

Mustafa KIRMIZI
Avukat

AÇIKLAMALI-İÇTİHATLI

KİRA

HUKUKU

- * Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği, Türleri, Esaslı Unsurları
- * TBK'nin Kira ile İlgili Hükümleri
- * İcra Hukukunda Kira
- * Dilekçe Örnekleri

GÜNCELLENMİŞ 4. BASKI



İÇİNDEKİLER

DÖRDÜNCÜ BASKIYA ÖNSÖZ.....	5
ÜÇÜNCÜ BASKIYA ÖNSÖZ.....	7
İKİNCİ BASKIYA ÖNSÖZ	9
ÖNSÖZ	11
KISALTMALAR.....	25

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ TÜRLERİ ESASLI UNSURLARI

I. Genel Olarak	27
II. Kira Sözleşmesinin Türleri.....	27
A. Adi Kira	27
B. Ürün (Hâsılat) Kirası	29
C. Adi Kira ile Ürün (Hâsılat) Kirasının Farkları.....	30
III. Kira Sözleşmesinin Esaslı Unsurları	32
A. Anlaşma.....	32
B. Sözleşmenin Konusu Olan Mal veya Hak	39
C. Sözleşmenin Konusunun Kullanılmasının Devri.....	40
D. Önceden Belli Olan veya Sonradan Feshi İhbarla Belirlenen Bir Sürenin Sonunda Kiralananı Geri Verme Borcu	41
E. Kira Bedeli.....	41
IV. Kira Sözleşmesinin Tarafları	43
A. Ehliyet	43
B. Eşlerin Durumu.....	44
C. Kiraya Veren Malikten Başka Birisi Olabilmesi	44
D. Kira Sözleşmesinin Taraflarının Birden Çok Kişi Olması	47
a. Kiraya Veren Birden Fazla Olması	47
b. Kiracının Birden Fazla Olması.....	69
V. Kira Sözleşmesinin Tapu Kütüğüne Şerh Edilmesi	73
VI. Kira Bedelleri Beş Yıllık Zamanaşımı Süresine Tabidir	76

VII. Bir Kira Bedeli İçin Makbuz Veren Kiraya Veren, Ondan Önceki Kira Bedellerini de Almış Sayılır	80
VIII. Kira İlişkisinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklarda Arabulucuya Başvuru Şartı.....	83

İKİNCİ BÖLÜM

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNDAKİ KİRA SÖZLEŞMESİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

GİRİŞ.....	85
I. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Yürürlüğe Girmesi	85
II. Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Zaman Bakımından Uygulanması.....	85
III. TBK’nin 6217 sayılı Kanun’un Geçici 2. Maddesi Hükmü ile Ertelenen Hükümleri (8 yıllık süre 01.07.2020 tarihinde dolmuştur.).....	86

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kira Sözleşmesi

BİRİNCİ AYIRIM

Genel Hükümler

A. Tanımı - m. 299	88
B. Kira süresi - m. 300	90
C. Kiraya verenin borçları.....	92
I. Teslim borcu - m. 301	92
II. Vergi ve benzeri yükümlülöklere katlanma borcu - m. 302	100
III. Yan giderlere katlanma borcu - m. 303	101
IV. Kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu	103
1. Kiralananın teslim anındaki ayıplarından sorumluluk m. 304	105
2. Kiralananın sonradan ayıplı hâle gelmesinden sorumluluk	108
a. Genel olarak - m. 305	108
b. Ayıbın giderilmesini isteme ve fesih - m. 306	110
c. Kira bedelinin indirilmesi - m. 307	117
d. Zararın giderimi - m. 308	119

V. Üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluk	120
1. Zapttan sorumluluk - m. 309	120
2. Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması	128
a. Kiralananın el değiştirmesi - m. 310	128
b. Üçüncü kişinin sınırlı ayni hak sahibi olması - m. 311	133
c. Tapu siciline şerh - m. 312	134
D. Kiracının borçları	144
I. Kira bedelini ödeme borcu	144
1. Genel olarak - m. 313	144
2. İfa zamanı - m. 314	153
3. Kiracının temerrüdü - m. 315	162
II. Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu - m. 316	194
III. Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu - m. 317	223
IV. Ayıpları kiraya verene bildirme borcu - m. 318	224
V. Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu - m. 319	225
E. Özel durumlar	228
I. Kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması	228
1. Kiraya veren tarafından - m. 320	228
2. Kiracı tarafından - m. 321	231
II. Alt kira ve kullanım hakkının devri m. 322	248
III. Kira ilişkisinin devri - m. 323	275
IV. Kiralananın kullanılmaması	284
1. Genel olarak - m. 324	284
2. Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi - m. 325	286
V. Takastan feragat yasağı - m. 326	291
F. Sözleşmenin sona ermesi	292
I. Sürenin geçmesi - m. 327	293
II. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi	299
1. Genel olarak - m. 328	299
2. Taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında - m. 329	302
3. Taşınır kiralarında - m. 330	307

III. Olağanüstü fesih	308
1. Önemli sebepler - m. 331	309
2. Kiracının iflası - m. 332	317
3. Kiracının ölümü - m. 333	320
G. Kiralananın geri verilmesi	323
I. Genel olarak - m. 334	323
II. Kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirme - m. 335	344
H. Kiraya verenin hapis hakkı	348
I. Konusu - m. 336	348
II. Üçüncü kişilere ait olan eşya - m. 337	352
III. Hakkın kullanılması - m. 338	353

İKİNCİ AYIRIM

Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları

A. Uygulama alanı - m. 339	356
B. Bağlantılı sözleşme - m. 340	363
C. Kullanma giderleri - m. 341	365
D. Kiracının güvence vermesi - m. 342	366
E. Kira bedeli	379
I. Genel olarak - m. 343	379
II. Belirlenmesi - m. 344	387
III. Dava açma süresi ve kararın etkisi - m. 345	423
IV. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı - m. 346	429
F. Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sona ermesi	434
I. Bildirim yoluyla	434
1. Genel olarak - m. 347	434
2. Bildirimin geçerliliği	465
a. Şekil - m. 348	465
b. Aile konutu - m. 349	466
II. Dava yoluyla	469
1. Kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle	469
a. Gereksinim, yeniden inşa ve imar - m. 350	469

aa. Gereksinim, yeniden inşa ve imar nedenleriyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için açılacak davanın süresi	472
bb. Gereksinim nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi.....	478
aaa. Gereksinimi olan kişiler	478
bbb. Konut Gereksinimi Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi.....	480
ccc. İşyeri Gereksinimi Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi.....	496
ddd. Gereksinim Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi İçin Dava Açabilecek Kişiler	526
cc. Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız olması nedeniyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi	531
b. Yeni malikin gereksinimi - m. 351	545
2. Kiracıdan kaynaklanan sebeplerle - m. 352	574
a. Yazılı Tahliye Taahhüdüne Rağmen Taahhüt Edilen Tarihte Tahliye Edilmemesi Nedeniyle Tahliye - m. 352/I.....	577
b. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye - m. 352/II.....	605
c. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulunması - m. 352/III.....	620
3. Dava süresinin uzaması - m. 353	627
4. Dava sebeplerinin sınırlılığı - m. 354.....	633
5. Yeniden kiralama yasağı - m. 355.....	636
6. Kiracının ölümünde sözleşmenin sürdürülmesi - m. 356.....	645

ÜÇÜNCÜ AYIRIM

Ürün Kirası

A. Tanımı - m. 357	648
B. Genel hükümlerin uygulanması - m. 358	657
C. Tutanak düzenleme - m. 359	658

D. Kiraya verenin borçları.....	658
I. Teslim borcu - m. 360	659
II. Esaslı onarımlar - m. 361	661
E. Kiracının borçları	662
I. Kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu	662
1. Genel olarak - m. 362	662
2. Olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim - m. 363	666
II. Kiralananı kullanma ve işletme borcu - m. 364.....	675
III. Bakım borcu - m. 365.....	677
F. Alt kira ve kullanım hakkını devir yasağı - m. 366	678
G. Sözleşmenin sona ermesi.....	679
I. Sona erme sebepleri	679
1. Sürenin geçmesi - m. 367	679
2. Fesih bildirimi - m. 368.....	682
3. Olağanüstü fesih.....	686
a. Önemli sebepler - m. 369	686
b. Kiracının iflası - m. 370	687
c. Kiracının ölümü - m. 371	688
II. Sona ermenin sonuçları.....	689
1. Geri verme - m. 372	689
2. Tutanağa geçirilmiş eşya - m. 373	690
3. Ürün ve yetiştirme giderleri - m. 374	691
4. Saman, gübre ve benzerleri - m. 375.....	692
H. Hayvan kirası.....	693
I. Konusu - m. 376.....	693
II. Sorumluluk - 377	694
III. Fesih - m. 378.....	695

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

A. Görevli Mahkeme	697
1. Mülga HUMK Döneminde Görevli Mahkeme.....	697

2. HMK Döneminde Görevli Mahkeme	705
B. Yetkili Mahkeme.....	717
1. Mülga HUMK Döneminde Yetkili Mahkeme.....	717
2. HMK Döneminde Yetkili Mahkeme.....	722

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İCRA HUKUKUNDA KİRA 2004 SAYILI İCRA VE İFLAS KANUNU'NDAKİ KİRALAR HAKKINDA ÖZEL HÜKÜMLER VE KİRALANAN TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ-HAPİS HAKKI

I. GENEL OLARAK.....	729
II. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ NEDENİYLE İLAMSIZ TAHLİYE	734
A. Genel Olarak	734
B. Kiralanan Taşınmazın Tahliyesi Talebini de İçeren İlamsız Takip-Takip Talebinde Bulunması Gereken Kayıtlar	735
1. Alacaklı-borçlu.....	735
2. Kira bedeli (alacak) tutarı.....	737
3. Tahliye talebi.....	738
4. Kira sözleşmesinin eklenmesi	739
C. Kiralanan Taşınmazın Tahliyesi Talebini de İçeren İlamsız Takip-Ödeme Emrinde Bulunması Gereken Kayıtlar	741
1. Takip talebindeki kayıtlar	741
2. TBK'nin 315 ve 362 (mülga BK'nin 260 ve 288). maddelerinde yazılı ihtar.....	743
3. İtiraz süresi ve kira akdine ilişkin itirazı varsa bildirmesi ihtarı	744
4. Ödeme ihtarı.....	749
5. Tahliye ihtarı	752
D. Ödeme Emrine İtiraz Edilmemesi	755
1. İtirazın icra dairesine yapılması	755
2. Takibin kesinleşmesi üzerine borcun ödenmesi	756
3. Takibin kesinleşmesine rağmen borcun ödenmemesi	756
a. Kira alacağının (ve faiz, icra giderleri, vekalet ücreti gibi ferilerinin) tahsili için borçlunun mallarının haczedilmesinin istenmesi	758

b. Tahliye Talebi ve tahliye kararı	758
c. Tahliye Kararının temyizi ve infazı	762
E. Ödeme Emrine İtiraz Edilmesi.....	763
1. Genel olarak	763
2. Kira sözleşmesine itiraz	763
3. Kira sözleşmesinin inkârı dışında yapılabilecek itirazlar	764
4. İtirazın etkisi	764
F. İtirazın kaldırılması ve tahliye talebi.....	765
1. İtirazın kaldırılması	765
2. İtirazın kaldırılması ve tahliye talebi.....	767
3. İtirazın kaldırılması ve tahliye isteme süresi	771
4. Yetkili icra dairesi	772
5. İtirazın kaldırılması ve tahliye talebinin incelenmesi.....	773
a. Genel olarak	773
b. Alacaklı (kiralayan) sözlü kira akdine dayanmışsa.....	774
c. Alacaklı (kiralayan) adi yazılı (noterden tasdikli olmayan) kira akdine dayanmışsa	775
d. Alacaklı (kiralayan) noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış kira akdine dayanmışsa.....	776
6. Kira akdi dışındaki itirazın kaldırılması ve tahliye talebinin incelenmesi.....	776
A. Genel olarak	776
B. Kira akdi dışındaki başlıca itiraz sebepleri.....	778
aa. Ödeme itirazı ve ispatı.....	778
bb. Takas itirazı ve ispat	783
cc. Kira akdinin sona erdiği şeklindeki itiraz ve ispatı	783
dd. İcra mahkemesi kararı	783
aaa. İtirazın kaldırılması ve tahliye kararı	783
bbb. İtirazın kaldırılması ve tahliye talebinin reddi kararı	786
7. Tahliye davası açılması	787
8. İtirazın iptali ve tahliye davası açılması.....	790
9. Menfî tespit davası açılması.....	793

III. MUKAVELENAME İLE KİRALANAN**TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ (İİK m. 272-275)..... 794**

A. Genel olarak..... 794

B. Sürenin bitmiş olması nedeniyle İİK'nin 272-275. madde hükümlerinden yararlanılarak tahliye talep edilmesi..... 796

1. Takip talebi 796

2. Tahliye emri 796

3. Tahliye emrine itiraz edilmemesi..... 797

a. Takibin kesinleşmesi 797

b. Kiracının tahliyesi 798

4. Tahliye emrine itiraz edilmesi..... 798

a. İtiraz süresi ve şekli..... 798

b. İtiraz sebepleri..... 798

c. İtirazın etkisi..... 799

5. İtirazın kaldırılması 799

a. Kiralayanın adi yazılı kira sözleşmesine dayanması halinde itirazın kaldırılması 799

b. Kiralayanın noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış yahut ikrar olunmuş bir kira sözleşmesine dayanması halinde itirazın kaldırılması 800

c. İtirazın kaldırılması kararı..... 801

IV. TAAHHÜT NEDENİYLE İLAMSIZ TAKİPLE TAHLİYE**(TBK m. 352/I, GKHK m. 7/a)..... 801**

A. Genel olarak 801

B. Tahliye taahhüdü olmalıdır..... 806

C. Takip talebi 809

1. Bir ay içinde icraya başvurulmalıdır 809

2. Takip talebine tahliye taahhütnamesinin eklenmesi..... 811

3. Kiracıya tahliye emri gönderilmesi 811

4. Tahliye emrine itiraz edilmemesi..... 812

5. Tahliye emrine itiraz edilmesi..... 812

a. İtiraz sebepleri 812

b. İtirazın etkisi 812

c. İtirazın kaldırılması	813
aa. Adi yazılı (noterde düzenlenmemiş) tahliye taahhüdü bulunması halinde itirazın kaldırılması.....	813
aaa. Adi tahliye taahhütnamesindeki imza ve tarih açıkça inkar edilmişse.....	813
bbb. Adi tahliye taahhütnamesindeki imza ve tarih açıkça inkar edilmemişse (bu nedenle ikrar edilmiş sayılmışsa)	814
ccc. Noterlikçe düzenlenmiş veya onaylanmış tahliye taahhüdü bulunması halinde itirazın kaldırılması.....	815
V. TAHLİYE DAVASI AÇILMASI.....	829
A. İlamsız tahliye yoluna başvurmadan tahliye davası açılması.....	829
B. İlamsız tahliye yoluna başvurulduktan sonra tahliye davası açılması	829
VI. TAHLİYESİNE KARAR VERİLEN TAŞINMAZDA ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN BULUNMASI.....	830
A. Genel olarak	830
B. Tahliyesine karar verilen taşınmazda üçüncü kişinin bulunması halinde yapılacak işlemler	830
C. Üçüncü kişi sayılmayacak kişiler	831
VII. İİK'DE KİRALAYANIN HAPİS HAKKIYLA İLGİLİ HÜKÜMLER	845
A. Hapis hakkı için defter yapılması.....	846
B. Kaçırılan hapis hakkına tabi malların geri alınması	847
VIII. TAHLİYE İLAMININ İCRASI	848
A. Genel olarak	848
B. Taşınmaz Tahliye ve Teslimi.....	848
a. Taşınmaz borçlunun elinde ise	848
b. Taşınmaz üçüncü şahıs elinde ise	849
IX. SONRADAN TESİS EDİLEN TAŞINMAZ MÜKELLEFİYETLERİ VE İPOTEKLİ VE MAHCUZ TAŞINMAZLARIN KİRALANMASINDA HÜKÜM	856
X. TESCİL İÇİN TAPUYA TEBLİĞ VE ZORLA ÇIKARMA (İİK m. 135)	857

BEŞİNCİ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA
KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ
KİRA TESPİT VE KİRA UYARLAMA

KİRA TESPİT

I. GENEL OLARAK	867
II. TBK’NİN 344. MADDESİ	868
III. TBK’NİN 345. MADDESİ	880
IV. İÇTİHATLAR.....	885

KİRA UYARLAMA

I. GENEL OLARAK	911
II. AÇIKLAMALAR.....	912
III. İÇTİHATLAR.....	913

ALTINCI BÖLÜM
DİLEKÇE ÖRNEKLERİ

A. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davası	969
I. Yasal dayanak	969
II. Dilekçe örneği.....	970
B. Kira Bedelinin Uyarlanması Davası.....	971
I. Yasal dayanak	971
II. Dilekçe örneği.....	972
C. Gereksinim, Yeniden İnşa ve İmar Nedeniyle Tahliye Davası	973
I. Yasal dayanak	973
II. Gereksinim nedeniyle tahliye davası dilekçe örneği	974
III. Yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davası dilekçe örneği.....	975
D. Yeni Malikin Gereksinimi Nedeniyle Tahliye Davası	976
I. Yasal dayanak	976
II. Dilekçe örneği.....	976
E. Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye Davası.....	977
I. Yasal dayanak	977
II. Dilekçe örneği.....	977

F. İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Davası	978
I. Yasal dayanak	978
II. Dilekçe örneği.....	979
G. Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Oturmaya Elverişli Bir Konutu Bulunması Nedeniyle Tahliye Davası	980
I. Yasal dayanak	980
II. Dilekçe örneği.....	980
H. Temerrüt Nedeniyle Tahliye Davası	981
I. Yasal dayanak	981
II. İhtarname örneği.....	981
III. Dilekçe örneği	982
IV. Takip talebi örneği	984
V. Ödeme emri örneği.....	986
VI. İcra hukuk mahkemesinden itirazın kaldırılması ve kiralananın tahliyesi talepli dava dilekçesi örneği.....	987
KAYNAKÇA.....	989
KAVRAM FİHRİSTİ.....	991