

**Ertuğrul Doğan Erzenđin**

**KİRALANANIN SÖZLEŞMENİN  
SONA ERMESİNDEN ÖNCE İADESİ  
(TBK m. 325)**

## İÇİNDEKİLER

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

### BİRİNCİ BÖLÜM KİRALANANIN ERKEN İADESİNDEN SORUMLULUĞUN TARİHSEL GELİŞİMİ VE GENEL ÖZELLİKLERİ

I. KİRALANANIN ERKEN İADESİNDEN SORUMLULUĞUN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	3
A. Roma Hukuku.....	3
B. 818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu Dönemi.....	4
C. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Dönemi .....	7
1. Genel Olarak .....	7
2. Türk Borçlar Kanunu m. 325 Hükmünün Hazırlanma Süreci...8	
a. Genel Olarak.....	8
b. Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu m. 264 Düzenlemesi.....	8
c. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Dönemi Yargıtay İçtihatlarının Etkisi.....	10
3. TBK m. 325 Hükmünün Hibrit Yapısının Değerlendirilmesi..10	
II. KİRALANANIN ERKEN İADESİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	12
A. TBK m. 325 Hükmünün Hukuki Niteliği .....	12
1. Hükmün Emrediciliği Bakımından .....	12
2. Kiracıya Sağladığı İmkan Bakımından .....	19
B. TBK m. 325 Hükmünün Uygulama Alanı .....	22

1. Kira Sözleşmesinin Türü Bakımından .....	22
2. Kira Sözleşmesinin Süresi Bakımından.....	23
a. Genel Olarak .....	23
b. Kira Sözleşmesinin Süresi Bakımından TBK m. 325 Hükmünün İşlevselliğinin ve Etkisinin Değerlendirilmesi	24
aa. Belirli Süreli Kira Sözleşmeleri Açısından Değerlendirme .....	24
bb. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Açısından Değerlendirme .....	26
3. Zaman Bakımından Uygulama Alanı .....	27
4. Kişi Bakımından Uygulama Alanı.....	30

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**KİRALANANIN ERKEN İADESİ**  
**İLE SÖZLEŞMENİN SONA**  
**ERDİRİLEBİLMESİNİN ŞARTLARI**

I. GEÇERLİ BİR KİRA SÖZLEŞMESİNİN MEVCUDİYETİ .....	33
II. KİRALANAN SÖZLEŞME SÜRESİNDEN ÖNCE GERİ VERİLMELİ .....	33
A. Sözleşme Süresine Uyulmaması.....	33
B. KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ.....	35
1. Genel Olarak .....	35
2. Kiralananın Geri Verilmesi İçin Aranılan Şartlar.....	38
a. Kiralanan Tamamen Geri Verilmeli.....	38
aa. Genel Olarak .....	38
bb. Kiraya Veren Kiralananı Teslim Almadan Kaçınması Halinde.....	40
b. Kiralanan Sözleşmenin Sona Erdirilmesi İradesiyle (Amacıyla) Geri Verilmeli .....	41
aa. Genel Olarak .....	41

bb. Aile Konutunda Eşin Rızası Bakımından	
Değerlendirme .....	43
aaa. Genel Olarak .....	43
bbb. TBK m. 349'un Uygulama Alanı.....	43
c. Kiralanan Kiracıya İsnat Edilemeyecek ve Objektif Olarak Sözleşmede Kararlaştırılan Kullanım Amacına Uygun Şekilde Kullanılamayacak Hale Gelmesine Yol Açan Sebepler Dolayısıyla İade Edilmemeli .....	47
d. Kiralananı İade Edecek Kimse Bakımından .....	47
aa. Birden Fazla Kiracının Mevcut Olması Durumunda ..	48
e. Kiralananın İade Edileceği Kimse Bakımından.....	49
aa. Genel Olarak .....	49
3. Kiralananın Geri Verilme Tarihi.....	51
a. Geri Verilme Tarihinin Önemi .....	51
b. Geri Verilme Tarihinin Belirlenmesi .....	51
4. Kiralananın Geri Verildiğinin İspatı .....	54
a. İspat Yükü.....	54
b. İspat Şekli.....	55

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KİRALANANIN ERKEN İADESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

I. KİRALANANIN ERKEN İADESİNİN KİRA SÖZLEŞMESİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ VE KİRACININ SORUMLULUĞUNUN NİTELİĞİ .....	57
A. Genel Olarak .....	57
B. Yargıtay Uygulaması .....	57
1. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Döneminde.....	57
2. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Döneminde .....	58
C. Öğretideki Görüşler .....	60
1. Kira Sözleşmesinin Erken İade Anında Sona Erdiği Görüşü....	60

a. Görüşün Açıklanması.....	60
b. Görüşün Eleştirisi .....	61
2. Kira İlişkinin Makul Süre Boyunca Devam Ettiği Görüşü.....	62
a. Görüşün Açıklanması.....	62
b. Görüşün Eleştirisi .....	63
3. Görüşümüz.....	65
4. Görüşlerin Hukuki Sonuçları .....	66
II. MAKUL SÜRENİN BELİRLENMESİNDEKİ ESASLAR .....	67
A. Makul Sürenin Başlangıcı .....	67
B. Makul Sürenin Belirlenmesinde Yöntem.....	67
1. Soyut Yöntem.....	67
2. Somut Yöntem .....	68
3. Yöntemlerin TBK m. 325 Açısından Değerlendirilmesi .....	69
4. Kiralananın Soyut Makul Süre İçerisinde Kiraya Verilmesi Durumunda.....	71
C. Kiralananın Özellikleri.....	72
D. Kiralananın Yeniden Kiraya Verilmesi İçin Gerekli Olan Tamir ve Tadilat Çalışmaları .....	75
E. Benzer Koşul Kriteri .....	77
1. Genel Olarak .....	77
2. Kiralananın Benzer Koşullarla Kiraya Verilebilmesinin Mümkün Olmaması Halinde .....	79
III. KİRACININ KİRALANANIN ERKEN İADESİNDEN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN BELİRLENMESİ .....	81
A. Kiracının Tazminat Sorumluluğu.....	81
1. Tazminatın Üst Sınırı.....	81
a. Sözleşme Süresi .....	81
b. Fesih Dönem ve Bildirim Süreleri.....	81
aa. Genel Olarak .....	81
bb. Taraflarca Olağan Fesih Dönem ve Bildirim Sürelerinin Kararlaştırılmış Olması Durumunda .....	84

2.	Kiralananın Erken İade Edileceğinin Kiracı Tarafından Önceden Bildirilmesinin Değerlendirilmesi .....	84
3.	Tazmin Edilecek Zararlar .....	86
a.	Mahrum Kalınan Kira bedelleri ve Yan Giderler .....	86
b.	Kira Bedeli Farkı .....	86
c.	Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcuna Aykırlık .....	90
d.	Yeniden Kiraya Verme Giderleri .....	92
e.	Kiralananın Yapılan Masraflar .....	93
4.	Kiracının Tazminat Borcundan Mahsup .....	95
a.	Kiraya Veren Yapmaktan Kurtulduğu Giderlerden Mahsup .....	95
b.	Kiraya Veren Kiralananı Başka Bir Biçimde Kullanmakla Elde Ettiği Yararların Mahsubu .....	96
c.	Kiraya Veren Elde Etmekten Kasten Kaçtığı Yararların Mahsubu .....	99
B.	Kusur Bakımından Değerlendirme .....	101
IV.	KİRACININ MAKUL SÜRE İLE SORUMLULUKTAN KURTULMA İMKANI: YENİ KİRACI İKAMESİ .....	102
A.	Genel Olarak .....	102
B.	Şartları .....	103
1.	Makul Sürenin Geçmemiş Olması .....	103
2.	Yeni Kiracıda Bulunması Gereken Şartlar .....	103
a.	Yeni Kiracının Kiraya Veren Tarafından Kabul Edilmesinin Beklenebilir Olması .....	103
aa.	Genel Olarak .....	103
bb.	İspatı .....	107
b.	Yeni Kiracının Kira İlişkisini Devralmaya Hazır Olması .	107
C.	Yeni Kiracı Önerilmesinin Hukuki Sonuçları .....	109
1.	Kiraya Veren Düşünme Süresi .....	109
2.	Kiraya Veren Yeni Kiracıyı Kabul Etmesinin Hukuki Sonuçları .....	110

3. Kiraya Verenin Yeni Kiracıyı Kabul Etmemesinin Hukuki Sonuçları .....	112
SONUÇ .....	115
KAYNAKÇA.....	123