

İÇİNDEKİLER

| | |
|--------------------------|----|
| ÖN SÖZ..... | 7 |
| İÇİNDEKİLER..... | 9 |
| TABLolar LİSTESİ..... | 15 |
| KISALTMALAR LİSTESİ..... | 17 |

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ UYGULAMA ALANI

| | |
|--|----|
| I. GENEL OLARAK | 19 |
| II. KONU BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI | 21 |
| A. Genel Olarak | 21 |
| B. Konut veya İşyeri Kavramı | 24 |
| 1. Konut Kavramı..... | 24 |
| a) Tanımı..... | 24 |
| b) Unsurları..... | 25 |
| aa) Kullanma Amacı..... | 25 |
| bb) Konut İhtiyacını Karşılamaya Elverişlilik | 26 |
| cc) Devamlılık..... | 28 |
| 2. Çatılı İşyeri Kavramı | 28 |
| a) Tanımı..... | 28 |
| b) Unsurları..... | 29 |
| aa) Kullanma Amacı..... | 29 |
| bb) Ekonomik Faaliyete Hizmet | 29 |
| cc) Kiralananın Çatılı Olması..... | 30 |
| C. Mabetlerin Durumu | 35 |
| III. GEÇİCİ KULLANIMA ÖZGÜLENMİŞ YERLERİN KİRALANMASI BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI | 37 |
| A. Taşınmazın Geçici Kullanıma Özgülenmiş Olmalı..... | 38 |
| B. Kira Sözleşmesinin Süresi Altı Ay veya Daha Kısa Olmalıdır..... | 38 |

| | |
|--|----|
| IV. KULLANIMI KİRACIYA BIRAKILAN EŞYA BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI | 39 |
| V. KİRA SÖZLEŞMESİNİN YER BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI..... | 41 |
| VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRÜ BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI | 42 |
| VII. KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN YAPILAN KİRALAMALAR BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI..... | 45 |
| VIII.KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN GENEL OLARAK SONA ERME SEBEPLERİ | 48 |
| A. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Genel Hükümlere Göre Sona Erme Halleri..... | 48 |
| B. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Halleri..... | 49 |

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN GEREKİNİM SEBEBİYLE SONA ERMESİ

| | |
|---|----|
| I. GENEL OLARAK | 51 |
| II. ŞARTLARI | 53 |
| A. Kişiyeye İlişkin Şartlar..... | 53 |
| 1. Gerçek Kişiler..... | 53 |
| a) Kiraya Veren Gereksinimi..... | 53 |
| b) Kiraya Veren Eşinin Gereksinimi..... | 60 |
| c) Kiraya Veren Altsoyunun Gereksinimi..... | 61 |
| d) Kiraya Veren Üstsoyunun Gereksinimi..... | 64 |
| e) Kiraya Veren Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Gereksinimi | 65 |
| 2. Tüzel Kişilerin Gereksinimi | 68 |
| B. Maddi Şartlar | 70 |
| 1. Konut Gereksiniminin Bulunması | 70 |
| a) Kiraya Veren Kirada Oturması..... | 71 |
| b) Kiraya Veren Yakınlarıyla Oturması | 72 |
| c) Sağlık Nedenleri ile Kiralananda Oturulmak İstenmesi | 74 |
| d) Kiralananın Bulunduğu Yere Taşınma | 76 |
| e) Yeni Gereksinimlerin Doğması | 77 |
| f) Kiraya Veren Tatil Amaçlı Olarak Kullanmak Gibi Geçici Gereksinimlerinin Olması..... | 78 |
| g) Kiraya Veren Yurt Dışında Olması..... | 80 |
| ğ) Kiralananın Ekonomik Olarak Daha Elverişli Olması..... | 83 |

| | |
|--|-----|
| h) Kiralananın Konum Olarak Oturulan Yerden Daha Elverişli Olması..... | 85 |
| 2. Konut Gereksiniminin Zorunlu, Gerçek ve Samimi Olması..... | 87 |
| a) Genel Olarak..... | 87 |
| b) Muhtemel Gereksinim Varlığı..... | 89 |
| c) Geçici Gereksinimlerin Varlığı..... | 90 |
| d) Gereksinimin Baştan Mevcut Olması | 91 |
| e) Gereksinim Sahibinin Birden Fazla Taşınmazının Bulunması Durumu | 93 |
| f) Kiraya Verenin Kira Artırımı Talep Etmiş Olması..... | 94 |
| g) Konutun Satışa Çıkarılması..... | 95 |
| ğ) Gereksinim Sahibinin Kendi Dairesini Kiracıya Teklif Etmesi..... | 96 |
| C. Süre Şartı..... | 98 |
| 1. Genel Olarak | 98 |
| 2. Kira Sözleşmesinin Sona Erme Tarihinin Tespiti..... | 99 |
| 3. Davaya Açma Süresinin Tespiti | 103 |
| 4. Davaya Açma Süresinin Uzaması..... | 105 |

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA SÖZLEŞMENİN GEREKSİNİM SEBEBİYLE SONA ERMESİ

| | |
|--|-----|
| I. GENEL OLARAK | 109 |
| II. ŞARTLARI | 111 |
| A. Kişi İlişkin Şartlar..... | 111 |
| 1. Gerçek Kişiler..... | 111 |
| a) Kiraya Verenin Gereksinimi..... | 111 |
| b) Kiraya Verenin Eşinin Gereksinimi..... | 113 |
| c) Kiraya Verenin Altsoyunun Gereksinimi..... | 114 |
| d) Kiraya Verenin Üstsoyunun Gereksinimi..... | 115 |
| e) Kiraya Verenin Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Gereksinimi | 116 |
| 2. Tüzel Kişilerin Gereksinimi | 118 |
| a) Genel Olarak..... | 118 |
| b) Özel Hukuk Tüzel Kişilerin Gereksinimi..... | 118 |
| c) Kamu Tüzel Kişilerinin Gereksinimi..... | 122 |

| | |
|--|-----|
| B. Maddi Şartlar | 123 |
| 1. İşyeri Gereksiniminin Bulunması | 123 |
| a) Gereksinim Sahibinin İşinin Olmaması | 124 |
| b) Gereksinim Sahibinin Mevcut İşinden Ayrılacak Olması | 125 |
| c) Kiraya Verenin İkinci İş Yapma İsteği | 127 |
| d) Kiraya Verenin Kirada Olması | 132 |
| e) Kiralananın Fiziki Açıdan Daha Elverişli Olması | 134 |
| f) Kiraya Verenin Yurt Dışında Bulunması | 136 |
| g) Kiralananın Konum Olarak Daha Elverişli Olması | 138 |
| ğ) Gereksinim Sahibinin Seyyar Olarak Yaptığı İş Yerleşerek Yapacak Olması Gereksinimi | 139 |
| 2. İşyeri Gereksiniminin Zorunlu, Gerçek ve Samimi Olması | 139 |
| a) Genel Olarak | 139 |
| b) Kiralananın Yapılacak İşin Açıkça Belirtilmesi | 140 |
| c) Gereksinim Sahibinin Yapılacak İşe Uygun Olması | 141 |
| d) Kiralananın yapılacak işe uygun olması | 143 |
| e) Kiralananın Önemli Ölçüde Tadilat Gerektirmemesi | 146 |
| f) Kiralananın Satışa Çıkarılması | 146 |
| g) Konut ve İşyeri Gereksiniminin Aynı Anda İleri Sürülmesi | 148 |
| 3. Süre Şartı | 148 |

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN GEREKSİNİM SEBEBİYLE SONA ERMESİNİN HÜKÜM VE SONUÇLARI

| | |
|--|-----|
| I. GENEL OLARAK | 151 |
| II. KISMEN TAHLİYE | 152 |
| III. YENİDEN KİRALAMA YASAĞI | 154 |
| A. Genel Olarak | 154 |
| B. Yeniden Kiralama Yasağının Hukuki Niteliği | 155 |
| C. Yeniden Kiralama Yasağının Şartları | 156 |
| 1. Kiralananın Gereksinim Nedeniyle Boşaltılmış Olması | 156 |
| 2. Kiralananın Üçüncü Bir Kişiye Kiralanması | 159 |
| 3. Kiralananın Üç Yıl Geçmeden Üçüncü Kişiye Kiralanmış Olması | 160 |
| 4. Kiralananın Haklı Bir Sebep Olmadan Üçüncü Kişiye Kiralanması | 161 |
| D. Yeniden Kiralama Yasağına Aykırı Davranılmasının Sonuçları | 164 |

| | |
|--|------------|
| 1. Genel Olarak | 164 |
| 2. Maddi Tazminat | 166 |
| 3. Kira Farkı | 168 |
| 4. Kâr ve Kazanç Yoksunluğu..... | 169 |
| 5. Yeni Kiralama Giderleri ve Taşınma Giderleri..... | 171 |
| 6. Tadilat Giderleri..... | 171 |
| 7. Talep Edilemeyecek Giderler..... | 172 |
| a) Manevi Tazminat | 172 |
| b) Gereksinim Nedeniyle Açılan Tahliye Davasında ve Yapılan İcra Takibinde Ödenen Yargılama Giderleri | 173 |
| c) Hava Parası..... | 174 |
| KAYNAKÇA..... | 175 |

