

YARGITAY UYGULAMASINDA  
KİRA HUKUKU DAVALARI

## **ÖDEMELİ İSTEME VE GENEL DAĞITIM**



**YETKİN Basım Yayım ve Dağıtım A. Ş.**

Strasburg Caddesi No: 31/A 06430 Sıhhiye / ANKARA

Tel: 0 (312) 231 42 34 (35) – 232 03 43 Faks: 229 87 85

Şube: Abide-i Hürriyet Cad. No: 158 34381 Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 (212) 234 50 56 (57) Pbx Faks: 0 (212) 234 50 58

e-mail: yetkin@yetkin.com.tr <http://www.yetkin.com.tr>

Yayınevi Sertifika No: 47453

Yayın Kodu: ISBN: 978-605-05-1887-0

© Yetkin Yayınları 2024

**Dizgi:** YETKİN Elektronik Yayıncılık Sistemleri

**Baskı:** YETKİN BASIMEVİ

Kâzım Karabekir Caddesi No: 95/7-8-10

Tel: 0 (312) 341 00 06 06060 ANKARA

Matbaa Sertifika No: 75879

**Hikmet KANIK**  
**YARGITAY 3. HUKUK DAİRESİ ÜYESİ**

**YARGITAY UYGULAMASINDA**  
**KİRA HUKUKU**  
**DAVALARI**

**SÖZLEŞME**  
**UYARLAMA**  
**ARABULUCULUK**  
**TAHKİM**  
**ALACAK**  
**TAZMİNAT**  
**FESİH**  
**TAHLİYE**  
**BEDEL BELİRLEME**  
**İCRA HUKUKUNDA TAHLİYE**

**GÜNCELLENMİŞ VE GENİŞLETİLMİŞ**  
**5. BASKI**

**ANKARA 2024**

## İÇİNDEKİLER

5. BASKIYA ÖNSÖZ.....	7
İÇİNDEKİLER.....	9
KISALTMALAR.....	43

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### KİRA HUKUKUNUN TEMEL İLKELERİ VE KİRA MEVZUATI

I. KİRA HUKUKUNUN TEMEL İLKELERİ.....	45
A. GENEL OLARAK.....	45
B. KİRACININ KORUNMASI İLKESİ.....	45
C. KİRA HÜKÜMLERİNİN EMREDİCİLİĞİ İLKESİ.....	46
D. KİRA HUKUKU KAMU DÜZENİ İLE İLİŞKİLİDİR.....	48
E. DÜRÜSTLÜK VE HAKKIN KÖTÜYE KULLANILMAMASI İLKELERİNE AYKIRI DAVRANMAMA İLKESİ.....	50
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	52
II. KİRA HUKUKU MEVZUATI VE GELİŞİMİ.....	56
A. GENEL OLARAK.....	56
B. KİRA MEVZUATI VE GELİŞİM SÜRECİ.....	57
C. MEVZUATIN UYGULAMA SIRASI.....	58
D. 818 SAYILI BORÇLAR KANUNUNUN DAN 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNA GEÇİŞ (6101, 6217 VE 7161 SAYILI KANUNLAR).....	60
E. COVID-19 SALGININ ETKİSİNİN AZALTILMASI AMACIYLA YAPILAN MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ.....	64
1. İş Yeri Kira Sözleşmeleri Bakımından 01.03.2020-30.06.2020 Arası Kiraların Fesih Ve Tahliye Sebebi Oluşturmaması (7226 sayılı Kanunun Geçici 2. Maddesi).....	64
2. Cumhurbaşkanlığının 2279 sayılı Kararı.....	64
3. 25.03.2020 Kabul 26.03.2020 RG de Yayın Tarihli 7226 Sayılı Kanun (Geçici 1. Maddesi) İle Sürelerde Yapılan Düzenlemeler.....	64
4. İşyeri Kira bedelindeki Stopaj ve KDV Oranlarındaki Değişiklikler.....	66
F. TBK 'DA KİRA TESPİTİNE / BELİRLEMESİNE İLİŞKİN YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	67
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	67

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA DAVA HAKKI –**  
**TARAF EHLİYETİ, GÖREV, YETKİ, TAHKİM, ARABULUCULUK VE**  
**KANUN YOLU İNCELEMESİ**

I.	KİRAYA VEREN TARAF OLMA EHLİYETİ.....	71
A.	KİRAYA VEREN, TEMSİLİ, İŞLEM EHLİYETİ VE DAVA HAKKI .....	71
1.	Genel Olarak.....	71
2.	Kiraya Verenin İşlem Ehliyeti ve Temsili .....	75
a.	Asaleten İşlem Yapılması .....	75
b.	Temsilen İşlem.....	78
3.	Birlikte Kiraya Verenlik.....	81
a.	Genel Olarak.....	81
b.	Birlikte Kiraya Verenlik Durumunun Sonuçları .....	83
aa.	Yükümlülükler Bakımından.....	83
bb.	Hakların Kullanımı Bakımından.....	84
cc.	Birlikte Kiraya Verme Halinde (Paydaş Veya Ortakların) Dava Hakkı .....	86
aaa.	Genel Olarak .....	86
bbb.	Paylı Mülkiyet Halinde Birlikte Kiraya Verenlik .....	86
ccc.	Elbirliği (İştirak) ile Mülkiyet Halinde Birlikte Kiraya Verenlik.....	89
ddd.	Paylı ve Elbirliği Mülkiyetinde Sözleşme Tarafı Olmayanların Durumu .....	92
eee.	Kira Sözleşmesinde Birlikte Kiraya Verenlerin Dava Hakkı.....	93
aaaa.	Genel Olarak .....	93
bbbb.	Kira Sözleşmesinde Birlikte Kiraya Verenlerin Sözleşmenin Feshi, Tahliye ve Usul (İhtar Çekimi, Dava Açılması vs.) İşlemleri Bakımından Durumu .....	96
cccc.	Birlikte Kiraya Verenlerin Fesih ve Tahliye Dışındaki (Alacak, Tespit, vs) Talepler Bakımından Durumları .....	99
B.	MALİKİN DAVA HAKKI .....	101
C.	KİRALANANIN DEVRİ İLE YENİ MALİKİN DAVA HAKKI (TBK m. 310, m. 351).....	103
II.	KİRACILIKTA, TARAF OLMA EHLİYETİ, TEMSİL VE DAVA HAKKI .....	107
A.	KİRACININ İŞLEM EHLİYETİ VE DAVA HAKKI .....	107
1.	Genel Olarak.....	107
2.	Kiracılık Ehliyeti .....	107
3.	Sözleşmede Temsil.....	108
4.	Birlikte Kiracının Kira Sözleşmesi ile Yükümlendiği Borçlar Bakımından Durumu .....	109

a.	Birlikte Kiracılıkta Kira Bedelini Ödeme Borcu.....	109
b.	Birlikte Kiracılıkta Kiralananı Özenle Kullanma Ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu.....	111
c.	Kira Sözleşmesinin Bitiminde Kiralananı Geri Verme Borcu.....	112
5.	Birlikte Kiracılıkta Taraf Ehliyeti ve Dava Hakkı.....	112
a.	Birlikte Kiracıların Kiralananı Teslim Alma Ve Kira Süresince Kullanıma Hazır Bulundurulmasına İlişkin Hakları.....	112
b.	Birlikte Kiracıların Kiralananın Ayıplı Olarak Teslim Edilmesinden Veya Sonradan Ayıplı Hale Gelmesinden Doğan Haklarını Kullanmaları.....	113
c.	Birlikte Kiracıların Kiralanan Üzerindeki Kiracı Zilyetliğinin Korunması Hükümlerinden Yararlanma Hakkı.....	115
B.	BİRLİKTE KİRACILIK HALİNDE FESİH VE TAHLİYE İLE USUL (İHTAR ÇEKİMİ, DAVA AÇILMASI VS.) İŞLEMLERİ.....	116
1.	Genel Olarak .....	116
2.	Eşlerin Birlikte Kiracılığı.....	117
C.	KİRACININ ÖLÜMÜ HALİNDE TARAF VE DAVA EHLİYETİ.....	119
D.	ADİ ORTAKLIĞIN KİRACILIĞI .....	121
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	122
III.	KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN DAVALARDA GÖREV .....	136
A.	MÜLGA 1086 SAYILI HUMK HÜKÜMLERİNE GÖRE GÖREVLİ MAHKEME .....	137
1.	SHM 'nin Görevi.....	137
2.	Asliye Hukuk Mahkemelerinin Görevi.....	137
3.	İcra Mahkemelerinin Görevi.....	138
B.	6100 SAYILI HMK HÜKÜMLERİNE GÖRE GÖREVLİ MAHKEME .....	138
1.	Sulh Hukuk Mahkemelerinin Görevi.....	138
2.	Asliye Hukuk / Ticaret Mahkemelerinin Görevi.....	142
3.	İcra Mahkemelerinin Görevi.....	143
4.	Fuzuli İşgal (Kira sözleşmesinin bulunmadığı) Halinde Görev.....	144
5.	Tahkim Usulü ile Görevli Mahkeme (3533 sayılı Umumi, Mülhak ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete veya Hususi İdarelere Ait Daire ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yolu ile Halli hakkında Kanun).....	145
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	148
IV.	KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN DAVALARDA YETKİ .....	166
A.	GENEL OLARAK.....	166
B.	KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN KAYNAKLANAN DAVALARDA YETKİ.....	167
C.	YETKİ SÖZLEŞMESİ.....	171
V.	GÖREVSİZLİK VE YETKİSİZLİK KARARI SONRASI YAPILACAK İŞLEMLER.....	173

VI. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN DAVALARDA YARGILAMA USUL VE İŞLEMLERİ .....	176
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	177
VII. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA TAHKİM .....	188
A. GENEL OLARAK .....	188
B. MİLLÎ TAHKİM.....	196
C. MİLLETLER ARASI TAHKİM .....	197
D. KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA TAHKİM.....	198
1. Genel Olarak.....	198
2. Kira Uyuşmazlıklarında Tahkime Elverişlilik.....	200
3. Tahkim Kararlarına Karşı İptal Davası Açılması .....	205
5. Tahkim Kararı İptal Nedenleri.....	207
a. Genel Olarak.....	207
b. Tahkim Sözleşmesinin Taraflarından Birinin Ehliyetsiz Ya Da Tahkim Sözleşmesinin Geçersiz Olması Hali.....	207
c. Hakem Seçiminin Tarafların Anlaşmasına Veya Kanuna Aykırı Yapılmış Olması.....	208
d. Kararın Tahkim süresi İçinde Verilmemesi .....	208
e. Hakem veya Hakem Kurulunun, Hukuka Aykırı Olarak Yetkili veya Yetkisiz Olduğuna Karar vermesi .....	208
f. Hakem veya Hakem Kurulunun, Tahkim Sözleşmesi Dışında Kalan Bir Konuda Karar Verdiği veya Talebin Tamamı Hakkında Karar Vermediği ya da Yetkisini Aşması Hali.....	209
g. Tahkim Yargılamasının, Usul Açısından Sözleşmede veya Bu Yönde Bir Sözleşme Bulunmaması Hâlinde, Bu Kısımda Yer Alan Hükümlere Uygun Olarak Yürütülmediği ve Bu Durumun Kararın Esasına Etkili Olması .....	210
h. Tarafların Eşitliği İlkesi ve Hukuki Dinlenilme Hakkına Riayet Edilmemesi.....	210
1. Hakem veya Hakem Kurulu Kararına Konu Uyuşmazlığın Türk Hukukuna Göre Tahkime Elverişli Olmaması .....	210
i. Kararın Kamu Düzenine Aykırı Olması .....	211
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	212
VIII. KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ARABULUCULUK.....	214
A. GENEL OLARAK ARABULUCULUK.....	214
1. Dava Şartı Olmayan (İhtiyari / Genel) Arabuluculuk .....	219
2. Dava Şartı Olan (zorunlu) Arabuluculuk .....	225
a. Genel Olarak.....	225
b. Ticari Davalarda Zorunlu Arabuluculuk.....	227
aa. Uyuşmazlığın 6102 sayılı TTK m.4 ve diğer kanunlarda belirtilen “Ticari dava “ niteliğinde olmalı .....	227
bb. Davanın konusu bir miktar paranın ödenmesine ilişkin olmalı .....	228

cc.	Dava konusu olan bir miktar paranın ödenmesi için yapılan talep, bir alacak veya tazminat talebi olarak ileri sürülmeli .....	229
<b>B.</b>	<b>KİRA İLİŞKİSİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA ARABULUCULUK</b> .....	231
1.	Genel Olarak .....	231
2.	Kira İlişkisinde Doğan Uyuşmazlıklarda İhtiyari Arabuluculuk Dönemi (22.06.2013 ilâ 01.01.2019 tarihleri Arası dönem).....	231
3.	Kira İlişkisinde Doğan Nispi Ticari Dava niteliğinde Olup Konusu Bir Miktar Para Olan Ticari Davalar Bakımından Dava Şartı Olan Arabuluculuk Dönemi (01.01.2019 -01.09.2023 Arası Dönem) .....	232
a.	Genel Olarak .....	232
b.	Kira Sözleşmesinden Doğan Uyuşmazlık Ticari Dava olmalı.....	232
c.	Kira Sözleşmesinden (İlişkisinde ) Doğan Uyuşmazlık Bir Miktar Paranın Ödenmesine İlişkin Alacak Ve Tazminat Talepleri Olmalı .....	238
4.	Kira İlişkisinde Doğan Uyuşmazlıkların Tümü İçin ( Taşınmaz Kiralarında İİK İle Tahliye Usulü Hariç) Zorunlu Arabuluculuk Dönemi (01.09.2023 tarihi sonrası dönem ) .....	240
a.	Genel Olarak .....	240
b.	Kira Belirleme Davasında Dava Şartı Olan Arabuluculuk .....	243
aa.	Genel Olarak .....	243
bb.	Endeks Dönemi Kira Belirlemesi İçin Arabulucu Anlaşma Tutanağı Düzenlenmesi .....	247
aaa.	Genel Olarak .....	247
bbb.	Endeks Dönemi Kira Belirlemesinin Tarafların Üzerinde Serbestçe Tasarruf Edebilecekleri Uyuşmazlıklardan Olup Olmadığı .....	248
ccc.	Kira Belirlemesine İlişkin Arabuluculukta Anlaşma Belgesi Düzenlenmesi .....	252
ddd.	Arabuluculukta Anlaşmanın Sağlanamaması .....	252
cc.	Hak ve Nesalet Dönemi İçin Arabuluculuk Yoluyla Kira belirlenmesi .....	253
dd.	Arabuluculuğa Başvuru Süresi ile Dava Açma Süresi .....	254
c.	Kira uyarılma Davasında Arabuluculuk.....	257
d.	Kira İlişkisinde Doğan Diğer Dava Türlerinde Dava Şartı Arabuluculuk .....	258
e.	Arabuluculuk Anlaşma Tutanağının Düzenlenmesi İle İcrası .....	260
f.	Arabulucu Anlaşma Tutanağının İptali.....	262
	<b>BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</b> .....	263
<b>IX.</b>	<b>KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN DAVALARDA KANUN YOLU İNCELEMESİ</b> .....	268
A.	<b>KİRA DAVALARINDA İSTİNAF YOLU</b> .....	268
B.	<b>KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARDA TEMYİZ YOLU</b> .....	271



1. Genel Olarak.....	271
2. 20.07.2016 Öncesi Döneme Ait Kararlar Bakımından Durum.....	273
a. Temyiz İncelemesi.....	273
b. Karar Düzeltme.....	274
3. 20.07.2016 Tarihi Sonrası İstinaf mahkeme kararları ile Yargıtay Bozma Kararı Sonrasında İlk Derece Mahkeme Kararlarının Temyizi.....	275
a. Genel Olarak.....	275
b. Maddi hukuka ilişkin Temyiz sebepleri.....	275
c. Usul Hukukuna ilişkin temyiz sebepleri.....	276
d. Temyiz Süresi.....	276
e. Kira İlişkisinde Doğan Davalarda Temyiz.....	279
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	281

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM KİRA SÖZLEŞMESİNİN NİTELİĞİ, TÜRLERİ VE İSPATI

I. GENEL OLARAK.....	285
II. KİRA SÖZLEŞMESİ.....	285
A. TANIM.....	285
B. HUKUKİ NİTELİĞİ.....	289
1. Borç Sözleşmesidir.....	289
2. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşmelerdendir.....	289
3. Sürekli Borç İlişkisi Kuran Sözleşmelerdendir.....	290
4. Rızai Bir Sözleşmedir.....	291
5. İvazlı Bir Sözleşmedir.....	291
C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ÖGELERİ.....	291
1. Genel Olarak.....	291
2. Kiralamanın konusu olan kiralanan.....	291
a. Genel Olarak.....	291
b. Kiralananın Kiracıya Teslimi Ve Sözleşme Süresince Bulundurma.....	293
3. Kira Bedeli.....	294
a. Genel Olarak.....	294
b. Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	295
c. Kira Bedelinin Kapsamı.....	296
d. Kira Bedelinin Ödeme Zamanı.....	299
e. Ödeme Yeri.....	299
f. İndirim, Fesih veya Tahliye Halinde Ödenen Kiranın İstirdatı.....	300
4. Tarafların karşılıklı anlaşması.....	300
5. Kira Sözleşmesinin Şekli (Geçerlilik ve İspat Olarak).....	303
a. Genel Olarak.....	303
b. Kira Sözleşmesinin Varlığının İspatı.....	307
aa. Genel Olarak.....	307
bb. Yazılı Sözleşme (Belge (Senet)) İle İspat.....	309

aaa.	Kira İlişkisinin Varlığının İspatı.....	309
bbb.	Sözleşme Unsurları Bakımından Uyuşmazlık .....	316
ccc.	Sözleşme Tarafları Dışındaki Yazılı Sözleşmede İmzası Olanlar Bakımından Sorumluluk.....	319
cc.	Sözlü Kira Sözleşmesinin ve Unsurlarının İspatı.....	322
aaa.	Sözleşmenin Varlığının İspatı.....	322
bbb.	Sözleşmenin Kabul Edilip Başlangıç Ve Süresinde Uyuşmazlık Çıkması Halinde İspatı.....	325
dd.	Sözleşme Bedelinin İspatı.....	326
ee.	Yazılı Delil Başlangıcı İle İspat .....	329
ff.	Kira Sözleşmesinin Sona Erdiğinin İspatı .....	330
6.	Kira ve Adi Ortaklık Sözleşmesi .....	334
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	336
7.	Kira Süresi.....	356
a.	Genel Olarak .....	356
b.	Belirli Süreli Kira Sözleşmeleri .....	358
aa.	Genel Olarak .....	358
bb.	Genel Hükümlere Tabi olan Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Uzaması .....	359
aaa.	Genel Olarak .....	359
bbb.	Sözleşmede İhbar Şartı Bulunması Halinde .....	360
ccc.	Sözleşmede İhbar Şartı Bulunmadığında .....	362
cc.	Konut veya Çatılı iş yeri Kiralarında Belirli Süreli Sözleşme .....	366
aaa.	Kiracı Bakımından.....	366
bbb.	Kiraya Veren Bakımından .....	367
ee.	Kiraya Veren Belirli Süreli Sözleşme Sonunu Beklemeden Haksız Olarak Kiracıyı Tahliye Etmesi Veya Kusuru ile Tahliyeye Sebebiyet Vermesi Hali .....	375
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	378
ff.	Belirli Süreli Ürün Kirası.....	384
aaa.	Sözleşmede ihbar şartının Bulunması Halinde .....	385
bbb.	Sözleşmede İhbar Şartı Bulunmadığında .....	385
c.	Belirsiz Süreli Kira Sözleşmeleri .....	387
aa.	Belirsiz Süreli Genel Hükümlere Tabi Kiralar.....	387
bb.	Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları.....	389
cc.	Belirsiz Süreli Ürün Kirası .....	390
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	390
D.	KİRA SÖZLEŞME TÜRLERİ.....	397
1.	Genel Olarak .....	397
2.	Kira Sözleşmesi Genel Hükümlerine Tabi (Adi Kira) Kiralar (TBK 299 vd.) .....	397
3.	Konut Ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmeleri (TBK m.339-356 vd.).....	399
a.	Genel Olarak.....	399
b.	Konut Veya Çatılı İş Yeri Kavramları .....	400
aa.	Konut Niteliği.....	400
bb.	Çatılı İş Yeri.....	402

cc.	Üzerinde Bulunduğu Taşınmaz İle Bütünlüğü Bulunmalı.....	404
c.	Kiralananın Taşınmaz Olması.....	407
d.	Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmaz .....	408
e.	Konut ve Çatılı İşyeri İle Birlikte Kiracıya Bırakılan Eşya.....	410
f.	Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşme Tarafları.....	411
g.	Kamu Kurumlarının Kira Sözleşme Tarafı (Kiracı /Kiraya Veren) Olmaları .....	414
h.	Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı (TBK m. 340).....	419
ı.	Kullanma Giderleri (TBK m 341).....	419
i.	Kiracının Güvence (Depozito) Vermesi (TBK m.342).....	421
aa.	TBK Öncesi Uygulama: .....	421
bb.	TBK m. 342'ye Göre Kiracının Güvence (Depozito) Yükümlülüğü.....	424
aaa.	Genel Olarak.....	424
bbb.	Güvence Parası ile Kıymetli Evrakın Muhafazası .....	427
ccc.	Güvencenin Bankadan Kiraya Verene Ödenmesi .....	427
ddd.	Güvencenin Kiracıya İadesi.....	428
eee.	Güvence Bedeli Üzerinde Tasarruf Hakkı.....	428
k.	Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Kira Bedeli.....	429
aa.	Sözleşmenin Kuruluşunda (İlk Kira Yılı İçin) Kira Belirleme .....	429
aaa.	Kira Bedelinde Stopaj .....	433
bbb.	Kira Bedelinde KDV .....	435
ccc.	Kiranın Devamı Sırasında Kiraya Veren Değişimine Göre Stopaj Veya KDV Değişimi.....	436
cc.	Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Dışında, Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapılması Yasağı (TBK m. 343) .....	436
bb.	Kira Bedelinin Belirlenmesinde (Tespit) Yasal Düzenlemeler.....	438
4.	Ürün (Hasılat) Kirası (TBK m.357-378) .....	440
a.	Genel Olarak.....	440
b.	Tanımı.....	443
c.	Ürün Kira Sözleşmelerine Uygulanacak Mevzuat.....	445
d.	Ürün (Hasılat) Kirasının Hukuki niteliği .....	446
e.	Ürün Kirasının Şekli .....	447
aa.	Genel Olarak.....	447
bb.	Rödövens Sözleşmelerinde Şekil.....	449
f.	Ürün Kirasının Unsurları .....	454
aa.	Ürün Kirasının Konusunu (Kiralanan) Ürün Veren Taşınır, Taşınmaz Mallar veya Haklar Oluşturur .....	454
bb.	Kiralananadan Yararlanma ve Kullanma Devri Belli Bir Süre İçin Olmalı.....	457
cc.	Ürün Kirasında Kira Bedeli.....	458
dd.	Tarafların Anlaşması .....	460

ee.	Kiracının Kiralananı İşletme Yükümlülüğü (TBK m.364).....	460
g.	Ürün Kirasında Tutanak Tutulması.....	461
h.	Ürün Kirasında Tarafların Hak ve Borçları.....	462
aa.	Genel Olarak .....	462
bb.	Kiraya Verenin Borçları .....	462
aaa.	Genel Olarak .....	462
bbb.	Kiralananın Teslimi Borcu.....	462
ccc.	Kiralananı Kira Süresince Kullanıma Uygun Halde Bulundurma Borcu .....	463
ddd.	Ayıba Karşı Tekeffül Borcu.....	464
eee.	Kiraya Verenin Zapta Karşı Tekeffül Borcu .....	468
aaaa.	Sözleşmenin Kurulması Anında Mevcut Olan Zapt.....	468
bbbb.	Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Meydana Gelen Zapt.....	469
fff.	Kiraya Verenin Kiralananın Vergi ve Mükellefiyetlerini Ödeme Borcu .....	470
ggg.	Kiraya Verenin Esaslı Tamiratları Yapma Borcu.....	470
cc.	Kiracı Borçları .....	472
aaa.	Genel olarak.....	472
bbb.	Kiralananı İyi Bir Şekilde İşletme Borcu .....	473
ccc.	Kiralananın Bakım Borcu .....	473
ddd.	İhbar Borcu .....	474
eee.	Kira Bedelini Ödeme Borcu.....	475
fff.	Kiralananı Alt Kira ve Kullanım Hakkının Devir Yasığına Uyuma Borcu (TBK m.366).....	479
1.	Ürün Kirasının Sona Ermesi .....	479
aa.	Genel Olarak .....	479
bb.	Belirli Süreli Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi (TBK m.367).....	480
cc.	Önemli Sebeplerden Dolayı (Olağanüstü) Sona Erme .....	482
dd.	Kiracının Ürün Kirasında Kiralananı Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borçlarını Yerine Getirmemesinden Dolayı Sona Erme.....	484
ee.	Belirsiz süreli Ürün Kirasında Fesih Bildirimi (TBK m.368).....	485
ff.	Belirsiz Süreli Ürün Kirasının Çekilmez Olması Nedeniyle Sona Ermesi .....	486
gg.	Kiracının Kira Bedeli ve Yan Giderleri ödememesi (Temerrüdü) .....	486
hh.	Kiracının İflası.....	489
ıı.	Kiracının Ölümü.....	490
i.	Ürün Kirasının Sona Ermesinin Sonuçları.....	491
aa.	Kiralananın Geri Verilmesi.....	491
bb.	Tutanağa Geçirilmiş Eşyanın İadesi .....	494
cc.	Ürün Ve Yetiştirme Giderleri Talebi .....	494

dd.	Saman, Gübre ve Benzerleri.....	494
5.	HAYVAN KİRASİ (TBK m. 376).....	494
a.	Genel Olarak.....	494
b.	Sorumluluk (TBK m.377).....	495
c.	Sona Ermesi (TBK m.378).....	496
aa.	Belirli Süreli Hayvan kirasının Sona Ermesi .....	496
bb.	Belirsiz Süreli Hayvan Kirasının Sona Ermesi .....	496
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	496
6-	2886 sayılı Devlet İhale Kanuna Göre Yapılan Kira Sözleşmeleri ....	515
a.	Genel olarak.....	515
b.	Sözleşme Konusu Kiralananın (Kamu İdaresinin Kamu Hizmetine Tahsisli Malları İle Özel Hukuka Tabi Malları) Mahiyeti.....	519
c.	2886 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Kira Sözleşmeleri Bakımından Yargı Yolu.....	521
d.	Kiralamada 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunundaki Usullerin Uygulanması.....	523
e.	Kira Sözleşmesinin Kurulması .....	528
f.	2886 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Kira Sözleşmesinin Süresi .....	530
g.	Kiraya Veren İdarenin Sözleşme Yapma Yetki Ve Ehliyeti.....	532
h.	2886 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Kira Sözleşmesinin Şekli.....	535
i.	2886 Sy. Kanunda ki İhale Usul ve Yöntemine Aykırılık Halinde Sözleşmelerin Durumu.....	537
i.	Taşınmaz Kiraları Bakımından 2886 Sayılı Kanun ve TBK m. 349/II nin Uygulama Sorunu .....	539
k.	2886 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Kira Sözleşmesinin İfası Ve Sonlandırılması .....	545
aa.	Sözleşme Taraflarının Değişmesi .....	546
bb.	Sözleşme Süresinin Bitimi İle Sonlanma.....	548
cc.	Sözleşmenin Fesih İle Sona Erdirilmesi .....	556
dd.	2886 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Kira Sözleşmelerinde Tahliye Davası.....	561
aaa.	Genel Olarak.....	561
bbb.	2886 Sayılı DİK 'nun 75/3-4. Maddesine Tabi Olan Kurumlar .....	567
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI ....	568

#### DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

#### KİRA SÖZLEŞME TARAFLARININ HAK VE BORÇLARI

I.	GENEL OLARAK.....	589
II.	KİRAYA VERENİN BORÇLARI.....	592
A.	KİRALANANI KULLANIM AMACINA UYGUN TESLİM İLE KİRA SÜRESİNCE KULLANIMA HAZIR BULUNDURMA BORCU (TBK m.301).....	592

1.	Kiralananın Kullanım Amacına Uygun Olarak Kiracıya Teslimi.....	592
a.	Genel Olarak.....	592
b.	Kiralananın Kararlaştırılan Tarihte Teslimi .....	593
c.	Kiralanan Sözleşmede Amaçlanan Kullanıma Elverişli Olarak Teslim Edilmeli.....	595
d.	Kiralananın Teslim Yeri.....	597
e.	Kiralananın Hiç Teslim Edilmeme Durumu.....	598
aa.	Kusursuz İmkansızlık Hali.....	598
aaa.	Teslim Öncesi İmkansızlık Hali.....	598
bbb.	Kiralama Sırasında İfa Mümkün İken Sonradan Kusursuz Olarak Hiç Teslim Edilememe Hali.....	599
bb.	Kiraya Verenin Kusuruna Dayalı Olarak Kiralananın Hiç Teslim Edilmemesi .....	600
cc.	Kiraya Verenin Temerrüdünün Sonuçları .....	605
aaa.	Genel Olarak .....	605
bbb.	İfa için Uygun Süre Verilmesi.....	606
ccc.	Kiracının Hakları .....	607
f.	Kiralananın Eksik Veya Ayıplı İfası.....	609
aa.	Kiralananın Önemli Ayıplı Olarak Tesliminin Teklifi .....	609
bb.	Kiralananın Önemli Ayıplı Hali ile Tesliminin Teklifi Halinde Temerrüt Hükümlerinin Uygulanması .....	610
cc.	Kiralananın Önemli Ayıplı Olarak Teslim Alınması Sonrasında Kiraya Verenin Sorumluluğu.....	611
dd.	Kiralananın Önemli Olmayan Ayıplarla Teslimi .....	612
2.	Kira süresince Kiralananın Kiracının Kullanımına Hazır Bulundurma Borcu.....	613
a.	Genel Olarak.....	613
b.	Kiralananın Teslimi Sonrası İfa İmkansızlığı.....	613
aa.	Teslim Sonrası Kusursuz İfa İmkansızlığı.....	613
aaa.	Genel Olarak .....	613
bbb.	Teslim Sonrası Kiralananın Kullanımında Sürekli- Geçici Tam İmkansızlık.....	616
ccc.	Teslim Sonrası Kusursuz Kısmi İmkansızlık.....	619
bb.	Teslim Sonrası Kusura Bağlı (Ayıp Hali) İmkansızlık.....	620
c.	Kiralananın Teslimi Sonrası Aşırı İfa Güçlüğü.....	624
d.	Teslim borcunun anlaşma ile sınırlanamaması .....	626
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	627
B.	KİRAYA VERENİN VERGİ VE BENZERİ YÜKÜMLÜLÜKLERE KATLANMA BORCU.....	634
C.	YAN GİDERLERE KATLANMA BORCU .....	635
D.	KİRAYA VERENİN KİRALANANIN AYIPLARINDAN SORUMLULUĞU .....	639
1.	Genel Olarak .....	639
2.	Kiralananın Teslim Anındaki Ayıplarından Sorumluluk .....	645
a.	Genel Olarak.....	645

b.	Kiralananın Teslim Anında Ayıplı Olmasından Dolayı Teslim Almaktan Kaçınma .....	647
c.	Kiralananın Sonradan Ayıplı Hale Gelmesinden Doğan Hakları kullanabilir .....	648
d.	Kiraya Verenin Kiralananın Tesliminde Önemli Olmayan Ayıplardan Sorumluluğu.....	650
3.	Kiralananın Ayıplı Teslimi veya Sonradan Ayıplı Hale Gelmesinden Sorumluluğu.....	651
a.	Koşullar.....	651
aa.	Kiraya verenin kusurunun aranmaması .....	651
bb.	Kiracı veya Eylemlerinden Sorumlu Olunanların Ayıpların Meydana Gelmesinde Etkisi Olmamalı.....	654
cc.	Kiralananında Ayıp Olarak Nitelenebilecek Eksiklik veya Bozukluk Bulunmalı.....	654
dd.	Gözden Geçirme ve Bildirim Yükümlülüğü.....	655
b.	Ayıbın Giderilmesini İsteme Hakkı .....	655
c.	Ayıbın Kiracı Tarafından Giderimi.....	658
d.	Kira Bedelinden İndirim Yapılmasını isteme Hakkı (TBK m. 307).....	660
aa.	Genel Olarak.....	660
bb.	İndirim Hakkının Kullanım Şekli ve Süresi.....	661
cc.	İndirim Hesabı .....	663
e.	Kiralananın Ayıpsız Bir Benzeriyle Değiştirilmesini İsteme Hakkı .....	664
f.	Kiracının Sözleşmeyi Fesih Hakkı.....	665
aa.	Kiralananındaki Ayıp Önemli Olmalı .....	667
bb.	Ayıbın Giderilmesi İçin Uygun Süre verilmeli .....	668
cc.	Ayıp Hali Verilen Uygun Sürede Giderilmemeli .....	669
dd.	Fesih Hakkının Kullanımı.....	671
g.	Kiracının Zararın Giderilmesini İsteme Hakkı (TBK m.308).....	672
h.	Ayıp Halinden Sorumlulukta Kiraya Verenin Hakları.....	677
4.	Ayıp Sorumluluğunda Zamanaşımı .....	677
5.	Kiraya Verenin Ayıptan Sorumlu Tutulmadığı Durumlar.....	680
a.	Kiracının Teslimde Açık Ayıpları Kiraya Verene Bildirmediği, Haklarını Saklı Tutmadığı Durumlar .....	680
b.	Genel Hükümlere Tabi ( Adi ) Kiralarda Giderimini Kanun Veya Sözleşme Gereği Kiracının Üstlendiği Ayıplar .....	684
c.	Ayıbın Oluşumunda Kiracı Veya Eylemlerinden Sorumlu Olduğu Kişilerin Kusurunun Bulunması Halinde Kiraya Veren Sorumluluğuna Gidilmez.....	686
6-	Ayıptan Sorumluluk İle Diğer Sorumluluk Hallerinin Yarışması.....	686
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	690
E.	KİRAYA VERENİN ZAPTTAN SORUMLULUĞU .....	705
1.	Genel Olarak.....	705
2.	Kiralanan Üzerinde Kiracı Haklarıyla Uyuşmayan Hak İleri Sürülmüş Olmalı .....	705
3.	İleri Sürülen Hak Kira Öncesinde Mevcut Olmalıdır .....	708

4.	Kiracıya Karşı Yapılan Üstün Hak İddiasının Kiraya Verene Bildirimi.....	708
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	710
III.	KİRACININ BORÇLARI.....	713
A.	KİRA BEDELİNİ ÖDEME BORCU (TBK m.313) .....	713
1.	Genel Olarak .....	713
2.	Kira Sözleşmesinin Bedel Unsurunun İlk Belirlenmesi.....	719
3.	Kira Bedelinin Yıllara Göre Belirlenmesi .....	721
a.	Yenilenen Kira Dönemi Veya Bir Yıldan Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Miktarlı Olarak Belirleme.....	721
b.	Yenilenen Kira Dönemi Veya Bir Yıldan Daha Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Oranlı Artış Belirleme .....	723
4.	Kira Bedeli İle Benzer Kavramların İlişkisi .....	723
a.	Yan Gider.....	723
b.	Kullanma Gideri .....	724
c.	Vergi Yükümlülüğü İle Bu Kapsamda Brüt ve Net Kira Bedeli.....	725
aa.	Genel Olarak .....	725
bb.	Stopaj.....	726
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	730
cc.	Kirada KDV Uygulaması .....	738
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	742
dd.	Kiraya Verende Değişiklik Halinde KDV-Stopaj Dönüşümü.....	744
5.	Kira Bedelinde Muvazaa .....	745
6.	Kira Bedelinin Yabancı Para Cinsinden Veya Yabancı Paraya Endeksli Belirlenmesi.....	748
a.	Kira Sözleşmeleri Bakımından Döviz Cinsinden Veya Dövizle Endeksli Olarak Kararlaştırma Yasağının İstisnaları .....	750
b.	Yabancı Para Cinsinden Olan veya Yabancı paraya Endeksli Sözleşmelerin (TL) 'na Dönüşümde İhtimaller .....	753
c.	Yeniden Belirlemede Damga Vergisi .....	754
d.	Döviz Cinsinden Veya Dövizle Endeksli Olan Kira Sözleşmeleriyle İlgili Bir Kısım İhtimaller .....	754
e.	Döviz Cinsinden Veya Dövizle Endeksli Kiralarda (TL) Dönüşümünden İki Yıllık Süre Sonrasında Artırım.....	758
aa.	Tarafların Mutabakatı Halinde .....	758
bb.	Tarafların Mutabakata varamamaları Halinde .....	759
7.	Kira Bedeli Ödeme Yeri .....	760
8.	Ödeme Zamanı .....	768
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	772
B.	KİRALANANI ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME BORCU (TBK m.316) .....	776
1.	Genel Olarak .....	776
2.	Kiralananı Özenle Kullanma Borcu.....	777
3.	Komşulara Saygı Gösterme Borcu .....	780



4.	Kiralananı Özenle Kullanma Ve Komşulara Saygı Gösterme Borcuna Aykırı Şekilde Kullanmanın Sonuçları .....	781
a.	Kiraya Verenin Kira Süresince Sessiz kalması .....	781
b.	Konut Ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Özensiz Kullanım ve Komşulara Saygısızlık Nedeniyle Sözleşmenin Feshi ve Tahliye .....	784
aa.	Kiraya Verenin Kiracıya Süreli Yazılı Uyarıda Bulunması Gereken Haller .....	784
bb.	Süre Vermeksizin Yazılı Bildirim ile Sözleşmenin Derhal Feshi Gereken Durum .....	785
c.	Diğer Kira Sözleşmelerinde Fesih .....	786
d.	Özensiz (Münhasıran kötü) Kullanıma Bağlı Olarak Oluşan Zararın Tazmini .....	786
C.	TEMİZLİK VE BAKIM GİDERLERİNİ ÖDEME BORCU .....	788
D.	AYIPLARI KİRAYA VERENE BİLDİRME BORCU (TBK m.318).....	791
E.	AYIPLARIN GİDERİLMESİNE VE KİRALANANIN GÖSTERİLMESİNE KATLANMA BORCU .....	792
1.	Ayıpların Giderilmesine Katlanma .....	793
2.	Kiralananın Kiralamak Veya Satın Almak İsteyen Kişiler Tarafından Gezilip Görülmesi .....	794
3.	Kira Bedelinin İndirilmesi ve Zararının Giderilmesine İlişkin Haklar.....	795
F.	KİRALANANI SÜRE SONUNDA GERİ VERME BORCU (TBK m.334).....	795
1.	Genel Olarak .....	795
2.	Kiralananın Geri Verilmesinin Yerine Getirilme Usulü.....	797
3.	Geri Vermenin Zamanı .....	798
4.	Kiracının Geri Verme Yükümlülüğünü İhlal .....	798
5.	Kiralananın Geri Verme Yeri .....	799
6.	Geri Vermede Kiraya Verenin Yükümlülükleri .....	799
a.	Kiralananı Geri Teslim Alma Yükümü.....	799
b.	Kiralananında Yapılan Yenilik, Değişiklikler ile Faydalı Ve Zorunlu Masrafların Kiracıya Ödeme Yükümlülüğü.....	800
7.	Geri Vermenin (Teslim) İspatı.....	802
8.	Geri Verme Sonrası Kiralananın Gözden Geçirilme İle Bildirim Yükümlülüğü (TBK m.335).....	804
a.	Genel Olarak .....	804
b.	Kiralananın Durumunun Gözden Geçirilmesi .....	804
c.	Bildirim Şekli ve İçeriği.....	805
d.	Bildirimde Bulunma Zamanı .....	805
aa.	Açık Ayıplarda.....	805
bb.	Gizli Ayıplarda .....	806
e.	Bildirimde Bulunmama Hali.....	806
9.	Kiralananın Geri Verilmesine Bağlı Alacak, Tazminat Talebi İle Zamanaşımı .....	806
aa.	Kiraya Veren Bakımından .....	806

bb. Kiracı Bakımından.....	813
G. GÜVENCE (DEPOZİTO) PARASI ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	813

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### KİRA SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN BAZI ÖZEL DURUMLAR

I. KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI (TBK M.320, M.321) .....	815
A. KİRAYA VEREN TARAFINDAN YAPILAN YENİLEME VE DEĞİŞTİRME (TBK m.320) .....	815
B. KİRALANANDA YENİLEME VE DEĞİŞTİRME SIRASINDA GEÇİCİ TAHLİYE (TBK m.319, m.320).....	816
C. KİRACI TARAFINDAN YAPILAN YENİLEME VE DEĞİŞTİRME HARCAMALARI (TBK m.321) .....	818
II. KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI (TBK M.346) .....	824
A. GENEL OLARAK.....	824
B. KİRACIYA KİRA BEDELİ VE YAN GİDER DIŞINDA BİR ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ GETİRME YASAĞI.....	825
C. CEZAI ŞART VE MUACCELİYET YASAĞI.....	825
1. Cezai Şart Yasağı.....	825
2. Muacceliyet Yasağı.....	826
III. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ (TBK M.310) .....	826
A. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI....	828
1. Genel Olarak .....	828
2. Konut Ve Çatılı İş Yeri Sözleşmeleri Bakımından Yeni Malikin Durumu.....	830
IV. KİRALANAN ÜZERİNDE SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ OLMA (TBK M.311) .....	832
V. KİRALANANIN AİLE KONUTU OLMASI (TBK M.349).....	832
VI. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAPU SİCİLİNE ŞERHİ (TBK M 312).....	834
A. GENEL OLARAK.....	834
B. TAPU SİCİLİNE KİRA SÖZLEŞMESİNİN TESCİLİ USULÜ .....	834
C. KİRA ŞERHİNİN SİCİLDEN TERKİNİ.....	836
D. KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA ŞERHİN ETKİSİ .....	837
E. DİĞER TAŞINMAZLARI KONU EDİLEN KİRA SÖZLEŞMELERİNDE ŞERHİN ETKİSİ .....	839
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	840
VII. ALT KİRA VE KULLANIM HAKKININ DEVRİ (TBK M.322).....	843
A. GENEL OLARAK.....	843
B. ÜRÜN KİRASINDA ALT KİRA.....	845
C. GENEL HÜKÜMLERE TABİ KİRALARDA ALT KİRA.....	845
D. KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA ALT KİRA.....	847

E. ALT KİRANIN ŞARTLARI VE SONUÇLARI .....	848
1. Asıl ve Alt Olmak Üzere En Az İki Kira Sözleşmesinin Varlığı Gerekir .....	848
2. Her iki sözleşmede Kiralanan Aynı olmalıdır .....	849
3. Alt Kiranın yapılmasına Engel Bir Durum Olmamalı.....	849
a. Genel Olarak.....	849
b. Asıl Sözleşmenin Kiraya Verenine Zarar Verecek Bir Değişikliğe Yol Açmamalı .....	849
c. Genel Hükümlere Tabi Kirada Asıl sözleşme İle Yasak Getirilmemiş, konut Ve Çatılı İş Yeri Kirasında Yazılı Olarak İzin Verilmiş Olmalı .....	849
4. Alt Kira İlişkisinin Sonuçları.....	851
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	854
VIII. SÖZLEŞMENİN (KİRACILIK İLİŞKİSİNİN) DEVRİ (TBK M. 323) .....	856
IX. KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI (TBK M.336).....	858
A. GENEL OLARAK .....	858
B. HAPİS HAKKININ KAPSAMI .....	859
C. HAPİS HAKKININ KULLANILMASI.....	861
X. KİRALANANIN KULLANILMAMASI (TBK M.324).....	862

## ALTINCI BÖLÜM KİRA BELİRLEME (TESPİT) VE UYARLAMA DAVALARI

I. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (TESPİTİ) DAVALARI.....	865
A. TARİHSEL GELİŞİM .....	865
B. MÜLGA 818 SAYILI BK DÖNEMİNDE KİRA TESPİTİ UYGULAMASI .....	870
C. KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİ BELİRLENMESİNDE 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU DÖNEMİ .....	873
1. Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Dışında, Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapılması Yasağı (TBK m. 343, 346).....	873
2. Kira Bedelinin Belirlenmesinde (Tespit) Yasal Düzenlemeler .....	876
3. Sözleşmenin Kuruluşunda (İlk Kira Yılı İçin) Kira Belirleme .....	880
4. İlk Yıl Sonrasındaki Yeni Kira Yılında Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	882
a. Genel Olarak.....	882
b. Kiralanan Konut Veya Çatılı İş Yeri Niteliğinde Olmalı.....	885
c. Kiranın İlk Yıl Sonrasındaki Dört (4) Uzama (Yenilenen) Kira Yılları (Endeks Dönemi) İçin Kiranın Belirlenmesi .....	886
aa. Genel Olarak.....	886

a.	13.09.2018 Tarihli R.G. de yayınlanan 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı Uyarınca Dövizli Veya Dövizle Endeksli Kiraların Ülke Parasına (TL) Dönüşümü.....	912
b.	Ülke Parasına Dönüşen Kiranın 13.10.2020 Tarihi Sonrasındaki Yeni (uzayan) Kira Yılı İçin Artış Ve oranı Üzerinde Tarafların Mutabakatı Halinde .....	913
c.	Tarafların Artış Ve Oranı Üzerinde Mutabakata Varamamaları Halinde.....	914
8.	Yabancı Para Üzerinden Yapılan Sözleşmelerde Kira Tespiti (Belirlemesi ) .....	914
9.	İş Yeri Kirasında Kiracının 6102 Sayılı TTK da Tacir olarak sayılan kişiler İle Özel Hukuk Ve Kamu Hukuku Tüzel Kişileri Olan Sözleşmeler Bakımından Erteli (01.07.2012-01.01.2019) Dönemde Kira Belirlenmesi (TBK m.344 Düzenlemesinin Uygulanmadığı dönem) .....	918
10.	Kira Belirleme (Tespit) Davasında Usul Kuralları (TBK m.345) .....	920
a.	Genel Olarak .....	920
b.	Mülga 818 sayılı BK Zamanında Kira Tespit Davasında Usul.....	923
c.	TBK Sonrası Kira Belirlenmesi (Tespit) Davalarında Usul Kuralları.....	927
aa.	Kira Belirlenmesi (Tespit) Davasının Tarafları .....	927
bb.	Kira Tespit Davası Usul ve Şartları.....	931
aaa.	Dava Şartı Arabuluculuğa Başvuru .....	931
bbb.	Dava Açma Zamanı ( TBK m.345 ) : .....	932
ccc.	Davanın Açılma Zamanına Göre Verilen Kararın Etkisi.....	935
aaaa.	Yeni Kira Döneminin Başlangıcından İtibaren Bağlayıcı Olma Hali .....	936
bbbb.	Yeni Dönem Sonrası İçin Karar Verme .....	942
cc.	Kira Tespit Davası Açılmasında Hukuki Yarar.....	943
dd.	Kira Tespit Davalarında Kanun yolu İncelemesi.....	944
aaa.	HUMK Hükümlerinin Uygulandığı Kararlar.....	944
bbb.	6100 sayılı HMK dönemi.....	944
aaaa.	İstinaf İncelemesi.....	944
bbbb.	Temyiz İncelemesi.....	944
ee.	Kira Tespit Davasına İlişkin Diğer Hususlar .....	945
	<b>BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....</b>	949
ff.	Kira Belirleme (Tespit) Kararı ve Etkisi.....	955
gg.	Tespit (Belirleme) Davasında Verilen Kararın İfası .....	958
	<b>BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....</b>	959
hh.	Kira Tespit Davalarında Yargılama Usulü, Harç, Yargılama Gideri ve Vekalet Ücreti.....	959
aaa.	Genel Olarak.....	959
bbb.	Yargılama Giderleri:.....	960
	<b>BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI ....</b>	962
ccc.	Kira Tespit Davasında Harç.....	963
aaaa.	Başvurma Harcı .....	964

bbbb. Karar Ve İlam harcı .....	965
ddd. Kira Belirleme (Tespit) Davasında Vekalet Ücreti.....	967
D. KİRA SÖZLEŞMESİNDE UYARLAMA DAVALARI	
(TBK m.138 ).....	971
1. Genel Olarak .....	971
2. TBK Öncesi Kira Sözleşmelerinde Uyarlama .....	977
3. TBK Döneminde Uyarlama .....	982
a. Genel Olarak .....	982
b. Kira Uyarlama Davalarında Arabuluculuk .....	985
c. Aşırı İfa Güçlüğüne Dayalı Uyarlama (TBK m. 138).....	985
aa. Genel Olarak .....	985
bb. Kira Sözleşmelerinde Aşırı İfa Güçlüğüne Dayalı Uyarlama.....	986
d. Uyarlama Hakkının Sözleşmede Kararlaştırılması İle Dava Dışı Kullanımı.....	987
aa. Genel Olarak .....	987
bb. Sözleşmede Uyarlama Konusunda Bir Hükümün Bulunması .....	988
e. Uyarlamanın Dava Yolu ile Yapılması.....	989
f. Uyarlama Davasında Arabuluculuk.....	993
g. Uyarlama Davasına Hakim Olan İlkeler.....	994
aa. Ahde Vefa (Pacta Sund Servanda) İlkesi .....	994
bb. Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması (Clausula Rebus Sic Stantibus) İlkesi .....	995
cc. İşlem Temelinin Çökmesi İlkesi.....	995
h. Kira Sözleşmesinde Uyarlama Davasının Şartları .....	996
aa. Sözleşmenin Yapıldığı Sırada, Taraflarca Öngörülme ve Öngörülmeside Beklenmeyen Olağanüstü Bir Durum Sonradan Ortaya Çıkması Olmalıdır.....	998
bb. Olağanüstü Durum ve Bu Durum Sebebiyle Şartlarda Esaslı Değişiklik Meydana Gelmesine Uyarlama Talep Edenin Sebep Olmaması Gerekliği.....	1005
1. Mücbir Sebep, Beklenmeyen Hal, Olağanüstü Durum ve Sonuçları .....	1006
aa. Genel Olarak .....	1006
bb. Sonuçları .....	1009
cc. Olağanüstü Durumun, Sözleşmenin Yapıldığı Sırada Mevcut Olguları, Kendisinden İfanın İstenmesini Dürüstlük Kurallarına Aykırı Düşecek Derecede Borçlu Aleyhine Ağırlandırmak Suretiyle Değiştirmiş Olması .....	1010
dd. Borcun İfa Edilmemiş Veya İhtirazı Kayıtlı İfa Edilmiş Olması .....	1012
i. Uyarlama Kararı ve Sonuçları.....	1014
aa. Sözleşme Unsurlarının Uyarlanması.....	1014
bb. Sözleşmenin Feshi (Sona Erdirilmesi).....	1018

aaa. Sözleşmeden Dönme .....	1018
bbb. Sözleşmenin Feshi .....	1019
k. Uyarılma Davalarında Geçici Hukuki Korumalar.....	1021
aa. Genel Olarak.....	1021
bb. İhtiyati Tedbir Kararı.....	1023
cc. Şartları.....	1023
dd. Teminat .....	1024
ee. Uyarılma Davalarında İhtiyati Tedbir.....	1025
l. Uyarılma Davalarında Görev, Yetki Yargılama Giderleri, Harç ve Vekalet Ücreti.....	1027
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1028

### **YEDİNCİ BÖLÜM**

#### **KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ, FESHİ VE TAHLİYE DAVALARI**

I. GENEL OLARAK.....	1047
II. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERME USULLERİ .....	1051
A. TARAFLARIN RIZASI (İKALE) İLE SONA ERME .....	1051
B. MAHKEME KARARI (TAHLİYE /FESİH) İLE SONA ERME.....	1052
C. KİRALANANIN YOK OLMASI / ORTADAN KALKMASI .....	1053
D. KİRACININ SONRADAN HER HANGİ BİR SEBEPLER KİRALANANIN MALİKİ OLMASI DURUMU .....	1053
E. AŞIRI YARARLANMA (GABİN), HATA, HİLE VEYA TEHDİT SEBEBİYLE SÖZLEŞMENİN TBK m.39'A GÖRE SÜRESİNDE AÇILACAK DAVADA VERİLECEK İPTAL KARARI İLE SONA ERME.....	1053
F. FESİH, DÖNME VE TAHLİYE .....	1054
1. Fesih.....	1054
2. Dönme.....	1057
3. İhtar, İhbar (Bildirim) .....	1059
4. Tahliye Davası .....	1059
5. Fesih Ve Tahliyesi Gereken Kira Sözleşmesinin Varlığı .....	1063
6. Fesih ve Tahliye Davalarında Taraf Sıfatı, Dava Hakkı.....	1065
a. Fesih ve Tahliye Davalarında Dava Hakkı .....	1065
aa. Kiraya veren ve Kiracının Dava Hakkı (Taraf Sıfatı ) İle Tahliye Sebeplerinin Sınırlılığı.....	1065
aaa. Tek ve Birlikte Kiraya Verenlik Halinde Dava Hakkı .....	1065
bbb. Temsilen Kiraya Verenlik Halinde Dava Hakkı.....	1068
b. Malikin Fesih ve Tahliye Davasında Dava Hakkı .....	1069
aa. Malikin kiraya veren olması durumu .....	1069
bb. Kiraya Verenin Malik Olmadığı Durum.....	1069
cc. Malikin Sözleşmede Vekille Temsili Halinde Dava Hakkı .....	1071

dd.	Paylı Mülkiyet Halinde Kiraya Veren Olmayan Paydaşın Durumu.....	1071
ee.	Elbirliği Mülkiyetinde Kiraya Veren Olmayan Ortağın Durumu.....	1073
c.	Birlikte (Birden Çok) Kiraya Verenlik Halinde Durum.....	1074
d.	Çıplak Mülkiyette (İntifa Ve Sükna Hakkının Başkasına Ait Olduğunda) Durum.....	1075
e.	Yeni Malikin Dava Hakkı.....	1075
aa.	Yeni Malikin Önceki Malikin Taraf Olduğu Sözleşmeye Dayalı Olarak Dava Hakkı.....	1076
bb.	Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Tahliye Davası Açma hakkı.....	1076
cc.	Yeni Malikin Temerrüt Nedeniyle Tahliye Davası Açma Hakkı.....	1077
dd.	Yeni Malikin İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Davası Açma Hakkı.....	1078
ee.	Yeni Malikin Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye Davası Açma Hakkı.....	1078
ff.	Paydaşın Diğer Payı Satın Alması Hali.....	1079
gg.	Sonradan İntifa Hakkı Sahip Olunması.....	1080
hh.	Diğer Mülkiyeti Devir Hallerinde Durum.....	1080
ıı.	Önceki Kiraya Veren Veya Malikin Dava Hakkını Devri.....	1080
f.	Fesih ve Tahliye Davalarında Pasif Taraf (Husumet) Ehliyeti.....	1080
aa.	Genel Olarak.....	1080
bb.	Birlikte Kiracılık Halinde Fesih ve Tahliye.....	1081
cc.	Kiracının, Sözleşmenin Paydaşlar Arasında Yapılması, Davanın Devamı Sırasında Alt Kiraya Verilmesi, Devri, Ölümü ve İflası Halinde Pasif Taraf Sıfatı.....	1082
dd.	Kiralananın Aile Konutu, Kiracıların Evli Eş Olması Durumu ....	1085
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1085
g.	Tahliye Davalarında İslah.....	1093
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1097
h.	Tahliye Davalarında Yargılama Giderleri.....	1099
ı.	Tahliye Davalarında Harç.....	1101
i.	Tahliye Davalarında Vekalet Ücreti.....	1102
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1104
k.	Dava Açma Süresinin Süre Tutum İhtarıyla Uzaması (TBK m.353).....	1117
l.	Fesih Ve Tahliye Davalarına Özgü Diğer Usul Kuralları.....	1120
III.	ÖZEL KANUNLARDAKİ FESİH VE TAHLİYE NEDENLERİ.....	1123
A.	2886 SAYILI KANUNA GÖRE KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZLAR BAKIMINDAN SÜRE BİTİMİNE DAYANAN TAHLİYE.....	1123
1.	Kiraya Verenin Sıfatına Göre Kapsam.....	1123
2.	Kiralanan Bakımından Kapsam.....	1125

3.	Sözleşme Usulü Bakımından.....	1126
4.	Tahliye Usulü.....	1126
a.	Süre Bitimine Bağlı Tahliye .....	1126
aa.	Kiralananın Kira Sözleşmesi Genel Hükümlerine veya Ürün Kirasına Tabi Taşınmaz Olması Hali.....	1126
bb.	Kiralananın Konut ve Çatılı İş Yeri Niteliğinde Taşınmaz Olması Hali .....	1127
cc.	Sürenin Bitmesi Sonrasında Tahliye Talebinin İncelenmesi.....	1128
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1133
IV.	KİRA GENEL HÜKÜMLERİNE GÖRE FESİH VE TAHLİYE NEDENLERİ.....	1139
A.	KİRACININ KİRALANANDAKİ ÖNEMLİ AYIP SEBEBİYLE SÖZLEŞMEYİ FESHİ (TBK m.305 vd.).....	1139
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1148
B.	TEMERRÜT NEDENİYLE FESİH VE TAHLİYE (TBK m. 315, İİK.m. 269/b-4).....	1153
1.	Genel Olarak.....	1153
2.	Kiracıya Yazılı İhtar Tebliği.....	1155
a.	Yazılı İhtar Unsurları .....	1155
b.	İhtarda Bulunması Gereken Ödeme Süreleri .....	1156
c.	Süre Hesabı.....	1156
d.	İhtarın Usulü ve Tebliği .....	1157
e.	İhtarnamenin Yazılı veya Ödeme Emri Suretiyle Tebliği.....	1157
3.	İhtara Konu Olan Meblağın (Kira Bedeli ve Yan Giderin) Verilen Sürede Ödenmemiş Olması.....	1158
4.	Temerrüt Oluşturan Alacağın Kapsamı .....	1160
5.	Dava Açma Hakkı .....	1162
a.	Kiraya Veren Dava Açma Hakkı.....	1162
b.	Kiraya Veren Olmayan Malikin Dava Hakkı .....	1164
c.	Kiralananı Yeni İktisap Eden Yeni Malikin Dava Hakkı .....	1165
6.	Davalı Olma (Pasif Husumet) Sıfatı.....	1166
7.	Dava Açma Süresi.....	1167
8.	Ödemenin Süresinde Yapılmaması Üzerrine SHM 'de Dava Açılması .....	1168
a.	Doğrudan SHM 'de Açılan Davada Talep ve Savunmaların İncelenmesi.....	1168
b.	İlamsız İcra Takibi Sonrası SHM 'de İtirazın İptali ile Tahliye Davası Açılması.....	1171
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1172
C.	KİRALANANI ÖZENLE KULLANMA VE KOMŞULARA SAYGI GÖSTERME BORCUNA AYKILIK NEDENİYLE FESİH VE TAHLİYE (TBK m.316).....	1187
1.	Genel Olarak.....	1187



2.	Genel Hükümlere Tabi Kiralar ve Ürün Kirasında Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcuna Aykırılık Halinde Kiraya Veren Fesih Hakkı (TBK m.316/ 2, m.364).....	1189
3.	Konut Ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Sözleşmeye Aykırılık Halleri.....	1190
a.	İhtar Gerektiren Akde Aykırılık Halleri (TBK m. 316/2).....	1190
b.	İhtar Gerektirmeyen Aykırılık (Açıktan Fena Kullanım) Halleri(TBK m. 316/ 3).....	1192
4.	Dava Hakkı .....	1192
5.	Davalı Taraf Sıfatı.....	1193
6.	Dava Açma Süresi .....	1193
7.	Dava Açma Şartları .....	1194
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1195
D.	KİRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞAN SEBEPLERLE FESHİ.....	1213
a.	Genel Olarak .....	1213
b.	Belirli Süreli Sözleşmelerin Süre Bitimi Nedeniyle Fesih ve Tahliyesi (TBK m. 327, İİK m. 272) .....	1214
aa.	Genel Hükümlere Tabi Sözleşmeler Bakımından Süre Bitimi Nedeniyle Fesih Ve Tahliye (TBK m. 327, İİK m. 272).....	1214
aaa.	Sözleşme Belirli Süreli Olarak Yapılmış Olmalıdır .....	1214
bbb.	Sözleşmedeki Kararlaştırılan Belirli Sürenin Sona Ermiş Olması Gerekir .....	1215
ccc.	Kiracı Süre Bittiği Halde Kullanım veya Faydalanmaya, Kiraya Veren Kira Bedelini Tahsile Devam Etmemelidir .....	1215
ddd.	Kiralananın Kiraya Veren Bilgisi İle Veya Onun Karşı Koymaması Üzerine Kullanımının Devamı Halinde Belirsiz Süreli Sözleşmeye Dönüşür.....	1216
eee.	Belirli Süreli Sözleşmenin Belirsiz Süreli Sözleşme Haline Gelmesi .....	1219
fff.	Dava Açma Zamanı .....	1221
bb.	Belirli Süreli Ürün Kirasında Süre Bitimi ile Fesih ve Tahliye (TBK m.367).....	1222
cc.	Belirli Süreli Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmesi .....	1223
dd.	2886 Sayılı Kanun Kapsamında Kalan Taşınmazların Belirli Süreli Kiralanmaları (2886 Sayılı Kanunun 75. Maddesi).....	1223
c.	Belirsiz Süreli Sözleşmelerde Fesih Bildirimi Ve Tahliye (TBK m. 328-329) .....	1224
aa.	Genel Hükümlere Tabi Belirsiz Süreli Kira Sözleşmeleri Bakımından Fesih Ve Tahliye (TBK m. 328 -330).....	1224
aaa.	Genel Olarak (TBK m.328) .....	1224
bbb.	Belirsiz Süreli Taşınmaz veya Taşınır Yapı Kira Sözleşmelerinde Fesih Bildirimi ve Tahliye (TBK m.329).....	1226
aaaa.	Fesih Dönemi .....	1226
bbbb.	Fesih Bildirim Süresi.....	1227
bb.	Belirsiz Süreli Ürün Kirasının Feshi (TBK m. 368).....	1229

cc.	Belirsiz Süreli Taşınır Kiralarının Fesih Bildirimi İle Sona Erdirilmesi (TBK m. 330).....	1230
aaa.	Genel Olarak.....	1230
bbb.	Kiraya Verenin Mesleki Faaliyeti Gereği Olarak Kiraladığı Taşınırların Durumu (TBK m.330/2) .....	1230
dd.	Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İş Yeri Sözleşmelerinin Fesih Bildirimi İle Sona Erdirilmesi (TBK m. 347).....	1231
	<b>BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</b> .....	1232
E.	<b>OLAĞANÜSTÜ SEBEPLERLE FESİH VE TAHLİYE</b> .....	1242
1.	<b>Önemli Sebeplerle Fesih (TBK m.331)</b> .....	1242
a.	Genel Olarak.....	1242
b.	Uygulama Koşulları.....	1245
c.	Fesih hakkının Kullanımının Sonuçları .....	1248
	<b>BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI</b> .....	1249
2.	<b>Kiracının İflası Halinde Fesih (TBK m.332)</b> .....	1252
a.	Genel Olarak.....	1252
b.	Kiracı Hakkında İflas Erteleme Kararı Verilmesi Halinde Durum.....	1254
3.	<b>Kiracının Ölümü Sebepli Olağanüstü Fesih (TBK m. 333)</b> .....	1255
V.	<b>KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN FESHİ İLE DAVA YOLU İLE SONA ERDİRİLMESİ</b> .....	1257
A.	<b>GENEL OLARAK</b> .....	1257
B.	<b>BELİRLİ VE BELİRSİZ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESİH BİLDİRİMİ YOLU İLE SONA ERDİRİLMESİ</b> .....	1261
1.	<b>2886 Sayılı Kanun Kapsamında Kiraya Verilen Konut Ve Çatılı İş Yerleri Bakımından</b> .....	1261
2.	<b>Belirli Süreli Konut Ve çatılı İş Yeri Kiraları Bakımından Süre Bitimi ile Fesih Ve Tahliye (TBK m.347/1)</b> .....	1262
a.	Kiracı Bakımından Belirli Süreli Kirada Fesih.....	1262
b.	Kirayaveren Bakımından Belirli Süreli Sözleşmelerde Süre Bitimi Sebepli Olarak Fesih.....	1265
aa.	Genel Olarak.....	1265
bb.	Sözleşmenin TBK 300. Maddesine Uygun Olarak Yapılmış, Belirli Süreli Konut Veya Çatılı İş Yeri Kirası Olmalıdır .....	1266
cc.	Sözleşme Süresinin Bitimi Sonrası Yılda Yıla Yenilenerek Uzamalar Toplamının 10 Yılı Tamamlaması Gerekir .....	1266
dd.	Kiralanan, Niteliği İtibariyle Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin Hükümlere Tabi Olmalıdır .....	1268
ee.	Fesih Bildiriminin Yazılı (Adi Yazılı, İadeli Taahhütlü Mektupla, Telgrafla Veya Noter Vasıtası İle) Olarak Yapılması Gerekir. (TBK m.348).....	1269
ff.	Dava Hakkı.....	1270

gg. Dava Açma Süresi .....	1271
hh. Geçiş Dönemi (01.07.2012-01.07.2014/01.07.2017) .....	1272
3. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İş Yeri Kirasında Bildirim Yolu	
İle Fesih .....	1273
a. Kiraya Veren Bakımından Fesih.....	1273
b. Kiracı Bakımından Fesih .....	1275
c. Fesih Bildirimi Yazılı Olarak Yapılmalıdır. (TBK m.348).....	1275
d. Dava Açma Süresi .....	1276
4. Aile Konutu Niteliği Bulunan Kiralananın Feshi .....	1276
5. Kiracının ölmesi Durumu .....	1277
a. Genel Olarak.....	1277
b. Çatılı İş Yeri Kiraları Bakımından Kiracının ölümü (TBK m.356).....	1278
c. Konut Kirasında Kiracının Ölümü.....	1278
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1279
C. KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA DAVA YOLU İLE TAHLİYE.....	1282
1. Kiraya Verenden Kaynaklanan Tahliye Davaları.....	1282
a. Gereksinim (İhtiyaç) Nedeniyle Tahliye Davaları (TBK m. 350/1).....	1282
aa. Genel Olarak .....	1282
bb. Dava Hakkı .....	1282
aaa. Kiraya Veren.....	1282
bbb. Kiraya Veren Olmayan Malik .....	1282
ccc. Kiralananın Paylı Mülkiyete Tabi Olması Hali.....	1283
ddd. Kiralananın Elbirliği Mülkiyeti Konusu Olması Hali .....	1283
eee. Kiralananın Yeni Malike İntikalinde Dava Açma Hakkı.....	1284
fff. İntifa Hakkı Sahibinin Dava hakkı.....	1284
ggg. Tüzel kişilerde Tahliye Davası Açma Hakkı .....	1284
cc. Davalı Olma Sıfatı .....	1285
dd. Konut Gereksinimi Sebebiyle Tahliye .....	1285
aaa. Kiraya Verenin Kendisinin Konut Gereksinimi Sebebiyle Kullanma Zorunluluğunun Bulunması ....	1285
bbb. Kiraya Verenin, Altsoyu, Üstsoyu Veya Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Diğer Kişilerin Konut Gereksinimi Sebebiyle Kullanma Zorunluluğunun Bulunması .....	1287
ccc. Kiraya Verenin Eşinin ve Çocuklarının Konut Gereksinimi.....	1287
ddd. Kiralananın Kısmen Tahliyesi Davaya Konu Olabilir .....	1288
ee. İş Yeri Gereksinimi.....	1288
ff. Gereksinim Hali Samimi ve Gerçek olmalı.....	1291
gg. Taraf Teşkili İle Usuli Şartlar.....	1292
hh. Dava Açma Süresi .....	1293

aaa. Genel Olarak.....	1293
bbb. Belirli Süreli Kiralarda Dava Açma Süresi.....	1294
ccc. Belirsiz Süreli Kiralarda Dava Açma Süresi.....	1295
ddd. Dava Açma Süresinin Uzaması.....	1296
<b>BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI ..</b>	
b. Yeni Malikin Gereksinim Sebebiyle Dava Açma Hakkı (TBK m. 351).....	1312
aa. Genel Olarak.....	1312
bb. Dava Hakkı.....	1314
cc. Davalı Olma Sıfatı.....	1314
dd. Yazılı Bildirim Şartı .....	1315
ee. Gereksinim Sebebiyle Kiralanana Kullanma Zorunluluğu Bulunmalı ve Bu Durum Kanıtlanmalıdır ...	1316
ff. Kiracının Muvazaa İddiası .....	1317
gg. Yeni Malikin Seçimlik Hakkı.....	1317
hh. Dava Açma Süresi.....	1317
<b>BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHATLARI.....</b>	
c. Kiralananın Yeniden İnşası Veya İmarı Nedeniyle Tahliye (TBK m. 350/2) .....	1325
aa. Genel Olarak.....	1325
bb. Kiralanana Taşınmazın Yıkılıp Yeniden İnşası Veya İmar Amacıyla Esaslı Onarım, Genişletilme ya da Değiştirilme Olmalı.....	1326
cc. Kiralanandaki Yeniden İnşa Veya Esaslı İmarı Sırasında Taşınmazın Sözleşmedeki Amaçlanan Şekilde Konut Veya İş Yeri Olarak Kullanımı Mümkün Olmamalıdır .....	1327
dd. Yeniden İnşa Yada İmarı İçin Sunulan Projenin Mevzuat Kapsamında Kiralanana Uygulanması Mümkün Olmalıdır.....	1327
ee. Dava Açma Süresi ve Diğer Usuli Şartlar .....	1327
ff. Dava Hakkı.....	1328
gg. Davalı Sıfatı.....	1329
hh. Süre Uzaması (TBK m.353).....	1329
ii. Başkasına Kiralama Yasağı (Kiracının yeniden kiralama hakkı) .....	1330
<b>BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHATLARI.....</b>	
2. Kiracıdan Kaynaklanan Nedenlerle Tahliye Davaları.....	1335
a. Yazılı Boşaltma (Tahliye) Üstlenmesi (Taahhüdü) Nedeniyle Tahliye Davası (TBK m. 352/1) .....	1335
aa. Genel Olarak.....	1335
bb. Üstlenme (Taahhüt) Kiralananın Kiracıya Teslimi Sonrası Verilmiş Olmalıdır. ....	1336
cc. Üstlenme (Taahhüt) Yazılı Olarak Kiracı Veya Yetkili Temsilcisi Tarafından Yapılmış Olmalıdır .....	1337
dd. Üstlenmenin (Taahhüdün) Boşaltma Tarihini İçermesi Gerekir. ....	1340

ee.	İmza İnkarı Yapılmayan Yazılı Taahhüdün Belge ve Boşaltma Tarihlerinin Sonradan Tamamlanması .....	1340
ff.	Kiraya Verenin Hakları .....	1341
gg.	Dava Açma Süresi .....	1341
hh.	Dava Hakkı .....	1343
ii.	Davalı Olma Sıfatı .....	1343
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1345
b.	İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye (TBK m.352/2).....	1351
aa.	Genel Olarak .....	1351
bb.	Kiraya Verenin Muaccel Olan Kira Bedelini Ödememesi Nedeniyle Kiracıya Aynı Kira Süresi veya Bir Kira Yılı İçinde İki Haklı İhtar Yapılmış Olmalıdır.....	1352
cc.	İhtarların Haklı ve Yazılı Olması Gerekir .....	1353
dd.	Süre .....	1355
ee.	Dava Hakkı .....	1356
ff.	Davalı Olma Sıfatı .....	1357
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHA TLARI .....	1357
c.	Kiracının veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Aynı İlçe veya Beldede Konutunun Bulunması (TBK m.352/son).....	1360
aa.	Genel Olarak .....	1360
bb.	Şartları .....	1361
aaa.	Kiralananın ve İle Birlikte Yaşayan Eşinin Sahip Olduğu Taşınmazın Konut Niteliği İle Kullanımı Söz Konusu Olmalıdır .....	1361
bbb.	Kiracının kendi veya Birlikte Yaşadığı (TMK m. 197 ) Uyarınca Ayrı Yaşamakta Hakkının Olmadığı Hallerde ) Eşinin, Sahibi Olduğu Oturmağa Elverişli Konutunun Bulunması Gerekir.....	1361
ccc.	Kiralananla Aynı Belde Veya İlçede Bulunması Gerekir.....	1362
ddd.	Kiracı Veya Birlikte Yaşadığı Eşinin Sahip Olduğu Taşınmazın Sosyal ve Sağlık Yönünden Oturmaya Uygun Bir Konut Olması Gerekir.....	1363
eee.	Sözleşmenin Kurulması Sırasında Kiraya Verence Bu Durumun Bilinmemesi Gerekir .....	1363
cc.	Süre .....	1363
dd.	Davacı Sıfatı.....	1364
ee.	Davalı Olma Sıfatı .....	1364
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1365
3.	Yeniden kiralama Yasağı (TBK m.355).....	1366
a.	Genel Olarak.....	1366
D.	KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ İLE KİRALANANINTAHLİYESİNİN SONUÇLARI .....	1367
1.	Kiracı Bakımından Sonuçları.....	1367

a.	Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu (TBK m. 334) İle Buna Bağlanan Sonuçlar.....	1367
aa.	Genel Olarak.....	1367
bb.	Kiralananın Kiraya Verene Teslimi .....	1370
cc.	Geri Teslim Yeri Ve Zamanı.....	1371
dd.	Geri Vermede Kiraya Veren .....	1371
ee.	Geri Verme Yükümlülüklerine Aykırılık Nedeniyle Kiracının Sorumlulukları .....	1372
aaa.	Genel Olarak.....	1372
bbb.	Hor Kullanma Tazminatı.....	1372
ccc.	Eski Hale Getirme Tazminatı.....	1375
b.	Kiralananın Geç Teslime Bağlı Olarak Kararlaştırılan Ceza Koşulu.....	1375
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHA TLARI .....	1376
2.	Kiraya Veren Bakımından Geri Vermenin Sonuçları .....	1378
a.	Faydalı ve Zorunlu Masraf Tazminat Sorumluluğu.....	1378
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1380
b.	Fesih ve Tahliye Davasında Kiralananın Geri Verilme Sonrasında Kiraya Verenin Kiralananı Gözden Geçirme Ve Bildirim Yükümlülüğü (TBK m. 335).....	1382
aa.	Genel Olarak.....	1382
bb.	Kiralananın Durumunun Gözden Geçirilmesi.....	1383
cc.	Gözden Geçirmenin Zamanı .....	1383
dd.	Yazılı Bildirim Zorunluluğu.....	1383
ee.	Bildirim Zamanı.....	1384
aaa.	Açık Eksiklik ve Ayıplarda .....	1384
bbb.	Gizli Ayıplarda .....	1384
ff.	Zamanında Bildirimin Yapılmamasının Sonuçları .....	1384
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1385
3.	Erken Tahliye (Haksız Fesih) Halinde Tarafların Durumu (TBK m. 325) (Makul süre tazminatı).....	1386
a.	Genel Olarak.....	1386
b.	Kiraya Veren Talepleri Bakımından.....	1387
c.	Kiracı Talepleri Bakımından.....	1388
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1389

## SEKİZİNCİ BÖLÜM

### KİRA SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN ALACAK, TAZMİNAT VE MENFİ TESPİT DAVALARI

I.	GENEL OLARAK.....	1393
II.	KİRAYA VERENİN KİRA SÖZLEŞMESİ SEBEPLİ OLARAK AÇABİLECEĞİ ALACAK VE TAZMİNAT DAVALARI.....	1395
A.	KİRA ALACAĞI VE YAN GİDER (ALACAK VE İTİRAZIN İPTALİ ) TALEPLİ DAVALAR .....	1395
1.	Genel Olarak.....	1395

2. Kira Alacağı ile Stopaj ve KDV .....	1400
3. Ödeme Zamanı .....	1402
4. Ödeme Yeri .....	1405
5. Kira Alacağı Tahsilatında Makbuz Düzenlenmesi .....	1406
6. Kira Parasında Yapılabilecek Artış, İndirim ve Mahsuplar .....	1408
a. Artışlı Talep .....	1408
b. Kiralanana Yapılan Zorunlu ve Faydalı Masrafların Takas ve Mahsubu .....	1410
7. Kısmi ve Belirsiz Alacak Davası .....	1411
8. Alacak Davasında Davalı Kiracının Savunmaları .....	1413
9. Davacı Sıfatı .....	1417
10. Davalı Sıfatı .....	1419
11. Kira Alacağında Zamanaşımı .....	1421
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1423
<b>B. KİRA SÖZLEŞMESİNDE KEFALET VE KEFİLİN SORUMLULUĞUNDAN DOĞAN DAVA .....</b>	<b>1439</b>
1. Genel Olarak .....	1439
2. Kefaletin Koşulları, Süresi ve Sorumluluğun Kapsamı .....	1441
a. Kefaletin Şartları .....	1441
b. Kefaletin Süresi .....	1443
c. Kefaletin Kapsamı .....	1446
d. Zamanaşımı .....	1446
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1447
<b>C. KİRALANANIN SÜRESİNDEN ÖNCE ERKEN TAHLİYESİ HALİNDE KİRAYA VERENİN TAZMİNAT HAKKI (MAKUL SÜRE TAZMİNATI -TBK m. 325) .....</b>	<b>1457</b>
1. Genel Olarak .....	1457
2. Makul Süre .....	1457
3. Tazminat Kapsamı .....	1460
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1463
<b>D. HOR KULLANMA TAZMİNATI .....</b>	<b>1469</b>
1. Genel Olarak .....	1469
2. Bildirim Süresi .....	1471
3. Taraflar .....	1472
4. Hor kullanmanın İspatı .....	1472
5. Alacağın Muaccel Olduğu Tarih ve Faiz Başlangıç Tarihi .....	1475
6. Hor Kullanma Halinde Tazminat Hesaplama Usulü .....	1475
7. Zamanaşımı .....	1478
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1478
<b>E. ESKİ HALE GETİRME TAZMİNATI .....</b>	<b>1484</b>
1. Genel Olarak .....	1484
2. Bildirim Süresi .....	1486
3. Tazminat Kapsamı .....	1487
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHATLARI .....	1488
<b>III. KİRACININ AÇABİLECEĞİ ALACAK TAZMİNAT VE DİĞER DAVALAR .....</b>	<b>1492</b>

A. KİRALANANI İYİLEŞTİRME BEDELİ ALACAĞI DAVASI (TBK m.321).....	1492
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1495
B. KİRACININ FAYDALI VE ZORUNLU MASRAFLARA İLİŞKİN TAZMİNAT DAVASI.....	1495
1. Genel Olarak.....	1495
2. Sözleşme İle Düzenleme.....	1497
3. Kiracı Tarafından Kiralanana Yapılan Masraflar .....	1498
a. Zorunlu Masraf.....	1498
b. Faydalı masraf.....	1499
c. Lüks masraflar.....	1500
d. Sökülebilir imalat.....	1501
e. Kullanmakla tükenen şeyler.....	1501
f. Tezyinat ve Süslemeler.....	1501
g. Kiralananın Tahliye Edilmiş Olması.....	1502
h. Faydalı ve Zorunlu Masrafların Geri Verilmesi Talebinin Hukuki Mahiyeti (Vekaletsiz İşgörmeye ve Sebepsiz Zenginleşme).....	1504
aa. Genel Olarak.....	1504
bb. Vekaletsiz İş Görmeye Hükümlerine Göre Talep.....	1504
cc. Sebepsiz Zenginleşme Hükümlerine Göre Talep.....	1507
1. Zamanaşımı .....	1509
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1509
C. GÜVENCE / DEPOZİTO BEDELİ ALACAĞI DAVASI .....	1518
1. Genel Olarak.....	1518
2. TBK Döneminde Uygulama.....	1518
3. Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında TBK Öncesi Depozito /Güvence Uygulaması.....	1520
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1523
D. YENİDEN KİRALAMA YASAĞINDAN DOĞAN TAZMİNAT DAVASI (TBK m.355).....	1527
1. Genel Olarak.....	1527
2. Koşulları.....	1528
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1530
E. ERKEN FESİH/TAHLİYE NEDENİYLE KİRACININ AÇABİLECEĞİ DAVALAR .....	1533
1. Genel Olarak.....	1533
2. İstirdat Davası.....	1534
3. Kâr Yoksunluğuna Dayalı Tazminat Talebi .....	1535
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1536
F. KİRACILIK SIFATININ TESPİTİ DAVASI.....	1538
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1541
G. AYIBA DAYALI TAZMİNAT DAVASI (KİRALANANIN SÖZLEŞMEDE AMAÇLANAN KULLANIMA UYGUN TESLİM EDİLMEME, BULUNDURMAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNE AYKIRILIK).....	1543



1.	Kiracının Kiralananın Kullanıma Elverişli Olarak Tesliminin Gerçekleştirilmemesi Halinde Tazminat Talebi.....	1547
2.	Kiralananın Sonradan Ayıplı Hâle Gelmesinden Sorumluluk (TBK.m.305 vd.).....	1548
H.	ZAPTTAN DOĞAN TAZMİNAT DAVASI.....	1549
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1549
I.	CEZA KOŞULU TALEPLİ DAVALAR.....	1555
1.	Genel Olarak .....	1555
2.	Ceza Koşulu .....	1556
3.	Gecikme Cezası (Tazminatı) -Ceza Koşulu.....	1558
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1559
İ.	İCRA İNKAR TAZMİNATI.....	1567
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1569
IV.	ALACAK VE TAZMİNAT DAVALARINDA ARABULUCULUK YARGILAMA USULÜ İLE VEKALET ÜCRETİ, HARÇ VE YARGILAMA GİDERİ.....	1571
1.	Kira İlişkisinden Doğan Alacak ve Tazminat Davalarında Arabuluculuk .....	1571
a.	İhtiyari Arabuluculuk Dönemi (22.06.2013-01.01.2019) .....	1571
b.	Ticari Dava Niteliğinde Olan Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalarda Zorunlu Arabuluculuk (01.01.2019 – 01.09.2023 arası Dönem) .....	1573
c.	Tüm Kira İlişkisinden Doğan Alacak, Tazminat ve diğer Uyuşmazlıklarda 01.09.2023 tarihi sonrası Dava Şartı Arabuluculuk .....	1574
2.	Görev .....	1575
3.	Yetki .....	1580
4.	Yargılama Usulü.....	1581
5.	Vekalet Ücreti.....	1583
6.	Harçlar .....	1584
a.	Genel Olarak .....	1584
b.	Harçtan Muaf Olan Kurum ve Kişiler.....	1585
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1587
7.	Alacak ve Tazminat Davalarında Yargılama Giderleri.....	1587
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHATLARI.....	1588

## DOKUZUNCU BÖLÜM

### İCRA HUKUKUNDA KİRALANAN TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ

I.	MEVZUAT.....	1593
A.	2004 Sy. İCRA VE İFLAS KANUNUN İLGİLİ MADDELERİ .....	1593
B.	TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN İLGİLİ MADDELERİ.....	1597
II.	GENEL OLARAK .....	1598

III. KİRA BEDELİ VE YAN GİDERLERİN VERİLEN SÜREDE ÖDENMEMESİ DURUMUNDA KİRALANAN TAŞINMAZLARIN İLAM SIZ İCRA YOLU İLE TAHLİYESİ (İİK M. 269-269D).....	1599
A. GENEL OLARAK .....	1599
B. TAKİP TALEBİ .....	1601
1. Genel Olarak.....	1601
2. Yetkili İcra Dairesi .....	1602
3. Takip talebinin alacaklısı .....	1603
4. Takip Talebinin Borçlusu.....	1605
5. Takipte Muaccel Olan Ödeme Miktarı İçin Haciz ve Tahliye Talep Edilmeli.....	1607
C. ÖDEME EMRİ.....	1611
D. BORÇLU KİRACININ ÖDEME EMRİNE İTİRAZ ETMEYEREK ÖDEMEYİ YAPMASI (İİK m.269/a).....	1614
E. ÖDEME EMRİNE İTİRAZ EDİLMEMESİ VE ÖDEMENİN HİÇ YAPILMAMASI VEYA EKSİK YAPILMASI HALİNDE HACİZ VE TAHLİYE TALEBİ (İİK m.269/a) .....	1617
1. Genel Olarak.....	1617
2. İcra Dairesine Haciz Başvurusu.....	1617
3. İcra Mahkemesine Tahliye Başvurusu ve Süresi.....	1618
4. Tahliye talebinin İnceleme Usulü ile Karar .....	1618
5. Verilen Kararın Yerine getirilmesi ile Menfi tespit .....	1622
F. ÖDEME EMRİNE İTİRAZ EDİLMESİ ÜZERİNE DURAN TAKİPTE İTİRAZIN KALDIRILMASI VE TAHLİYE (İİK m.269/b vd.).....	1622
1. Genel Olarak.....	1622
2. İcra Mahkemesine Sadece İtirazın Kaldırılması Talepli Olarak Başvuruda Bulunulması .....	1625
3. İcra Mahkemesine İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talepli Olarak Başvuruda Bulunulması.....	1626
4. İstem süresi .....	1629
5. İtirazın Kaldırılması ile Tahliyede İnceleme Usulü .....	1630
a. Genel Olarak.....	1630
b. Kira Sözleşmesine ve Kiracılığa İtirazın İncelenmesi (İİK m.269/b).....	1632
aa. Sözlü Kira Sözleşmesine Dayanan Takiplerde İnceleme .....	1632
bb. Adı Yazılı Kira Sözleşmesine Dayanan Takipte Kiracılığa İtiraz .....	1633
cc. Noterlikte Düzenlenmiş veya Onaylanmış Kira Sözleşmesine Dayanan Takiplerde İnceleme.....	1634
c. Kira Sözleşmesi (kiracılık) Dışındaki İtirazın Kaldırılması ile Tahliye Talebinin İncelenmesi (İİK m.269/c).....	1634
aa. Genel Olarak.....	1634

bb.	Değişik İtiraz Sebeplerinin (Kira Bedeli İtirazı, Ödeme, Takas, Sona Erme, zamanaşımı vs.) İncelemesi .....	1635
d.	İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebi İncelemesi Sonucunda Verilecek Kararlar.....	1640
aa.	İtirazın Kaldırılması ile Tahliye Kararı .....	1640
bb.	İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebinin Reddi Kararı.....	1641
cc.	İtirazın Kaldırılması Kararı.....	1643
dd.	İtirazın Kaldırılmasının Kabulü ile Tahliye Talebinin Reddi Kararı .....	1643
ee.	İtirazın Kaldırılması ve Tahliye Talebinin Konusuz Kalması.....	1644
G.	ÖDEME EMRİ TEBLİĞ EDİLMEKSİZİN İTİRAZ HALİNDE İNCELEME .....	1644
H.	İLAMSIZ TAHLİYE TAKİBİ SONRASI SHM'DE AÇILABİLECEK DAVALAR .....	1645
1.	Genel Olarak .....	1645
2.	SHM 'de Tahliye Davası Açılması ( TBK m.315 ).....	1645
3.	İtirazın İptali ve Tahliye Davası Açılması (İİK m.67 ) .....	1646
4.	Menfi Tespit ve İstirdat Davası (İİK m.72 ) .....	1649
	BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1650
IV.	KİRALANAN TAŞINMAZLARIN KİRA SÜRESİNİN SONA ERMESİ VEYA YAZILI OLARAK BOŞALTMAYI ÜSTLENME (YAZILI TAHLİYE TAAHÜDÜ) SEBEBİYLE İLAMSIZ TAHLİYESİ (İİK M. 272-275) .....	1672
A.	GENEL OLARAK .....	1672
B.	KİRA SÖZLEŞMESİ GENEL HÜKÜMLERİNE (ADİ KİRA ) VEYA ÜRÜN KİRASINA TABİ TAŞINMAZLARIN SÜRE BİTİMİNDE İLAMSIZ TAHLİYESİ.....	1675
1.	Genel Olarak .....	1675
1.	İlamsız Tahliye Takibinde Bulunma Süresi.....	1677
2.	Takip Talebi .....	1678
4.	Tahliye Emri.....	1679
5.	İlamsız Tahliye Takibinde Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi İle Takibin Kesinleşmesi .....	1679
6.	Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi Halinde İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması İncelemesi .....	1680
a.	Genel Olarak.....	1680
b.	İtirazın kaldırılması ve Tahliye Kararı Verilmesi.....	1681
c.	İtirazın Kaldırılması ile Tahliye Talebinin Reddi.....	1683
e.	İtirazın Kaldırılması Talebinin Konusuz Kalması.....	1684
7.	Süre Bitimi Nedeniyle SHM 'de Doğrudan Tahliye Davası Açılması ile Duran Takibin Devamı İçin İtirazın İptali İle Tahliye Davası Açılması .....	1684

C. KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRALARINDA İLAMSIZ İCRA TAKİBİ YOLU İLE YAZILI BOŞALTMA ÜSTLENMESİ (TAHLİYE TAAHHÜDÜ) İLE TAHLİYESİ .....	1684
1. Genel Olarak.....	1684
2. Yazılı Olarak Boşaltmayı Üstlenme (Yazılı Tahliye Taahhüdü) .....	1685
3. Takip Talebi.....	1690
4. Tahliye Emri (Örnek-14) .....	1691
5. Tahliye Emrine İtiraz Edilmemesi Hali .....	1692
6. Tahliye Emrine İtiraz Edilmesi ve Takibin Durması .....	1692
7. İcra Mahkemesine İtirazın Kaldırılması Talebinde Bulunulması ve İncelenmesi (İİK m.275 ).....	1693
a. Genel Olarak.....	1693
b. Adi Yazılı Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Yapılan Takipte İtirazın Kaldırılması .....	1695
aa. İmza İnkarı .....	1695
bb. Tahliye Taahhüdündeki Tarihe İtiraz Edilmesi.....	1696
c. Noterlikçe Düzenlenen, imza ve tarihi Onaylanmış Tahliye Taahhüdü Bulunması .....	1697
d. Kiracı İtirazlarının İspatı ve İncelenmesi .....	1697
e. İtirazın kaldırılması İle Tahliye Kararı.....	1698
f. İtirazın Kaldırılması Talebinin Reddi Kararı .....	1699
g. İtirazın Kaldırılması Talebinin Konusuz Kalması .....	1701
8. Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak SHM’de Doğrudan Tahliye Davası veya İtirazın İptali ve Tahliye Davası Açılması .....	1701
a. Tahliye Taahhüdüne Dayalı Olarak Tahliye Davası Açılması.....	1701
b. İtirazın İptali İle Tahliye Davası Açılması .....	1702
9. Kiracı tarafından Açılabilir Olan Menfi Tespit Davası .....	1702
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI.....	1703
V. TAŞINMAZ TAHLİYESİ (İİK M.276 ).....	1715
A. GENEL OLARAK .....	1715
B. TAŞINMAZDA BORÇLU, AİLESİ İLE İŞ ORTAĞI OTURUYORSA.....	1716
C. TAŞINMAZDA ÜÇÜNCÜ KİŞİ OTURUYORSA .....	1718
BÖLÜMLE İLGİLİ YARGITAY KARARLARI .....	1719
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>1723</b>
<b>KAVRAM DİZİNİ .....</b>	<b>1729</b>

## KAYNAKÇA

- Acar, Faruk : Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-326) İstanbul-2016.
- Acar,Faruk : Kira Hukuku Şerhi, 3. Baskı İstanbul-2016
- Acar, Faruk : Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-332) İstanbul-2016.
- Ağırman, Doğan : Milli & Milletlerarası Tahkim, Ankara 2022
- Akıncı, Şahin : “COVID 19’un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi” İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Covid-19 Hukuk Özel Sayısı Yıl:19 Sayı:38 Yaz 2020/2 (Covid-19 Özel Ek)
- Akıncı, Ziya : Milletlerarası Ticari Tahkim, İstanbul 2021
- Albayrak Adem : 6100 sayılı HMK’ya göre Hazırlanmış Açıklamalı, Örnekli, İçtihatlı Uygulamaya Yönelik İhtiyati Tedbir Dilekçe,Karar ve Duruşma Örnekleri, Ankara-2017.
- Altaş, Hüseyin : Hasılat ve Ürün Kirası, I. Baskı, Ankara, 2009.
- Antalya, O.Gökhan : Borçlar Hukuku, Genel Hükümler:2,İstanbul-2018.
- Aral Fahrettin / Atalı,Murat/Ermenek, İbrahim/Erdoğan, Ersin : İcra ve İflas Hukuku, 4. Baskı, Ankara-2021
- Ayrancı Hasan : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara-2018.
- Ayan, Serkan : “Kiracının Kira Sözleşmesinden Doğan Borçlarının Kefaletle Teminat Altına Alınması “, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 295-348.
- Ayhan, Fatma : “İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi” T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi,İstanbul – 2012.
- Baş, Seda : “6325 sayılı Kannun ile öngörülen Dava Açma Yasağının Bir İstisnası Olarak Arabuluculuk Anlaşma Belgesinin İptali” İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi – İnÜHFD 13(1): 176-189 (2022)

- Bayram Aziz Erman : "Birlikte Kira". Ankara Barosu Dergisi 77 (2019): 89-154. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/44830/556938>
- Baysal, Başak/ Uyanık Murat/ Yavuz Selim : "Koronavirüs-2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler " Özekes, Muhammet : Covid-19 Salgının Hukuki Boyutu, Kayseri Barosu -2020,
- Burcuoğlu, Haluk : Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Aydın Zevkilere Armağan, Cilt I. Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Yıl 2013, Cilt 8, Özel sayı, İzmir 2013 (s.657-673).
- Ciftçi, Pınar/ Türkeli, Doğuş Taylan : "İşyeri Kira Sözleşmeleri Açısından Aşırı İfa Güçlüğüne Dayalı Uyarılma Davalarında (TBK m.138) Düzenleyici Amaçlı İhtiyati Tedbirler " CÖVİD-19 Salgınının Hukuki Boyutu Ed.Özekes, Muhammet, Kayseri Barosu –İstanbul-2020 s.53-66.
- Ceran, Mithat : Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tespit Davaları, 2. Baskı, Ankara-2015.
- Çabri, Sezer : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Ankara, 2013.
- Çetinel Tunahan : Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XXVI. Y. 2022 Sa. 3,
- Daşlı Engin : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, İstanbul-2017.
- Eminoğlu, Cafer/ Erdoğan Ersin : Ticari Uyuşmazlıklarda İhtiyari ve Dava Şartı (Zorunlu) Arabuluculuk, Ankara-2020
- Erdoğan, Celal : Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara, 1998.
- Eren, Fikret / Dönmez, Ünsal : Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C-IV, Ankara 2023
- Eren, Fikret : Borçlar Hukuku Genel Hükümler 22. Baskı Ankara-2017.
- Eren, Fikret : Borçlar Hukuku Özel Hükümler 7. Baskı Ankara-2019.

- Ertürk, Erkan : Kanunlar Açıklamalar ve İçtihatlarla Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarılama Davaları, Ankara-2005
- Göksoy Yaşar Can : “Basiretli İş Adamı gibi Hareket Etme Yükümlülüğü (TTK m.18) Bağlamında Covid-19 Pandemisinin Tacirlerin Sözleşmeden Doğan Yükümlülükleri Üzerindeki Etkileri “Yaşar Hukuk Dergisi, C.2, S.2 Özel Sayı 2020, s.2 <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1366466>
- Gümüş, Mustafa Alper : “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Güncellenmiş 2.Bası, İstanbul, 2012, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Güncellenmiş 2.Baskı, İstanbul- 2012.
- Günel, Cahit Mustafa : “ Kamu Kurumv Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II) “, (ÜHFM, C. LXXII, S.2014/ 1, 831-850).
- Kaya, Ümmühan : Türk Hukukunda Kiraya Verenin Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Ankara 2014.
- Kılıçoğlu, Mustafa : Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat ve Alacak davaları, Güncelleştirilmiş Yeniden Yazılmış 3. Baskı, Ankara - 2015.
- Kırmızı, Mustafa : Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku,Ankara-2013
- Koçyiğit, İlker / Bulur, Alper : Ticari Uyuşmazlıklarda Dava Şartı Arabuluculuk, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel müdürlüğü Arabuluculuk Daire başkanlığı,Ankara I. Baskı 2019.
- Kırca/Çiğdem, Karakaş /F.Tülay : Pandeminin (covid-19’un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi, Yetkin Yayınları,Ankara -2021
- Kuru, Baki : Hukuk Muhakemeleri Usulü C:I, İstanbul -2001.
- Kuru, Baki : İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, 1. Baskı İstanbul-2016.
- Kuru, Baki : İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Ankara-2013
- Kuru, Baki / Aydın, Burak : İstinaf sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Basım Yayım ve Dağıtım A. Ş., Ekim 2020 - Ankara s. 490.

- Kuru, Baki : İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, 1. Baskı, İstanbul-2016
- Mehmet, Tezcan : Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Medeni Hukuk Anabilim Dalı, 2004, <https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12575/27639/594.pdf?sequence=1>
- Nuhuğlu, Beyza : Türk Borçlar Kanununa Göre Kiraya Verenin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2013.
- Oğuzman, M. Kemal / Öz, Turgut : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, İstanbul- 2011.
- Özbek, Mustafa Serdar : Alternatif Uyuşmazlık Çözümü, Ankara 2013
- Özekes Muhammet / Pekcanitez Hakan : Usul Medeni Usul Hukuku, Cilt: III.15. Bası İstanbul 2017.
- Özekes Muhammet / Çiftçi Pınar : “Menfi Tespit Davalarını Zorunlu Arabuluculuğa Dahil Saymanın Gereksizliği Üzerine (İstanbul BAM Kararları Örneğinden Bir Bakış)”. (TBB Dergisi 2020 (148))
- Özkan, Hasan : Açıklamalı-İçtihatlı İcra ve İflas Davaları ve Tatbikatı, 2. Baskı, 1999-Ankara
- Paksoy, Meliha Sermin : Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları ”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi – İnÜHFD 10(1): 133-143 (2019)
- Pekcanitez, Usûl : Medeni Usul Hukuku C.III 15.Bası -2017
- Pekcanitez Hakan / Atalay Oğuz/ Özekes Muhammed : Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 12. Baskı, Ankara -2011.
- Postacıoğlu, İlhan : İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1982, s. 607
- Serozan, Rona : Sözleşmeden dönme, 2. Baskı İstanbul 2007
- Şahin, Özkan Gizem : “Kefalet Sözleşmesinin Sona Ermesi “ (Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Cilt 25, Sayı 2, Prof. Dr. Ferit Hakan Baykal Armağanı, Aralık 2019), s. 1288-1336



- Şener, Esat : Tüm Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları, Ankara-1997
- Tandoğan, Haluk : Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt: 1/1, 4. Tıpkı Basım, İstanbul- 2008.
- Tandoğan, Haluk : Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt: ½, Kira Ve Ödünç Verme (Ariyet,Karz) Sözleşmeleri, 4. Tıpkı Basım, İstanbul- 1989
- Tanrıver, Süha : Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları ve Özellikle Arabuluculuk, TBBD, Y.9 S.64 Mayıs-Haziran 2006 s.151-177
- Tanrıver, Süha : Hukuk Uyuşmazlıkları Bağlamında Arabuluculuk, 2. Bası, Ankara 20022,
- Tuğsavul, Melis Taşpolat : “Arabuluculuk Faaliyeti Sonunda Varılan Anlaşmanın Hukuki Niteliği”. Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (1) 2019
- Uyar, Talih : İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C:11. 3. Baskı, İzmir, Haziran- 2010
- Uysal, Hande : “Kira Tespiti “ İÜSBE Özel Hukuk Ana Bilim Dalı,Yüksek Lisans Tezi, İbtanbul-2019.
- Üçer, M./Meriç, N. : “ Kiracının Tacir Olması Durumunda Kiraya Verenin Ayrıtan Sorumluluğunun Kapsamı” (DÜHFD, Sayı 41, Yıl 2019.) 405-438.
- Ünal, Özlem Acar : “Covid-19 Virüsünün Sözleşmelere Etkisinin TBK md.138 Hükmü Çerçevesinde Değerlendirilmesi “( İbn Haldun Üniversitesi Hukuk Fakültesi Koronavirüs Döneminde Güncel Hukuki Meseleler Sempozyumu Bildiri Tam Metin Kitabı İstanbul-2020 S.287-332),
- Yıldırım,Ferhat : “Türk hukuk sisteminde alternatif bir çözüm yolu olarak arabuluculuk”, (International Journal of Social Sciences and Education Research, 2(3), 2016) s.748-762.
- Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/  
Özen, Burak : Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Baskı
- Von Tuhr : Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, Cilt:2, Çev:C.Edege, Ankara 1983, s.466;
- Yavuz, Nihat : 6098 Sayılı Yeni Türk borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, Ankara- 2012.