

Kira Hukuku Uygulamaları

Av. Yankı BÜYÜKSEZER – İstanbul Barosu

Essex Üniversitesi ve Adelaide Üniversitesi tarafından yürütölen bir araştırma, ev kiralamaların daha hızlı yaşlanma ile ilişkilendirilebileceğini gösterdi. BBC'nin haberine göre araştırmacılar, çalışmalarında "**Özel ev kiralamaların, daha hızlı biyolojik yaşlanma ile bağlantılı olduğunu bulduk**" ifadesini kullandılar. Ayrıca, "**Daha da önemlisi, özel kiracılığın etkisi, işsizlik yaşamak veya sigara içmiş olmakla hiç içmemiş olmanın etkisinden daha fazla**" şeklinde belirtildi.

Araştırmaya göre, geçmiş konut koşulları, tekrarlayan konut borçları ve çevresel sorunlar gibi faktörlerin de biyolojik yaşlanma ile ilişkili olduğu göröldü.

Bu biyolojik yaşlanmanın nedenlerinden bazıları, kira ödemeleriyle ilgili stresin ve kirli bölgelerde yaşamamanın etkisiyle bağlantılı.

Araştırma ayrıca, sosyal konutlarda yaşayan insanların bu olumsuz etkileri yaşamadıklarını ve özel ev kiralamalarının güvenlik ve maliyet avantajları sunduğunu gösterdi.

<https://www.bbc.com/news/uk-england-essex-67067759>

Kira Sözleşmelerinin Niteliği Bakımından

- Genel Hükümlere tabi, Konut ve çatılı iş yeri olmayanlar
(arsa, baz istasyonu, pano, apartman duvarı, AVM içi stant, otobüs giydirme vs.) *
- Konut ve Çatılı iş yeri olanlar (AVM dükkan kirası)
- Hasılat/Ürün Kirası
- Hayvan Kirası

** Yargıtay, taşınmazın üstün vasfına bakın diyor*

Kapalı Alan-Açık Alan, hangisi çoksa ona göre karar verilir

-
- Türk Borçlar Kanunu madde 299-339 genel hükümleri belirtir.
 - Konut ve çatılı iş yeri olup olmadığı kullanım amacı, kiralanan şeyin niteliği, kendine özgü durumu ile belirlenir. Aynı durum işyeri mi konut mu olduğu sorusunda da geçerlidir (Home ofis vb.)
 - Genel hükümlerle özel hükümlerin iç içe geçtiği durumlar vardır. Özel hükümlerde cevap yoksa genel hükümlere gidilir.
 - Kat Mülkiyeti Kanunu yine ayrıca Kira Hukukunun bir yan alanıdır. Kiracıya karşı diğer kat malikleri KMK uyarınca işlem yapar. (Kiracının aidat borcu)

Kira Sözleşmeleri Sistematiği

- «Eğer taraflardan birisinin sözleşmedeki şekil eksikliğini baştan beri bildiği halde edimini ifa etmişse bu kişinin sonradan bu eksikliğe dayanması hakkın kötüye kullanılması sayılabilecektir.»

Yargıtay İBK 1987/2 E. 1988/2 K. 30.09.1988

- 1) Sözleşme Maddeleri (Kanuna aykırı olmamak koşulu ile)
- 2) Özel Kanunlardaki Düzenlemeler
- 3) Kira Türlerine göre Düzenlemeler
- 4) Genel Hükümler
- Kiraya Veren Sıfatı / Vekaleten Kiraya Veren



Sözleşme üzerinde «1 yıldır, 3 yıldır» şeklinde ibare varsa veya önünde olmayıp arkada özel şartlarda bu ibare varsa yani sözleşmenin üzerinde belirli bir süre varsa, bu sözleşme belirli süreli sözleşmedir.

Konut ve Çatılı İş yerleri sözleşmeleri belirli süreliyse bunlar belirsiz süreliye dönüşmez.

Genel Hükümlere tabi, arsa, baz istasyonu gibi kiralananların belirli süreli sözleşmeleri ise, belirlenen sürenin sonunda fesih edilmezse o halde belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.

Belirli ve Belirsiz süre, açılacak davalar için önemlidir. Süreler kamu düzenindedir. Belirsizde 3/6 kuralı.

- YARGITAY 6. HUKUK DAİRESİ 2013/6015 E. 2013/7713 K. sayı ve 30.04.2013 tarihli kararı:
- «...Olayımıza gelince; hükme esas alınan kira sözleşmesi 1.8.1993 başlangıç tarihli 2 yıl süreli olup, sözleşme konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. 1.8.1993 başlangıç tarihli kira sözleşmesi TBK. 347 (6570 sayılı yasanın 11. maddesi) uyarınca aynı şartlarda 1 er yıl uzamakla BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ OLARAK UZAYIP, BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ HALİNE GELMEZ. Bu nedenle 1.8.1993 başlangıç tarihli kira sözleşmesi TBK. yürürlüğe girdiği tarih itibariyle 10 yıllık süre dolmuş ise de, TBK. nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında 6101 sayılı kanunun geçici 2. Maddesine göre 10 yıllık süresi dolmuş olan kira sözleşmesinde TBK. 347. maddesine göre kiralayanın akdin feshi ve kiralananandan tahliyesi istemi hakkında yürürlük tarihinden itibaren 2 yıl geçmemiştir. Bu nedenle 28.3.2012 tarihinde açılan davanın süresinde olmadığı nazara alınmadan yazılı şekilde tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi doğru değildir.»

- YARGITAY 6. HUKUK DAİRESİ 2014/3669 E. 2014/4691 K. sayı ve 10.04.2014 tarihli kararı:
- «...Olayımıza gelince; taraflar arasında uyuşmazlık bulunmayan kira sözleşmesi 01/01/2006 başlangıç tarihli ve bir yıl sürelidir. Kiracı kira sözleşmesinin bir yıl olan süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadığından kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu'nun 347.maddesi uyarınca aynı koşullarla birer yıllık sürelerle UZAYARAK 31/12/2012 TARİHİNE KADAR DEVAM ETMİŞTİR. Türk Borçlar Kanunu'nun 353.maddesi uyarınca kiraya veren bu tarihten önce 12/12/2012 keşide, 14/12/2012 tebliğ tarihli ihtarname ile dava açacağını davalıya bildirdiğine göre, bildirimi takip eden uzayan kira yılı sonu olan 31/12/2013 tarihine kadar dava açma süresini koruduğundan 22/03/2013 tarihinde açılan dava süresindedir. Mahkemece davanın esastan incelenmesi gerekirken süresinde açılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.»

Sözleşme İçeriği

- Kira parası, süresi, başlangıç tarihi esaslı unsurlardır. 3+1
- Diğer tüm unsurlar kanunla belirlenebilir.
- Sözlü olmasında engel olmasa da ispata yarar koşullar için yazılı olması daha elzemdir.
- Kiralanan şeye göre özellikler sözleşmede yer almalı (Demirbaş vb.)
- Yönetim Planı incelenme imkanı varsa incelenmeli (Hayvan besleme vb.)
- Yan giderler, Abonelikler özellikle belirtilmeli. Yan gider ödeme borcu
- İş yeri kirasında stopaj meselesi.
- Kefalet sözleşmesi
- Çift Sözleşmede yüksek olan değerlendirilir. HGK 2005/6-491 E 2005/471 K
21.09.2005

Kullanım şartları

- Özenle kullanma borcu (TBK 316) Hor Kullanma Tazminatı (TBK 334)
- Ayıplı kiralanan şey. Kiracının fesih hakkı
- Kiralananda sonradan ortaya çıkan ayıp (Kombi arızası vb.)
- Yan giderlere katlanma yükümlülüğü (Tahliye sebebi)
- Faydalı gider/Zorunlu gider ayrımı ve buna kimin katlanacağı
- Kiralanan şeyin zorunlu onarımı (Tahliye sebebi olmaz)
- Alt kira izni.
- Kiranın devri. İş yerlerinde kiraya veren, haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz.

Kira Parası

- Anlaşma yoksa her ayın sonunda muaccel olur. (TBK 314)

Sözleşmede gün yok ama peşin denmişse 1-3 arası (6 HD 2007/1868 E 2007/3965 05.04.2007, 2005/10097 E 2005/1205 K 21.02.2005)

Uygulamada 1-5 arası. Olası temerrütte faiz buna göre belirlenir.

- Artış TBK. md. 344'e göre belirlenir. Tüfe altı anlaşma geçerlidir. Sonradan değişmesi karşılıklı anlaşmaya bağlıdır. Sözleşmede artış maddesi yoksa, artış olmaz.
- Yazılı bir anlaşma yoksa sözleşmeye katı bağlılık vardır. Sözlü kira indirim anlaşması sonrasında sorun yaratmaktadır. 0,35 kuruş eksik ödenmesi bile tahliye sebebi olur.

6 HD 2015/6655-10585 1.12.2015

- Yargıtay'a göre sözlü ihtirazi kayıt, zımni kabul gibi kavramlar kira ilişkisinde yoktur.
- Kira alacakları 5 yıl, Tazminat alacakları 10 yıllık zamanaşımına tabidir. (13 HD 2005/8366 E 2005/15733 K 24.10.2005)
- Muacceliyet şartı, cezai şart olamaz.

Kira sözleşmesinin sonlandırılması

- Fesih Süreleri, Fesih hakkı
- Tahliye Tesellüm Tutanağı. Anahtar Teslime kadar kira borcu
- Karşılıklı anlaşma ile her zaman sonlandırılabilir. (İkale)
- Kiracı sözleşme sonuna kadar kira parası borcu altındadır. Mal sahibi erken fesihten dolayı kira parası talep etse de makul sürede kiralama ile sınırlıdır.
- Güvence bedeli 3 ayı aşamaz. Bankada nemalandırılması gerekmektedir. Sözleşme bitimi ile iade borcu vardır. Malik eksik kiraya sayabilir. Güvence bedeli TL dışında bir şey olabilir. Tutar yazılmamışsa güncel bedel, tutar varsa yazılan bedel iade edilir. Güvence bedelinin tutar yazılı olsun olmasının iadesi sırasında güncellenmesi gerektiğine dair kararlar mevcuttur.

Tahliye Meselesi

- Temerrüt (TBK. md. 315)
- Sözleşmeye esaslı aykırılık (TBK. md. 316)
- 10 yıllık uzama süresi sonucu sebepsiz şekilde (TBK. md. 347)
- İhtiyaç sebebiyle (TBK. 350/1)
- Esaslı tadilat, yıkım (TBK. md. 350/2)
- Yeni Malikin ihtiyacı (TBK. md. 351)
- Tahliye taahhüdü (TBK. md. 352/1)
- Bir kira cari yılı içinde 2 haklı ihtar (TBK. md. 352/2)
- Kiracının başkaca bir evinin olması sebebi (TBK. md. 352/3)

TBK. md. 315 dikkat edilmesi gerekenler

Ödeme her aşamada ileri sürülebilir savunmanın genişletilmesi yasağına takılmaz. (Sulh Hk için) 7 gün içinde itiraz etti ama toplam 30 gün dolmadan ödedi. Yine tahliye konusu olmaz ana kural 30 günde ödedi mi ödemedi mi? 30 gün dolmadan dava açılmaz. İtiraz etti nasılsa ödemez 8. gün dava yok

- Aidat alacağı varsa rücu edilmeli ama tartışmalı çünkü kiracıya ek külfet yüklenemez
- Kira alacağında 30 günlük süre. 30 günden önce dava açılmaz.
- Örnek 13 takibinde 1/7 ve 1/9 açıklamaları
- Kiraya Veren talep edebilir
- İcra takibinde feriler tahliye sebebi olmaz (İcraya ödeme durumu hariç)
- Seçimlik hak: İcra Hukuk veya Sulh Hukuk

«TBK 315 uyarınca 30 günden önce açılan tahliye talepli itirazın iptali davasında, tahliye yönünden ret verilmesi gerekirken alacağa yönelik itirazın iptalinde 30 gün bekleme zorunluluğu olmayıp dava alacak yönünden karara bağlanmalıdır»

3 HD 2017/8825 E 2019/5346 K 12.6.2019

«TBK 315 uyarınca açılmış icra takibinde borçluya ödemesi için 30 gün süre verilmiştir. Borçlu 7 gün içinde itiraz etmiş olsa bile itirazın kaldırılması davası için 30 gün beklenmelidir. Borçlunun itirazı dava açma süresini etkilemez»

6 HD 2015/10497 E 2016/2720 K 4.4.2016

«TBK 315 gereği başlatılmış icra takibinde, 30 gün dolmadan açılan tahliye davası süresinden önce açılmışsa da bu davadan feragat, hakkın özünden feragat olmayıp 30 günden sonra açılan 2. davada "kesin hüküm" iddiasında bulunulamaz»

8 HD 2017/3766 E 2017/10663 K 13.09.2017

«Bu durumda borçlu kiracı, süresi içinde ödeme emrine itiraz etmediği için, ödeme emri ile istenen kira borcu kesinleştiğinden, İİK'nın 269/a maddesine göre icra mahkemesince 30 günlük ihtar müddeti içinde takipte kesinleşen kira borcunun ödenip ödenmediği incelenmelidir»

HGK 2017/2340 E. 2021/261 K. 16.03.2021

«Bu durumda davanın İİK.nun 269/1. maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken ve TBK'nun 315/2.maddelerinde yazılı 30 günlük sürenin dolması beklendikten sonra açılması gerekirken, yasal ödeme süresi dolmadan dava açılmıştır.»

6 HD. 2016/81 E. 2016/7519 K. 14.12.2016

«Alacaklı, sözlü sözleşme ile takip başlatmış, borçlu sadece borcu olmadığı itirazı yapmış, sözleşmeye ve kiraya itiraz etmemiştir. İİK. 269/2 gereği kira ilişkisi ve takip miktarı kesinleşmiştir. Alacaklının kira ilişkisini ispat etmesine gerek yoktur»

6 HD 2014/7312 E. 2014/9076 K. 07.07.2014

TBK madde 315 uyarınca "Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar." Sadece kira borcunu değil yan gideri de ödemeyen kiracının temerrüt nedeniyle tahliyesi istenebilir.

Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2015/11891 E. 2016/5132 K. 05.09.2016

Aksi Kararlar: 12. HD. 2014/8153 E. 2014/11453 K. 18.04.2014

12. HD. 2016/21900 E. 2017/13586 K. 02.11.2017

6. HD. 2016/5242 E. 2016/5299 K. 20.09.2016

Bazı ilkeler

- Kiracı icraya para yatırdı ama alacaklıya ödenmemesini istedi, tedbir koydurdu o halde tahliyeyi engelleyemez çünkü para kiralayana ödenmediğinden temerrüt olgusu gerçekleşir
- Kiralanan taşınmaz paylı mülkiyete konu ise her bir paydaş sadece kendi payına düşen alacağı talep edebilir ise de tahliye için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekir. Elbirliği halinde mülkiyete konu teşkil ediyorsa tüm ortakların birlikte icra takibi başlatmaları gerekir.
- İcra takibinde hangi aylara ilişkin olduğunun gösterilmesine gerek yoktur. Ama dava açılırsa birinden birinde gösterilmelidir. Belge eklemek zorunda değildir.

Bazı ilkeler

- Kiralayan olmayan malikler tarafından açılan temerrüt nedeni ile tahliye davasının kiralanan paylı mülkiyete tabi ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanarak, elbirliği halinde mülkiyete tabi ise tüm ortakların katılımı ile açılması ve temerrüt ihtarının da aynı şekilde pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak ya da tüm ortaklar tarafından birlikte keşide edilmesi gerekir. (Eski BK zamanı kararı / Y. 6. HD, T: 21.01.2010, E: 2009/9849, K: 2010/310)
- Daha önce açılan bu davanın derdest sayılabilmesi için iki davanın sebebinin taraflarının ve konusunun aynı olması gerekir. Her iki davanın tarafları aynı ise de dava sebepleri değişiktir. Zira önceden açılan ve ret edilen dava konusu iki haklı ihtar (TBK 352/2) nedeniyle tahliye istemine ilişkin olup bu dava ise temerrüt nedeniyle tahliye (TBK 315) istemine ilişkin olduğundan önceki dava bu dava için derdest sayılamaz.

Bazı ilkeler

- TBK 315 için icra zorunluluğu yoktur ihtarname ile de süre verilir ama ihtarname ile süre verirsiniz o halde sadece sulh hukuktan tahliye davası açarsınız. Alacak mevcutsa ayrıca icra takibi açmanız lazım. Alacak yüksek değilse icra daha evladır hem daha ucuzdur.
- Sadece kira alacağı 30 gün içinde ödenirse yan giderler ödenmese de tahliye hakkı doğmaz. Kira alacağı icraya da ödenmek zorunda değildir, kiralayan hesabına da ödenebilir. (İcra ve İflas Hukuku El Kitabı s.828)
- İtiraz edildi, dava açıldı 0,35 krş eksik olsa tahliye sebebidir. O sebep kuruluşuna kadar emin olmadan itiraz ettirmeyin. En ufak şüpheniz varsa ödeyin 6 HD 2015/6655-10585 1.12.2015

Bazı ilkeler

- İmzaya sözleşmeye itiraz varsa itirazın iptali bunlar yok ödemedim ama sor niye ödemedimse itirazın kaldırılması açılabilir. Kafa karışmışsa iptali için risk almayın. Ama icra Hukuk dar yetkili demeyin aslında İİK 269 gereğince esas incelemesi yapabilir.
- İcra ödeme emri bir ihtarnamedir. İki haklı ihtar için illa ihtarname olmasına gerek yok. İsterseniz iki ayrı ay için örn 13 yapın tebliğ şart unutmayın. Tebliğden sonra ödese de ihtar koşulu sağlanır. Örn 13 yaptın ödedi ihtar 1. örn 13 yaptı ihtar 2, sözleşme süresini bekle 352/2 (Örn 7 sorunu)
- Alınan tahliye kararının bir kira yılı içinde infaz işlemine başlanması gerekir. Aksi halde tahliye hakkından vazgeçilmiş sayılır.

Sözleşmeye aykırılık TBK 316

- Sözleşmeye aykırılık halinde Konut ve çatılı işyerinde 30 gün süre verilmeli, 30 gün içinde eksiklik giderilmezse derhal dava hakkı. Burada kanun/uygulama sorunu var. Kanun bildirim sonrası fesih diyor ama fesih hakkını kullansanız bile tasdik makamı mahkeme.
- Konut ve çatılı iş yeri olmayanlarda süre verilmesine gerek yok.
- Esaslı aykırılık halinde süre vermeye gerek yok çünkü faydası yok (TBK 316/3)
- Alt kira yasağının da sonuç maddesi diyebiliriz.

TBK 331 Olağanüstü Fesih

- Tüm sözleşmeler için geçerlidir
- Kira ilişkisi taraflardan birisi için çekilmez hale gelmelidir
- Sözleşmenin kurulması sırasında öngörülmemeli, bilinmemeli, feshedenin kusurundan meydana gelmemeli
- Birlikte kiraya veren/kiracılardan biri için halin meydana gelmesi feshe gerekçedir
- Genel Hükümlerdeki Yasal Fesih sürelerine uyulmalıdır. (TBK 329-330)
- Uğranılan zarar varsa adil şekilde tazmini gerekir (TMK 4)

TBK 347, 10 yıl hesabı konut ve çatılı işyerinde, 1+10+1 şeklinde yapılır. İlk yıl sözleşme yılı, sonra birer yıl uzadı. 11. yıl bitti, 12. yıla girildi ihtar çekilir, 12. yılın sonunda dava açılır. Yargıtay HGK 2017/(6)3-458 E. 2021/614 K. 25.05.2021

▪ Belirli Süreli Hesap

01.01.2012 Sözleşme

01.01.2013 Sözleşme ilk yılı

01.01.2023 10 yıl uzama

01.01.2023-01.01.2024

(ihtar yılı)

01.01.2024 Dava açılabilir

*Dava en geç ne zaman açılmalı?

Sözleşme Yılı + 10 Yıl + 1 Yıl

▪ Belirsiz Süreli Hesap

01.01.2012 Sözleşme yılı

01.01.2022 Sözleşme Bitimi

01.07.2022 Dava açılır (6 ay sonra)

* 10 yıl bitmeden 6 ay kuralı işlemez.
10. yıldan sonra 6-6 kuralı işler

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ilk sözleşmeden sonra taraflar bir araya gelerek yeniden bir kira sözleşmesi yapmışlar ise on yıllık uzama süresi ile tahliye tarihi bu sözleşmenin bitim tarihinden sonra hesaplanmalıdır. Yani her dönemde yapılan yenileme sözleşmesi on yıllık süreyi yeniden başlatır.

İhtiyaç Sebebi

İhtiyaç iddiasında ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Devamlılık arz etmeyen geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp, bu ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir.

Yazlık ihtiyaç sebebine dahildir, yazlık geçici olmayan konut olarak değerlendirilir.

TBK 350 için ihtar şart değil ama sözleşmede özel düzenleme varsa, buna uyulması gerekir. (İstanbul BAM 35 HD bu görüşe karşı)

Kiraya Veren İntifa hakkı sahibiyse, İntifa hakkı sahibinin ölümü ile bu hak mirasçılara geçmez. Artık malik sıfat sahibidir. (3 HD 2022/2469 E 2022/6233 K 28.06.2022)

İHTİYAÇ SEBEBİ BAZI İLKELER

- İhtarnamele İhtiyaç İddiası Olmak Zorunda Değil
(6 HD 2014/13390 E 2014/14132 K 17.12.2014)
- Dava Açılacağına İlişkin İhbarın Tüm Mirasçılar Tarafından Keşide Edilmesi Gereği (6 HD 2015/9846 E 2015/9056 K 26.10.2015)
- Belirli / Belirsiz ayrımı burada da önemli. Belirli sözleşmelerde sözleşme bitimi ile, belirsiz sözleşmede ise genel fesih sürelerine uyarak dava tarihi belirlenir.
- Ortada sözleşme yoksa, sözlü sözleşme varsa ya da kaybolmuşsa burada sözleşmenin başlangıç tarihini davacı ispatla mükellef.
- TBK 353 ve gerekçesi gereği dava açma süresinde ya da dava açma süresi öncesi gönderilen ihtarname, dava açma hakkını 1 kira yılı uzatır. İhtarnamenin tebliği şarttır. Sözleşme özel şartlarındaki ihtar zorunluluğu da TBK 353 gereği süreyi uzatır.

İHTİYAÇ SEBEBİ BAZI İLKELER

- Şirketin ihtiyacı nedeniyle gerçek kişi (şirket ortağı) ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz.

3 HD 2017/4717 E. 2017/13324 K. 04.10.2017

- Şirket malikse o halde işletmeyi büyütmek için ihtiyaç iddiasında bulunabilir. Şube gereği de ihtiyaç sebebidir.
- Dava şirket ihtiyacına bağlı olarak açılmıştır. Davacı şirket kiralananda küçük ev aletleri ve beyaz eşya satışı yapacağını bildirerek kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davacı ticari şirket olmakla kiralananda yapılacak işin şirketin faaliyet konuları arasında yer alması gerekir. Şirket ana sözleşmesinde yer almayan bir konuda şirketin ihtiyacının varlığından söz edilemez.

6 HD 2013/11981 E. 2013/15525 K. 19.11.2013

Yeni Malikin İhtiyacı

- Yeni malik ihtiyacında iki süre var. 6 ay ya da sözleşmenin bitimi, hangisi yakınsa o süre kullanılır. 6 ay için ihtarın tebliği şart. Yani malik/Malik sıfatı birleşir. TBK 351/2, TBK 350'nin görünümüdür. Kira tespiti davası birlikte açılabilir. Engel yoktur.
- Yeni Malik ihtarla süre vermişse o süreye uymalı (6 HD 2015/2277 E 2015/3708 K 15.04.2015)
- Yeni Malik ihtarla süre vermişse o süreye uymak zorunda değil (Antalya BAM 6 HD 2021/341 E 2022/1992 K)
- Yeni Malik İhtar Göndermemişse Kiracı Temerrüde Düşmez (6 HD 2015/4840 E 2015/6370 K 24.06.2015)
- Muvazaalı satış iddiası bu davanın konusu olmaz. Asliye Hukukta dava açılması gerekir.
- Yeni malik TBK 351/2'deki söz. bitiminden itibaren 1 ay içinde dava hakkını kullanmak istiyorsa, sözleşme özel şartlarında belirtilen ihtar şartını yerine getirmek zorundadır. İhtar göndermeden açılan dava süresinde değildir (6 HD 2015/3786 E 2015/3683 K 14.04.2015)

Tahliye Taahhüdü Meselesi

- *TMK'nın 6 ve HMK'nın 190. maddesi gereğince ispat yükü, iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. Tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinden önce imzalandığını iddia eden davalı kiracı bu iddiasını ispat etmekle yükümlüdür. (HGK 2017/975 E. 2021/1108 K. 28.09.2021)*
- 04.10.1944 tarihli ve 1944/20 E., 1944/28 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında, ilk kira sözleşmesi ile birlikte verilmiş olan tahliye taahhüdünün serbest iradeye dayanmadığından geçerli olmadığı
- Kiracı kiraya verene ihtarname çekip taahhüdü hükümsüz kılmak için TBK 39 uyarınca süresi içinde iptal davası açabilir.
- Şarta bağlı taahhüt geçerlidir. (6 HD 2009/1388 E 2009/2938 K 07.04.2009)
- Yenilenen sözleşme ile verilen taahhüt geçerlidir. (6 HD 2015/5771 E 2016/1190 K 22.02.2016)

Tahliye Taahhüdü Meselesi

- Yeni malik, eski malikin tahliye taahhüdünü kullanabilir
- Örn 14 yapılır, 7 gün içinde itiraz gelmez, 15 gün içinde tahliye edilmezse doğrudan tahliye
- İtiraz içeriğine göre ya İcra Hukuk ya Sulh Hukuk
- İcra başlatmadan doğrudan Sulh Hukukta da dava açılabilir. Dava açılacağı bir ay içinde ihtar edilirse TBK 353 dava açma hakkı bir yıl uzar
- Tanzim tarihi olmasa da "içinde kiracı olarak bulunduğum" ibaresi yeterlidir (3 HD 2022/8307 E 2023/168 K 21.02.2023) Tanzim tarihi kurucu unsur değildir
- Birden çok kiracı varsa hepsi vermek zorunda, hepsine takip yapılacak. Kiracılık devrinde eski kiracının verdiği yenisini de etkiler. Mirasçılıkta da aynısı geçerli

«...Davalının taahhütteki tanzim ve tahliye tarihlerinin sonradan rızası hilafına doldurulduğuna dair yazılı belge sunamamış olması karşısında taahhüt geçerli olup, davalıyı bağlayacağı, öte yandan taahhütnamedeki tanzim ve tahliye tarihinin boş olarak bırakılıp davacıya verildiğinin kabul edilmesi halinde dahi, davalı kiracının bu şekilde davranışının sonucuna katlanmak zorunda olduğu...»

YARGITAY'IN TARİHSİZ TAHLİYE TAAHHÜDÜ KONUSUNDA İLKE KARARI

Tahliye Taahhüdü Aile Konutu Meselesi

Tahliye Taahhüdü takibine yapılan aile konutu itirazında; en geç takip tarihine kadar sözleşmede imzası olmayan diğer eş, malike mecurun aile konutu olduğu hususunda bildirimde bulunmamışsa aile konutu itirazı dinlenilmez

Antalya BAM 6 HD 2022/1054 E 1010 K 24.05.2022

İcra Mahkemelerinin önlerine gelen uyuşmazlığı takip hukuku kurallarına göre ve basit usulde yargılama yaparak çözmekle görevli olduğu, takip hukukuna ilişkin uyuşmazlıkları çözüme görevini yerine getirirken bir başka dava dosyasının bekletici mesele yapılamayacağı

12 HD 2022/954 E 2023/2309 K 04.04.2023

TMK. Md 194: Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

TBK. Md 349: Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Bu rızanın alınması mümkün olmazsa veya eş haklı sebep olmaksızın rızasını vermektan kaçınırsa kiracı, hâkimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir. Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır

İki haklı İhtar TBK 352/2

- Bir kira yılında 2 kere ihtar düşülmesi lazım. Tebliğ şart. Tebliğden önce ödeme ile ihtar koşulu oluşmaz.
- Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz. Bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde de bir yıl hesabına bakılır.
- Yan giderlerin ödenmediğinin ihtarı iki haklı ihtara konu olmaz
- Tebliğ tarihi ile ödeme aynıysa kiracı lehine olan uygulanır, ödeme daha önce kabul edilir
- Sözleşme bitiminden itibaren bir ay içinde açılır. TBK 315 ile farkı budur. İcra da ihtar yerine geçer. İcra daha ucuz ama tebliği uzun sürüyor
- İhtarda ödenmeyen kira ile ait olduğu ayı, bunların miktarını, ve ödenmesi talebi ile ödenmediğindeki sonucun açıkça bildirilmesi gerekir.

BİRİKMİŞ KİRA HAKKI KÖTÜYE KULLANILAMAZ

Temerrüde düşmüş şekilde yekun olarak takibe konulmalı. Ay ay bölünüp, hakkın kötüye kullanımı söz konusu olamaz. (TBK 352/2 için de geçerli)

Muaccel hale gelen kiranın tek ihtarla istenmesi gerektiğinden bu kira parasının bölünüp değişik ihtarlarla istenerek iki haklı ihtara konu yapılması mümkün değildir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2012/6847 E 2012/9875 K 02.07.2012

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 1995/8506 E 1995/9732 K 27.09.1995

İcra Hukuk Mahkemesi kararlarının niteliği

- İcra Hukuk Mahkemesi kararları sadece kendi aralarında kesin hüküm ihtiva eder. Genel yetkili mahkemeleri ilgilendirmez. İcra Hukuk Mahkemesinde verilen bir karar neticesinde Sulh Hukuk Mahkemesinden karar getirilebilir. Önemli olan Sulh Hukuk Mahkemesinin tedbir verip vermeyeceğidir. Sulh Hukuk Mahkemeleri tedbir konusunda çekimserdir.
- İcra mahk. kararları maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmese de, icra mahk. kararları kesinleşirse, aynı konuda, aynı takiple ilgili ve tarafları aynı olan kararlar yönünden birbirlerine karşı kesin hükmün sonuçlarını doğururlar
Antalya BAM 6 HD 2022/1919 E 2023/290 K 13.02.2023
- İcra Hukuk dar yetkili olduğundan belge dışında bir delile itibar etmez ancak Sulh Hukuk tanık dahi dinleyebilir. İddia konuları tartışmalı ise İcra Hukuk mahkemesinin esastan reddetmesi gerekir. Görevsizlik veremez.

Katılanın suça konu sanığın oturmuş olduğu taşınmazı isimli kişiden satın alıp, taşınmazı tahliye etmesi için sanık aleyhine müdahalenin meni davası açtığı, davanın katılan lehine sonuçlanıp kesinleşmesine rağmen, sanığın taşınmazı işgale devam ettiği belirlenmiştir. Mahkemece \"... taraflar arasında hukuki ihtilaf bulunduğu...\\" gerekçesine dayanılmış ise de dava dosyası kapsamında taraflar arasında herhangi bir hukuki ilişkinin bulunduğuna dair bir delil yer almamaktadır. Bu itibarla, sanığın katılanın taşınmazını işgalinin bir hakka dayanmadığı anlaşılakla yerinde olmayan gerekçeyle kurulan beraat hükmü hukuka aykırıdır.

Yargıtay 8. Ceza Dairesi 2021/4228 E. 2023/162 K. 23.01.2023

(Kiracıya ilişkin diye haberlere çıktı ama aslında evi satan ve tahliye etmeyen eski malik ile ilgili bir karar)

Kiracının/eşinin evi olması TBK 352/3

- Sadece konutlar için geçerlidir. Home ofisse iş yeri hükümdedir
- Kiracıya mirasla kalmışsa intikal şart değildir
- Malik dava açamaz, kiraya veren açar
- Sözleşmenin bitimiyle bir ay içinde açılır (Tüm 352 böyle)
- Aynı ilçe veya belde içinde olmalı
- Tahliyesi istenen konutla aynı niteliklerde olmalı. 3+1 evde oturan 4 kişilik bir aileye gidin 1+1 evinizde oturun denilemez
- Kiraya veren, ev yok mu var mı nasıl öğrenecek?
- Sözleşme kurulurken kiracıya ait herhangi bir konut bulunmamasından ve konutun sonradan edinilmesinden dolayı 352/3 koşulları oluşmadığı sebebiyle davanın reddinin hatalı olduğu

Ankara BAM 15 HD 2018/2627 E 2019/1503 K 11.07.2019

İstanbul BAM 49 HD 2020/862 E 2020/742 K 15.12.2020

Kira Tespiti

- İhtar şart değildir, artış şartı varsa TBK. md. 345/3 uyarınca her zaman açılabilir.
- Hakkaniyet indirimi yapılır. Uygulamada %5-%20 arasındadır.
- Kısmi veya belirsiz olamaz, ıslah edilemez. Tahsili için kesinleşme şarttır. Başlangıcından itibaren muaccel hale gelir.
- Aylık şekilde belirlenir, harç da aylık fark üzerinden alınır ama yıllık kira bedeli üzerinden vekalet ücreti verilir. Tahliye davalarında vekalet ücreti farklıdır
- *TBK 344/3'e göre kira bedelinin hak ve nesafet kuralına göre belirlenebilmesi için 4+1 kuralının uygulanması gerekir, ilk yıl sözleşme hükümleri, uzayan 4 yılda TBK 344/1 maddesine göre üfe oranını geçmemek üzere endeks uygulanmalı, 5 yıldan sonra yani 6 yıl için ise TBK 344/3 maddesine göre hak ve nesafet kuralına göre kira bedeli belirlenmelidir. 6. HD. 2014/4518 E. 2015/27 K. 12.01.2015*

Kira Tespiti

- Yalnızca konut ve çatılı iş yeri için açılır. Genel kira veya ürün kirasında olmaz. Kiracı da açabilir
- **Kesinleşmeden icra edilemezler, yargılama giderleri hariç (farklı kararlar var)**
- *Kira tespit ilamları, kira alacakları yönünden eda hükmü içermediğinden, yargılama gideri ve vekalet ücreti gibi feriler dışında ilamlı icra takibi konusu yapılamaz. İcra Mahkemesi'nce, kira alacakları ve faizine yönelik takibin iptaline karar verilmesi gerekirken, eda hükmü içeren vekalet ücreti ve yargılama giderini de kapsayacak şekilde tüm takibin iptaline karar verilmesi isabetsizdir. (8 HD. 2016/4721 E. 2016/6720 K. 13.4.2016)*
- Paylı mülkiyette her paydaş kendi payı için açabilir. Elbirliğinde zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Eksiklik sonradan tamamlanır.
- Sözleşme yenilenmişse, yenilenme döneminde emsal oranında belirlenmemişse ilk sözleşme tarihi baz alınır

İhtarnameye bildirilen kira parasını kabul ettiğini davacı tarafa derhal bildirmedine göre, davacı ihtar da bildirdiği miktar ile bağı tutulamaz.

3 HD 1983/3002 E. 1983/3129 K. 04.07.1983

(Nihat Yavuz, 3 HD Eski Bşk.-Yargıtay Dergisi, 1988 Cilt 14, Sayı 1-2)

21.11.1966 gün ve 19/10 Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince, kira parasının tespiti davacı her zaman açılabilir. Kira parasının arttırılması ile ilgili olarak gönderilen ihtarname veya aynı amaç için açılan davanın dilekçesinin tebliğ tarihi, tespit edilecek kira parasının geçerli olacağı dönemin belirlenmesi açısından önemlidir.

3 HD 2011/11305 E. 2011/11680 K. 05.07.2011 (Eski karar-Artık Dilekçe tebliği aranmıyor. Ama İhtarnameye tebliğ şart)

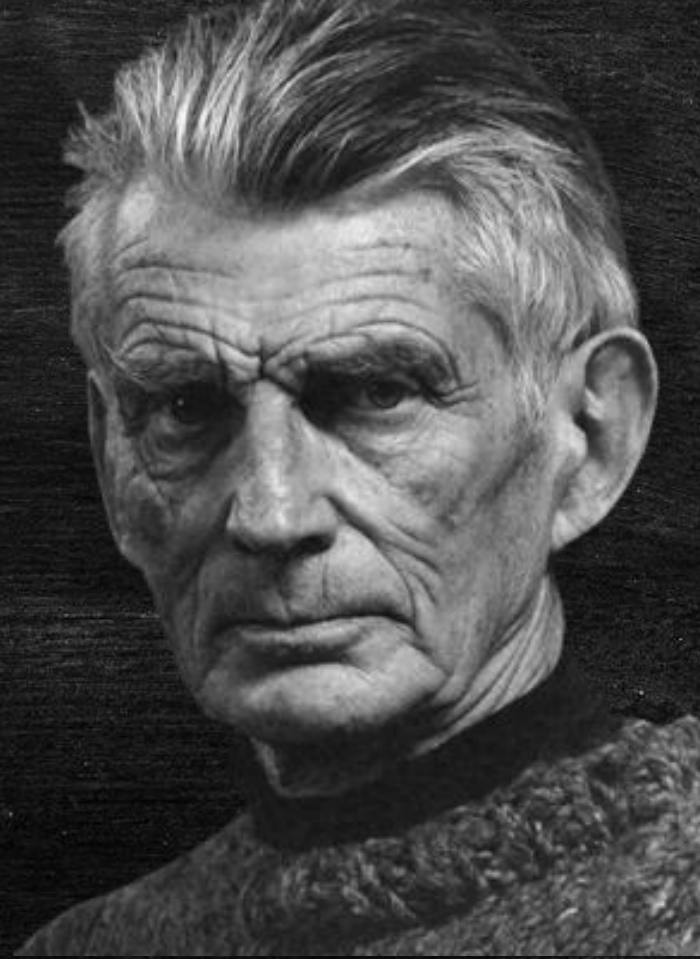
Kira bedelinin tespiti davasını, kira sözleşmesini akdeden taraflar açabileceği gibi, o taşınmazın maliki veya paydaşlarından her biri de açabilir. Kiralanan, iştirak halinde mülkiyete konu ise, tüm mirasçılardan birlikte dava açmaları veya açılan davaya katılmaları yahut muvafakat vermeleri ya da miras şirketine mümessil tayini ile mümkündür. Kiralanan müşterek mülkiyete tabi ise, her paydaş kendi payı oranında kira parasının tespitini isteyebilir

**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/15709 Esas 2018/13113 Karar
20.12.2018**

UYARLAMA (TBK. md. 138)

*“Hep denedin.
Hep yenildin.
Olsun. Yine dene.
Yine yenil.
Daha iyi yenil..”*

Samuel Beckett



TBK m.138 UYARINCA AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜNE DAYALI UYARLAMA

«Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.

Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.»

- Kaçınılmaz, Karşı konulamaz, öngörülemez, taraflardan hiçbirinin sorumluluğunu/kusurunu gerektirmeyecek olması
- Deprem, sel, yangın, salgın hastalık gibi doğal afetler mücbir sebep sayılır.
- Olağan üstü durum borçludan kaynaklanmamış olmalı
- Olağan üstü durum, sözleşmenin yapıldığı sıradaki mevcut olguları, borcun ifasını dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalı
- Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalı
- Sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması / Sözleşmeden dönme veya sürekli edimli sözleşmelerde haklı Fesih hakkı

Dinleme sabrı
gösterdiğiniz için
teşekkürler...

Av. Yankı BÜYÜKSEZER

av.yankibuyuksezer@gmail.com