

Elif HAZİNEDAROĞLU

**KİRA SÖZLEŞMESİNDE
KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ
BORCU**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XIII
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM GERİ VERME BORCUNUN KAPSAMI VE 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI

I. GENEL OLARAK GERİ VERME BORCU.....	3
A. Geri Verme Borcunun Doğumu ve Muaccel Olması.....	3
B. Kiraya Verenin Geri Verme Talebinin Yasal Dayanağı.....	5
II. KANUNUN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI.....	8
A. Genel Olarak.....	8
B. 6101. S. Kanun Kapsamında 6098 S. Türk Borçlar Kanununun Zaman Bakımından Uygulanması	11
III. GERİ VERME BORCUNUN BORÇLUSU, ZAMANI, YERİ VE YERİNE GETİRİLME BİÇİMİ.....	15
A. Kiracı Bakımından Geri Verme Yükümlülüğü.....	15
1. Geri Verme Borcunun Alacaklısı.....	15
2. Geri Verme Borcunun Borçlusu	15
a. Tek Kiracı Olması Durumu.....	16
b. Birlikte Kiracılık ve Birlikte Kiracıların Geri Verme Borcu	17
(1) Birlikte Kiracılık.....	17
(2) Birlikte Kiracıların Geri Verme Borcu.....	20

c.	Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devrinde Geri Verme Borcundan Sorumluluk.....	23
	(1) Alt Kira Sözleşmesinin Varlığı Halinde Geri Verme Borcu.....	23
	(i) Caiz Olan Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları.....	28
	(ii) Caiz Olmayan Alt Kira Sözleşmesinin Sonuçları.....	31
	(2) Kullanım Hakkının Devri Halinde Geri Verme Borcundan Sorumluluk.....	34
	(i) Caiz Olan Kullanım Hakkının Devri.....	35
	(ii) Caiz Olmayan Kullanım Hakkının Devri	37
d.	Kira Sözleşmesinin Devri Halinde Geri Verme Borcu	38
3.	Geri Verme Zamanı	42
a.	Kiralananın Kira Sözleşmesinin Sona Ermesiyle Geri Verilmesi.....	42
b.	Sözleşme Sona Erdiği Halde Geri Verme Borcunun Yerine Getirilmemesi.....	44
4.	Geri Verme Yeri	45
5.	Geri Vermenin Yerine Getirilme Biçimi ve İspatı.....	47
6.	Kiralananın Teslim Alındığı Haliyle Geri Verilmesi.....	51

İKİNCİ BÖLÜM

KİRALANANIN TESLİM ALINDIĞI HALİYLE GERİ VERİLMESİ BORCU

I.	Kiralananın Teslim Alındığı Haliyle Geri Verilmesi.....	53
A.	Aynen Geri Verme Borcunun Kapsamı.....	53
B.	Aynen Geri Verme Borcunun İstisnaları	58
	1. Sözleşmeye Uygun Kullanım Neticesinde Meydana Gelen Olağan Eskime ve Bozulmalar	58
	2. Beklenmeyen Hal Sebebiyle Aynen Geri Verme Borcunun Yerine Getirilememesi	64

3. Kiraya Verenin Rızasıyla Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması.....	67
C. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması.....	68
1. Yenilik ve Değişiklik Kavramları	70
2. Kiracının Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapması	73
3. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması Durumunda Kiracının Teslim Aldığı Halde Geri Verme Yükümlülüğü	78
4. Kiralananda Ortaya Çıkan Değer Artışının Talebi	81
II. KİRAYA VERENİN GÖZDEN GEÇİRME VE BİLDİRİM KÜLFETİ.....	88
A. Gözden Geçirme ve Bildirim Külfeti	88
1. Genel Olarak	88
2. Gözden Geçirme Külfeti.....	90
3. Bildirim Külfeti.....	93
B. Gözden Geçirme ve Bildirim Külfetine Aykırılık.....	96

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ

BORCUNA AYKIRILIĞIN SONUÇLARI

I. KİRACININ GERİ VERME BORCUNA AYKIRI DAVRANIŞLARININ SONUÇLARI.....	99
A. Genel Olarak	99
B. Kiracının Geri Verme Borcuna Aykırılığının Sonuçları.....	100
1. Gereği Gibi Geri Vermemenin Sonuçları.....	100
a. Genel Olarak	100
b. Kiraya Veren Talep Hakları.....	101
(1) Eski Hale İade Talebi	101
(2) Tazminat Talebi	104
c. Kiracının Söküp Alma Hakkı	109

d. Kiraya Verenin Kiralananı Geri Alma Yükümlülüğü ve Geri Almaktan Kaçınması	112
2. Kiracının Temerrüdü Halinde Sorumluluk	116
a. Genel Olarak	116
b. Kiracının Temerrüdü	118
c. Gecikme Tazminatı	121
d. Temerrüt Süresince Meydana Gelen Beklenmeyen Halden Sorumluluk	123
3. İfa İmkânsızlığı	124
a. Kiracının Sorumlu Olmadığı İmkânsızlık	124
b. Kiracının Sorumlu Olduğu İmkânsızlık	126
C. İspat Yükü	128
D. Zamanaşımı	129
E. Güvence Bedelinin Geri Verilmesi	130
1. Genel Olarak	130
2. Geri Verme Borcuna Aykırılık Halinde Güvence Bedelinin Durumu	132
F. Kefilin Geri Verme Borcundan Sorumluluğu	134
1. Genel Olarak	134
2. Kefilin Geri Verme Borcundan Sorumluluğu	135
G. Kiracı ile Kiraya Veren Arasında Önceden Akdedilen Borca Aykırılık Halinde Başkaca Tazminat Ödeneceğine İlişkin Anlaşmaların Geçerliliği	137
1. Genel Olarak	137
2. Tazminat Anlaşmaları	138
3. Cezai Şart Anlaşmaları	140
II. DAVA YOLUYLA KİRALANANIN GERİ ALINMASI	141
A. Genel Olarak	141
1. Geri Verme ve Tahliye Davaları	143
a. Görevli ve Yetkili Mahkeme	143
b. Davanın Tarafları	145

(1) Davacı	145
(2) Davalı	147
c. Yargılama Usulü	148
d. Tahkime Elverişlilik	149
e. Arabuluculuk.....	152
SONUÇ	153
KAYNAKÇA.....	167