

**Doç. Dr. Mustafa KILIÇOĞLU**  
**Yargıtay Onursal Daire Başkanı**  
**Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Öğretim Üyesi**

**Kira Hukuku'ndan Doğan**  
**TAHLİYE**  
**TESPİT**  
**UYARLAMA**  
**TAZMİNAT VE ALACAK**  
**DAVALARI**  
**(Öğreti – Açıklama – Yorum)**

- \* Adi Kira
- \* Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları
- \* Ürün Kirası
- \* İlamlı ve İlamsız İcra Yoluyla Tahliye
- \* Usul
- \* Yargıtay Kararları
- \* Bölge Adliye Mahkemeleri Kararları
- \* İsviçre Öğretisi
- \* İsviçre Federal Mahkeme Kararları
- \* Zorunlu Arabuluculuk

**GÜNCELLEŞTİRİLMİŞ VE GENİŞLETİLMİŞ**  
**7. BASKI**



## İÇİNDEKİLER

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Yedinci Basıma Önsöz .....  | V     |
| Altıncı Basıma Önsöz .....  | VII   |
| Beşinci Basıma Önsöz .....  | IX    |
| Dördüncü Basıma Önsöz ..... | XI    |
| Üçüncü Basıma Önsöz .....   | XIII  |
| Sunuş .....                 | XV    |
| İÇİNDEKİLER .....           | XVII  |
| KAYNAKLAR .....             | XXVII |
| KISALTMALAR .....           | XXIX  |

### ÖZEL BÖLÜM

#### SİSTEMATİK - EMREDİCİ HÜKÜMLER - KAMU DÜZENİ - DÜRÜSTLÜK KURALI VE HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI - DAVA VE TAKİP YOLLARI

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| §1. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLEMESİNİN SİSTEMATİĞİ .....     | 1  |
| §2. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KİRA SÖZLEŞMESİNE AİT HÜKÜMLERİN EMREDİCİLİĞİ .....  | 2  |
| I. GENEL OLARAK .....                                                            | 2  |
| II. KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERDE EMREDİCİLİK .....                       | 3  |
| §3. KİRA HUKUKUNDA KAMU DÜZENİ .....                                             | 3  |
| §4. KİRA DAVALARINDA DÜRÜSTLÜK KURALI VE HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI ..... | 5  |
| I. KAVRAM .....                                                                  | 5  |
| 1. Normatif Düzenleme .....                                                      | 5  |
| A. Diğer Kavramlarla İlişkisi .....                                              | 6  |
| 2. Hukuki Niteliği .....                                                         | 6  |
| A. İşlevi .....                                                                  | 6  |
| a) Düzeltici müdahale .....                                                      | 6  |
| aa) TMK. m 2/I ve TMK. m 2/II arasındaki ilişki .....                            | 6  |
| bb) İyi niyetle farkı .....                                                      | 7  |
| 3. Dürüstlük Kuralı .....                                                        | 9  |
| A. Dürüstlük Kuralının Sözleşme Yorumunda Uygulanması ve Güven İlkesi .....      | 10 |
| B. Hatır İşleri .....                                                            | 13 |
| II. HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMASI YASAĞI .....                                      | 13 |
| 1. Temel İlkeler .....                                                           | 13 |
| 2. Hata ile Karşılaştırılması .....                                              | 13 |
| 3. Çelişkili Davranma Yasağı .....                                               | 13 |
| 4. Şekil Eksikliği Dayanmak .....                                                | 14 |
| 5. Zamanaşımı Sorunu .....                                                       | 15 |
| 6. Bir Hakkın Eziyet Edici Şekilde Kullanılmasında .....                         | 15 |
| 7. Hukuki Kurumun Amacına Aykırı Kullanılması .....                              | 15 |

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| III. DÜRÜSTLÜK KURALININ TEHLİKELERİ .....                              | 15        |
| IV. DÜRÜSTLÜK KURALININ KİRA HUKUKUNDAKİ YERİ .....                     | 16        |
| <b>§5. KİRA HUKUKUNDA DAVA VE TAKİP YOLLARI.....</b>                    | <b>26</b> |
| <b>§6. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE YORUM VE SÖZLEŞMENİN TAMAMLANMASI .....</b> | <b>28</b> |
| I. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE YORUM .....                                     | 28        |
| II. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE SÖZLEŞMENİN TAMAMLANMASI .....                 | 31        |
| <b>§7. KİRA DAVALARINDA DAVA HAKKI - TARAF EHLİYETİ .....</b>           | <b>32</b> |
| <b>§8. KİRA DAVALARINA YAKLAŞIM METODOLOJİSİ .....</b>                  | <b>53</b> |

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KİRA SÖZLEŞMESİ VE TAHLİYE

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>§1. KİRA SÖZLEŞMESİ - KİRACI VE KİRAYA VERENİN HAK VE BORÇLARI - KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ - TAHLİYE.....</b> | <b>55</b> |
| I. KİRA SÖZLEŞMESİ.....                                                                                               | 55        |
| 1. Sözleşme-Sözleşme Özgürlüğü Kavramı-Sınırları-Yaptırım .....                                                       | 59        |
| 2. Tanımı .....                                                                                                       | 75        |
| 3. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği .....                                                                           | 77        |
| 4. Kira Sözleşmesinin Öğeleri .....                                                                                   | 80        |
| 5. Kira Sözleşmesinin Bazı Sözleşmelerden Farkı .....                                                                 | 88        |
| II. KİRA SÜRESİ .....                                                                                                 | 98        |
| 1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi.....                                                                                | 98        |
| A. Süre Kavramı .....                                                                                                 | 98        |
| a) Sürenin açıkça belirlenmesi.....                                                                                   | 98        |
| b) Sürenin örtülü olarak belirlenmesi .....                                                                           | 99        |
| 2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmeleri.....                                                                             | 100       |
| III. KİRAYA VEREN VE KİRACININ HAK VE BORÇLARI .....                                                                  | 103       |
| 1. Kiraya Veren Borçları .....                                                                                        | 103       |
| A. Teslim Borcu .....                                                                                                 | 103       |
| a) Kira sözleşmesiyle amaçlanan kullanıma elverişli durumda kira konusunu teslim borcu.....                           | 103       |
| b) Sorumsuzluk anlaşmasının sınırlılığı.....                                                                          | 117       |
| B. Vergi ve Benzeri Yükümlülüklere Kiraya Veren Katlanma Borcu .....                                                  | 117       |
| C. Kiraya Veren Yan Giderlere Katlanma Borcu.....                                                                     | 124       |
| D. Kiraya Veren, Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu .....                                                           | 126       |
| a) Kiralananın teslim anındaki ayıplarından kiraya veren sorumluluğu .....                                            | 139       |
| aa) Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde kiraya veren sorumluluğu .....                                       | 139       |
| bb) Kiralananın önemli olmayan ayıplarla tesliminde kiraya veren sorumluluğu .....                                    | 152       |
| cc) Her iki durumda da sonuç.....                                                                                     | 152       |
| b) Kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden kiralaanın sorumluluğu .....                                          | 152       |
| aa) Genel olarak .....                                                                                                | 152       |
| aaa) Kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesi halinde kiraya veren sorumluluğu .....                                | 153       |
| bbb) Önemli ayıp durumunda.....                                                                                       | 153       |

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| bb) Kiralanandaki ayıbın giderilmesini isteme ve fesih hakkı .....                      | 158 |
| aaa) Genel olarak kiracıya tanınan seçenekler .....                                     | 158 |
| bbb) Ayıbın kiraya veren hesabına giderilmesi .....                                     | 158 |
| ccc) Kiracının sözleşmeyi fesih hakkı .....                                             | 158 |
| ddd) Değiştirme hakkı .....                                                             | 159 |
| eee) Kiracının seçimlik hakkı kullanmasının kiralayanca engellenmesi .....              | 159 |
| cc) Kira bedelinin indirilmesi .....                                                    | 159 |
| dd) Zararın kiraya veren tarafından giderimi .....                                      | 163 |
| E. Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluk .....                       | 168 |
| a) Zapttan sorumluluk .....                                                             | 168 |
| b) Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması .....         | 171 |
| aa) Kiralananın el değiştirmesi .....                                                   | 171 |
| bb) Üçüncü kişinin sınırlı aynı hak sahibi olması .....                                 | 174 |
| cc) Tapu siciline şerh .....                                                            | 175 |
| 2. Kiracının Borçları .....                                                             | 175 |
| A. Kira bedelini ödeme borcu .....                                                      | 175 |
| a) Kira bedeline ilişkin genel hüküm .....                                              | 175 |
| b) Kira bedelinin ifa zamanı .....                                                      | 191 |
| c) Kiracının temerrüdü ve tahliye .....                                                 | 196 |
| aa) Feshin ihbarı .....                                                                 | 196 |
| bb) Kiracıya verilecek süre .....                                                       | 219 |
| cc) Temerrüt faizi .....                                                                | 230 |
| B. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu - Tahliye .....         | 236 |
| a) Genel yükümlülükler .....                                                            | 236 |
| b) Yükümlülüklerle aykırılık - Tahliye .....                                            | 257 |
| aa) Konut ve çatılı işyeri kirasında .....                                              | 257 |
| bb) Diğer kira ilişkilerinde .....                                                      | 260 |
| cc) Kira sözleşmesinin derhal feshi .....                                               | 260 |
| C. Temizlik ve Bakım Giderlerine Ödeme Borcu .....                                      | 265 |
| D. Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu .....                                          | 265 |
| E. Kiracının Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu ..... | 266 |
| 3. Özel Durumlar .....                                                                  | 267 |
| A. Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapılması .....                                    | 267 |
| a) Kiraya veren tarafından kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması .....            | 267 |
| b) Kiracı tarafından kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması .....                  | 269 |
| B. Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devri .....                                            | 299 |
| C. Kira İlişkisinin Devri .....                                                         | 315 |
| D. Kiralananın Kullanılmaması .....                                                     | 318 |
| a) Genel olarak kiralananın kullanılmaması .....                                        | 318 |
| b) Kiralananın sözleşmenin sona ermesinden önce geri verilmesi .....                    | 318 |
| E. Kira Sözleşmesinden Doğan Alacakların Takasından Feragat Yasağı .....                | 333 |

|                                                                                                                   |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4. Sözleşmenin Sona Ermesi .....                                                                                  | 335        |
| A. Sözleşme Süresinin Geçmesi .....                                                                               | 338        |
| B. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi .....                                                     | 341        |
| a) Genel olarak fesih bildirimi .....                                                                             | 341        |
| b) Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında fesih bildirimi .....              | 345        |
| c) Taşınır kiralalarında .....                                                                                    | 345        |
| C. Olağanüstü Fesih.....                                                                                          | 346        |
| a) Önemli sebepler nedeniyle olağanüstü fesih .....                                                               | 346        |
| b) Kiracının iflası halinde olağanüstü fesih .....                                                                | 354        |
| c) Kiracının ölümü.....                                                                                           | 360        |
| 5. Kiralananın Geri Verilmesi.....                                                                                | 362        |
| A. Kiralananın Geri Verilmesinin Genel Olarak Ele Alınışı .....                                                   | 362        |
| B. Kiralananın Geri Verilmesi Sırasında Gözden Geçirilmesi ve Kiracıya Bildirim .....                             | 385        |
| 6. Kiraya Veren Hapis Hakkı .....                                                                                 | 387        |
| A. Kiraya Veren Hapis Hakkında Hapis Hakkına Konu Olan Taşınır ve Hapis Hakkı Yasağı .....                        | 387        |
| B. Üçüncü Kişilere Ait Olan Eşya Üzerinde Hapis Hakkı.....                                                        | 388        |
| C. Hapis Hakkının Kullanılması Yöntemi .....                                                                      | 388        |
| <b>Ş2. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI .....</b>                                                                  | <b>389</b> |
| I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ UYGULAMA ALANI .....                                                        | 389        |
| II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA BAĞLANTILI SÖZLEŞME .....                                                  | 392        |
| III. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KULLANMA GİDERLERİ.....                                                   | 394        |
| IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ GÜVENCE VERMESİ.....                                             | 394        |
| V. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ - TAHLİYE.....                               | 398        |
| 1. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi - Tahliye.....              | 398        |
| A. Genel Olarak Bildirim .....                                                                                    | 398        |
| a) Belirli süreli kira sözleşmelerinde .....                                                                      | 398        |
| aa) Kiracı açısından.....                                                                                         | 398        |
| bb) Kiraya veren açısından – on yıllık uzayan süre .....                                                          | 405        |
| b) Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde.....                                                                      | 412        |
| c) Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda .....                                         | 412        |
| B. Fesih Bildiriminin Geçerliliği .....                                                                           | 412        |
| a) Şekli geçerliliği.....                                                                                         | 412        |
| b) Aile konutu olarak kiralanan taşınmazlarda fesih koşulları .....                                               | 412        |
| aa) Eşin açık rızası koşulu .....                                                                                 | 419        |
| bb) Eşin açık rızasının alınmasının mümkün olmaması veya haklı sebep olmaksızın rızasını vermekten kaçınması..... | 419        |
| cc) Kiracı olmayan eşin kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatı kazanması hali .....  | 419        |

|                                                                                                                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2. Dava Yoluyla Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi - Tahliye .....                                                                       | 419        |
| A. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sözleşmenin Sona Ermesi - Tahliye .....                                                                                | 419        |
| a) Konut ya da işyeri gereksinimi (ihtiyacı) ve yeniden inşa ve imar nedeniyle dava yoluyla fesih - Tahliye .....                                                | 419        |
| aa) Konut ihtiyacı ve fesih süresi - Tahliye .....                                                                                                               | 420        |
| aaa) Konut ihtiyacı .....                                                                                                                                        | 420        |
| bbb) Fesih süreleri .....                                                                                                                                        | 428        |
| bb) İşyeri ihtiyacı ve fesih süresi - Tahliye .....                                                                                                              | 434        |
| cc) Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı genişletilmesi ya da değiştirilmesi nedeniyle kiralananın boşaltılması .....                   | 446        |
| b) Kiralananın yeni malikinin gereksinimi (ihtiyacı) nedeniyle dava yoluyla fesih - Tahliye .....                                                                | 463        |
| aa) Altı aylık süre .....                                                                                                                                        | 464        |
| bb) Bir aylık süre .....                                                                                                                                         | 464        |
| B. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kira Sözleşmenin Sona Ermesi - Tahliye .....                                                                                 | 475        |
| a) Tahliye taahhüdü nedeniyle fesih - Tahliye .....                                                                                                              | 475        |
| b) İki haklı ihtar nedeniyle fesih - Tahliye .....                                                                                                               | 500        |
| c) Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe ve belde belediye sınırları içerisinde oturmaya elverişli konutun bulunması nedeniyle fesih - Tahliye ..... | 518        |
| C. Dava Süresinin Uzaması - Yazılı Bildirim .....                                                                                                                | 519        |
| D. Dava Yoluyla Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi Sebeplerinin Sınırlılığı .....                                                                               | 524        |
| E. Yeniden Kiralama Yasağı .....                                                                                                                                 | 529        |
| a) Kiraya verenin gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağlama durumunda .....                                                                         | 529        |
| b) Yeniden inşa ve imar amacıyla kiralananın boşaltılması sağlanan taşınmazlarda .....                                                                           | 529        |
| c) Yasağa aykırılığın yaptırımı - Tazminat .....                                                                                                                 | 530        |
| F. Kiracının Ölümünde Kira Sözleşmesinin Sürdürülmesi .....                                                                                                      | 530        |
| <b>§3. ÜRÜN KİRASİ .....</b>                                                                                                                                     | <b>531</b> |
| I. ÜRÜN KİRASININ TANIMI - UYGULANACAK HÜKÜMLER - TUTANAK DÜZENLEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ .....                                                                            | 531        |
| 1. Tanımı ve Hukuki Niteliği .....                                                                                                                               | 531        |
| 2. Ürün Kirasına İlişkin Uygulanacak Hükümler .....                                                                                                              | 535        |
| 3. Tutanak Düzenleme Yükümlülüğü .....                                                                                                                           | 541        |
| II. ÜRÜN KİRASINDA KİRAYA VERENİN BORÇLARI .....                                                                                                                 | 541        |
| 1. Kiracıya Teslim Borcu .....                                                                                                                                   | 541        |
| 2. Esaslı Onarımlar .....                                                                                                                                        | 543        |
| III. KİRACININ BORÇLARI .....                                                                                                                                    | 543        |
| 1. Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu .....                                                                                                              | 543        |
| A. Genel Olarak Kira Bedelini ve Yan Giderleri Ödeme Borcu .....                                                                                                 | 543        |
| B. Olağanüstü Durumlarda Kira Bedelinden İndirim .....                                                                                                           | 546        |
| 2. Kiralanana Kullanma ve İşletme Borcu .....                                                                                                                    | 546        |

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3. Bakım Borcu.....                                                            | 547 |
| IV. ÜRÜN KİRASINDA ALT KİRA VE KULLANIM HAKKINI DEVİR YASAĞI .....             | 547 |
| V. ÜRÜN KİRASINDA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ.....                                 | 548 |
| 1. Ürün Kirasında Sözleşmenin Sona Erme Sebepleri .....                        | 548 |
| A. Sürenin Geçmesi .....                                                       | 548 |
| a) Belirli süreli kira sözleşmesinde.....                                      | 548 |
| b) Tarafların örtülü olarak kira sözleşmesini sürdürmeleri hali .....          | 549 |
| c) Yenilenen kira sözleşmesinin yasal bildirim süresine uyularak feshi .....   | 551 |
| B. Fesih Bildirimi.....                                                        | 551 |
| a) Belirsiz süreli kira sözleşmesinde fesih bildirimi .....                    | 552 |
| b) Tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralalarında fesih bildirimi.....       | 552 |
| C. Olağanüstü Fesih.....                                                       | 552 |
| a) Önemli sebepler .....                                                       | 552 |
| b) Ürün kirasında kiracının iflası .....                                       | 555 |
| c) Ürün kirasında kiracının ölümü .....                                        | 555 |
| 2. Kira Sözleşmesinin Sona Ermenin Sonuçları .....                             | 556 |
| A. Geri Verme.....                                                             | 556 |
| B. Tutanağa Geçirilmiş Eşya .....                                              | 556 |
| a) Eşyaların geri verilmesi veya değer eksikliklerini giderme yükümlülüğü..... | 556 |
| b) Kiracının sorumluluktan kurtuluş kanıtı.....                                | 556 |
| c) Tazminat hakkı .....                                                        | 556 |
| C. Ürün ve Yetiştirme Giderleri.....                                           | 556 |
| D. Saman, Gübre ve Benzerleri.....                                             | 557 |
| VI. HAYVAN KİRASI .....                                                        | 557 |
| 1. Hayvan Kirasının Konusu .....                                               | 557 |
| 2. Hayvan Kirasında Sorumluluk .....                                           | 557 |
| 3. Hayvan Kirasında Fesih .....                                                | 557 |

## İKİNCİ BÖLÜM

### KİRA HUKUKUNDAN DOĞAN ALACAKLAR

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| §1. KİRA ALACAĞI.....          | 559 |
| §2. KEFİLİN SORUMLULUĞU .....  | 598 |
| §3. ZAMANAŞIMI .....           | 606 |
| §4. SEBEPSİZ ZENGİNLEŞME ..... | 613 |
| §5. CEZAI ŞART .....           | 622 |
| §6. İCRA İNKÂR TAZMİNATI ..... | 653 |

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KİRA HUKUKUNDAN DOĞAN TAZMİNATLAR

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| §1. KİRA HUKUKUNDAN DOĞAN ZARARLAR ..... | 669 |
| I. ZARAR KAVRAMI VE TÜRLERİ.....         | 669 |
| 1. Zarar Kavramı .....                   | 669 |
| 2. Zarar Türleri .....                   | 701 |
| A. Normatif Zarar .....                  | 701 |

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| B. Gerçek Zarar (Olumlu Zarar).....                     | 702 |
| C. Yoksun Kalınan Kazanç.....                           | 708 |
| D. Nesnel Zarar .....                                   | 741 |
| 3. Zararın Hesaplanması.....                            | 742 |
| A. Temel Esaslar .....                                  | 742 |
| B. Zarardan Faydaların İndirilmesi (Denkleştirme) ..... | 751 |

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### KİRA TESPİTİ (KİRANIN BELİRLENMESİ)

|                                                                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Ş1. KİRA BEDELİ</b> .....                                                                                                       | <b>753</b> |
| I. GENEL OLARAK KİRA BEDELİ .....                                                                                                  | 753        |
| II. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (TESPİTİ).....                                                                                     | 768        |
| 1. Kira Bedelinin Kira Sözleşmesi Taraflarınca Belirlenmesi Durumunda Yenilenen Kira Dönemlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi..... | 785        |
| 2. Sözleşme Taraflarınca Kira Bedeli Konusunda Bir Anlaşma Yapılmaması Durumu .....                                                | 820        |
| 3. Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi.....                                                    | 849        |
| 4. Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırılması .....                                                   | 866        |
| III. KİRA BEDELİ BELİRLENMESİ (TESBİTİ) İÇİN DAVA AÇMA VE KİRA BEDELİNİ UYGULAMA DÖNEMİ .....                                      | 877        |
| 1. Kira Bedeli Davasını Açma Süresi .....                                                                                          | 877        |
| 2. Dönemsel Dava Açma Süresi .....                                                                                                 | 880        |
| A. Kira sözleşmesinde yeni kira dönemi ile ilgili bir hüküm yok ise .....                                                          | 882        |
| B. Kira Sözleşmesinde Yeni Kira Döneminde Kira Bedelinin Arttırılacağına İlişkin Bir Hükümün Bulunması .....                       | 895        |
| IV. KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI.....                                                                                          | 903        |

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### İLAMSIZ VE İLAMLI İCRA YOLUYLA TAHLİYE

|                                                                              |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Ş1. İLAMSIZ İCRA YOLUYLA TAHLİYE</b> .....                                | <b>923</b> |
| I. ADİ KİRA VE HASILAT KİRALARI İÇİN ÖDEME EMRİ VE İTİRAZ SÜRESİ .....       | 931        |
| 1. Takip Talebi.....                                                         | 936        |
| 2. Ödeme Emri ve Ödeme Emrine Karşı Durmama .....                            | 945        |
| 3. İtirazın Sonuçları .....                                                  | 966        |
| II. ADİ KİRALAR VE HASILAT KİRALARI İÇİN İTİRAZ ETMEMENİN SONUÇLARI .....    | 967        |
| III. KİRACININ KİRA BORCUNA İTİRAZI VE İTİRAZIN KALDIRILMASI YÖNTEMİ .....   | 975        |
| IV. KİRA SÖZLEŞMESİ DIŞINDAKİ İTİRAZLAR VE TAHLİYE.....                      | 984        |
| V. KİYASEN UYGULANACAK HÜKÜMLER.....                                         | 995        |
| VI. TAŞINIR MALLAR ÜZERİNDEKİ HAPİS HAKKININ DEFTER TUTULARAK KORUNMASI..... | 1003       |
| VII. KİRALANANDAN KAÇIRILAN EŞYALARI TAKİP HAKKI .....                       | 1003       |
| VIII. KİRALANANIN TAHLİYE EMRİ VE İÇERİĞİ .....                              | 1004       |
| IX. KİRALANANIN TAHLİYESİ VE TESLİMİ.....                                    | 1007       |
| X. İTİRAZ MÜDDETİ VE ŞEKLİ .....                                             | 1008       |

|                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| XI. İTİRAZIN KALDIRILMASI .....                                                                        | 1008        |
| XII. KİRALANAN TAŞINMAZDA ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN BULUNMASI DURUMUNDA<br>İCRA MÜDÜRÜNÜN YAPACAĞI İŞLEMLER ..... | 1008        |
| <b>§2. İLAMLİ İCRA YOLUYLA TAHLİYE.....</b>                                                            | <b>1025</b> |
| I. GENEL OLARAK .....                                                                                  | 1025        |
| II. TAŞINMAZLARIN TAHLİYE VE TESLİMİ.....                                                              | 1026        |
| 1. Taşınmazın Borçlu Elinde Bulunması Durumunda .....                                                  | 1026        |
| 2. Taşınmazın Üçüncü Kişinin Elinde Bulunması Durumu .....                                             | 1027        |

## ALTINCI BÖLÜM KİRA UYARLAMASI

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| <b>§1. KAVRAM VE HUKUKİ NİTELİĞİ .....</b> | <b>1045</b> |
| I. NORMATİF DÜZENLEME ÖNCESİ .....         | 1045        |
| II. NORMATİF DAYANAĞI.....                 | 1047        |

## YEDİNCİ BÖLÜM KİRA DAVALARINDA USUL

|                                                                            |             |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>§1. KİRA DAVALARINDA GÖREV.....</b>                                     | <b>1101</b> |
| I. KİRA DAVALARI .....                                                     | 1101        |
| 1. Genel Kapsamı .....                                                     | 1101        |
| 2. Ayırık Hal.....                                                         | 1150        |
| <b>§2. KİRA DAVALARINDA YETKİ .....</b>                                    | <b>1154</b> |
| I. GENEL OLARAK YETKİ .....                                                | 1154        |
| II. SÖZLEŞME KAVRAMI .....                                                 | 1155        |
| III. SÖZLEŞMENİN İFASI VE İFA YERİ.....                                    | 1160        |
| <b>§3. HUKUKİ DİNLENİLME HAKKI.....</b>                                    | <b>1162</b> |
| I. NORMUN ANALİTİĞİ VE DOKTRİN.....                                        | 1162        |
| II. HUKUKİ DİNLENİLME KAVRAMI .....                                        | 1163        |
| <b>§4. TALEPLE BAĞLILIK İLKESİ .....</b>                                   | <b>1170</b> |
| I. GENEL OLARAK .....                                                      | 1170        |
| II. TALEPLE BAĞLILIK İLKESİNE HAKİM OLAN ESASLAR.....                      | 1171        |
| 1. Hakimin, tarafların talep sonuçlarıyla bağlıdır .....                   | 1171        |
| <b>§5. HÂKİMİN DAVAYI AYDINLATMA ÖDEVİ .....</b>                           | <b>1180</b> |
| <b>§6. İDDİA VE SAVUNMANIN GENİŞLETİLMESİ VEYA DEĞİŞTİRİLMESİ.....</b>     | <b>1181</b> |
| 1. İddia ve savunmanın serbestçe yapılabilme halleri .....                 | 1181        |
| 2. İddia ve savunmaya getirilen sınırlamalar .....                         | 1181        |
| a) Ön inceleme aşamasında karşı tarafın muvafakati ile.....                | 1181        |
| b) Ön inceleme duruşmasında taraflardan birinin mazeretsiz gelmemesi ..... | 1182        |
| <b>§7. KESİN HÜKÜM .....</b>                                               | <b>1183</b> |
| 1. Kesin Hükmün Tanımı Etkisi ve Öğeleri.....                              | 1183        |
| 2. Kesin Hükmün Etkisi .....                                               | 1184        |
| a) Kesin hükmün olumlu etkisi.....                                         | 1184        |
| b) Kesin hükmün olumsuz etkisi.....                                        | 1184        |
| c) Kesin hükmün hukuki niteliği .....                                      | 1184        |

|                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| d) Kesin hükmün türleri .....                                                                         | 1184        |
| aa) Şekil anlamında kesin hüküm.....                                                                  | 1184        |
| bb) Maddi anlamda kesin hüküm.....                                                                    | 1185        |
| 3. Kesin Hükümün Öğeleri .....                                                                        | 1185        |
| a) Tarafları aynı olması .....                                                                        | 1185        |
| b) Dava sebebinin ve ilk davanın hüküm fıkrası ile ikinci davaya ait talep sonucunun aynı olması..... | 1186        |
| c) Dava Konusunun Aynı Olması.....                                                                    | 1186        |
| <b>§8. SENETLE İSPAT ZORUNLULUĞU .....</b>                                                            | <b>1189</b> |
| 1. Genel Olarak Senet Kavramı .....                                                                   | 1189        |
| 2. Senedin Öğeleri .....                                                                              | 1190        |
| 3. Senetle İspat Koşulu .....                                                                         | 1190        |
| 4. Karşı Tarafın Açık İzni.....                                                                       | 1208        |
| <b>§9. YEMİN .....</b>                                                                                | <b>1216</b> |
| <b>§10. YARGILAMA GİDERLERİ.....</b>                                                                  | <b>1233</b> |
| I. DELİL İKAMESİ İÇİN AVANS .....                                                                     | 1233        |
| II. YARGILAMA GİDERLERİNDEN SORUMLULUK.....                                                           | 1234        |
| <b>§11. USULE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KARARLAR.....</b>                                                       | <b>1240</b> |

## SEKİZİNCİ BÖLÜM

### KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ZORUNLU ARABULUCULUK

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>§1. HUKUK UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK .....</b>                         | <b>1257</b> |
| 1. Arabuluculuğun Amacı .....                                                 | 1257        |
| 2. Arabuluculuk İlkeleri.....                                                 | 1257        |
| <b>§2. ZORUNLU ARABULUCULUK .....</b>                                         | <b>1258</b> |
| 1. Genel Olarak.....                                                          | 1258        |
| 2. Zorunlu Arabuluculuğun Koşulları ve Kira Uyuşmazlıklarına Uygulanması..... | 1258        |
| A. Kira Uyuşmazlıklarında Arabulucuya Başvuru Dava Şartıdır .....             | 1258        |
| B. Arabuluculuğa Başvuru Süresi.....                                          | 1260        |
| C. Arabuluculuğa Başvuru Yöntemi ve Arabulucu Seçimi.....                     | 1260        |
| D. Arabuluculuk Faaliyetleri.....                                             | 1260        |
| a. Usul Açısından .....                                                       | 1260        |
| b. Esas Açısından .....                                                       | 1261        |
| E. Arabuluculuk Faaliyetine Son Verme .....                                   | 1262        |
| F. Zamanaşımı ve Hak Düşürücü Süre .....                                      | 1262        |
| G. Külfet Sorunu.....                                                         | 1269        |
| 3. Dikkat Edilecek Konular .....                                              | 1269        |
| 4. Yargı Kararları.....                                                       | 1269        |
| <b>KAVRAMLARA GÖRE ARAMA CETVELİ .....</b>                                    | <b>1289</b> |