümlü Olmadığı Ayıp.....	154
aaa. Genel Olarak .....	154
bbb. Özellikleri .....	156
c. Kapsamı .....	158
aa. Yer Bakımından .....	158
bb. Süre Bakımından .....	159
d. Bildirim Borcu ve Bildirim Külfeti Ayrımı .....	161
4. Katlanma Borçları .....	163
a. Ayıpların Giderilmesine ve Zararın Önlenmesine	
Katlanma Borcu .....	165
aa. Genel Olarak.....	165
bb. Koşulları .....	167
aaa. Ayıp, Zarar ve Zarar Tehlikesinin Bulunması	167
bbb. Zorunluluk .....	169
ccc. Bildirim ve Kiracının Menfaatinin	
Gözetilmesi .....	172
b. Kiralananın Gezilip Görülmesine Katlanma Borcu .....	178
aa. Genel Olarak.....	178
bb. Koşulları .....	179
c. Yenilik ve Değişiklik Yapılmasına Katlanma Borcu .....	184
aa. Genel Olarak.....	184
bb. Koşulları .....	186
aaa. Yenilik ve Değişiklik.....	186
bbb. Katlanmanın Beklenebilir Olması .....	190
ccc. Yeniliğin ve Değişikliğin Feshi	
Gerektirmemesi .....	192
ddd. Bildirim ve Kiracın Menfaatinin	
Gözetilmesi .....	194
<b>III.KİRACININ ÖDEME DIŞINDAKİ YAN BORÇLARINA</b>	
<b>AYKIRILIĞI ve KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRASININ</b>	
<b>KİRAYA VEREN TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİ .....</b>	<b>197</b>
<b>A. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRASININ SONA</b>	
<b>ERDİRİLMESİ .....</b>	<b>197</b>
1. Genel Olarak .....	197

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Kiraya Veren Taraflarından Genel Hükümler Uyarınca Feshedilmesi .....	201
a. Fesih Kavramı ve Türleri .....	201
aa. Olağan Fesih .....	202
bb. Olağanüstü Fesih .....	203
b. Kiraya Veren Açısından Fesih Sebepleri .....	204
<b>B. KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRASININ KİRAYA VEREN TARAFINDAN TBK m. 316/II-III UYARINCA OLAĞANÜSTÜ FESHİ.....</b>	<b>210</b>
1. Yasal Düzenleme.....	210
2. Koşulları .....	214
a. Borca Aykırı Davranış .....	214
aa. Kapsamı .....	215
aaa. Özen ve Sözleşmeye Uygun Kullanma Borcuna Aykırılık.....	215
bbb. Bağlantılı Yan Borçlara Aykırılık.....	220
ccc. Kullanım Hakkı Sınırlamalarına Aykırılık.....	222
bb. Aykırılığın Niteliği.....	227
b. İhtar .....	230
c. Süre Verilmesi .....	233
aa. Genel Olarak.....	233
bb. Süre Verilmesi Gerekmeyen Durumlar .....	235
aaa. Kiralanana Kasten Zarar Verilmesi .....	236
bbb. Süre Vermenin Yararsız Olması .....	239
ccc. Çekilmezlik .....	241
d. Tarafların Kusuru.....	244
3. Fesih Hakkının Kullanılması ve Sonuçları .....	246
<b>C. BAĞLANTILI OLMAYAN YAN BORÇLAR ve AYKIRILIĞIN SONUÇLARI .....</b>	<b>248</b>
1. Genel Olarak.....	248
2. Sonuçları.....	249
<b>SONUÇ.....</b>	<b>255</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>261</b>