

Av. Osman OY

Av. Gerçek Onur OY

**KİRA SÖZLEŞMELERİ
VE
TAHLİYE DAVALARI
(EL KİTABI)**



İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	17
6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU GENEL GEREKÇESİNDE DÖRDÜNCÜ BÖLÜMÜNDE YER ALAN “KİRA SÖZLEŞMESİ”NİN GENEL GEREKÇESİ	17
-I-	19
TAŞINMAZ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER	19
1-KİRA SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ TANIMI	19
2-KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KONUSU	20
3-KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI	20
4-KİRA SÖZLEŞMESİNİN UNSURLARI	21
5-KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ŞEKLİ	22
5.1-Adi Yazılı Kira Sözleşmeleri.....	22
5.2-Kira Sözleşmesinin Noter Tasdikli Olarak Düzenlenmesi	24
5.3-Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerh Edilmesi.....	24
6-KİRA SÖZLEŞMELERİNDE YETKİ	25
6.1-Kiraya Verenin Yetki Durumu	25
6.2-Kiracının Yetki Durumu.....	27
7-KİRA SÖZLEŞMELERİNDE SÜRE	30
8-KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ	31
9-KİRA BEDELİNİN ARTIRILMASI	31
9.1-Türk Lirası Bazlı Kiraların Artırılması.....	31
9.2-Yabancı Para Bazlı Kiraların Artırılması	32
10-KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KEFALET	32

11-KİRA SÖZLEŞMELERİNDE DAMGA VERGİSİ.....	36
11.1-Kira Sözleşmelerinde Damga Vergisi Matrahı	39
11.2-Kira Sözleşmelerinin Nüshalarına Uygulanacak Olan Damga Vergisi	40
11.3-Kira Sözleşmelerinin Damga Vergisi Oranı	40
11.4-Kira Sözleşmelerinin Damga Vergisi Mükellefi	40
11.5-Kira Sözleşmelerinin Damga Vergisi Ödeme Zamanı	40
12-KİRACI VE KİRAYA VERENİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	41
12.1-Kiraya Verenin Hak ve Yükümlülükleri.....	41
12.1.1-Kiraya Verenin Hakları	41
a-Kira Bedeli Alma	42
b-Kiracının Kiralananı Özenle Kullanmaması Halinde Kiraya Verenin Tazminat ve Kira Sözleşmesini Feshetme Hakkı	44
c-Kiracının Komşulara Gereken Saygıyı Göstermemesi Halinde Kiraya Verenin Kira Sözleşmesini Feshetme Hakkı.....	46
ç-Kiracının Kiralananı Kasten Zarar Vermesi Halinde Kiraya Verenin Sözleşmeyi Derhal Feshetme Hakkı.....	48
d-Kiralanan Kullanılmasa Dahi Kiraya Verenin Kira Bedelini Talep Etme Hakkı.....	51
e-Kiralananın Süreye Uyulmaksızın Geri Verilmesi Halinde Kiraya Verenin Belirli Bir Süre Kira Bedelini Talep Etme Hakkı	51
f-Kiracının İflası Halinde Güvence Talep Etme ve Sözleşmenin Feshi.....	53
g-Kiracının Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödemesini Talep Etme	54
ğ-Ayıpların Kiracı Tarafından Kiraya Verene Bildirilmesi	54

h-Ayıpların Giderilmesine ve Kiralananın Gösterilmesine Kiracının Katlanma Borcu	54
i-Kiraya Verenin Hapis Hakkı	55
12.1.2-Kiraya Verenin Yükümlülükleri	59
a-Kiralananın Kiracıya Kullanıma Uygun Teslim Edilmesi	59
b-Vergi ve Benzeri Yükümlülüklerle Katlanma	62
c-Aksi Kararlaştırılmamış İse Yan Giderlere Katlanma	63
ç-Kiralananın Ayıplarından Sorumluluk	63
(i)-Kiralananın Teslim Anındaki Ayıplarından Sorumluluk	63
(ii)-Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesinden Sorumluluk	64
d-Üçüncü Kişinin İleri Sürdüğü Haklar Sebebiyle Sorumluluk	66
(i)-Zapta Karşı Tekeffül Borcu	66
(ii)-Üçüncü Kişinin Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Üstün Hak Sahibi Olması	66
e-Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması Halinde Kiracının Menfaatlerinin Gözetilmesi	68
12.2-Kiracının Hak ve Yükümlülükleri	69
12.2.1-Kiracının Hakları	69
a-Kiralanda Ortaya Çıkan Ayıp Vukuunda Kiracının Hakları	70
(i)-Ayıbın Giderilmesini İsteme ve Fesih	70
(ii)-Kira Bedelinin İndirilmesi	71
(iii)-Zararın Giderimi	74
b-Kiralanda Üçüncü Bir Şahsın Hak İddiası Halinde Kiraya Verenden Davanın Üstlenilmesi ve Zararın Talep Edilmesi	74
c-Kiralananın El Değiştirmesi Halinde Sözleşmenin Geçerli Olması	74

ç-Kiralanan Üzerinde Üçüncü Kişinin Aynı Hak Sahibi Olması Halinde Sözleşmenin Geçerli Olması.....	75
d-Kira Sözleşmesinin Tapuya Tescilini Talep Etme.....	76
e-Kiralananadaki Ayıpların Giderilmesi ve Gezdirilmesine İzin Halinde Kira Bedelinin İndirilmesi ve Zarar Talep Edebilme.....	76
f-Kiraya Verenin İzni İle Kiralananda Yenilik ve Değişiklik Yapma.....	77
g-Alt Kira ve Kiralananın Kullanım Hakkının Başkasına Devri.....	78
ğ-Kira İlişkisinin Devri.....	79
12.2.2-Kiracının Yükümlülükleri.....	80
a-Kira Bedelini Ödemek.....	81
b-Yan Giderlere Katlanma.....	86
c-Kiralananı Özenle Kullanma.....	87
ç-Kiralananın Temizlik ve Bakım Giderlerini Ödemek.....	87
d-Kiralananadaki Ayıpları Kiraya Verene Bildirme.....	87
e-Kiralananadaki Ayıpların Giderilmesine Katlanma.....	87
f-Kiralananın Gezdirilmesine Katlanma.....	87
g-Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılmasına Katlanma.....	87
ğ-Kiralananı Kullanmama Halinde Dahi Kira Bedelini Ödeme.....	88
h-Kiralananı Sözleşme Süresi Bitmeden Önce Geri Verme Halinde Makul Bir Süre Daha Sözleşmeden Doğan Borçları Ödemek.....	88
ı-Kiralananın Teslim Alındığı Hali İle İade Edilmesi.....	88
i-Kiracı ve Kiraya Veren Takas Hakkı.....	89
13-KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ.....	89
13.1-Belirlenen Sürenin Geçmesi.....	90
13.2-Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi.....	91

13.2.1-Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kiralarında Fesih Bildirimi.....	91
13.2.2-Taşınır Kiralarında Fesih Bildirimi.....	92
13.3-Olağanüstü Fesih Halleri	92
13.3.1-Önemli Sebeplerin Varlığı Halinde Fesih.....	92
13.3.2-Kiracının İflası Halinde Fesih.....	92
13.3.3-Kiracının Ölümü Halinde Fesih.....	92
14-KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİNİN HUKUKİ NETİCELERİ	93
14.1-Kiralananın Geri Verilmesi	93
14.2-Kiralananın Gözden Geçirilmesi ve Kiracıya Bildirme.....	94
-II-.....	97
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER.....	97
1-KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI.....	97
2-KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA BAĞLANTILI SÖZLEŞME	98
3-KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KULLANMA GİDERLERİ	98
4-KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA GÜVENCE VERİLMESİ.....	99
5-KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİ.....	101
5.1-Kira Bedelinin Belirlenmesi	101
5.2-Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Belirleme Davaları	104
6-KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI.....	106
7-AİLE KONUTUNDA KİRACININ KİRA SÖZLEŞMESİNİ FESHİ.....	107

8-BİLDİRİMİN GEÇERLİLİK ŞARTI	108
9-KİRACININ ÖLÜMÜNDE SÖZLEŞMENİN SÜRDÜRÜLMESİ	109
-III-	111
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA TAHLİYE DAVALARI	111
1-(6098) SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNA GÖRE TAHLİYE.....	111
1.1-Kiraya Veren ve/veya Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Tahliye.....	112
1.1.1-Kiraya Verenin Gereksinimi.....	112
a-İhtiyacın Samimi Olması	116
b-İhtiyacın Mevcut ve Zorunlu Olması	117
c-İhtiyacın Doğmuş ve Devamlı Olması.....	117
ç-Kiralananın İhtiyaca Uygun Olması.....	118
d-Kiraya Verenin İhtiyaçlarını Karşılacak Nitelikte İkinci Bir Taşınmazının Olmaması	118
e-Kiraya Verenin İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davalarına İlişkin Bazı Yargıtay Kararları.....	120
1.1.2-Yeni Malikin Kiralanana Gereksinimi Gerekçesine Dayalı Tahliye Davası	129
1.1.3-Gereksinim Nedeniyle Tahliye Edilen Kiralananın Yeniden Kiralanma Yasağı.....	136
1.2-Kiralananın Yeniden İnşası veya İmarı Amacıyla Esaslı Onarımı, Genişletilmesi Ya Da Değiştirilmesi Gerekli ve Bu İşler Sırasında Kiralananın Kullanımı İmkânsız Hale Gelmesi.....	138
1.3-Kiracının Tahliye Taahhüdüne Dayalı Tahliye Davası	145
1.4-Kiracının Kira Bedelini Ödemediği İçin Kendisine Yazılı Olarak İki Haklı İhtarada Bulunulmasına Neden Olması.....	150

1.5-Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulunması	155
1.6-Olağanüstü Fesih Halleri	157
1.6.1-Önemli Sebeplere Dayanarak Fesih.....	157
1.6.2-Kiracının İflası Halinde Fesih.....	157
1.6.3-Kiracının Ölümü Halinde Fesih.....	158
1.7-Kiracının Yükümlülüklerini Yerine Getirmemesi Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Feshi	159
1.7.1-Kiracının Temerrüdü Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Feshi.....	159
1.7.2-Kiracının Kiralananı, Sözleşmeye Uygun Olarak Özenle Kullanmaması ve Kiralananın Bulunduğu Taşınmazda Oturan Kişiler İle Komşulara Gerekli Saygıyı Göstermemesi Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Feshi	172
1.7.3-Konut ve Çatılı İşyeri Kirasında, Kiracının Kiralananına Kasten Ağır Bir Zarar Vermesi Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Feshi.....	187
2-İCRA VE İFLAS KANUNU'NA GÖRE TAHLİYE.....	191
2.1-Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle Tahliye	191
2.1.1-Yetkili İcra Dairesi	192
2.1.2-Takip Talebi.....	193
2.1.3-Ödeme Emri.....	194
2.1.4-İtirazın Kaldırılması ve Kiralananın Tahliyesi	196
2.2-Kira Süresinin Bitmesi Nedeniyle Tahliye	199
3-TAHLİYE DAVALARINDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME	200
3.1-Tahliye Davalarında Görevli Mahkeme	200
3.2-Tahliye Davalarında Yetkili Mahkeme	205
3.3-Görevsizlik ve Yetkisizlik Kararı Üzerine Yapılacak İşlem	207
4-TAHLİYE DAVALARINDA TARAFLAR	208

5-BORÇLAR KANUNU'NUN UYGULANDIĞI HALLERDE TAHLİYE DAVASI AÇMA SÜRELERİ.....	212
5.1-Kiracının Temerrüdü Halinde.....	212
5.2-Özenle Kullanmama Halinde	212
5.3-Komşulara Saygı Göstermeme Halinde	213
5.4-Kiralananana Kasten Ağır Zarar Verilmesi Halinde	213
5.5-Kiraya Verenin Kiralanana Gereksinimi Halinde.....	213
5.6-Kiralananın Yeniden İnşası veya İmarı Amacıyla Esaslı Onarımı Halinde	213
5.7-Yeni Malikin Gereksinimi Halinde	213
5.8-Tahliye Taahhüdü Halinde	214
5.9-Bir Kira Yılı İçinde Kirayı Ödememe Nedeniyle İki Haklı İhtara Sebebiyet Verilmesi Halinde	214
5.10-Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Konutu Bulunması Halinde	214
6-TAHLİYE DAVALARINDA YARGILAMA USULÜ.....	214
-IV-.....	221
KİRALANANIN İCRA VE İFLAS KANUNU'NA GÖRE İHALE İLE SATILMASI SONUCUNDA İCRA MARİFETİYLE TAHLİYE	221
-V-	229
TAŞINMAZ MAL ZİLYETLİĞİNE YAPILAN TECAVÜZLERİN ÖNLENMESİ.....	229
1-TAŞINMAZ MAL ZİLYETLİĞİNE YAPILAN TECAVÜZLERİN ÖNLENMESİNİN HUKUKİ MAHİYETİ	229
2-ZİLYETLİĞİNE YAPILAN TECAVÜZLERİN KORUMA ALTINA ALINMIŞ OLAN TAŞINMAZLAR	229
3-ZİLYETLİĞE TECAVÜZ VE MÜDAHALE	229
4-ZİLYETLİĞE TECAVÜZ VEYA MÜDAHALENİN ÖNLENMESİNDE GÖREV VE YETKİ.....	231

5-ZİLYETLİĞE TECAVÜZ VEYA MÜDAHALENİN ÖNLENMESİNE İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ	231
5.1-Başvuruda Bulunabilecek Kişiler	231
5.2-Başvuru Şekli	232
5.3-Başvuruda Bulunma Süresi	232
5.4-Başvurunun Kabul Edilme Şartları.....	232
5.5-Soruşturmanın Başlatılması.....	232
5.6-Soruşturmanın Yapılma Süresi.....	233
5.7-Soruşturmanın Yapılmaması	233
5.8-Başvuru Sahibinin Başvurusundan Vazgeçmesi	233
5.9-Soruşturma Usulü	234
5.10-Soruşturma Evrakı İle Fezlekenin Yetkili Makama Verilmesi	236
5.11-Zilyetliğe Tecavüz veya Müdahalenin Önlenmesine İlişkin Kararın Verilmesi	236
5.12-Zilyetliğe Tecavüz veya Müdahalenin Önlenmesine İlişkin Kararın Uygulanması.....	237
5.13-Taşınmaz Mal İçinde Bulunan Mütecevize Ait Eşyaların Durumu.....	239
6-TARAFLARIN ANLAŞMASI	240
-VI-.....	241
SORU VE CEVAPLARLA KİRA SÖZLEŞMELERİ VE TAŞINMAZ TAHLİYESİ	241
-VII-	281
TAŞINMAZ TAHLİYESİNE İLİŞKİN MEVZUATTA YER ALAN HÜKÜMLER	281
1-(6098) SAYILI SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU	281
2-(6101) SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN YÜRÜRLÜĞÜ VE UYGULAMA ŞEKLİ HAKKINDA KANUN	295

3-(6217) SAYILI YARGI HİZMETLERİNİN HIZLANDIRILMASI AMACIYLA BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN	297
4-(3091) SAYILI TAŞINMAZ MAL ZİLYEDLİĞİNE YAPILAN TECAVÜZLERİN ÖNLENMESİ HAKKINDA KANUN	297
5-(2004) SAYILI İCRA VE İFLAS KANUNU	303
6-(634) SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU.....	313
7-(6100) SAYILI HUKUK MUHAKEMELERİ KANUNU	318
8-(7201) SAYILI TEBLİGAT KANUNU	329
9-(4721) SAYILI TÜRK MEDENİ KANUN	337

-VIII-.....341

**TAŞINMAZ TAHLİYE DAVALARINA İLİŞKİN
MUHTELİF SÖZLEŞME, İHTARNAME VE DAVA
DİLEKÇESİ ÖRNEKLERİ.....341**

1-MUHTELİF SÖZLEŞME ÖRNEKLERİ	341
1.1-Örnek İşyeri Kira Sözleşmesi.....	341
1.2-Örnek Konut Kira Sözleşmesi	346
1.3-Örnek Tahliye Taahhüdü.....	351
2-MUTELİF İHTARNAME ÖRNEKLERİ	352
2.1-Kiranın Ödenmesine İlişkin İhtarname Örneği.....	352
2.2-Mesken İhtiyacı Nedeniyle İhtarname Örneği.....	352
2.3-İşyeri İhtiyacı Nedeniyle İhtarname Örneği	353
2.4-Satın Alma ve İhtiyaç Nedeniyle İhtarname Örneği.....	354
2.5-Kira Sözleşmesinin Feshine İlişkin İhtarname Örneği	355
2.6-Beş Yıllık Kira Dönemi Sonundan En Az (30) Gün Önce Kiracıya Gönderilecek Olan Kira Artırım İhtarı Örneği.....	355
2.7-Kiralanda Meydana Gelmiş Olan Hasarlardan Dolayı Kiracıdan Hasar Bedelinin İstemine İlişkin İhtarname Örneği.....	356

2.8-Kiralananın Kullanılabilir Durumda Teslim Edilmemesi Üzerine Kiracı Tarafından Kiraya Verene Gönderilecek İhtarname Örneği	357
2.9-On Yıllık Kira Dönemi Sonunda Kiracı Tarafından Kiralananın Tahliyesi İçin Kira Süresinin Bitiminde En Az Üç Ay Önce Kiraya Veren Tarafından Kiracıya Yapılması Gereken Fesih Bildirimi Örneği	358
3-MUHTELİF DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEKLERİ	360
3.1-Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Açılacak Dava Dilekçesi Örneği	360
3.2-Mesken İhtiyacı Nedeniyle Açılacak Tahliye Davası Dilekçe Örneği	361
3.3-İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Açılacak Tahliye Davası Dilekçe Örneği	362
3.4-Yeniden İnşa veya İmar Maksadıyla Esaslı Tamir, Tevsi veya Tadil Hallerinde Açılacak Tahliye Davası Dilekçe Örneği	363
3.5-Taşınmazı İktisap Eden Şahsın Mesken veya İşyeri İhtiyacı Sebebiyle Açılacak Tahliye Davası Dilekçe Örneği	364
3.6-Kiracının Kira Bedelini Ödememesi Sebebiyle Haklı İki İhtara Dayanarak	365
3.7-Kiracının veya Eşinin Aynı Şehir veya Belediye Sınırları İçinde Oturabileceği Meskeninin Bulunması Halinde Açılacak Tahliye Davası Dilekçe Örneği	366
3.8-Kira Bedelinin Ödenmemesi Nedeniyle İlamsız İcra Yolu İle Tahliyede Kullanılacak Örnek 1 ve Örnek 2 Formları	367
3.8.1-Taşınmazların Tahliye ve Teslimine İlişkin Takip Talebi	367
3.8.2-Gayrimenkul Tahliye ve Teslimine Dair İcra Emri	368
3.9-Kiraya Verenin Hapis Hakkı Talep Dilekçesi Örneği	369
3.10-Kiracının Açacağı Hasar Tespit Davası Dilekçe Örneği	371

3.11-Kira Bedelinin Tespiti ve Artırım Davası Dilekçe Örneği	372
3.12-On Yıllık Kira Dönemi Sonunda Açılacak Tahliye Davası Dilekçe Örneği.....	374
3.13-Delil Tespiti Dava Dilekçesi Örneği	375
3.14-Kiralananın Kiracıya Kullanılabilir Durumda Teslim Edilmemesi Üzerine Kira Sözleşmesinin Bozulması Davasına İlişkin Örnek Dava Dilekçesi Örneği.....	376
3.15-Kiralanda Meydana Gelmiş Olan Hasarlardan Dolayı Kiracıya Karşı Açılacak Hasar Bedelinin Tazminine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği.....	378
3.16-Fuzuli Şağilin (<i>İşgalin</i>) Tahliyesine İlişkin Dilekçe Örneği	379
YARARLANILAN KAYNAKLAR.....	381