

İÇİNDEKİLER

TAKDİM	5
ÖNSÖZ.....	7
İÇİNDEKİLER.....	9
GİRİŞ	15

KİRA HUKUKU

KİRA SÖZLEŞMESİNİN TANIMI	17
KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ VE İSPAT KURALLARI	17
KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ.....	18
KİRA SÜRESİ.....	18
KİRAYA VERENİN BORÇLARI	19
1) Teslim Borcu.....	19
<i>Yargıtay Kararları</i>	<i>20</i>
2) Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma Borcu	24
<i>Yargıtay Kararları</i>	<i>24</i>
3) Yan Giderlere Katlanma Borcu	26
<i>Yargıtay Kararları</i>	<i>26</i>
KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞU	28
1) Kiralananın Teslim Anındaki Ayıplarından Sorumluluk.....	28
<i>Yargıtay Kararları</i>	<i>28</i>
2) Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesinden Sorumluluk	30
<i>Yargıtay Kararları</i>	<i>31</i>
3) Ayıbın Giderilmesini İsteme ve Fesih	35
<i>Yargıtay Kararları</i>	<i>35</i>
4) Kira Bedelinin İndirilmesi	40
<i>Yargıtay Kararları</i>	<i>40</i>
5) Zararın Giderimi	43
<i>Yargıtay Kararları</i>	<i>43</i>
KİRALAYANIN ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN İLERİ SÜRDÜĞÜ HAKLAR SEBEBİYLE SORUMLULUĞU	45
1) Zapttan sorumluluk	45
<i>Yargıtay Kararları</i>	<i>45</i>

2) Kiralananın El Değişirmesi.....	49
<i>Yargıtay Kararları</i>	50
3) Kiralanan Taşınmazda Üçüncü Kişinin Sınırlı Aynı Hak Sahibi Olması.....	57
KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAPU SİCİLİNE ŞERHİ	57
<i>Yargıtay Kararları</i>	58
KİRACININ BORÇLARI.....	59
1) Kira Bedelini Ödeme Borcu	59
<i>Yargıtay Kararları</i>	59
2) Kira Borcunu Ödeme Zamanı	64
<i>Yargıtay Kararları</i>	64
3) Kiracının Temerrüdü ve Temerrüt Nedeniyle Tahliye	76
<i>Yargıtay Kararları</i>	77
4) Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu -Akde Aykırılık Nedeniyle Tahliye.....	88
<i>Yargıtay Kararı</i>	89
5) Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödeme Borcu	121
<i>Yargıtay Kararları</i>	121
6) Ayıpları Kiraya Verene Bildirme Borcu	122
<i>Yargıtay Kararları</i>	122
7) Ayıpların Giderilmesine Ve Kiralananın Gösterilmesine Katlanma Borcu	124
<i>Yargıtay Kararları</i>	125
KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI	128
1) Kiraya Veren Tarafından Kiralanda Değişiklik Yapılması.....	128
2) Kiracı Tarafından Kiralanda Değişiklik Yapılması	128
<i>Yargıtay Kararları</i>	129
ALT KİRA VE KULLANIM HAKKININ DEVRİ.....	134
1) Alt Kira ve Kullanım Hakkını Devri	134
<i>Yargıtay Kararları</i>	135
2) Kira İlişkisinin Devri	136
KİRALANANIN KULLANILAMAMASI	137
<i>Yargıtay Kararları</i>	137
KİRALANANIN SÜRE BİTİMİNDEN ÖNCE GERİ VERİLMESİ VE ERKEN TAHLİYE.....	140
<i>Yargıtay Kararları</i>	141
TAKASTAN FERAGAT YASAĞI.....	161
<i>Yargıtay Kararları</i>	161
KİRA AKDİNİN SONA ERMESİ	165
1) Belirli Süreli Sözleşmelerde Akdin Feshi.....	165
<i>Yargıtay Kararları</i>	165
2) Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Akdin Feshi.....	184
<i>Yargıtay Kararları</i>	184

3) Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kiralarında Akdin Feshi	194
<i>Yargıtay Kararları</i>	194
4) Taşınır Kiralarında Menkulün Tahliyesi-Teslimi	196
<i>Yargıtay Kararları</i>	197
5) Önemli Sebeplerin Varlığı Halinde Olağanüstü Fesih	198
6) Kiracının İflası Halinde Sözleşmenin Feshi	198
<i>Yargıtay Kararları</i>	199
7) Kiracının Ölümü Halinde Sözleşmenin Feshi	199
<i>Yargıtay Kararları</i>	199
KİRALANANIN GERİ VERİLMESİ VE TESLİMİN İSPATI	199
1) Kiralananın Geri Verilmesi	199
<i>Yargıtay Kararları</i>	200
2) Kiralananın Gözden Geçirilmesi ve Kiracıya Bildirilmesi	214
<i>Yargıtay Kararları</i>	214
KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI	218
<i>Yargıtay Kararı</i>	219

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

KONUT VE ÇATILI TAŞINMAZ KİRALARININ UYGULAMA ALANI	223
<i>Yargıtay Kararları</i>	223
ŞARTA BAĞLI SÖZLEŞMENİN GEÇERSİZLİĞİ	229
KİRACININ KULLANMA GİDERLERİNDEKİ SORUMLULUĞU	229
<i>Yargıtay Kararları</i>	229
GÜVENCE BEDELİ (DEPOZİTO)	231
<i>Yargıtay Kararları</i>	232

KİRALANANIN TAHLİYESİ

TAHLİYE DAVASI AÇMA HAKKI OLANLAR	235
ALEYHİNE TAHLİYE DAVASI AÇILACAKLAR	235
TAHLİYE DAVALARINDA YARGILAMA USULÜ VE GÖREVLİ MAHKEME	236
1) Kiracı ve Kiralayanın Feshi İhbar Suretiyle Kira Akdinin Feshi	236
<i>Yargıtay Kararları</i>	238
2) Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye	242
a) Gereksinim (ihtiyaç) Sebebiyle Tahliye	242
<i>Yargıtay Kararları</i>	243
b) İmar ve İnşa Sebebiyle Tahliyesi	267
<i>Yargıtay Kararları</i>	268
c) Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Taşınmazın Tahliyesi	280
<i>Yargıtay Kararları</i>	280

3) Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Tahliye	284
a) Yazılı Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye.....	284
<i>Yargıtay Kararları</i>	285
b) İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye.....	286
<i>Yargıtay Kararları</i>	286
c) Kiracının Aynı Belediye Sınırları İçinde Taşınmazının Olması Nedeniyle Tahliye	300
<i>Yargıtay Kararları</i>	300
TAHLİYE DAVASI AÇILMA ZAMANI	303
<i>Yargıtay Kararları</i>	303
KİRACI ALEYHİNE DEĞİŞİKLİK YAPMA YASAĞI	317
<i>Yargıtay Kararları</i>	317
TAHLİYE EDİLEN TAŞINMAZIN YENİDEN KİRALANMASI YASAĞI VE TAZMİNAT	320
<i>Yargıtay Kararları</i>	321
KİRACININ ÖLÜMÜ HALİNDE SÖZLEŞMENİN DEVAMI.....	327
<i>Yargıtay Kararları</i>	328

KİRA TESPİT DAVASI

KİRA TESPİT DAVALARINA GENEL BAKIŞ.....	329
KİRA BEDELİ DIŞINDA DEĞİŞİKLİK YAPMA YASAĞI.....	330
KİRA ARTIŞ ORANI-KİRA BEDELİNİN TESPİTİ	330
1) Taraflar Arasında Anlaşma Olması Halinde Kira Bedelinin Tespiti.....	331
2) Taraflar Arasında Anlaşma Olmaması Halinde Kira Bedelinin Tespiti	332
3) Beş Yıllık Kira Döneminden Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Tespiti	333
4) Yabancı Para Üzerinde Kira Bedelinin Tespiti	333
KİRA TESPİT DAVASININ TARAFLARI VE AÇILMA ZAMANI	335
KİRA BEDELİNİN GEÇERLİ OLDUĞU DÖNEM.....	336
TESPİT OLUNAN KİRA BEDELİNİN NET VE BRÜT DURUMLARI	336
KİRA TESPİT DAVALARINDA GÖREVLİ MAHKEME.....	336
KİRA TESPİT DAVALARINDA YETKİLİ MAHKEME	337
<i>Yargıtay Kararları</i>	337

ZAMANAŞIMI

KİRA ALACAĞINDA ZAMANAŞIMI	375
KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN TAZMİNAT TALEPLERİNDE ZAMANAŞIMI.....	375
<i>Yargıtay Kararları</i>	376

KİRA ALACAKLARINDA FAİZ	387
1) Kira Sözleşmesinde Temerrüt Faiz Oranı Kararlaştırılmamış ise Ödenmesi Gereken Temerrüt Faiz Oranı	387
2) Kira Sözleşmesinde Temerrüt Faiz Oranı Kararlaştırılmış ise Ödenmesi Gereken Temerrüt Faiz Oranı	388
<i>Yargıtay Kararları</i>	388
KİRA SÖZLEŞMESİNDE MUACCELİYET ŞARTI	394
<i>Yargıtay Kararları</i>	394
KİRA SÖZLEŞMESİNDE CEZAI ŞART	402
<i>Yargıtay Kararları</i>	402

İCRA İFLAS YASASINA GÖRE TAHLİYE DAVALARI

KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE TAHLİYE	417
<i>Yargıtay Kararları</i>	418
YETKİLİ MAHKEME	424
<i>Yargıtay Kararları</i>	424
KİRA İHTARLI ÖDEME EMRİNDE İMZAYA İTİRAZ HALİNDE GÖREVLİ MAHKEME	426
<i>Yargıtay Kararları</i>	426
TAHLİYE KARARININ İNFAZI	427
KİRA TESPİT İLAMININ İNFAZI	428
<i>Yargıtay Kararları</i>	428

KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN TAZMİNAT DAVALARI

GÖREVLİ MAHKEME	435
YETKİLİ MAHKEME	435
HOR KULLANMA TAZMİNATI	435
<i>Yargıtay Kararları</i>	436
FAYDALI İMALATLARIN TAZMİNİ DAVASI	449
<i>Yargıtay Kararları</i>	450
KİRA SÖZLEŞMESİNDE DOĞAN TAZMİNAT DAVALARINDA ZAMANAŞIMI	467
<i>Yargıtay Kararları</i>	467
KİRA ALACAK DAVASINDA İCRA İNKAR TAZMİNATI	479
<i>Yargıtay Kararı</i>	480
KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KEFİLİN SORUMLULUĞU VE SÜRESİ	482
<i>Yargıtay Kararları</i>	483
ANAHTARLARIN TESLİMİNİ İSPAT KÜLFETİ	485
<i>Yargıtay Kararları</i>	485

FESHİ İHBAR ŞARTINA UYULMAMASI.....	493
<i>Yargıtay Kararları.....</i>	<i>493</i>
AYNI DAVA KONUSU MECURA AİT AYNI BAŞLANGIÇ TARİHLİ İKİ AYRI KİRA SÖZLEŞMESİ.....	495
<i>Yargıtay Kararları.....</i>	<i>496</i>
KİRA BEDELİNE KARŞI DÜZENLENEN MAKBUZUN ÖNEM VE SONUÇLARI	499
<i>Yargıtay Kararları.....</i>	<i>500</i>
DÖVİZ KARŞILIĞI KİRA ÖDEMELERİNDE GETİRİLEN YENİ DÜZENLEME.....	506
İHALE YOLUYLA KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ	
GİRİŞ.....	509
BELEDİYE YASASINA TABİ TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ.....	509
<i>Yargıtay Kararları.....</i>	<i>510</i>
VAKIFLAR YASASINA TABİ TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ	526
<i>Yargıtay Kararları.....</i>	<i>526</i>
2886 SAYILI YASAYA TABİ TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ.....	533
<i>Yargıtay Kararları.....</i>	<i>534</i>
KAYNAK	557

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile birlikte kiracı ve kiralayan arasındaki hukuki ilişkilere yeni yasal düzenlemeler getirilmiştir.

6353 Sayılı Yasanın 53. Maddesi ile 6217 Sayılı Yasanın Geçici 2. maddesinde yapılan değişiklik ile 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354'ncü maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren (aranan şartların mevcut olması halinde) sekiz yıl süreyle uygulanması ertelenmiştir. Eski 6570 sayılı (GMKHK) yasa mülga olmakla birlikte 6353 sayılı yasanın 53. maddesi gereği ertelenen madde için 6570 sayılı yasa hükümleri uygulanma alanı bulmaktadır.

Önceki yasal düzenlemede taraflar arasındaki kira ilişkisinden doğan ihtilaflarda; kira konusu olan taşınmaz, üstü örtülü, belediye veya liman sınırları içerisinde ise 6570 sayılı yasa hükümleri ile 818 sayılı Borçlar Kanununun 'Kira Akdi'ne ilişkin genel hükümleri uygulanmaktaydı. Kiralanan taşınmaz, belediye sınırları dışında ise veya belediye sınırları içinde olmakla birlikte konut ve çatılı işyeri değil ise taraflar arasında kira ilişkisinden doğan nizalarda borçlar kanununun genel hükümleri uygulanmaktaydı.

6098 sayılı TBK ile konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanması için kira konusu taşınmazın belediye sınırları (veya liman dahilinde) içinde olma şartı ortadan kaldırılmıştır. Belediye sınırları dışında olsa dahi musakkaf yapılı kiralanan taşınmazlar için konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanması yeni yasal düzenleme ile kabul edilmiştir.

KAYNAK

M. Lutfi TOMBALOĐLU (Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar)

Ahmet Cemal RUHİ (Kira Hukuku)

Nihat YAVUZ (Kira)

Cevdet İlhan GÜNAY (Türk Borçlar Kanunu Şerhi)

Gizem KILIÇ ÖZTÜRK (Kira Tespit Davası ve Esasları-Makale)