

**Mert YAYLA**

**KİRA SÖZLEŞMESİNDE  
YAN GİDERLERDEN  
SORUMLULUK**

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XI
GİRİŞ.....	1

## BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK “YAN GİDER” KAVRAMI

<b>I. Genel Olarak .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Yan Gider Kavramı.....</b>	<b>8</b>
A. Tanımı.....	8
1. Öğretideki Görüşler.....	9
2. Katıldığımız Görüş .....	12
B. Yan Giderin Kapsamı .....	13
C. Unsurları.....	16
1. Bir Yan Edimin Sunulması.....	16
2. Doğrudan Doğruya Kiralananın Kullanımıyla İlgili Olması	21
3. Edimi Kiraya Veren veya Üçüncü Kişinin Yapması.....	24
D. Benzer Giderlerden Farkı .....	28
1. Tadilat-Tamirat Giderlerinden Farkı .....	28
2. Temizlik-Bakım Giderlerinden Farkı .....	30

3. Vergi Vb. Giderlerden Farkı.....	34
E. Benzer Harcamalardan Farkı.....	38
1. Tüketim Harcamalarından Farkı.....	38
2. Ayıp Sorumluluğu Kapsamında Yapılan Harcamalardan Farkı.....	41
3. Kira Konusunun Yenilenip Değiştirilmesi Harcamalarından Farkı.....	45
4. Ortak Giderler Kapsamında Yapılan Harcamalardan Farkı .	49
a. Kat Mülkiyeti Kanunu Açısından.....	50
b. AVM Yönetmeliği Açısından.....	58
aa. Yönetmelik Kapsamında Yan Gider Olarak Kabul Edilebilecek Ortak Giderler .....	62
bb. Yönetmelik Kapsamında Yan Gider Olarak Kabul Edilemeyecek Olan Giderler .....	64

## İKİNCİ BÖLÜM

### YAN GİDERDEN SORUMLU OLAN TARAF

<b>I. Genel Olarak .....</b>	<b>71</b>
<b>II. Genel Hükümlere Tabi Kira Sözleşmelerinde Sorumlu Olan Taraf.....</b>	<b>71</b>
A. Emredicilik Meselesi .....	71
B. Aksinin Kararlaştırıldığı Anlaşmalar .....	75
1. Anlaşmanın Niteliği ve Şekli.....	75
2. Genel İşlem Koşulları Açısından Değerlendirilmesi.....	82
<b>III. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sorumlu Olan Taraf .....</b>	<b>86</b>
A. TBK m. 341/I'in Uygulanma Şartları .....	87
1. Konut veya Çatılı İşyerine Dair Bir Kira Sözleşmesinin Olması .....	87
2. Bir Kullanma Giderinin Olması .....	93
3. Bir Yan Edimin Karşılığı Olması.....	96
B. Aksinin Kararlaştırılması.....	96

1. Kiraya Veren Olarak Tek Kişinin Olması.....	97
2. Kiraya Veren Olarak Birden Çok Kişinin Olması .....	97
a. Aralarında Paylı Mülkiyetin Olması İhtimali .....	97
aa. Paylı Maliklerin Hepsinin Kiraya Veren Olması .....	99
bb. Paylı Maliklerden Bir Kısımının Kiraya Veren Olması .....	100
b. Aralarında Elbirliği Mülkiyeti İlişkisinin Olması İhtimali .....	103
aa. Kiralananın Elbirliğiyle Maliklerinin Hepsinin Kiraya Veren Olması .....	104
bb. Kiralananın Elbirliğiyle Maliklerinden Biri Veya Bir Kısımının Kiraya Veren Olması.....	105
C. Aile Konutunun Varlığı Halinde Yan Giderlerden Sorumluluk	107
<b>IV. Ürün Kirasında Yan Gider .....</b>	<b>110</b>
A. Genel Olarak.....	110
B. Sorumlu Olan Taraf.....	111
<b>V. Finansal Kiralama Sözleşmesinde Yan Gider .....</b>	<b>112</b>

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### YAN GİDER BORCUNUN İFASI VE SONUÇLARI

<b>I. Yan Gider Borcunun İfa Aşaması .....</b>	<b>115</b>
A. İfanın Unsurları .....	115
1. İfa Edilecek Borcun Doğum Zamanı.....	115
2. İfa Zamanı.....	116
3. İfada Sıra.....	117
4. İfa Yeri .....	119
5. Muacceliyet Kayıtları .....	121
B. İfanın Türü .....	123
1. Avans Olarak İfa.....	123
2. Götürü Olarak İfa.....	127

C. Yan Gider Meblağının Güncellenmesi .....	129
D. Belge Sunma Yükümlülüğü .....	132
1. Genel Olarak.....	132
2. Öğretideki Eleştiriler.....	133
3. Belgenin Sunulmamasının Sonucu .....	137
<b>II. Yan Gider Borcunun İfasının Kira Hukuku İmkanlarıyla Teminat Altına Alınması .....</b>	<b>138</b>
A. Kiraya Veren Hapis Hakkı.....	139
B. Kiracının Güvence Vermesi.....	143
<b>III. Yan Gider Borcunu İfada Temerrüt ve Sonuçları .....</b>	<b>150</b>
A. Genel Olarak.....	150
B. Temerrüdün Şartları.....	153
1. Muaccel Olan Yan Gider veya Kira Bedeli Borcunun Bulunması .....	153
2. Yan Gider veya Kira Bedeli Borcu İfa Edilmemeli veya İfada Gecikmeli.....	160
C. Temerrüdün Sonuçları .....	164
1. Temerrüdün Genel Sonuçları .....	164
a. Kiralanan Şeyin İadesi .....	164
b. Güvencenin Varlığı .....	165
c. Temerrüt Faizi ve Çeşitli Talepler .....	166
2. Temerrüdün Özel Sonuçları .....	168
a. Temerrüt Nedeniyle Fesih.....	168
aa. Mehil İçin İhtarname Çekilmeli ve Mehil Süresince Borç Ödenmemeli .....	168
bb. Fesih Bildirimi Yapılmalı.....	172
b. Fesih Bildiriminin TBK m. 352/II Çerçevesinde İki Haklı İhtardan Biri Sayılması.....	177
SONUÇ .....	179
KAYNAKÇA .....	183