

Gözde BEYTORUN

**KİRALANANIN ERKEN İADESİ
(TBK m. 325)**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XV
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM HÜKMÜN TARİHİ GELİŞİMİ VE GENEL ÖZELLİKLERİ

I. HÜKMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	5
A. Roma Hukuku Dönemi.....	5
B. 818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu Dönemi.....	7
C. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Dönemi.....	10
1. Genel Olarak.....	10
2. İsviçre Hukukundaki Düzenleme ile Karşılaştırılması.....	13
3. TBK m. 325 Hükmüne Getirilen Eleştiriler.....	14
a. Yeni Kiracı İkamesi Bakımından.....	14
b. Makul Süre Bakımından.....	16
II. KİRALANANIN ERKEN İADESİNE İLİŞKİN HÜKMÜN TEMEL ÖZELLİKLERİ.....	17
A. Hükmün Hukuki Niteliği.....	17

1. Kiracının Yapmış Olduğu Bildirimin Hukuki Niteliği.....	17
2. Hükümün Nisbi Emredici Niteliği.....	21
a. Genel Olarak.....	21
b. Hükümün Nisbi Emrediciliği Karşısında Ceza Koşullarının Durumu	23
B. Hükümün Uygulama Alanı.....	30
1. Kira Sözleşmesinin Türü Bakımından Uygulama Alanı.....	30
2. Zaman Bakımından Uygulama Alanı	31
3. Kişi Bakımından Uygulama Alanı.....	35
III. DİĞER HUKUKİ KURUMLAR KARŞISINDAKİ DURUMU.....	36
A. Önemli Sebep Fesih Karşısındaki Durumu.....	36
B. İfa İmkânsızlığı Karşısında Durumu.....	38

İKİNCİ BÖLÜM

HÜKMÜN UYGULANMA ŞARTLARI

I. GEÇERLİ BİR KIRA SÖZLEŞMESİNİN VARLIĞI	41
II. KİRALANANIN SÖZLEŞME SÜRESİNE VEYA FESİH DÖNEMİNE UYMAKSIZIN GERİ VERİLMESİ	42
A. Genel Olarak.....	42
B. Sözleşme Süresine veya Fesih Dönemine Uyulmamış Olmalı	43
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde	43
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde.....	45
C. Kiralananın Geri Verilmesi.....	48
1. Genel Olarak.....	48
2. İncelenmesi Gereken Bazı Özel Durumlar	52
a. Taşınmaz Kiralarında Anahtarların Geri Verilmesi Problemi.....	52
b. Aile Konutunda Geri Verme	57
c. Alt Kira Mevcudiyetinde Geri Verme.....	62

3. Kiralananın Kiracıya Teslim Edilmemiş Olması Halinde Geri Verme.....	64
4. Geri Vermenin İspatı.....	66
5. Kiralananın Geri Verilme Anı.....	69
III. KİRALANANIN İADESİNİN KİRACI TARAFINDAN KİRAYA VERENE YAPILMASI.....	72
A. Kiralananı İade Edecek Kişi: Kiracı	72
B. Kiralananı İade Alacak Kişi: Kiraya Veren	75

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRALANANIN ERKEN İADESİNİN SONUÇLARI

I. KİRALANANIN ERKEN İADESİ HALİNDE SÖZLEŞMENİN SONA ERME ANI VE KİRACININ SORUMLULUĞUNUN TÜRÜ	77
A. Genel Olarak.....	77
B. Öğretideki Görüşler.....	78
1. Görüşlerin Açıklamaları.....	78
a. Kira Sözleşmesinin Makul Sürenin Bitiminde Sona Erdiği Görüşü.....	78
b. Kira Sözleşmesinin Erken İade Anında Sona Erdiği Görüşü	79
2. Görüşlerin Eleştirileri	80
a. Kira Sözleşmesinin Makul Sürenin Bitiminde Sona Erdiği Görüşünün Eleştirisi.....	80
b. Kira Sözleşmesinin Erken İade Anında Sona Erdiği Görüşünün Eleştirisi	82
C. Yargıtay Uygulaması.....	83
D. Değerlendirme ve Görüşümüz.....	86
E. Kira Sözleşmesinin Sona Erme Anının Uygulamadaki Önemi..	87
II. KİRACININ MAKUL SÜRE İLE SINIRLI SORUMLULUĞUNUN BELİRLENMESİ.....	89
A. Makul Sürenin Belirlenmesi.....	89

1. Genel Olarak.....	89
2. Makul Sürenin Belirlenmesindeki Yöntemler.....	90
3. Kiralananda Yapılacak Tamir ve Tadilat Çalışmalarının Makul Süreye Etkisi.....	94
4. Makul Sürenin Belirlenmesi Kapsamında Kiralananın Özellikleri.....	96
5. Makul Sürenin Belirlenmesinde Benzer Koşul Değerlendirilmesi.....	99
a. Genel Olarak.....	99
b. Kiralananın Benzer Koşullarla Yeniden Kiraya Verilebilmesinin Mümkün Olmaması	101
6. Makul Sürenin Taraflarca Önceden Belirlenmesi.....	102
B. Kiracının Erken İadeden Kaynaklanan Tazminat Sorumluluğu.....	104
1. Kiracının Sorumluluğunun Kusur Bakımından Değerlendirilmesi.....	104
2. Kiracının Tazminat Sorumluluğu.....	105
a. Tazminatın Üst Sınırının Belirlenmesi.....	105
b. Tazmin Edilecek Zararlar	108
(1) Mahrum Kalınan Kira Bedelleri ve Yan Giderler	108
(2) Kira Bedeli Farkı.....	109
(3) Kiralananın Kullanılmaması Nedeniyle Doğacak Zararlar	111
(4) Yeniden Kiraya Verme Giderleri	112
(5) Kiralanana Yapılan Masraflar.....	113
c. Tazminat Bedelinden Mahsup	114
(1) Genel Olarak.....	114
(2) Kiraya Verenin Yapmaktan Kurtulduğu Giderlerin Mahsubu.....	114
(3) Kiraya Verenin Kiralananı Başka Bir Biçimde Kullanmakla Elde Ettiği Yararların Mahsubu	115
(4) Kiraya Verenin Elde Etmekten Kasten Kaçındığı Yararların Mahsubu	118
(5) Güvence Bedelinin (Depozito) Mahsubu.....	120

d. Kira Bedelinin Tümü'nün Peşin Ödenmesi Halinde Kiralananın Erken İadesi.....	123
C. Kiracının Yeni Bir Kiracı Bularak Sorumluluktan Kurtulma İmkânı.....	124
1. Genel Olarak.....	124
2. Şartları.....	125
a. Yeni Kiracı Önerisi Makul Süre Geçmeden Yapılmalı ..	125
b. Önerilen Kiracı Kiraya Veren Tarafından Kabul Edilebilir Olmalı.....	125
c. Yeni Kiracının Kira İlişkisini Devralmaya Hazır Bulunması	129
(1) Genel Olarak.....	129
(2) Kiralananın Erken İadesinin Kira Sözleşmesinin Devri ile Karşılaştırılması	131
3. Hukuki Sonuçları	134
a. Genel Olarak.....	134
b. Kiraya Verenin Yeni Kiracıyı Kabul Etmemesinin Sonuçları.....	135
c. Kiraya Verenin Yeni Kiracıyı Kabul Etmesinin Sonuçları.....	136
SONUÇ	139
KAYNAKÇA.....	147