

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	7
İÇİNDEKİLER	9
KAYNAKLAR	19
KISALTMALAR	21

BİRİNCİ KİTAP

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 4. Bölümünde Yer Alan
Kira Sözleşmesinin Maddelere Göre Asıl ve Alt Başlıkları

KİRA SÖZLEŞMESİ İLE İLGİLİ KANUN MADDELERİNİN AÇIKLANMASI VE YARGITAY KARARLARI

KİRA SÖZLEŞMESİ

BİRİNCİ AYIRIM

GENEL HÜKÜMLER

I. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI (TBK.md.299)	25
<i>KİRA SÖZLEŞMESİNİN SİHHATİ İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	<i>28</i>
A- Tarafların farklı kira sözleşmesine dayanması	28
B- Kira sözleşmelerinde hata-hile-muvazaa ve ehliyetsizlik iddiası	37
C- Vekilin özel yetki olmadan kira sözleşmesi yapması	44
D- Sözleşmede kira bedelinin yazılı olmaması	46
II. KİRA SÜRESİ (TBK.md.300).....	48
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	<i>49</i>
III. KİRAYA VERENİN BORÇLARI	52
A. Kiralananı teslim borcu (TBK.md.301)	52
<i>KİRAYA VERENİN KİRALANANI TESLİM BORCU İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	<i>55</i>
B. Vergi ve benzeri yükümlülöklere katlanma borcu (TBK.md.302)	86
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	<i>87</i>
C. Yan giderlere katlanma borcu (TBK.md.303).....	93
<i>YARGITAY KARARI</i>	<i>95</i>

D. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu	96
1. Kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluk (TBK.md.304)	96
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	101
2. Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumluluk.....	133
a. Genel olarak (TBK.md.305).....	133
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	135
b. Ayıbın giderilmesini isteme ve fesih (TBK.md.306)	147
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	150
c. Kira bedelinin indirilmesi (TBK.md.307)	154
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	155
d. Zararın giderimi (TBK.md.308).....	160
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	161
E. Sözleşmenin kurulmasından sonra üçüncü kişinin üstün hak sahibi olması	169
1. Zapta karşı tekeffül (Zaptan sorumluluk) (TBK.md.309)	169
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	170
2. Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması	177
a. Kiralananın el değiştirmesi (TBK.md.310).....	178
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	179
b. Üçüncü kişinin sınırlı aynı hak sahibi olması (TBK.md.311)	195
c. Tapu siciline şerh (TBK.md.312)	195
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	196
IV. KİRACININ BORÇLARI	199
A. Kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu	199
1. Genel olarak (TBK.md.313)	199
<i>YARGITAY KARARI</i>	200
2. İfa zamanı (TBK.md.314)	200
<i>KİRANIN ÖDENME ZAMANINA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	202
3. Kiracının temerrüdü (Temerrüt nedeni ile tahliye) (TBK.md.315)	205
a. Kira borcunun ödenme yöntemi.....	205
<i>KİRA PARASININ GÖTÜRÜLEREK ÖDENMESİ GEREKEN BORÇ</i>	
<i>OLDUĞUNA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	207
<i>KİRA BEDELLERİ İÇİN KİRALAYANA BONO VERİLMESİ İLE İLGİLİ</i>	
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	215
b. Temerrüt ihtarı	218
<i>TEMERRÜT İHTARI İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	219

c. Temerrüdün gerçekleşmesi.....	228
<i>TEMERRÜDÜN GERÇEKLEŞİP GERÇEKLEŞMEDİĞİNE İLİŞKİN</i>	
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	230
B. Kiralananı özenle kullanma borcu (Akde aykırılık nedeni ile tahliye)	
(TBK.md.316).....	265
<i>AKDE AYKIRILIK İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI:</i>	268
C. Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu (TBK.md.317).....	326
<i>YARGITAY KARARI</i>	327
D. Ayıpları kiraya verene bildirme borcu (TBK.md.318).....	329
E. Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu	
(TBK.md.319).....	329
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	330
V. ÖZEL DURUMLAR	333
A. Kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması	333
1. Kiraya veren tarafından (TBK.md.320).....	333
2. Kiracı tarafından (Faydalı ve zaruri giderler) (TBK.md.321).....	334
<i>KİRACI TARAFINDAN YAPILAN ZORUNLU VE FAYDALI GİDERLERLE</i>	
<i>İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	335
B. Alt kira ve kullanım hakkının devri (TBK.md.322).....	378
<i>ALT KİRA VE KULLANIM HAKKININ DEVRİNE İLİŞKİN YARGITAY</i>	
<i>KARARLARI</i>	379
C. Kira ilişkisinin devri (TBK.md.323)	401
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	402
D. Kiralananın kullanılmaması.....	406
1. Genel olarak (Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle) (TBK.md.324)	406
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	407
2. Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi (Erken	
tahliye) (TBK.md.325)	410
<i>ERKEN TAHLİYEYE İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	413
E. Kira sözleşmesinden doğan alacakların	
takasından feragat yasağı (TBK.md.326)	455
VI. SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ.....	456
A. Sürenin geçmesi (TBK.md.327).....	456
B. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimini	457
1. Genel olarak (TBK.md.328)	457
<i>YARGITAY KARARLARI:</i>	457
2. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında (TBK.md.329)	461
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	461

3. Taşınır kiralalarında (TBK.md.330)	464
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	464
C. Olağanüstü Fesih.....	466
1. Önemli Sebepler (TBK.md.331)	466
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	467
2. Kiracının iflası (TBK.md.332).....	473
3. Kiracının ölümü (TBK.md.333).....	474
<i>YARGITAY KARARI</i> :.....	474
VII.KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ	476
A. Genel olarak (Kiralananın hor kullanılması) (TBK.md.334)	476
B. Kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirme (TBK.md.335)	476
<i>ANAHTAR TESLİMİ İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	478
VIII.KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI.....	514
A. Konusu (TBK.md.336)	514
B. Üçüncü kişilere ait olan eşya (TBK.md.337).....	515
C. Hakkın kullanılması (TBK.md.338)	516
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	516

İKİNCİ AYIRIM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

I. UYGULAMA ALANI (TBK.md.339).....	521
II. BAĞLANTILI SÖZLEŞME (TBK.md.340).....	525
III. KULLANMA GİDERLERİ (TBK.341)	526
IV. KİRACININ GÜVENCE VERMESİ (DEPOZİTO) (TBK.md.342).....	531
<i>DEPOZİTO (GÜVENCE) İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	532
V. KİRA BEDELİ	563
A. Genel olarak (TBK.md.343)	563
B. Belirlenmesi (Kira artışı ve kira tespiti) (TBK.md.344)	566
1- Taraflar yenilenen dönemin kira artış oranında anlaşmışlarsa	570
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	573
2- Taraflar yenilenecek dönemin kira artış oranını kararlaştırmamışlarsa	621
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	622
3- Kira başlangıç tarihinden itibaren 5 yıl geçmişse	630
<i>YARGITAY KARARLARI</i> :.....	633
4- Kira bedeli yabancı para birimi ile belirlenmişse.....	667
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	669

C. Dava açma süresi ve kararın etkisi (TBK.md.345).....	672
<i>YARGITAY KARARI</i>	672
D. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı (Muacceliyet ve cezai şart) (TBK.md.346) .	674
<i>MUACCELİYETE İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	675
<i>CEZAI ŞARTA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	683
VI. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ.....	697
A. Bildirim yolu ile	698
1. Genel olarak.....	698
a. Kiracının sözleşmeyi sonlandırma hakkı (TBK.md.347/1. fıkra 1. cümle)	699
<i>KİRACININ FESİH HAKKINA DAİR YARGITAY KARARLARI</i>	700
b. Kiralayanın sözleşmeyi sonlandırma hakkı (On yıllık kira süresinin dolması nedeniyle) (TBK.md.347/1. fıkra 2. cümle).....	706
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	707
c. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı ve kiralayanın sözleşmeyi sonlandırma hakları (TBK.md.347/2. fıkra).....	719
d. Kiracı ve kiralayanın genel hükümlere göre sözleşmeyi sonlandırma hakları (TBK.md.347/3. fıkrası).....	720
2. Bildirimin geçerliliği	720
a. Şekil (Bildirimin yazılı olması) (TBK.md.348)	720
b. Aile Konutu (TBK.md.349)	721
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	721
B. Dava yoluyla	728
1. Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle	728
a. İşyeri ve konut ihtiyacı nedeniyle tahliye (TBK.md.350/1. bent)	728
<i>İŞYERİ İHTİYACI İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI:</i>	730
<i>MESKEN İHTİYACI İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	761
b. Yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye (TBK.md.350/2. bent)	771
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	772
c. Yeni malikin gereksinimi (TBK.md.351).....	789
2. Kiracıdan kaynaklanan nedenlerle.....	789
a. Tahliye taahhüdü nedeniyle tahliye (TBK.md.352/1).....	789
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	792
b. İki haklı ihtar nedeniyle tahliye (TBK.md.352/2).....	811
<i>İKİ HAKLI İHTAR DAVASINA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	813

c. Dava süresinin uzaması (TBK.md.353).....	836
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	836
d. Dava sebeplerinin sınırlılığı (TBK.md.354)	840
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	840
d. Yeniden kiralama yasağı (TBK.md.355)	847
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	847
f. Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi (TBK.md.356)	850

ÜÇÜNCÜ AYIRIM ÜRÜN (HASILAT) KİRASİ

I. TANIMI (TBK.md.357)	853
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	855
II. GENEL HÜKÜMLERİN UYGULANMASI (TBK.md.358)	858
III. TUTANAK DÜZENLENME (TBK.md.359).....	858
IV. KİRAYA VERENİN BORÇLARI	858
A. Teslim borcu (TBK.md.360).....	859
B. Esaslı onarımlar (TBK.md.361)	859
<i>YARGITAY KARARI</i>	860
V. KİRACININ BORÇLARI	861
A. Kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu	862
1. Genel olarak (TBK.md.362)	862
<i>KİRA ALACAĞI VE TEMERRÜT NEDENİ İLE TAHLİYEYE İLİŞKİN</i> <i>YARGITAY KARARLARI</i>	863
<i>SALT KİRA ALACAĞI İÇEREN YARGITAY KARARLARI</i>	884
2. Olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim (TBK.md.363)	900
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	900
B. Kiralananı işletme ve kullanma borcu (TBK.md.364)	909
C. Bakım borcu (TBK.md.365)	910
<i>AKDE AYKIRILIK NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİNE İLİŞKİN</i> <i>YARGITAY KARARLARI</i>	911
VI. ALT KİRA VE KULLANIM HAKKINI DEVİR YASAĞI (TBK.md.366).....	922
<i>YARGITAY KARARI</i>	923
VII. SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ.....	924
A. Sona erme sebepleri	924
1. Sürenin geçmesi (TBK.md.367)	924

2. Fesih bildirim (TBK.md.368).....	924
<i>KİRA SÜRESİNİN BİTİMİNE İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	926
3. Olağanüstü fesih	939
a. Önemli sebepler (TBK.md.369)	939
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	940
b. Kiracının iflası (TBK.md.370).....	942
c. Kiracının ölümü (TBK.md.371).....	943
B. Sona ermenin sonuçları	943
1. Geri verme (TBK.md.372)	943
2. Tutanağa geçirilmiş eşya (TBK.md.373)	944
3. Ürün ve yetiştirme giderleri (TBK.md.374)	944
4. Saman, gübre ve benzerleri (TBK.md.375)	945
VIII. HAYVAN KİRASİ	946
A. Konusu (TBK.md.376).....	946
B. Sorumluluk (TBK.md.377).....	946
C. Fesih (TBK.md.378).....	947

İKİNCİ KİTAP

BİRİNCİ BÖLÜM

DİĞER KİRA SÖZLEŞMELERİ

I. ADİ KİRA SÖZLEŞMESİ	951
A. Genel olarak adi kira sözleşmesi	951
B. Adi kira sözleşmesinin sona ermesi.....	953
1. Süre bitimine dayalı tahliye davası ve Yargıtay kararları	953
<i>SÜRE BİTİMİ NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNE</i> <i>İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	954
2. Temerrüt nedenine dayalı tahliye davası ve Yargıtay kararları.....	980
<i>ADİ KİRADA TEMERRÜT NEDENİ İLE TAHLİYEYE İLİŞKİN YARGITAY</i> <i>KARARLARI</i>	981
3. Akde aykırılık nedenine dayalı tahliye davası ve Yargıtay kararları	983
<i>ADİ KİRANIN AKDE AYKIRILIK NEDENİ İLE FESHİNE VE TAHLİYEYE</i> <i>İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	983
<i>SADECE KİRA ALACAĞI İÇEREN YARGITAY KARARLARI</i>	985
C- Adi Kirada Cezai Şart.....	992
<i>CEZAI ŞART İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	992

II. DEVLET İHALE YASASINA GÖRE YAPILAN KİRA SÖZLEŞMELERİ	1002
A. Genel olarak.....	1002
<i>SÜRE BİTİMİ NEDENİNE DAYALI YARGITAY KARARLARI.....</i>	<i>1004</i>
<i>KİRA ALACAĞINA VE CEZAI ŞARTA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	<i>1028</i>

İKİNCİ KİTAP İKİNCİ BÖLÜM

I. KİRA UYARLAMA DAVASI	1055
<i>YARGITAY KARARLARI.....</i>	<i>1057</i>
II. SEBESİZ ZENGİNLEŞME - TAZMİNAT VE KİRA ALACAĞI DAVALARI	1094
<i>SEBESİZ ZENGİNLEŞME VE TAZMİNAT DAVALARINA İLİŞKİN</i>	
<i>YARGITAY KARARLARI.....</i>	<i>1094</i>
<i>SALT KİRA ALACAĞINA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI</i>	<i>1116</i>

İKİNCİ KİTAP ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

I. KİRA DAVALARINDA TEMERRÜT FAİZİ	1143
1- Genel olarak	1143
2- Temerrüt faizi.....	1143
3- Temerrüt faiz oranı	1144
<i>KİRA SÖZLEŞMELERİNE UYGULANACAK FAİZ İLE İLGİLİ YARGITAY</i>	
<i>KARARLARI</i>	<i>1147</i>
II. KİRA DAVALARINDA KEFALET VE GARANTİ SÖZLEŞMESİ.....	1173
A. Kira davalarında kefalet	1173
<i>KEFALET İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....</i>	<i>1174</i>
B. Kira davalarında garanti sözleşmesi.....	1194
<i>GARANTİ SÖZLEŞMESİ (GARANTÖR)İLE İLGİLİ YARGITAY</i>	
<i>KARARLARI</i>	<i>1195</i>
III. KİRA DAVALARINDA STOPAJ - KATMA DEĞER VERGİSİ VE DAMGA VERİGİSİ	1202
<i>STOPAJ VE KDV İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	<i>1202</i>
<i>DAMGA VERGİSİ İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	<i>1225</i>
IV. KİRA DAVALARINDA TAKAS- MAHSUP VE MAKBUZ.....	1232
1- TAKAS	1232
TAKAS İLE İLGİLİ TÜRK BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ	1232
GENEL OLARAK TAKAS.....	1233
<i>TAKAS İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....</i>	<i>1234</i>

2- MAHSUP.....	1248
MAHSUP İLE İLGİLİ TÜRK BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ	1248
GENEL OLARAK MAHSUP	1249
<i>MAHSUP İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	1250
3- MAKBUZ.....	1274
MAKBUZ İLİ İLGİLİ TÜRK BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ.....	1274
GENEL OLARAK MAKBUZ	1274
<i>MAKBUZ İLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</i>	1275

ÜÇÜNCÜ KİTAP

I. DAVACI VE DAVALI SIFATI.....	1289
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	1291
II. GÖREV	1317
<i>YARGITAY KARARLARI</i>	1317
III. YETKİ	1326
KAVRAM İNDEKSİ	1335

KAYNAKLAR

Nihat Yavuz; Kira Hukuku 6. Baskı, 2018.

Prof. Dr. Haluk Burcuođlu; Konut ve atılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleřmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Deđerlendirilmesi.

Nuh Beyzaođlu; Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekefl Borcu Yüksek Lisans Tezi, 2013.

Murat Nokay; Gayrimenkul Kiralarında Kiracının Kira Parasını deme Borcu, Yüksek Lisans Tezi, 2007.

Gizem Kılıç ztrk; Kira Tespit Davası ve Esasları.

Dr. Mustafa Kılıçoğlu; Tahliye-Tespit-Uyarlama, B.4, 2017, Ankara.

Aziz Erman Bayram; Kira sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu.

Yasemin KARABİDEK; Hasılat Kirasından Kaynaklanan Davalar ve Takipler, 2011.

Av. Nevran Suiçmez; Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri.

Nihal Ural ınar; Kira Bedelinin denmemesi ve Hukuki Sonuçları -Doktora Tezi- Eylül 2013.

Zeynep Arslan; rn Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi Ve Kiralananın İadesi, Eylül 2015, Yüksek Lisans Tezi.

Av. şamil Demir; Kiralayanın Hapis Hakkı.

Mustafa KOCA; Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerine Göre rn Kirasının Sona Ermesi.

Doç. Dr. M. Murat İnceoğlu / Arař. Gör. Ece Bař; Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı.

Serhat Tolga Sezer; Medeni Usul ve İcra İflas Hukukunda Takas -Yüksek Lisans Tezi-.