

Simge Gündüz

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ
KİRA SÖZLEŞMELERİNİN
KİRACI TARAFINDAN
SONA ERDİRİLMESİ**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL OLARAK KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ

1. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KAVRAMLARI	5
1.1. Genel Olarak.....	5
1.2. Konut Kavramı.....	9
1.3. Çatılı İşyeri Kavramı.....	10
2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE ÖZELLİKLERİ İLE UNSURLARI.....	13
2.1. Hukuki Niteliği ve Özellikleri.....	13
2.1.1. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme.....	14
2.1.2. Sürekli Borç Doğuran Sözleşme.....	14
2.1.3. Tipik – İvazlı – İsimli Sözleşme.....	14
2.1.4. Rızai Sözleşme	15
2.2. Unsurları.....	15
2.2.1. Kira Konusunun Kullanımının Bırakılması	15
2.2.2. Kira Bedeli	16
2.2.3. Tarafların Anlaşması	18
3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TARAFLARI, ŞEKLİ, SÜRESİ.....	19
3.1. Tarafları.....	19

3.2. Şekli	21
3.3. Süresi	23

İKİNCİ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA
SÖZLEŞMESİNİN KİRACI TARAFINDAN
SONA ERDİRİLME HALLERİ

1. GENEL OLARAK.....	27
2. AYIP NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ.....	30
2.1. Kiraya verenin Ayıp Bağlamında Borçları	30
2.1.1. Kiraya Verenin Kiralananı Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma Elverişli Durumda Teslim Etme Borcu.....	30
2.1.2. Kiraya Verenin Kiralananı Sözleşme Süresince Kullanıma Elverişli Durumda Bulundurma Borcu.....	32
2.2. TBK m.301 Kapsamında Kiracı Aleyhine Değiştirme Yasağı.....	33
2.3. Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğu	34
2.3.1. Genel Olarak	34
2.3.2. Hukuki Niteliği	35
2.4. Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğunda Ayıp Türleri.....	36
2.4.1. Ayıbın Oluş Anına Göre Yapılan Ayrım	36
2.4.1.1. Kiralananın Teslimi Anında Mevcut Olan Ayıp...36	
2.4.1.2. Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesi	37
2.4.2. Ayıbın Niteliğine Göre Yapılan Ayrım.....	39
2.4.2.1. Maddi Ayıp	39
2.4.2.2. Manevi Ayıp	40
2.4.2.3. Hukuki Ayıp	41
2.4.2.4. Ekonomik Ayıp.....	43
2.4.3. Ayıbın Ağırlığına Göre Yapılan Ayrım	44
2.4.3.1. Önemli Ayıp.....	44

2.4.3.2. Önemli Olmayan Ayıp	45
2.4.4. Ayıbın Görünürlüğüne Göre Yapılan Ayrım	46
2.4.4.1. Açık Ayıp	46
2.4.4.2. Gizli Ayıp	47
2.5. Ayıba Karşı Tekeffül Sorumluluğunun Şartları.....	48
2.5.1. Esasa İlişkin Şartlar	48
2.5.1.1. Geçerli Kira Sözleşmesi Uyarınca Kiralanan Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalıdır	48
2.5.1.2. Kiralanan Ayıplı Olarak Teslim Edilmiş veya Teslimden Sonra Ayıplı Hale Gelmiş Olmalıdır ..	50
2.5.1.3. Kiralananadaki Ayıp Gizli Olmalıdır.....	50
2.5.1.4. Kiracı Ayıba Kendi Kusuruyla Neden Olmalıdır	53
2.5.2. Şekle İlişkin Şartlar	55
2.5.2.1. Kiracının Ayıpları Kiraya Verene Bildirmesi.....	55
3. KİRALANANIN ZAPTI NEDENİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ	58
3.1. Kiraya Verenin Zapta Karşı Tekeffül Borcunun Tanımı.....	58
3.2. Zapta Karşı Tekeffül Borcunun Hukuki Niteliği	59
3.3. Kiralayanın Zapta Karşı Tekeffülden Doğan Sorumluluğunun Şartları.....	61
3.3.1. Maddi Şartlar	61
3.3.1.1. Kiralanan Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Uyarınca Kiracıya Teslim Edilmiş Olmalı.....	61
3.3.1.2. Üçüncü Kişi Kiralanan Üzerinde Kiracının Hakkıyla Bağdaşmayan Üstün Bir Hak İddiasında Bulunmalı	62
3.3.1.3. Üçüncü Kişinin Üstün Hakkı En Geç Sözleşmenin Kurulduğu Anda Mevcut Olmalı	64
3.3.1.4. Üçüncü Kişi Üstün Hakkını İleri Sürmüş Olmalı64	

3.3.1.5. Üçüncü Kişinin Üstün Hakkının Varlığını Kıracı Kira Sözleşmesi Kurulduğu Anda Bilmemeli.....	66
3.3.2. Şekli Şart: İhbar	67
3.4. Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Üstün Hak Sahibi Olması.....	68
3.4.1. Genel Olarak.....	68
3.4.2. Şartları	71
3.4.2.1. Geçerli Bir Kira Sözleşmesi Bulunması	71
3.4.2.2. Kiraya Verenin Malik Olması.....	72
3.4.2.3. Kiralananın Mülkiyetinin Devredilmiş Olması....	74
3.5. Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Aynı Hakka Sahip Olması..	75
3.6. Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Kiralananın Kamulaştırılması	77
3.7. Kira Sözleşmesinin Şerhi.....	79
4. KİRACININ SÖZLEŞMEYİ ÖNEMLİ SEBEPLERDEN DOLAYI SONA ERDİRMESİ	81
4.1. Genel Olarak.....	81
4.2. Önemli Sebeple Fesih Bildirimin Hukuki Niteliği.....	83
4.3. Önemli Sebeple Fesih Bildiriminin Şartları	85
4.3.1. Kira İlişkisinin Devamını Çekilmez Kılan Önemli Bir Sebep Olmalı	85
4.3.2. Yasal Fesih Süresine Uyularak Fesih Bildiriminde Bulunulmalı	86
5. KİRACININ KİRALANANI HAKLI SEBEP OLMAKSIZIN ERKEN TAHLİYE ETMESİ.....	87
5.1. Genel Olarak.....	87
5.2. Hukuki Niteliği.....	89
5.3. Kiracının Yeni Bir Kiracı Bularak Sorumluluktan Kurtulma İmkânı	89
5.3.1. Şartları	89

5.3.1.1. Yeni Kiracı Önerisi Makul Süre Geçmeden Yapılmalı	89
5.3.1.2. Önerilen Kiracı Kiraya Veren Tarafından Kabul Edilebilir Olmalı.....	91
5.3.1.3. Yeni Kiracı Ödeme Gücüne Sahip ve Kira İlişisini Devralmaya Hazır Olmalı	91

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KİRACI TARAFINDAN SONA ERDİRİLMESİNİN SONUÇLARI

1. KİRACI TARAFINDAN AYIP NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİNİN SONUÇLARI.....	93
1.1. Genel Olarak.....	93
1.2. Kiracının Ayıp Nedeniyle Sahip Olduğu Seçimlik Haklar	94
1.2.1. Kiralananın Teslimi Anında Mevcut Ayıplar Bakımından Kiracının Hakları.....	94
1.2.1.1. Kiralananın Teslimi Anında Önemli Ayıpların Varlığı Halinde Kiracının Hakları	94
1.2.1.2. Kiralananın Teslimi Anında Önemli Olmayan Ayıpların Varlığı Halinde Kiracının Hakları.....	96
1.2.2. Kiralananda Sonradan Ortaya Çıkan Ayıplar Bakımından Kiracının Hakları.....	97
1.2.2.1. Ayıbın Kiraya Veren Tarafından Giderilmesini Talep Hakkı	97
1.2.2.2. Kiracının Kiraya Veren Hesabına Mevcut Ayıbı Giderip Bundan Doğan Alacağını Kira Bedelinden İndirme Hakkı.....	98
1.2.2.3. Kiracının Ayıpsız Bir Benzeri İle Değiştirilmesini Talep Hakkı.....	100

1.2.2.4. Ayıp Nedeniyle Oluşan Zararın Tazminini İsteme Hakkı	101
1.2.2.5. Kira Parasının İndirilmesini İsteme Hakkı.....	103
1.2.2.6. Ayıp Nedeniyle Sözleşmenin Feshedilmesi.....	105
2. KİRALANANIN ZAPTI NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN SONUÇLARI.....	109
2.1. Genel Olarak.....	109
2.2. Kiraya Veren Davayı Üstlenmek Zorunda Olması	110
2.3. Zapt Halinde Kiracının Hakları	111
2.3.1. Sözleşmenin Feshi.....	111
2.3.2. Uğramış Olduğu Zararların Tazmini.....	112
2.4. Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesi Kurulduktan Sonra Üstün Hak Sahibi Olmasının Sonuçları	113
2.4.1. Yeni Malikin Sözleşmenin Tarafı Haline Gelmesi	113
2.4.2. Yeni Malikin Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi.....	114
3. KİRACININ ÖNEMLİ SEBEPLERDEN DOLAYI KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRMESİNİN SONUÇLARI	116
3.1. Genel Olarak.....	116
3.2. Önemli Sebeple Feshin Parasal Sonuçları.....	117
4. KİRACININ KİRALANANI HAKLI SEBEP OLMAKSIZIN ERKEN TAHLİYE ETMESİNİN SONUÇLARI.....	118
4.1. Genel Olarak.....	118
4.2. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	119
4.3. Kiracının Erken İadedden Kaynaklanan Tazminat Sorumluluğu	120
SONUÇ	123
KAYNAKÇA.....	131