

Kira Hukuku Uygulamaları

Av. Yankı BÜYÜKSEZER – İstanbul Barosu

V3.1

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 yaşamının 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>

Aynı araştırma, Balıkesir Üniversitesi Öğretim Üyesi Dr. Salih Tosun öncülüğünde de «*Kiracıların Endişelerini Anlamak: Konut Sorununun Ruh Sağlığı, Refah Düzeyi ve Gelir Dağılımına Etkisi*» başlığı ile Türkiye'de de yapıldı.

<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/4252646>

Kira Sözleşmelerinin Niteliği Bakımından

- Genel Hükümlere tabi, Konut ve çatılı iş yeri olmayanlar
(arsa, baz istasyonu, pano, apartman duvarı, AVM içi stant, otobüs giydirme, çim biçme makinası 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

Sabit Yapı-Sökülebilir Yapı

-
- 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 Alacağı/Tazminatta Tahkim olur; Tahliye, Fesih ve Tespitte olmaz

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 (İhale Kanunu)
- 3) Kira Türlerine göre Düzenlemeler (Konut ve Çatılı İş yeri mi Genel Kira mı)
- 4) Genel Hükümler

Kiraya Veren Kavramı

Kira sistemimizde malik, ev sahibi gibi kavramlar yoktur. Kiraya veren kavramı vardır. Herkes başkasının evini sözlü onay ile kiraya verebilir. Bu onayın verilmediğini iddia sonrasında kiraya vermeyen malikindir. Kiraya veren üstün sıfattır. Bir yerin maliki olmayan da kiraya veren olabilir. Bu noktada dava hakları kiraya verenindir. Paylı ya da elbirliği mülkiyette bir kişi kiraya verense o halde diğer maliklerin aktif husumeti aranmaz. Bir yer isterse 20 paydaşlı olsun bir kişi kiraya verense o halde kiraya veren aktif husumet sahibidir.

Vekaleten kiraya veren ise vekil gibi sadece sözleşmeyi imzalar ancak dava hakları kiraya verendedir. Kira sözleşmesi için genel vekalet yeterlidir.

Kiraya Vermeyen Paydaşın Hakları

Kiraya vermeyen malikin haberi olmadan sözleşme kurulmuşsa ya da paydaşların haberi olmadan paydaşlardan biri taşınmazı kiraya vermişse o halde;

Paydaşların seçimlik hakkı vardır, ister kiracıya ihtarname gönderip «kiralari payımız oranında bize öde» diyebilirler isterlerse de Asliye Hukukta işgalden dolayı dava açıp «burası paylı mülkiyet, pay ve paydaş çoğunluğu ile sözleşme yapılmamış, bizim onayımız yoktur» diyerek kendileri açısından işgalci olan kiracının tahliyesini isterler. Ancak önce ihtar sonra tahliye olmaz zira Yargıtay ihtarı sözleşmeye icazet olarak kabul eder. Birinden biri seçilecek.

Kiraya vermeyen, kendisinden habersiz taşınmazı kiralanan malik açısından da aynı süreç geçerli. İhtar gönderip «kiralari bana» öde de diyebilir Asliye Hukukta dava da açabilir.



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 düzenindendir. 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, bildirimini 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 ($\text{net} \times 1,25 = \text{brüt kira}$)
- Kefalet sözleşmesi (TBK md. 583)
- 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, TBK md. 315)
- Faydalı gider/Zorunlu gider ayrımı ve buna kimin katlanacağı
- Kiralanan şeyin zorunlu onarımı (Tahliye sebebi olmaz) TBK 350/2, Geçici Tahliye
- Alt kira izni / Kiranın devri (TBK. md 322-323)

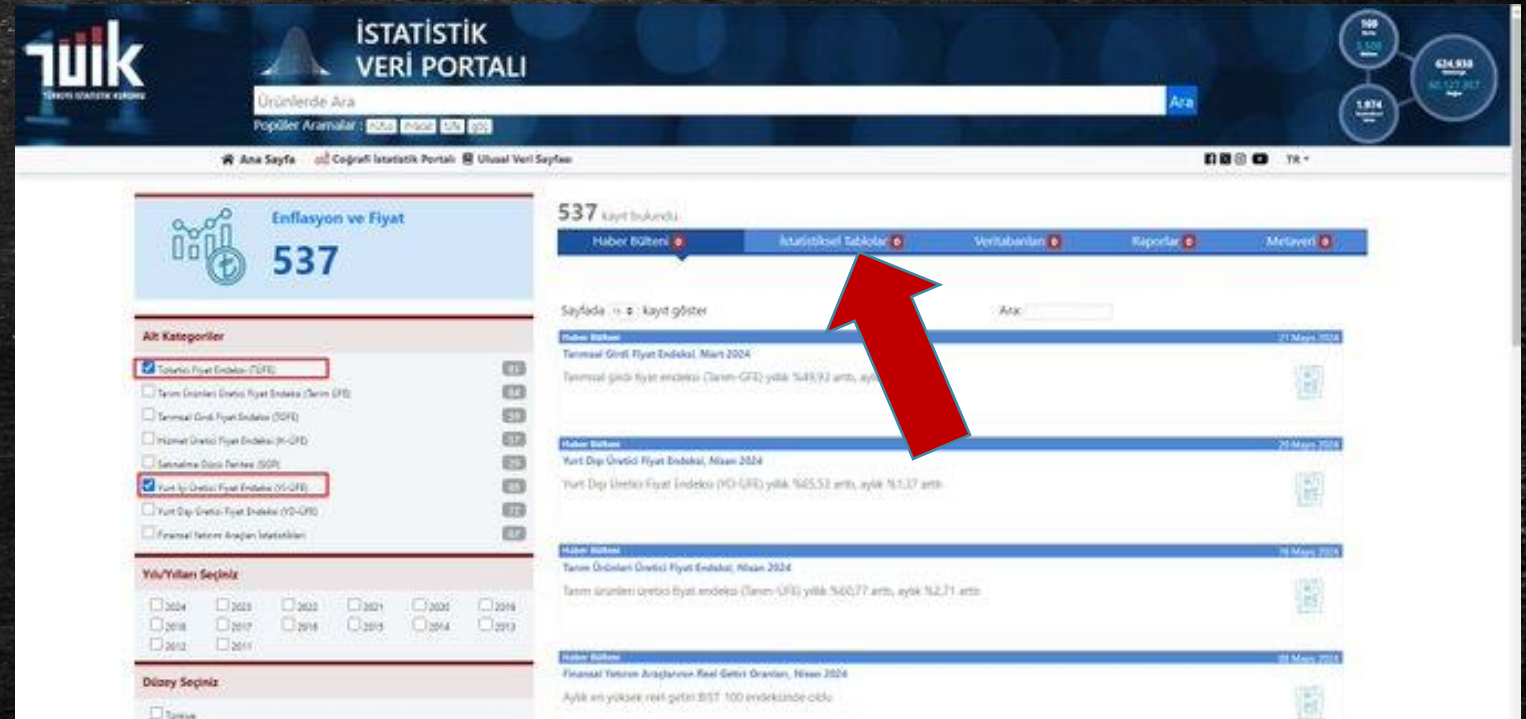
Konutlarda alt kiraya ve devre açıkça izin verilmeli, İş yerlerinde de alt kira izni açık olmalı ama kiraya veren, haklı sebep olmadıkça devre rızayı vermekten kaçınamaz.

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) Ayın başı diyorsa ayın 1'i. 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 kararı)*
- Yargıtay'a göre sözlü ihtirazi kayıt, zımni kabul gibi kavramlar kira ilişkisinde yoktur.
- *TBK md. 147 uyarınca kira alacağından doğan davalar beş yıllık zamanaşımı süresine, kira alacağı dışında kira sözleşmesine dayanılarak açılan alacak ve tazminat davaları TBK md 146. uyarınca on yıllık zamanaşımı süresine tabidir. 3 HD 2019/4165 E. 2019/9976 K. 11.12.2019*
- Muaccelliyet şartı, cezai şart olamaz. (Kiracı aleyhine düzenleme yasağı)

Kira Parasının artışı

Şayet sözleşmede özel bir artış oranı varsa o halde öncelik o oranındır. Tüfe üst sınırdır. Sözleşme oranı Tüfe'yi geçiyorsa Tüfe, sözleşme oranı Tüfe'nin altındaysa sözleşme oranı uygulanır. Her yenileme dönemi buna dikkat edilir. Sözleşmesel artış TBK 344 ile belirlenmişse o halde TÜİK tarafından her ayın 3'ünde açıklanan verilerden Tüfenin oniki aylık değişim oranı uygulanır.



<https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Enflasyon-ve-Fiyat-106> sayfasındaki verilere göre artış yapılacak ayın bir önceki ayının verisi dikkate alınır. TÜİK tarafından açıklanan veriler bir önceki ayın verisidir. Ocak'ta artış yapılacaksa 3 Ocak'ta açıklanan veri baz alınır ama o veri Aralık verisidir.

Sayfada 50 kayıtlar göster

Ara:

Finansal Yatırım Araçları İstatistikleri

 **Yeni** Finansal Yatırım Araçlarının Yıllara Göre Dönemsel Reel Getiri Oranları 08 Ocak 2025  

Mevsim Etkisinden Arındırılmış TÜFE Göstergeleri (2003=100)

 **Yeni** Mevsim etkisinden arındırılmış TÜFE göstergeleri 06 Ocak 2025  

Tüketici Fiyat Endeksleri (2003=100)

 **Yeni** Harcama gruplarına göre endeks sonuçları 03 Ocak 2025   **Yeni** Ana gruplar itibarıyla madde sepeti listesi 03 Ocak 2025   **Yeni** Ana grup ağırlıkları ve ilgili sayısal bilgiler 03 Ocak 2025   **Yeni** Tüketici fiyat endeksi seçilmiş maddelere ait ortalama fiyatlar 03 Ocak 2025   **Yeni** Tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları 03 Ocak 2025   **Yeni** Tüketici fiyat endeksi ana grup ve temel başlık ağırlıkları 03 Ocak 2025  

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, CPA 2008 (2003=100)

 Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi- Bölümlerin Toplam Endeks Değişimine Etkisi (2003=100) NACE Rev.2 04 Mart 2024   Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (2003=100) 04 Mart 2024   Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi ve Değişim Oranları (Tarihsel Seri) 04 Mart 2024   Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi- Ana Sanayi Grupları (2003=100) NACE Rev. 2 04 Mart 2024   Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi- Kısım, Bölüm ve Gruplar (2003=100) NACE Rev. 2 04 Mart 2024  

Kira sözleşmesinin sonlandırılması

- Fesih Süreleri, Fesih hakkı (Usulüne uygun anahtar teslimi)
- 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. Döviz?

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 veya eşinin başkaca bir evinin olması sebebi (TBK. md. 352/3)

TBK. md. 315 dikkat edilmesi gerekenler

Ödeme her aşamada ileri sürülebilir savunmanın genişletilmesi yasağına takılmaz. 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

T.C.
İSTANBUL

Örnek No: 1

TAKİP TALEBİ

1-Alacaklının ve varsa kanuni temsilcisinin ve vekilinin adı, soyadı, vergi kimlik numarası T.C kimlik numarası alacaklı veya vekili adına ödemenin yapılacağı banka adıyla hesap bilgileri ve yerleşim yerindeki adresi; alacaklı yabancı ülkede oturuyorsa, Türkiye'de göstereceği yerleşim yerindeki adresi : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Mernis adresi seçilmiştir.
vekilli Av. Yankı Büyüksözer
E-5 Yanyol Cd Gülbahar Sk Ar Plaza C Blok No: 13, K:4 Koztayağı Kadıköy / İSTANBUL

2-Borçlunun ve varsa kanuni temsilcisinin adı, soyadı ve yerleşim yerindeki adresi, alacaklı tarafından biliniyorsa vergi kimlik numarası : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx LİMİTED ŞİRKETİ
İstanbul Şişli / İSTANBUL

3-Takip terekeye karşı açılmışsa mirasçıların adı, soyadı ve yerleşim yerindeki adresleri :

4- Alacağın veya istenen teminatın Türk parasıyla tutan ve faizli alacaklarda faizlin miktarı ile işlemeye başladığı gün; alacak veya teminat yabancı para ise alacağın hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiği ve faizi : xxxxxxxx LİMİTED ŞİRKETİ
2.750,00 TL Ödenmeyen Şubat 2023 kira parası (İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)
1.000,00 TL Ödenmeyen bakiye kira paraları (İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)
3.750,00 TL Toplam Alacak
Alacağın tahsili tarihine kadar %9 ve değişen oranlarda işleyecek yasal faizi, masraf ve vekalet ücreti ile tahsili, kısmi ödemelerde BK.100 e göre yapılmasını, TBK. m.315e göre 30 gün içinde ödenmediği takdirde akdın feshi ve mecurun tahliyesini talep ederim.
(TBK 100. Md.,) Uygulanacaktır.

5-Taşınır rehni veya ipotekle temin edilmiş lan bir alacak talebinde rehnedilenin ne olduğu, rehnedilen üçüncü şahıslar tarafından verilmiş veya mülkiyeti üçüncü şahsa geçmiş ise adı ve soyadı, rehnedilen şey üzerinde, sonra gelen rehlin hakkı varsa bu hakka sahip olan kişinin adı, soyadı, yerleşim yerindeki adresi :

6-Takip ilama veya ilam hükmündeki belgeye müstenit ise ilam veya belgeyi veren makamın adı, ilam veya belgenin tarihi, numarası ve özeti :

7-Adi veya hasılat kiralalarına alt takip talebi : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ŞİŞLİ/İSTANBUL adresinde bulunan kiralanmış taşınmaz için düzenlenmiş; 10.03.2020 Hazırlanış Tarihi, 10.03.2020 Başlangıç Tarihi, 10.03.2021 Sonlanma Tarihi 2.250,00 TL Meblağlı Kontrat. Kontrat Açıklaması : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Şişli/İstanbul adresindeki mecurun tahliyesi ve teslimi

8-Tevdi edilen senet (Poliçe, emre muharrer senet, çek) in tarih ve numarası, özeti, senede dayalı değilse borcun sebebi :

9-Alacaklının takip yollarından hangisini seçtiği : Haciz ve Tahliye

Yukarıdaki () bentte yazdığım hakkımın alınmasını talep ederim.

(İİK m.8, 58)

ALACAKLI / VEKİLİ
..... / ... /

T.C.
İSTANBUL
xx. İCRA DAİRESİ
2023xxx ESAS

Örnek No: 13**

**ADİ KİRAYA VE HASILAT KİRALARINA AİT TAKİPTE
ÖDEME EMRİ**

1-Alacaklı ve varsa kanuni temsilcisinin ve vekilinin adı, soyadı : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
ve yerleşim yerindeki adresi; alacaklı yabancı ülkede oturuyorsa vekili Av. Yankı Büyüksözer
Türkiye'de göstereceği yerleşim yerindeki adresi E-5 Yanyol Cd Gülbahar Sk Ar Plaza C Blok No: 13, K:4 Koztayağı Kadıköy / İSTANBUL

2-Borçlunun ve varsa kanuni temsilcisinin adı, soyadı ve yerleşim : xxxxxxxx LİMİTED ŞİRKETİ
yerindeki adresi, alacaklı tarafından biliniyorsa vergi kimlik /İstanbul Şişli / İSTANBUL
numarası

3- Alacağın Türk parasıyla tutarı, faiz miktarı ve işlemeye : xxxxxxxx LİMİTED ŞİRKETİ
başladığı gün; alacak veya teminat yabancı para ise alacağın 2.750,00TL Ödenmeyen Şubat 2023 kira parası (İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)
hangi tarihteki kur üzerinden talep edildiği ve faizi 1.000,00TL Ödenmeyen bakiye kira paraları (İstenen: Yıllık Adi Kanuni Faiz)
3.750,00TL Toplam Alacak
Alacağın tahsili tarihine kadar %9 ve değişen oranlarda işleyecek yasal faizi, masraf ve vekalet ücreti ile tahsili, kısmi ödemelerde BK.100 e göre yapılmasını, TBK. m.315e göre 30 gün içinde ödenmediği takdirde akdın feshi ve mecurun tahliyesini talep ederim. (TBK 100. Md.,) Uygulanacaktır.

4-Bir terekeye karşı yapılan takiplerde mirasçıların adı, soyadı ve :
yerleşim yerindeki adresleri

5-Sözleşme ve tarihi : 10/03/2020 günlü kira sözleşmesi 2.250,00 TL

Yukarıda yazılı borcu işbu ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde ödeme emrinde yazılı olan icra dairesine ait banka hesabına yatırmanız; borcun bir kısmını veya tamamını veya alacaklının takibine karşı bir itirazınız varsa, yine bu ödeme emrinin tebliği tarihinden itibaren yedi gün içinde açıkça ve sebepleri ile birlikte İcra ve İflas Kanununun 62. maddesi hükmü gereğince dilekçe ile veya sözlü olarak icra dairesine bildirmeniz, kira aktini ve sözleşmedeki imzanızı kesin ve açık olarak reddetmediğiniz takdirde, akdi kabul etmiş sayılacağınız, yukarıdaki süreler içinde borcu ödemeniz veya itiraz etmezseniz, alacaklının icra mahkemesinden tahliyenizi isteyebileceği ve kesinleşen kira alacağından dolayı da haciz talep edebileceği ihtar olunur. (*)22/02/2023 (İİK m.269)

XXXXX
İcra Müdür Yardımcısı
XXXXXX

İcra Dairesi Hesap Bilgileri

Banka Adı : T. Vakıflar Bankası T.A.O.

Iban No : TRXXXXXXXXXXXX

Vergi Dairesi Adı /No: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ- xxxxxxxxx

(*) A- Ödeme süresi; Borçlar Kanununun 260 ıncı maddesi gereğince, altı ay veya daha fazla süreli adi kiralarda otuz gün, daha az süreli olanlarında altı gün, aynı Kanunun 288'inci maddesi uyarınca hasılat kiralalarında altmış gündür.

B- İtiraz süresi; Ödeme süresi otuz ve altmış gün olan adi ve hasılat kiralalarında itiraz süresi yedi gün, ödeme süresi altı gün olan adi kiralarda ise üç gündür.

«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

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.

«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 bildirimin 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. Ödeme emrinde 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.

Ay ay kira alacaklarının icra takibi

- Kira sözleşmesi 01.01.2020 tarihli olsun. Sözleşmeye göre ödeme ayın 1-5'i arası. Şubat 2023 kirası ödenmedi. 6 Şubat icra yapılır. 30 gün süre verilir. 30 gün süre işlerken Mart da ödenmez. 6 Mart da Mart takibe konulur. O sırada Şubat'ın 30 günü biter. (İtiraz yok veya var) Mart'ın 30 günü işlerken Şubat için dava açılır. Mart'ın 30 günü bitmesen Nisan gelir ve ödenmez. 6 Nisanda da Nisan icraya konulur. O sırada Mart'ın 30 günü dolar ve Mart için dava açılır. Sonra Nisan, Mayıs... Böylece 5 ayrı aydan 5 ayrı icra ve 5 ayrı dava. Bunlar derdestlik değildir. Elimizde 5 takip demek 5 ihtarname demek. Davalar kesinleşmedikçe 01.01.2024 itibari ile TBK 352/2 (iki haklı ihtar) hakkı da doğar. İstenirse ondan da dava ayrıca açılır. Herhangi bir tahliye davası kesinleşene kadar tüm davalar açılabilir. Birbirinin derdestliği veya samimiyetsizliği olmadığı gibi tahliye kararı kesinleşse bile diğer davalarda «davanın açılmasına sebebiyet veren» yargılama giderlerinden sorumludur. Şartları varsa TBK 350, 347, 316 davaları da ayrıca açılabilir. Tahliye davalarından birinden kesinleşme gelene kadar kiracı, kiracıdır.

Bazı ilkeler

- TBK 315 için icra zorunluluğu yoktur ihtarname ile de süre verilir ama ihtarname ile süre vererseniz 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 şüphemiz 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 açın risk almayın.
- 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 de bir ihtarnamedir ancak $\frac{1}{4}$ açıklamasına kira yazılmalı)
- 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) Süre verilip verilmeyeceği somut olaya göre belirlenir
- Alt kira yasağının da sonuç maddesi diyebiliriz.
- İhlal Kullanımdan kaynaklı olmalıdır. Sözleşme maddesinin ihlali madde kapsamına girmez.
- İhlalin bilindiğinin ispatı halinde bilme anından sonra makul süre geçmişse artık ihlale dayanılmaz

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

01.01.2013 Sözleşme

01.01.2014 Sözleşme ilk yılı

01.01.2024 10 yıl uzama

01.01.2024-01.01.2025 (ihtar yılı)

01.10.2024'e kadar ihtar tebliğ
ettirilmeli

01.01.2025 Dava açılabilir

*Dava en geç ne zaman açılmalı?

▪ Belirsiz Süreli Hesap

01.01.2012 Sözleşme yılı

01.01.2022 Sözleşme Bitimi

01.01.2022-01.04.2022 (İhtar)

01.07.2022 Dava açılır

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

Sözleşme Yılı + 10 Yıl + 1 Yıl

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) Örnek madde: «*Taraflarca, sözleşmenin yenilenmesinden/uzamasından 1 ay önce yazılı bildirimde bulunulmaması halinde sözleşme aynı şartlarla uzamış sayılır*»

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

- İhtarnamede İhtiyaç İddiası Olmak Zorunda Değil (6 HD 2014/13390 E 2014/14132 K 17.12.2014)
- İhtarnamede İhtiyaç İddiası Olmak Zorundadır (Konya BAM 4 HD 2023/166 E 2023/1083 K 10.5.2023)
- İhtardaki ihtiyaç iddiası davada değişebilir. Dava içindeki iddia da değişebilir
- 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. Belirsiz süreli sözleşmelerde uzatmaz.

İHTİYAÇ SEBEBİ BAZI İLKELER

- Evlilik kararlarında güçlü ve somut delille ispat aranır. «Her evlilik vaadi evlilikle sonuçlanmaz» şeklinde ret kararları vardır
- Yargıtay, dava sırasında veya davadan önce evin satılığa çıkarılmasını «samimiyetsizlik» olarak kabul eder ancak buna katılmayan BAM kararları da var
- Evin satılması halinde davanın reddi gerekir. Yeni Malikin TBK 310 kapsamında davaya devam hakkı burada çelişkili kararlara sebebiyet veriyor
- Kiraya verenin ölmesi halinde mirasçılar da kendi ihtiyaçlarını ispatlayabilirse davaya devam edebilirler
- Kiraya vermeyen malikin «mülkiyet hakkından» kaynaklı dava hakkı da vardır ancak ya davayı kiraya veren ya da kiraya vermeyen malik açacaktır. Örn: Kiraya vermeyen malikin alt soyu için kiraya veren dava açamaz
- Konutun kiraya verilmesinden kısa süre sonra doğan ihtiyacın samimi izahı gerekir

İHTİYAÇ SEBEBİ BAZI İLKELER

- Şirketin ihtiyacı nedeniyle gerçek kişi (şirket ortağı) ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminde bulunamaz. Şirket şirketin gayrimenkulü için dava açabilir
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 Muvazaanın tespiti davası 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)

Yeni Malikin İhtiyacı

- Yeni malik ihtarname göndermemişse o halde kiracının eski kiraya verene ödediği kiralarla kiracı, borcundan kurtulur
- Yeni malikin kendisinden önce ödenmeyen kiralara dayanarak tahliye talep edebilmesi için eski kiraya verenden temlik alması gerekir
- Sadece alacağı temlik alan 3. kişinin tahliye isteme hakkı yoktur
- «Davacının, davalı kiraya verenin kiralananı satın aldığını haricen de olsa öğrendiği ve bunun üzerine kira ödemelerini davalının banka hesabına yatırmak suretiyle davalının "kiraya veren" sıfatını bilerek, kira ilişkisinden kaynaklı kira ödeme edimini davalı nezdinde yerine getirmeye başladığı açıktır» İstanbul BAM, 36. HD., E. 2017/635 K. 2017/825 T. 1.6.2017
- Payı mülkiyette paydaşlardan birinin diğer veya tüm payları satın alması, payları satın alan paydaşı yeni malik yapmaz

Örnek 1:

Sözleşme Tarihi: 01.07.2018 (1 Yıllık Sözleşme)

Satın Alma: 03.04.2022

Yeni malikin üç seçimlik hakkı vardır

- 03.04.2022-03.05.2022 arası ihtarnameyi kiracıya tebliğ ettirip TBK md 351/1 uyarında kiracıya 6 ay süre verebilir. O halde satın alma tarihinden itibaren 6 ay sonra açacağı dava ile tahliye talep edebilir. 03.04.2022-03.10.2022. Artık 6 ay verdiği için TBK md 351/2'ye yani sözleşmenin süresinin bitmesine dayanamaz. 03.10.2022 tarihinde başlayacak dava hakkını TBK md 351/1'e dayanarak 01.07.2023 tarihine kadar kullanabilir
- Yeni Malik satın alma tarihinden sonra en yakın tarih "sözleşmenin sona erme tarihi" ise o halde TBK md 351/2'ye de dayanabilir. Bu halde ihtarname gönderme zorunluluğu yoktur. Ancak sözleşmede kiraya verene özel bir ihtarname süresi öngörülmüşse buna uymak zorundadır. Bu halde davayı TBK. md 351/2 uyarınca 01.07.2022 tarihinden itibaren 1 ay içinde açmalıdır. Şayet öncesinde ihtarname tebliğ edilmişse o halde TBK md. 353 uyarınca kiraya veren yeni malikin dava açma hakkı 01.07.2023 tarihine kadar uzamıştır.
- Yeni malik satın alma ile artık normal malik de olduğu için davayı TBK md 350'ye dayanarak da 01.07.2023 tarihinden itibaren açabilir.

Örnek 2:

Sözleşme Tarihi: 01.07.2018 (1 Yıllık Sözleşme)

Satın Alma: 06.08.2022

Yeni malikin üç seçimlik hakkı vardır

- 06.08.2022-06.09.2022 arası ihtarnameyi kiracıya tebliğ ettirip TBK md 351/1 uyarında kiracıya 6 ay süre verebilir. O halde satın alma tarihinden itibaren 6 ay sonra açacağı dava ile tahliye talep edebilir. 06.08.2022-06.02.2023. 06.02.2023 tarihinde başlayacak dava hakkını TBK md 351/1'e dayanarak 01.07.2023 tarihine kadar kullanabilir. TBK md 351/1 dava hakkı hemen kullanılmak zorunda olmayıp sözleşme bitim tarihine kadar kullanılabilir
- Yeni Malik satın alma tarihinden sonra en yakın tarih "sözleşmenin sona erme tarihi" ise o halde TBK md 351/2'ye de dayanabilir. Bu halde ihtarname gönderme zorunluluğu yoktur. Ancak sözleşmede kiraya verene özel bir ihtarname süresi öngörülmüşse buna uymak zorundadır. Bu halde davayı TBK. md 351/2 uyarınca 01.07.2023 tarihinden itibaren 1 ay içinde açmalıdır. Şayet öncesinde ihtarname tebliğ edilmişse o halde TBK md. 353 uyarınca kiraya veren yeni malikin dava açma hakkı 01.07.2024 tarihine kadar uzamıştır.
- Yeni malik satın alma ile artık normal malik de olduğu için davayı TBK md 350'ye dayanarak da 01.07.2023 tarihinden itibaren açabilir.

TBK. md. 355 (Üç yıl kiralama yasağı)

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 bulunduğu dair bir delil yer almamaktadır. Bu itibarla, sanığın katılanın taşınmazını işgalinin bir hakka dayanmadığı anlaşılmakla 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)

- «İhtiyaç nedeniyle tahliye edilen konutun başka bir şahsa kiraya verilmesi durumunda yasanın ön gördüğü tazminatın cebri icra yoluyla mecurun fiilen boşaltılması koşuluna bağlı olduğu, yargılama konusu olayda cebri icra marifetiyle bir tahliye bulunmadığı, bu nedenle tazminat davasının reddi gerektiği anlaşılmıştır.» **İstanbul BAM 35 HD 2019/1015 E 2021/1717 K 13.07.2021**
- «Mecurun ihtiyaç nedeniyle tahliyesine karar verilmesine rağmen kiracının mecurda bulunmaya devam ettiği, sözleşmenin sona ermesinin ve tahliyenin fiilen vaki olmadığı, süreçte 24/03/2016 tarihinde kiraya veren ile kiracının kendi ortak iradeleriyle sözleşmenin feshine yönelik "fesih ve teslim belgesi" düzenledikleri, bu durumda "sözleşmenin sona erdirilmesi ve tahliyenin" tarafların anlaşmasıyla yapılmış olduğu, mahkeme kararının icrası yoluna gidilmediği anlaşılmıştır.» **İstanbul BAM 35 HD 2017/1061 E 2018/40 K 10.01.2018**
- «Somut olayda; davacı, 01.06.2011 başlangıç tarihli ve iki yıl süreli kira sözleşmesi ile taşınmazda kiracı iken, davalı tarafından 17.12.2013 tarihli ihtarname ile eve ihtiyacı olduğu gerekçesiyle davacının evden tahliyesinin talep edildiği, davacı kiracı tarafından 2014 yılının mayıs ayında evin tahliye edildiği ve taşınmazın tahliye edildikten sonra üçüncü kişiye kiralandığı hususlarında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalı kiraya verenin, gereksinim amacıyla bir tahliye davası açmadığı anlaşılmakta olup davacı kiracı taşınmazı bir yargı kararı veya icra marifetiyle tahliye etmemiştir. Bu durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 355. maddesi uyarınca tazminat koşulları oluşmamıştır.» **3 HD 2017/4956 E 2019/871 K 07.02.2019**

Tahliye Taahhüdü Meselesi

- *TMK'nın 6 ve HMK'nın 190. maddesi gereğince ispat yükü, iddia edilen vakıya 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
- Tarihe ve/veya İmzaya açık itiraz varsa Sulh Hukuk (önce arabulucu), bu ikisinden birine açık itiraz yoksa İcra Hukuk (arabuluculuk yok)
- 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 yapılacaktır. 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

Sözleşmenin başlamasından kısa bir süre sonra için de taahhüt verilebilir. İlla sözleşme süresinin bitimini esas almak zorunda değildir

Tahliye edilmemesi halinde ispatlanması halinde kiraya verenin uğradığı somut zarar tazmin edilebilir

Alt kira ilişkisi varsa asıl kiracının verdiği taahhüt alt kiracıyı da etkiler. Alt kiracı, kiraya verenle kiracılık ilişkisini ispatlamak zorundadır (İİK md. 276)

Tahliye Taahhüdü Meselesi

- «Davalı, tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesi düzenlenirken boş olarak verildiğini yazılı bir delil ile kanıtlayamamış ise de yemin deliline dayanmıştır. Bu durumda Mahkemece, davalı tarafa, davacıya yemin teklif etme hakkı olduğu hatırlatılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken ispat külfeti ters çevrilerek, davacıya yemin teklif etme hakkı hatırlatılarak yanılığılı değerlendirme ve yukarıdaki gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.» **3 HD 2017/1536 E 2017/475 K 24.01.2027**
- «Mahkemenin, ispat yükü üzerine düşen tarafın, iddiasını yazılı delillerle ispat edemediği kanaatine vardığı takdirde, ispat yükü üzerine düşen tarafa, yemin teklif etme hakkı bulunduğunu hatırlatmakla yükümlü olduğu» **Antalya BAM 6 HD 2024/1291 E 2024/768 K 26.03.2024**
- «Tahliye taahhüdünün üzerinin sonradan doldurulduğu iddiasının dinlenemeyeceği, zira belgeyi imza etmekle boş olan kısmın ne şekilde doldurulacağını peşinen kabul etmiş sayılacağı, imza atanın bunun sonuçlarına katlanmak zorunda olduğu» **6 HD 2012/7620 E 2012/13904 K 31.10.2012**

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 çözme 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» şeklindeki görüşler hatalı olup ihtar bir şekle bağlı değildir.

İki haklı İhtar TBK 352/2

- «TBK'nun 315. maddesinden farklı olarak davalıya gönderilecek ihtarlarda 30 günlük ödeme süresi verilmesine gerek olmayıp, muaccel hale gelen kira bedelinin ödenmesinin talep edilmesi ve ödemenin ihtarnamenin tebliğinden sonra yapılması gerekli ve yeterlidir. İhtar tebliğinden sonra yapılan ödemeler iki haklı ihtarın oluşmasına engel teşkil etmez. Süresiz sözleşmelerde ve kira parasının yıllık ödenmesi gereken hallerde iki haklı ihtar oluşmaz. Kira sözleşmesinde muacceliyet koşulunun bulunması halinde muaccel hale gelen kira parasının tek ihtarla istenmesi gerektiğinden bu kira parasının bölünüp değişik ihtarlarla istenerek iki haklı ihtara konu yapılması ise mümkün değildir» **İstanbul BAM 49 HD 2020/2168 E 2023/711 K 12.4.2023**
- «İki haklı İhtar nedenine dayanan tahliye davalarında ihtarlar şekil şartına tabi değildir. Kira parasının ödenmesi işleğini içeren ihtarın herhangi bir şekilde muhatabına ulaşması ve ödemenin bu ihtarın tebliğinden sonra yapılması ihlalin haklı sayılması için yeterlidir» **6 HD 2001/4392 E 2001/4683 K 04.06.2001**
- «tapu maliki ve kiraya verenlerin arasında mecburi dava arkadaşlığı olduğu, bu nedenle ihtarın birlikte çekilip davanın birlikte açılması gerektiği, davadaki eksiklik daha sonra tamamlanabilir ise de ihtarın birlikte çekilmemesindeki eksikliğin sonradan tamamlanamayacağı» **İstanbul BAM 54 HD 2023/2795 E 2024/2643 K 04.12.2024**

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.

6 HD 2012/6847 E 2012/9875 K 02.07.2012, 1995/8506 E 1995/9732 K 27.09.1995

Ocak, Şubat, Mart ayları muaccel hale gelmişse bunların hepsi tek takiple talep edilmelidir. Ancak (1-5 arası ödeme olsun) Ocak ve Şubat muaccel hale gelmişse 5 Mart'ta bu iki ay takibe konup 6 Mart'ta Mart ayı takibe konabilir. Hakkın kötüye kullanımı değildir.

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

- Kiracının veya eşinin evi dava tarihinden sonra satması davayı etkilemez

Kira Tespiti

- İhtar şart değildir, artış şartı varsa TBK. md. 345/3 uyarınca her zaman açılabilir. Artış şartından anlaşılması gereken herhangi bir maddedir. «Kira parası her yıl paşa gönlüme göre arttırılacaktır» ibaresi de kira tespit anlamında bir artış maddesidir
- 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. Hakkaniyet indiriminden kiracı lehine vekalet ücretine hükmedilir. (Bu konuda farklı kararlar çıkmaya başladı)
- *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. İhtiyaç davası açılmış olması tespite engel değildir. İhtiyacın samimiyetsizliğini göstermez. İkisi aynı davada da açılabilir (Yargıtay önermiyor, tefrik istiyor)
- **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. (eksik arabuluculuk sorunu)
- Sözleşme yenilenmişse, yenilenme döneminde emsal oranında belirlenmemişse ilk sözleşme tarihi baz alınır. Ek protokol/tadil sözleşmesi ile kira parası yeniden belirlenmişse, emsal yine tespit hakkını sıfırlar. Yenileme sözleşmesinde, kira parası dışında bir madde değişmişse bu «esaslı değişiklik» olarak kabul edilir ve o halde talep hakkı sıfırlanmış olarak kabul edilir.

«İhtarnameye bildirilen kira parasını kabul ettiğini davacı tarafa derhal bildirmediğine göre, davacı ihtarda bildirdiği miktar ile bağlı 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. Adalet Bakanlığı Kanun Tasarısı 33. sayfada artık dilekçenin tebliğinin aranmadığı yazmaktadır)**

Uyarlama davası ıslah ile tespite dönüştürülebilir ama dönem değiştirilemez. Uyarlama açılmışsa bile dava dilekçesinden tespit olduğu anlaşılırsa mahkeme tespit olarak karar vermelidir.

- %3-%5 gibi Ciro kiralamalarında kira tespit davası açılabilir ancak artık yeni belirlenecek kira sabit bir kira olacaktır.
- Kira sözleşmesinde belirlenmiş artış oranına hakim müdahalesi talep edilemez. Kira tespit (veya uyarlama) kanunun çizdiği sınırlarla belirlendiğinden sözleşme maddesine müdahale edilemez
- Kira tespit kararı sonrası yine sözleşmedeki artış maddesi aynen geçerlidir. Taraflar sözleşmeye uymak zorundadır.
- Kira tespit davaları Kamu Düzenine ilişkindir, reddedilemez davalardır. Kiracı tespiti istenen paradan fazlasını ödese bile mahkeme karar vermelidir. Karar da kiracının ödediği paradan az olamaz
- Çatılı iş yerlerinde talep brüt kiradan tespit de brüt kiradan yapılır. Dava dilekçesinde net/brüt olduğu anlaşılmıyorsa mahkeme sormak zorundadır. Konut kiralarda brüt kira olmaz, konut kiralaları nettir.
- Bir tespit davası bitmeden diğeri açılmışsa diğeri bekletici mesele yapılır
- İlan sitelerinin emsal olmayacağına ilişkin (şimdilik) iki adet BAM kararı vardır. Bunların icap olduğu, kabul olmadığı belirtilir

- Bilirkişi tarafların taleplerinden bağımsız bir şekilde hesaplama yapar. Davacının da davalının da sadece emsal sunma hakkı vardır ancak bilirkişi bu taleplerden bağımsız olarak kira tespit için istenen dönemin başında, konut boş şekilde kiraya verilseydi ne kadara kiraya verilirdi bunu hesaplar. Hakkaniyet indirimi rapor üzerinden yapılır.
- Kabul edilen aylık para ile ödenen arasındaki farkın yıllık bedeli kiracı açısından istinaf sınırı, Talep edilen aylık para ile kabul edilen aylık paranın yıllık bedeli de kiraya veren açısından istinaf sınırını belirler
- Davanın 5. yılın bitimi ile açılmasına gerek olmayıp erken açılıp dönem belirtilerek talep edilmesinde engel yoktur ancak bazı mahkemeler «talep hakkı doğmadan dava açıldığı» için hatalı ret kararları vermektedir.
- İlk 5 yıl içindeki döneme «endeks dönemi» 5 yıldan sonrası için «hak ve nesafet dönemi» denir. Örn: İlk 5 yılın sonunda dava açılmayıp 7. yılda açılırsa bir sonraki talep hakkı 13. yılda başlar. Talep edildiğı dönemden 5 yıl sonra dava hakkı kendini yeniler.
- Kiracının taşınmazda yaptığı iyileştirmeler de tespitte indirim konusu yapılmalıdır

Örnek 1:

Sözleşme Tarihi: 01.07.2018 (1 Yıllık Sözleşme)

01.07.2023 tarihi itibari ile talep hakkı doğmuştur.

Sözleşmede artışa ilişkin belirsiz de olsa bir madde varsa:

Kiraya veren 01.07.2023-01.07.2024 arası kira parasının aylık tespitini, öncesinde ihtarname tebliğ ettirmeden veya 01.06.2023'te dava açmak zorunda olmadan talep edebilir. Kiraya veren 01.07.2023-01.07.2024 dönemini talep hakkını (sözleşmede artış şartı olduğu için) 30.06.2024 tarihine kadar kullanabilir. Yani (mesela) 03.04.2024 tarihinde dava açıp yine 01.07.2023-01.07.2024 arası dönemi talep edebilir ancak artık 01.07.2024 tarihinden sonra 01.07.2023-01.07.2024 dönemini talep edemez. Kiraya veren isterse 03.04.2024 tarihinde dava açıp 01.07.2024-01.07.2025 dönemini de talep edebilir. Bu bir seçimlik hak olup dava açtığı anda bu talebinden geri dönemez.

Örnek 2:

Sözleşme Tarihi: 01.07.2018 (1 Yıllık Sözleşme)

01.07.2023 tarihi itibari ile talep hakkı doğacaktır.

Sözleşmede artışa ilişkin belirsiz de olsa bir madde varsa:

Mahkemece davanın talep edilen dönemin endeks dönemi olduğunun tespiti halinde, mahkeme tarafından davacı tarafa «talep edilen dönem için mi yoksa sonraki dönem için mi tespit istediği» sorulmalıdır. Davacı sehven davasını 04.04.2022 tarihinde açmış ve 01.07.2022-01.07.2023 döneminin tespitini istemiştir. O halde mahkeme «01.07.2022-01.07.2023 dönemi için mi yoksa 01.07.2023-01.07.2024 dönemi için mi istediğini» sormalıdır. Burada sorun talep edilen paradır. Çünkü endeks dönemi içinde açılan davada davacı 01.07.2022 için bir bedel talep etmiştir. Ancak dönemi değiştirmesi halinde 01.07.2023 dönemi için talep edecek ama kira para talebini değiştirmeyeceğinden çok düşük bir miktar talep etmiş olacaktır. Çünkü dönem değiştirilmesi sorusu ıslah olmayıp kira parasının değiştirilmesi ıslah olduğundan ve ıslah da yasak olduğundan dava kazanılsa bile düşük bir miktardan (01.07.2023 dönemi için) tespit yapılacaktır.

Örnek 3:

Sözleşme Tarihi: 01.07.2018 (1 Yıllık Sözleşme)

01.07.2023 tarihi itibari ile (hak ve nesafet dönemi) talep hakkı doğmuştur.

Sözleşmede artışa ilişkin bir madde yoksa:

O halde kiraya veren 01.07.2023-01.07.2024 döneminin tespitini talep edebilmek için en geç 01.06.2023 tarihinde ihtarname tebliğ ettirmek ya da dava açmak zorundadır. 01.06.2023 tarihinden sonra bir dava açar ya da ihtarname tebliğ ettirirse artık 01.07.2024-01.07.2025 dönemini talep edebilir. Davanın çok erken açılması problem değildir ama yine talep edilen para önceki dönem emsallerinden olacağı için ve para talebi ıslah edilemeyeceği için maalesef düşük bir bedelden tespit yapılacaktır.

Örnek 4:

Sözleşme Tarihi: 01.07.2018 (1 Yıllık Sözleşme)

Sözleşmede artışa ilişkin belirsiz de olsa bir madde yoksa:

Kiraya veren 01.07.2019-01.07.2020 dönemi için endeks dönemi ile sınırlı olmak üzere tespit davası açabilir. Endeks dönemi davası için 5 yılın beklenmesine gerek yoktur. Endeks dönemi davasında tespit TÜFE artışı üst sınır alınarak yapılır ancak aynı davada 01.07.2020-01.07.2021 döneminin de tespiti ya da sözleşmeye bir artış maddesi eklenmesi talep edilemez. Maalesef artış maddesi olmayan sözleşmelerde TÜFE oranında artış için kiraya veren her yıl dava açmak zorundadır. Usul Ekonomisi açısından değişik bir düşüncedir.

Örnek 5:

Sözleşme Tarihi: 01.07.2018 (10 Yıllık Sözleşme)

Sözleşmede artışa ilişkin belirsiz de olsa bir madde varsa: 01.07.2023 tarihi itibari ile hak ve nesafet dönemi talep hakkı başlar. Sözleşmenin 10 yıllık olması önemsizdir. Maalesef bazı yanlış değerlendirmelerle bu davanın 10 yıllık süre bitiminden sonra açılabilceğı söylense de bu TBK'nın yanlış bir yorumundan ve 8 yıl ertelenen maddelere ilişkin kararların yanlış yorumundan dolaydır.

Örnek 6:

Sözleşme Tarihi: 01.07.2018 (1 Yıllık Sözleşme, ödemeler 1-5 arası)

**artış oranları örnek olup, gerçek ile ilgisi yoktur*

01.07.2023 tarihi itibari ile (hak ve nesafet dönemi) talep hakkı doğmuştur.

Kiraya veren 01.07.2023-01.07.2024 dönemini talep etmiştir. Kiracı 5.000 TL kira ödemektedir. Kiraya veren 30.000 TL talep etmiştir. Rapor 30.000 TL belirlemiş olup %20 hakkaniyet indirimi ile mahkemece 24.000 TL üzerinden karar verilmiştir. Dava istinaf aşaması dahil 3.5 yıl sürmüş, 06.01.2027

Kiraya veren kararın kesinleşmesi ile fark hesabı yapacak, bu fark alacaklarını ilamsız takip ile (ister örn 13 ister örn 7 ile) takibe koyacaktır. Yargılama giderlerini ise ayrıca örn 4-5 ile takibe koyacaktır. Tespit davası bir eda davası olmadığı için fark alacakları ilamı takip konusu olmayacağı gibi faiz kesinleşmeden hesaplanacaktır.

01.07.2023-01.07.2024 dönemi için $24.000 - 5.000 = 19.000 \times 12$ (ilk dönem farkı) 228.000 TL

*01.07.2024-01.07.2025 dönemi için kiracı kirayı sözleşme uyarınca 7.000-TL yapmıştır. Kiraya veren de tespit edilen 24.000 TL'yi 01.07.2024-01.07.2025 dönemi için sözleşme uyarınca 33.600 TL yapmıştır

01.07.2024-01.07.2025 dönemi için $33.600 - 7.000 = 26.600 \times 12$ (ikinci dönem farkı) 319.200 TL

*01.07.2025-01.07.2026 dönemi için kiracı kirayı sözleşme uyarınca 9.450-TL yapmıştır. Kiraya veren de 01.07.2024-01.07.2025 dönemi için sözleşme uyarınca 45.360 TL yapmıştır

01.07.2025-01.07.2026 dönemi için $45.360 - 9.450 = 35.910 \times 12$ (üçüncü dönem farkı) 430.920 TL

*01.07.2026-01.07.2027 dönemi için kiracı kirayı sözleşme uyarınca 12.285-TL yapmıştır. Kiraya veren de 01.07.2026-01.07.2027 dönemi için sözleşme uyarınca 58.968 TL yapmıştır

01.07.2026-06.01.2026 dönemi için $58.968 - 12.285 = 46.683 \times 7$ (dördüncü dönem farkı) 326.781-TL

Tüm bu 4 dönem toplamı 1.304.901 TL tek takibe icra konusu yapılır.

«Kira parasının tespitine ilişkin 6098 sayılı TBK'nun 344. maddesinde "Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir" düzenlemesi getirilmiştir. Şartlar değişmediği ve özel nedenlerin varlığı iddia ve ispat edilmediği sürece, kira sözleşmesinde olağan rayice uygun olarak kararlaştırılan kira parasına, Üretici fiyat Endeksinin 5 yıl için artırımını esas alınarak bulunacak kira parasının o dönemin hak ve nesafet kurallarına uygun ve aşırı olmayan bir kira parası olduğu ilke olarak kabul edilmeli ve ona göre uygulama yapılmalıdır. Beş yıldan sonra ise, taşınmazın boş olarak yeniden kiralınması halinde getirebileceği kira parası bilirkişi marifetiyle belirlenerek, hakimce bu miktar göz önünde bulundurularak hak ve nesafete uygun bir kira parası takdir edilmelidir.

18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre "hak ve nasafet" ilkesi uyarınca kira parasının tespitine karar verilirken öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir.» **3 HD 2017/7612 E 2019/1309 K 19.02.2019**

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 mirasçıların 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

Kira Tespit İBK Kararları:

İBK 1964/2 E. 1964/4 K. 18.11.1964

İBK 1965/5 E. 1965/5 K. 07.07.1965

İBK 1966/19 E. 1966/10 K. 12.11.1966

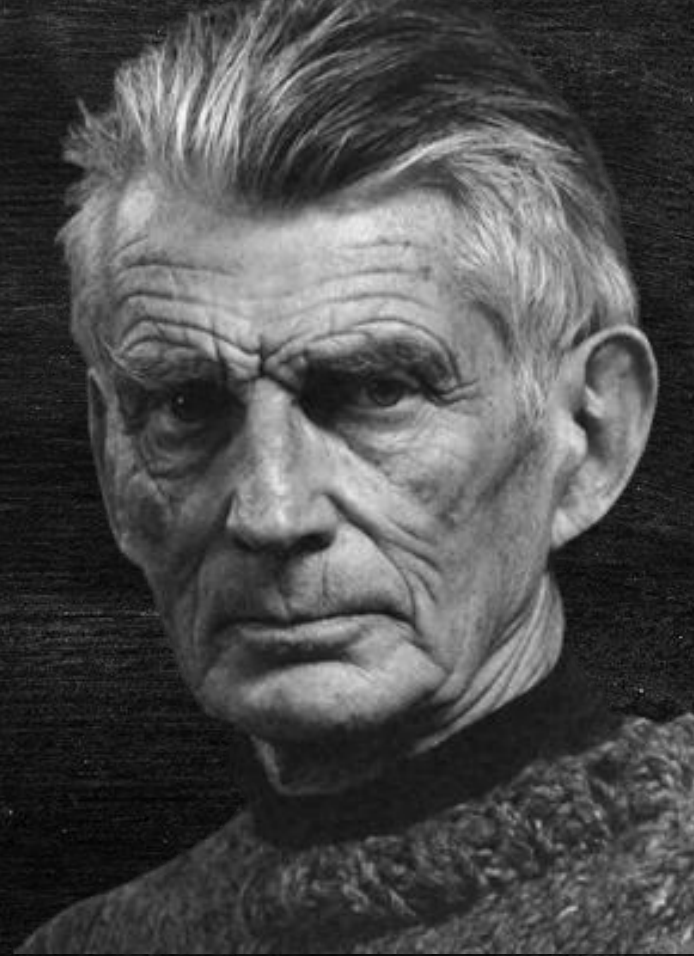
İBK 1979/1 E. 1979/3 K. 12.11.1979

İBK 1994/2 E. 1995/2 K. 24.11.1995

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 öngörülme­yen 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

«...artık ilk yıl sonrası yeni dönem kiraların belirlenmesinde kısa süreli kiralarda \"tespit davası\", üç ve daha uzun süreli kiralar içinse \"uyarlama\" davasının açılması gerektiğine ilişkin Yargıtay İçtihatlarının uygulama kabiliyeti kalmamıştır. Kira sözleşme süresinin kısa veya uzun süreli veya belirsiz süreli olmasının bu yeni düzenlemeye (TBK hükümlerine) göre kira belirlenmesinde aralarında bir fark kalmamış olup sözleşmenin kurulması sonrasında ekonomik faktörlerdeki olumlu veya olumsuz değişiklikler ile rayiç kira artışları ve kiralananın durumuna ilişkin müspet veya menfi değişimlerin açılacak kira belirleme talepli davada değerlendirileceği TBK m.344 düzenlemesinde belirtilmiştir. Bu hüküm özel bir uyarlama hükmü niteliğinde olup yeni dönemde fiyat artışlarına bağlı enflasyon, fiyat endeksindeki artışlar, paranın satın alma gücünde meydana gelen değişimleri de kapsamına aldığından bu sebeplerin varlığı halinde kiranın belirlenmesinde genel uyarlama hükmü olan TBK m. 138 değil daha özel bir düzenleme olan 344 üncü maddesinin uygulanması gerekir» **3 HD 2023/2580 E 2024/792 K 27.02.2024**

Yargıtay içtihatlarında olağanüstü durum (mücbir sebep); sözleşmenin yapıldığı sırada önceden dikkate alınması ve önüne geçilmesi imkansız olan ve dış etkilere kaynaklanan sel, yangın, deprem, salgın hastalıklar gibi olaylar olarak tarif edilmiştir (Hukuk Genel Kurulunun 2017/11-90 E., 2018/1259 K., 3 HD 2022/6903 E., 2022/8128 K. sayılı ilamları)

«...her ne kadar TBK.'nun 138. maddesinde yer verilen sözleşmenin uyarlanması kuralları tüm sözleşmeler gibi kira sözleşmeleri için de uygulanabilir ise de, yasa koyucunun konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin uzun süreli olması ve geçen bu sürede enflasyon gerçeğini göz önünde bulundurarak yeni kira dönemlerinde kiranın belirlenmesine yönelik TBK.'nun 344. maddesinde ayrıntılı düzenleme yapmış olması karşısında dönem içinde gerçekleşen enflasyonun, TBK. nun 344/3.maddesinde belirtilen 5 yıllık süre dolmadan TBK.'nun 138. maddesi uyarınca kiranın uyarlanmasını gerektirmeyeceği kabul edilmelidir. Ancak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde, bu kanunda TBK.'nun 344. maddesindeki kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemelere yer verilerek kira bedelinin kanunda öngörülen sisteme göre ilk beş yıl içinde tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre ve beş yıldan sonra bu oran ile bağlı kalmaksızın hakkaniyete göre belirlenmesi suretiyle enflasyon karşısında güncellenmesi mümkün olduğuna göre, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde enflasyonun TBK.'nun 138. maddesinde düzenlenen uyarlama davası için gerekçe olamayacağı kabul edilmelidir. Zira, özel kanun-genel kanun ilişkisinde olduğu gibi özel düzenleme bulunan durumlarda genel düzenlemeler uygulanamaz. Aksinin kabulü yasa koyucu kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK.'nun 344.maddesinde özel düzenlemelere yer vermiş olmasına rağmen, bu düzenlemelerin tamamen etkisiz bırakılması ve kanunun dolaşılması anlamına gelecek olup kanunun buna cevaz vermeyeceği açıktır» **Bursa BAM 4 HD 2023/2787 E 2023/3085 K 28.12.2023**

- Harç Yıllık Fark üzerinden alınır
- Dönem başı değil dava tarihi itibari ile geçerli olur
- Basiretli tacir kavramı geçerlidir
- Talep edilen kira parası ıslah edilemez
- Kesinleşmeden icra edilemez (eski kararlar)
- Ciro kiralamalarında şayet kiracı yakın bir yere benzer nitelikte iş yeri açmışsa ve karın düşmesine sebep olmuşsa uyarlamanın konusu yapılabilir
- Uyarlamadan dolayı arabuluculuk yapılmışsa bu arabulucuğun sonra tespit davasına konu edilebileceğini söyleyen ilk derece kararları mevcut
- Hemen reddedilmez, bilirkişi raporu alınır, uyarlama koşulları oluşmuş mu buna bakılır

Dinlediğiniz ve
katkı sunduğunuz
için teşekkürler...

Av. Yankı BÜYÜKSEZER

av.yankibuyuksezer@gmail.com