

Av. Kürşat Ahmet ÜNAL

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ
KİRALARININ SONA ERME
SEBEPLERİ**



Platon Plus Yayıncılık A.Ş. Yayınları : 465

Hukuk Dizisi : 421

1. Baskı – Ocak 2025 - İstanbul

5846 sayılı Kanun uyarınca bu kitabın birinci basısının dijital iletişim, CD'ye kayıt, elektronik kitap olarak yayımı ve mevcut veya ileride geliştirilebilecek her türlü araçla çoğaltılması ve yayılması hakları da dâhil olmak üzere; 5846 yasa anlamında çoğaltma, yayma ve diğer tüm yayın hakları yalnızca ve münhasıran **Platon Plus Yayıncılık A.Ş.**'ne aittir. Kitabın tamamının veya bir kısmının mevcut veya ileride geliştirilebilecek herhangi bir araç veya teknikle çoğaltılması, yayılması ve herhangi bir şekil veya yöntemle ticaret alanına konu edilmesi kesinlikle yasaktır. Aksine hareketler **Platon Plus Yayıncılık A.Ş.**'nin saklı tutmuş olduğu haklarının ihlali anlamını taşır.

Platon Plus Yayıncılık A.Ş. olabilecek bütün hak ihlallerine karşı kanuni haklarını kullanmaya, fikri hak ve emeği korumaya kararlıdır.

ISBN : 978-625-6338-56-2

Yayınevi : **PLATON PLUS YAYINCILIK A.Ş.**

Adres : Gürsel Mahallesi İlknur Sokak No: 8/A
Kağıthane/İstanbul

Tel : 0530 572 61 17

Mail : platonhukuk@gmail.com

Baskı-CİLT : Dijital Basım Merkezi A.Ş.

Adres: Gürsel Mah. Bahçeler Cad. Hanım Apt.

No: 40 Kağıthane/İstanbul

Tel: 0530 139 06 61

Sertifika No: 70794

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	3
İÇİNDEKİLER.....	5
KISALTMALAR.....	9
ÖZET	11
ABSTRACT	13
GİRİŞ.....	15

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERLERİ İLE KİRA SÖZLEŞMELERİNE YÖNELİK KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1.1. KONUT VE KONUT KİRASİ	17
1.1.1. Konut Kavramı.....	18
1.1.2. Konut Kirası.....	23
1.2. ÇATILI İŞYERİ VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ.....	25
1.2.1. Çatılı İşyeri Kavramı.....	26
1.2.2. Çatılı İşyeri Kirası.....	30
1.3. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ	32
1.3.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği.....	32
1.3.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Unsurları.....	36
1.3.2.1. Kiralanan Konut ya da Çatılı İşyerinin Kullanımı ve Ondan Yararlanma Hakkının Devri.....	36
1.3.2.2. Kira Bedeli	37
1.3.2.3. Tarafların Anlaşması	43
1.3.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Ehliyet.....	43
1.3.4. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Şekil	45
1.3.5. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Zaman ve Süre	46

1.4. UYGULAMA ALANINA İLİŞKİN ÖZEL DURUMLAR VE HÜKÜMLER.....	47
1.4.1. Kiralanananda Yenilik veya Değişikler Yapılması.....	47
1.4.2. Alt Kira, Kullanım Hakkının Devri ve Kira İlişkisinin Devri	49

İKİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER ÇERÇEVESİNDE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ İÇİN GEÇERLİ SONA ERME SEBEPLERİ

2.1. TARAFLAR ARASINDA KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONA ERDİRME (İKALE) ANLAŞMASI.....	52
2.2. İRADE BOZUKLUĞU SEBEBİYLE TARAFIN SÖZLEŞME İLE BAĞLI OLMAMASI.....	54
2.3. SÖZLEŞMENİN AŞIRI YARARLANMA (GABİN) SEBEBİYLE İPTALİ.....	58
2.4. OLAĞANÜSTÜ FESİH YOLUYLA SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ	61
2.4.1. Önemli Sebep.....	61
2.4.2. Kiracının İflası	67
2.4.3. Kiracının Ölümü	70
2.5. KİRACININ TEMERRÜDÜ	71
2.6. KİRALANANIN SÖZLEŞMEYE AYKIRI KULLANIMI VE KİRALANANIN SÖZLEŞMEYE AYKIRILIĞI NEDENLERİYLE SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ.....	78
2.6.1. Kiralananın Sözleşmeye Aykırı Kullanımı Bağlamında Kiraya Verenın Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı.....	79
2.6.2. Kiralananın Ayıplı Olması (Kiraya Verenın Ayıba Karşı Tekeffül Borcu) Bağlamında Kiracının Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı.....	91

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ÖZGÜ SONA ERME SEBEPLERİ

3.1. SÖZLEŞMENİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ.....	107
3.1.1. Belirli Süreli Sözleşmelerin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi.....	108
3.1.2. Belirsiz Süreli Sözleşmelerin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi	122
3.2. SÖZLEŞMENİN DAVA YOLUYLA SONA ERMESİ.....	123
3.2.1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle	124
3.2.1.1. Gereksinim (İhtiyaç) Sebebiyle.....	124
3.2.1.2. Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle.....	128
3.2.1.3. Yeni Malikin Gereksinimi Sebebiyle	130
3.2.2. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle	132
3.2.2.1. Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle	133
3.2.2.2. İki Haklı İhtar Sebebiyle	135
3.2.2.3. Kiracının veya Eşinin Oturulabilir Konutunun Bulunması Sebebiyle.....	141
SONUÇ	145
KAYNAKÇA.....	151