

Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk ABD

KİRA SÖZLEŞMESİ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
KISALTMALAR.....	XI
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KABA YAPI KİRA SÖZLEŞMESİ, TANIMI, UNSURLARI, HUKUKİ NİTELİĞİ, BENZER SÖZLEŞMELERDEN FARKI

I. Kaba Yapı Kira Sözleşmesinin Tanımı	5
II. Kaba Yapı Kira Sözleşmesinin UNSURLARI.....	7
A. Sözleşmenin Konusu	7
1. Genel Olarak Kaba Yapı Kavramı	7
2. Konut veya Çatılı İşyeri Olarak Kullanılan Kaba Yapı	8
B. Kiralananın Kullanımının Bırakılması ve Kiralananın İnşa Edilmesi.....	13
1. Kiralananın Kullanımının Bırakılması.....	13
2. Kiralananın İnşa Edilmesi.....	14
a. Genel Olarak	14
b. Kiracı Tarafından Yerine Getirilecek İnşa Faaliyetlerinin Kapsamı	16
c. Kiracı Tarafından Gerçekleştirilen İnşa Faaliyetlerinin TBK m. 321 Hükmü Çerçevesinde Değerlendirilmesi.....	18
aa. Genel Olarak Yenilik ve Değişiklik	19

bb. Değerlendirme	24
d. Kiralananın İnşasında Kullanılan Malzemeler, İnşa Neticesinde Ortaya Çıkan Şeyler ve Genel Olarak Kiralananındaki Yenilik ve Değişiklikler ile Ana Yapı Arasındaki İlişkinin Değerlendirilmesi	27
C. Kira Bedeli	31
D. Kiracı ile Kiraya Veren Arasında Bir Anlaşma	32
1. Genel Olarak	32
2. Bağlantılı Sözleşme Olarak Kaba Yapı Kira Sözleşmesi	35
a. Genel Olarak Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı	36
b. Kaba Yapı Kira Sözleşmesinin Bağlantılı Sözleşme Yasağı Çerçevesinde Değerlendirilmesi	41
III. Kaba Yapı Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	44
A. İsviçre Hukukunda	45
B. Türk Hukukunda	46
1. Genel Olarak İsimli-İsimsiz Sözleşme Ayrımı	47
2. Değerlendirme	52
IV. Kaba Yapı Kira Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerden Farkı	63
A. Adi Kiradan Farkı	64
B. Ürün Kirasından Farkı	67
C. Yap-İşlet-Devret Modelinden Farkı	72
D. Yap-Kirala-Devret Modelinden Farkı	78

İKİNCİ BÖLÜM

KABA YAPI KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN BORÇLARI

I. Kiraya Verenin Borçları	83
A. Kiralananı Kullanıma Elverişli Bir Durumda Teslim ve Bulundurma Borcu	83
1. Kullanıma Elverişli Durum	84

a. Art. 256 OR Uyarınca Kullanıma Elverişlilik	84
b. TBK m. 301 Hükmü Uyarınca Kullanıma Elverişlilik	85
2. Kiralananın Kullanıma Elverişli Bir Durumda Teslimi Borcu Bakımından Kaba Yapı Kira Sözleşmesinin Değerlendirilmesi	87
B. Kiralanandaki Ayıptan Sorumluluk	94
II. Kiracının Borçları	101
A. Kiralananı Kullanıma Elverişli Hale Getirme	101
1. Genel Olarak	101
2. Kiracının Kiralanandaki İnşa Faaliyetlerinin Yürütülmesinden Doğan Sorumluluğu	103
a. Şahsen Gerçekleştirilen İnşa Faaliyetlerinden Sorumluluk	104
aa. Genel Olarak	105
bb. Kiralananın İçinin İnşa Edilmesinin Kiracının Bir Borcu Olarak Kararlaştırıldığı Kaba Yapı Kira Sözleşmelerinde Sorumluluk	106
b. İfa Yardımcısının veya İkame Kişi Olarak Hareket Edenin Fiillerinden Sorumluluk	112
c. Kiralanandaki İnşa Faaliyetleri Esasında Kiralananın Zarar Görmesinden Doğan Sorumluluk	114
d. Komşulara Verilen Zarardan Sorumluluk	120
B. Kira Bedelini Ödeme Borcu	129
1. Kaba Yapı Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Sorunu	129
2. TBK m. 344 Hükmünün Uygulanabilirliği	134
C. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu	142
1. Kiralananı Özenle Kullanma Borcu	143
a. Genel Olarak	143
b. Özen Borcu Kapsamında Kiralananı Kullanma ve/ veya İşletme Borcu	144

c. Kiralananı Özenle İnşa Etme Borcu	148
2. Komşulara Saygı Gösterme Borcu	151
3. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunun İhlaline Bağlanan Sonuçlar	152
D. Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu.....	155
1. Ana Yapının Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu...	155
2. Sonradan İnşa Edilen Kısımın Temizlik ve Bakımın Giderlerini Ödeme Borcu.....	158
E. Yan Giderlere Katlanma Borcu.....	162

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KABA YAPI KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNE BAĞLI SONUÇLAR

I. Genel Olarak.....	167
II. Sona Erme Halinde Kiracının Kiralanana Yaptığı Masrafa İlişkin Alacak Hakkının Değerlendirilmesi	168
A. Genel Olarak Kiracının Kiralanandaki Yenilik ve Değişiklikten Doğan Masrafa İlişkin Alacak Hakkı ve Masraf Alacağı Hakkında Yargıtay'ın Yerleşik Uygulaması	168
1. Kiracının Kiralanandaki Yenilik ve Değişiklikten Doğan Masraf Alacağı Hakkında Yargıtay'ın Uygulaması.....	169
2. Masraf Kavramı ve Yargıtay'ın Yerleşik Uygulamasının Değerlendirilmesi.....	174
B. Kaba Yapı Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananın İnşası İçin Yaptığı Masrafların Değerlendirilmesi	178
1. Sözleşmede Hüküm Olması Halinde	179
2. Sözleşmede Hüküm Olmaması Halinde	179
III. Sona Erme Halinde Kiracının Kiralanandaki Değer Artışına Dayalı Alacak Hakkına İlişkin Değerlendirme.....	182
A. Sözleşmede Hüküm Olması Halinde	187
B. Sözleşmede Hüküm Olmaması Halinde	187

IV. Sözleşmenin Süresinden Önce Sona Ermesinde Kiracının Yaptığı Masrafa ve Kiralanandaki Değer Artışına İlişkin Taleplerinin Değerlendirilmesi	190
A. Taraflara İsnat Edilebilen Sona Erme Halleri Bakımından	192
1. Kiraya Verene İsnat Edilebilen Sona Erme Halleri.....	196
a. Kiralanandaki Ayıbın Uygun Bir Sürede Giderilmemesine Dayalı Olarak Sözleşmenin Sona Ermesi (TBK m. 306)	196
b. Gereksinim, Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi (TBK m. 350)	197
c. Kiralananın Mülkiyetinin Üçüncü Kişiye Devri ve Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle Sözleşmenin Sona Ermesi.....	199
aa. Kiralananın Mülkiyetinin Üçüncü Kişiye Devrinin Genel Sonuçları.....	199
bb. Kiracının Yeni Malikin Gereksinim Sebebiyle Tahliye Davası Açmasıyla Bağlantılı Taleplerinin Değerlendirilmesi.....	203
d. Kiraya Verenin İflası.....	208
2. Kiracıya İsnat Edilebilen Sona Erme Halleri	211
a. Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcunun İhlali (TBK m. 316)	212
b. Kiralananın Kat Mülkiyeti Kanunu'na Aykırı Kullanımının Özen Borcu Kapsamında Değerlendirilmesi.....	213
c. Kiralananın Başkasına Kiralanması veya Yararlanma Hakkının Devri (TBK m. 322/II, TBK m. 316/II)	219
d. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325)	221
e. Kiracının İflası (TBK m. 332)	222
f. Kira Bedelini Ödemede Temerrüt (TBK m. 352).....	224
B. Taraflara İsnat Edilemeyen Sona Erme Halleri Bakımından	226
V. Kiralananı Geri Verme ve Eski Hale Getirme Borcu	230

A. Genel Olarak Kiralananı Geri Verme ve Eski Hale Getirme Borcu (TBK m. 334).....	230
B. Kaba Yapı Kira Sözleşmesinde Kiralananı Geri Verme ve Kiralananı Eski Hale Getirme Borcu.....	234
1. Sözleşmede Hüküm Olması Halinde	234
2. Sözleşmede Hüküm Olmaması Halinde	239
VI. Kiracının Söküp Alma Hakkı (Wegnahmerecht des Mieters)	243
A. Genel Olarak Söküp Alma Hakkı.....	243
B. Kiracının Söküp Alma Hakkı	249
1. Genel Olarak	249
2. Kaba Yapı Kira Sözleşmesinde Kiracının Söküp Alma Hakkı.....	255
a. Sözleşmede Hüküm Olması Halinde	258
b. Sözleşmede Hüküm Olmaması Halinde	259
VII. Kaba Yapı Kira Sözleşmesine Konu Taşınmaz Üzerinde Yapı Alacaklısı İpoteğinin Tesisı	260
A. İpotekle Teminat Altına Alınmak İstenen Alacağın Doğduğu Hukuki İlişki Bakımından Değerlendirme.....	261
B. Kiralananda İnşa ve Dekorasyon Faaliyetinde Bulunmuş Kiracı ve Üçüncü Kişiler Lehine İpotek Tesisı	264
1. Kaba Yapı Kira Sözleşmesinin Kiracısı Lehine İpotek Tesisı	265
2. Kiracının Kiralanandaki İnşa ve Dekorasyon İşlerini Gördürttüğü Üçüncü Kişi Lehine İpotek Tesisı	267
SONUÇ	273
KAYNAKÇA.....	281