

Hüseyin BİLGE

**KİRACININ AYIP SEBEBİYLE
SÖZLEŞMEYİ FESHETME HAKKI**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	V
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XI
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRACININ AYIP SEBEBİYLE FESİH HAKKININ ESASLARI

I. KİRACININ AYIP SEBEBİYLE FESİH KAVRAMININ TANIMI VE HUKUKİ DAYANAĞI.....	3
II. KİRACININ AYIP SEBEBİYLE FESİH HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ	4
III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL HÜKÜMLERİNDE DÜZENLENEN DİĞER OLAĞANÜSTÜ FESİH HAKLARIYLA KARŞILAŞTIRILMASI.....	7
IV. KİRACININ AYIPTAN DOĞAN DİĞER HAKLARI İLE İLİŞKİSİ.....	11
A. Genel Olarak.....	11
B. Fesih Hakkının Kira Bedelinde İndirim Hakkıyla Birlikte Kullanılması	13
C. Kiracının Kullandığı Seçimlik Hakkı Değiştirmesi	18
V. KİRACININ AYIP SEBEBİYLE FESİH HAKKININ UYGULAMA ALANI .	21

İKİNCİ BÖLÜM

KİRACININ AYIP SEBEBİYLE SÖZLEŞMEYİ FESHETME HAKKININ KULLANILMASININ ŞARTLARI

I. GENEL OLARAK.....	23
II. ÖNEMLİ BİR AYIBIN VARLIĞI.....	25

VIII

A. Kira Sözleşmesinde Ayıp Kavramı	25
B. Önemli Ayıp.....	33
III. KİRALANANIN TESLİM EDİLMİŞ OLMASI	40
A. Genel Olarak.....	40
B. Kiralananın Teslimi	41
C. Kiralananın Önemli Ayıpla Teslimi Halinde Kiracının Borçlu Temerrüdü Hükümlerine Başvurma İmkânı.....	44
IV. AYIPTAN KİRACININ SORUMLU OLMAMASI.....	54
V. KİRACININ AYIBI BİLMEMESİ.....	60
A. Genel Olarak.....	60
B. Kiracının Sözleşmenin Kurulduğu Sırada Bildiği Ayıp	61
C. Kiracının Teslim Anında Bildiği Ayıp	63
D. Kiracının Bilmesi Gereken Ayıp	64
VI. AYIPTAN SORUMLULUĞUN SINIRLANDIRILMAMIŞ VEYA KALDIRILMAMIŞ OLMASI	68
VII. AYIBIN GİDERİLMESİ TALEP HAKKININ KULLANILMASI VE AYIBIN GİDERİLMEMESİ	70
A. Genel Olarak.....	70
B. Ayıbın Giderilmesini Talep Hakkının Kullanılması	71
1. Genel Olarak.....	71
2. Uygun Süre Verilmesi	72
3. Uygun Sürenin Verilmesine Gerek Olmayan Durumlar.....	74
C. Ayıbın Giderilmemiş Olması	77
VIII. KİRAYA VERENİN KİRACININ AYIPTAN DOĞAN FESİH HAKKINI KULLANMASINI ENGELLEME HAKKI.....	79
A. Genel Olarak.....	79
B. Kiraya Verenın Kiralananındaki Ayıbı Gidermek Yerine Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeriyle Değişirme Hakkı	81
C. Kiraya Verenın Kiracıya Kiralananın Ayıpsız Bir Benzerini Hemen Vererek ve Uğradığı Zararı Gidererek Seçimlik Haklarını Kullanmasını Engelleme Hakkı	83

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
AYIP SEBEBİYLE FESİH HAKKININ
KULLANILMASININ HÜKÜM VE SONUÇLARI

I.	AYIPTAN DOĞAN FESİH HAKKININ KULLANILMASI	87
	A. Genel Olarak.....	87
	B. Feshin Şekli ve İçeriği.....	89
	C. Fesih Hakkının Kullanılma Süresi	91
II.	KIRACININ AYIP SEBEBİYLE FESİH HAKKININ KULLANILMASININ SONUÇLARI	92
	A. Kira Sözleşmenin Sona Ermesi	92
	B. Kiralananın İadesi	96
	C. Tazminat	101
	1. Genel Olarak.....	101
	2. Kiralananın Ayıplı Olması Sebebiyle Oluşan Zararın Tazmini	103
	3. Fesih Hakkının Kullanılması Sebebiyle Oluşan Zararın Tazmini	108
	SONUÇ	113
	KAYNAKÇA.....	125