

İÇİNDEKİLER

DÖRDÜNCÜ BASKIYA ÖNSÖZ	4
İÇİNDEKİLER	7
GİRİŞ	25

KİRA HUKUKU

KİRA SÖZLEŞMESİ VE TANIMI

A. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ.....	27
B. KİRA SÖZLEŞMESİNDE İSPAT KURALLARI.....	29
1. Kira Sözleşmesi ve Kira Başlangıcının İspatı.....	29
2. Kiracının Yazılı veya Sözlü Kira Sözleşmesini Kabul Etmemesi ve Kiracı Tarafta Vergi Dairesine İbrahim Edilen Sözleşme.....	30
3. Kiralayanlardan Birinin Kiracı ile Sözleşmeyi Değiştirme Yasağı.....	31
4. Kira Sözleşmesinin İmzalanmasında Malik Olma Şartı	31
5. Kira Sözleşmesinde İmzaya İtiraz Edilmesi ve İmza İncelenmesi.....	32
6. Aynı Taşınmaza İlişkin İki Ayrı Kira Sözleşmesi	33
7. Kiralananın Kiracıya Teslimi ve Teslime Göre Kira Akdinin Başlangıç Tarihi	34
C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN KONUSU	45
D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARI.....	47
1. Sözleşmenin Tarafları	47
2. İştirak ve Müşterek Mülkiyette Kira Sözleşmesinin Tarafları	48
3. Aile Konutunda Sözleşmenin Tarafları.....	48
E. KİRA BEDELİ	70
1. Kira Bedelinin Kapsamı.....	70
2. Kira Parası Miktarının İspatı	71
3. Kira ilişkisinde Ödenmesi Gereken Kira Parası	71
4. Kira Bedelinin Ödeme Zamanı.....	71
5. Kira Bedelinin Ödeme Yeri (Tevdii Mahalli Tayini) Tespiti.....	73
6. Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Tahliye.....	75
7. Talep Edilen Kira Bedeline (Alacağına) İtiraz Halinde İcra İnkâr Tazminatı.....	75
8. Kira Bedeline İlişkin İki Ayrı Kira Sözleşmesi.....	75

9. Kira Bedeline Karşı Teslim Edilen Senet ve Temerrüt Olgusu	76
F. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE SÜRENİN UZAMASI.....	77
1. Konut ve Çatılı İşyerlerinde Sürenin Uzaması	77
2. Genel Hükümlerine Tabi Kira Sözleşmerinin Uzaması	77
3. Kira Sözleşmelerin Feshi İhbara Uyulmaması Halinde Sürenin Uzaması.....	77
G. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ.....	98
1. Ürün Kirası.....	99
2. Adi Kira	99
3. Konut ve Çatılı İşyeri Kirası	99
4. Genel Hükümlere Tabi Kira Sözleşmeleri	100
H. KİRA SÜRESİ.....	100
1. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi.....	100
2. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi	101
I. KİRALAYANIN BORÇLARI	108
1. Kiralayanın Teslim Borcu	108
2. Kiralayanın Vergi ve Benzeri Yükümlülükler Katlanma Borcu	110
3. Kiralayanın Yan Giderlere Katlanma Borcu	111
4. Kiralananın Ayıplarından Sorumluluk Borcu	111
İ. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ	137
J. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAPU SİCİLİNE ŞERHİ.....	147
K. KİRACININ KİRA BEDELİNİ ÖDEME BORCU VE ZAMANI	157
L. KİRACININ AYIPLARI KİRAYA VERENE BİLDİRME BORCU.....	173
M. KİRACININ AYIPLARIN GİDERİLMESİNE VE KİRALANANIN GÖSTERİLMESİNE KATLANMA BORCU	184
N. KİRACININ KİRALANANI GERİ VERME BORCU	185
1. Kiralananın Geri Verilmesi.....	185
2. Kira Süresi Sonunda Kiralananın Geri Verildiğinin İspatı.....	186
O. ALT KİRA	204
Ö. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ.....	215
P. KİRALANANIN EL DEĞİŞTİRMESİ	218

GENEL HÜKÜMLERE TABİ KİRALANANIN TAHLİYESİ

A. GENEL BAKIŞ	227
B. ERKEN TAHLİYE	227
C. GENEL HÜKÜMLERE GÖRE TAHLİYE.....	254
1. Akde Aykırılık Nedeniyle Tahliye	255
a. Davanın Tarafları	255
b. Dava Şartı	255

c. Dava Açma Zamanı	255
d. Görevli Mahkeme	256
e. Zimni Muvafakat	256
f. Akde Aykırılığın Giderilmesi İçin Süre Verilip Verilmeyeceğinin Tespiti	257
g. Pek Fena Kullanım Halinde İzlenecek Yol	257
h. Kira sözleşmesinde şirket hisse devrinin yasaklanması	258
2. Temerrüt Nedeniyle Tahliye	296
a. Davanın Tarafları	297
b. Dava Açma Şartı	297
c. Dava Açma Zamanı	297
d. Görevli Mahkeme	298
e. Temerrüt Olgusunu Oluşturan Alacaklar	298
f. Kiracının Temerrüt Olgusundan Kurtulması İçin Tevdi Mahalli Tayini Talep Etmesi	299
g. Kira Alacağıın İlamsız İcra Emri veya Kira İhtarına Konu Edilmesi	299
h. İcra Takibine Konu Edilen Kira Alacağını Hangi Aya Ait Olduğunu Açıklanmak Zirunda Olunup, Olunmadığı	300
ı. Ödeme Gününün Değiştirilmesinin Temerrüt Olgusuna Etkisi	300
i. Yazılı veya Sözlü Kira Sözleşmesinin Temerrüt Olgusuna Etkisi	300
j. Temerrüt İhtarının Tebliği	301
k. Otuz Günlük Süre Dolmadan Dava Açılması	301
l. İcra Dairesinden Ödeme Emrinin Tebliğ Edilmesi	301
m. Harç ve Vekalet Ücreti	302
n. Kira Alacağı İçin Kiralayanın İzleyeceği Usul:	302
3. Belirli Süreli Sözleşmelerde Süre Bitimi Nedeniyle Tahliye Davası	329
a. Dava Konusu	329
b. Davanın Tarafları	329
c. Davanın Açılma Zamanı ve Sözleşme Süresinin Uzaması	330
d. Görevli Mahkeme	330
4. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Tahliye Davası	349
a. Davanın Tarafları	350
b. Davanın Açılma Zamanı	350
c. Görevli Mahkeme	351
5. Taşınırların Tahliyesi	362
a. Davanın Tarafları	362
b. Dava Açılma Zamanı	362
c. Görevli Mahkeme	363

6. Olağanüstü Nedeniyle Tahliye	365
a. Önemli Sebeplerin Varlığı Halinde Tahliye Davası	366
aa. Davanın Tarafları	366
bb. Dava Şartı.....	366
cc. Davanın Açılma Zamanı	366
dd. Talep Edilecek Tazminat Miktarı.....	366
b. Kiracının İflası Halinde Tahliye	367
aa. Dava Şartı.....	367
bb. Dava Açma Zamanı	368
c. Kiracının Ölümü Halinde Tahliye	368
aa. Davanın Tarafları	368
bb. Dava Şartı.....	368
cc. Dava Açma Zamanı	369

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

A. UYGULAMA ALANI	375
B. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ TAHLİYESİ.....	384
1. Davacı Taraf	385
2. Davalı Taraf	386
3. Görevli Mahkeme.....	386
4. Davanın Açılma Zamanı.....	388
a. Kiraya verenden Kaynaklanan Tahliye Davalarının Açılma Zamanı	388
b. Kiracıdan kaynaklanan Tahliye Davasının Açılma Zamanı	389
C. KONUT VE ÇATILI İŞYERLERİNDE TAHLİYE	407
1. Konut Gereksinimi (İhtiyacı) Nedeniyle Tahliye	407
a. Davanın Tarafları	407
aa. Davacı Taraf	407
bb. Davalı Taraf.....	408
b. Dava Açma Şartları	409
c. Dava Açılma Zamanı	412
d. Dava Açıldıktan Sonra Yargılama Aşamasında Taşınmazın Tahliye Edilmesi	414
2. İşyeri Gereksinimi (İhtiyacı) Nedeniyle Tahliye Davası	415
a. Davanın Tarafları	415
aa. Davacı Taraf	415
bb. Davalı Taraf.....	415
b. Dava Açma Şartları	416
c. Dava Açılma Zamanı.	417

3. İmar ve İnşası Sebebiyle Tahliyesi	444
a. Davanın Tarafları.....	445
aa. Davacı Taraf	445
bb. Davalı Taraf	445
b. Dava Şartı.....	445
c. Dava Açma Zamanı	447
4. Yeni İktisap Nedeniyle Tahliye Davası	461
a. Davanın Tarafları.....	462
aa. Davacı Taraf	462
bb. Davalı Taraf	462
b. Dava Şartı.....	462
c. Bildirim Şartı ve Dava Açma Zamanı	463
d. Muvazaa (Danışıklık) İddiası.....	464
D. KİRACIDAN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE TAHLİYE.....	475
1. Yazılı Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye	475
a. Dava Hakkı ve Davanın Tarafı	476
b. Dava Şartı.....	477
c. Dava Açılma Zamanı	478
d. Geçerli ve Geçersiz Yazılı Tahliye Taahhüdü	478
aa. Geçerli Tahliye Taahhütleri	478
bb. Geçersiz Tahliye Taahhütleri.....	479
2. İki Haklı İhtar Sebebiyle Tahliye.....	506
a. Dava Hakkı ve Tarafları	506
b. Dava Şartı.....	507
c. Dava Açılma Zamanı	508
d. Haklı İhtar ve Muacceliyet Şartı	508
3. Kiracının veya Eşini Aynı İlçe veya Belde Sınırları İçinde Konutunun Olması Nedeniyle Tahliye.....	540
a. Davanın Tarafları.....	540
b. Dava Şartı.....	541
c. Dava Açılma Zamanı	541
4. On Yıllık Sürenin Dolması Nedeniyle Tahliye	547
a. Davanın Tarafları.....	547
b. Dava Şartı.....	547
c. Dava Açma Zamanı	548
d. Yeni Sözleşmelerin ve Ek Sözleşmelerin Düzenlenmesi.....	548
E. BİRDEN FAZLA NEDENE DAYALI TAHLİYE DAVASI AÇILMASI	564
F. RÖDÖVANS SÖZLEŞMESİ VE FESHİ.....	567

1. Tanımı ve Tarafları	568
2. Ücret	569
3. Görevli ve Yetkili Mahkeme	569
4. Hukuki ve Cezai Sorumluluk.....	569
5. Sözleşmenin Sona Ermesi ve Feshi.....	570
6. Rödövens Bedelinde Zamanaşımı	572
G. KİRAYA VERENİN HAPİS HAKKI	578
H. KİRA SÖZLEŞMESİNDEKİ TAŞINMAZIN KULLANIMI İLE İLGİLİ OLMAYAN ŞARTIN GEÇERSİZLİĞİ	583
I. KİRACININ YAN GİDERLERDEN SORUMLULUĞU	585
İ. GÜVENCE BEDELİ (DEPOZİTO).....	591
J. KİRACI ALEYHİNE DEĞİŞİKLİK YAPMA YASAĞI	598
K. TAHLİYE EDİLEN TAŞINMAZIN YENİDEN KİRALANMASI YASAĞI VE TAZMİNAT	604
1. Kiracının Yeniden Kiralama Yasağına Aykırı Davranması.....	604
2. Yasağa Aykırı Davranılması Halinde Sorumlu Olunacak Tazminat	605
L. KİRA DAVALARINDA İSTİNAF, TEMYİZ VE TEHİRİ İCRA TALEBİ	612
1. İstinaf Kanun Yolu	612
2. Temyiz Edilebilecek Karar ve Bedel Sınırı	613
3. Tahliye Davasında Tehiri İcra Talebi.....	614
M. TAHLİYE DAVASININ KONUSUZ KALMASI HALİNDE YARGILAMA GİDERLERİ VE VEKALET ÜCRETİNDE SORUMLULUK.....	614

KİRA TESPİT DAVASI

A. KİRA TESPİT DAVALARINA GENEL BAKIŞ	621
B. KİRA TESPİT DAVALARINDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME.....	622
1. Kira Tespit Davalarında Görevli Mahkeme.....	622
2. Kira Tespit Davalarında Yetkili Mahkeme	622
C. KİRA BEDELİ DIŞINDA DEĞİŞİKLİK YAPMA YASAĞI	622
D. KİRA ARTIŞ ORANI-KİRA BEDELİNİN TESPİTİ.....	623
1. Taraflar Arasında Anlaşma Olması Halinde Kira Bedelinin Tespiti	624
2. Taraflar Arasında Anlaşma Olmaması Halinde Kira Bedelinin Tespiti	625
3. Beş Yıllık Kira Döneminden Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Tespiti.....	625
4. Yabancı Para Üzerinde Kira Bedelinin Tespiti.....	626
a. Döviz Karşılığı Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde İzlenecek Usul	626
b. Düzenlenen Faturaların Mutabakat Olarak Nitelendirilip Nitelendirilemeyeceği.....	628

E. KİRA TESPİT DAVASININ TARAF LARI.....	630
F. KİRA TESPİT DAVASININ AÇILMA ZAMANI	631
G. KİRA BEDELİNİN GEÇERLİ OLDUĞU DÖNEM.....	631
H. TESPİT OLUNAN KİRA BEDELİNİN NET VE BRÜT DURUMLARI	631
I. TESPİT OLUNAN KİRA BEDELİNİN KESİNLEŞMESİ VE FAİZ İŞLENME BAŞLANGICI:	632
İ. TEMDİT NİTELİKLİ KİRA SÖZLEŞMELERİ:	632
J. KİRA SÖZLEŞMESİNDEKİ YER ALAN %... ARTIŞ ŞARTI.....	653
K. YENİ DÖNEM KİRA BEDELİNİN TESPİTİNDE ESAS ALINACAK ARTIŞ ORANI.....	653
L. MUAYYEN VE GAYRİ MUAYYEN ARTIŞ ŞARTININ ÖDENECEK AYLIK KİRA PARASINA ETKİSİ	654
M. ARTIŞ ŞARTININ OLMAMASININ KİRA TESPİT DAVASINA ETKİSİ	655
N. KİRA TESPİT HARÇ VE VEKALET ÜCRETİ:.....	691
1. Kira Tespit Davalarında Harç	691
2. Kira Tespit Davalarında Vekalet Ücreti.....	691
O. KİRA TAHLİYE DAVALARINDA HARÇ VE VEKALET ÜCRETİ.....	691
1. Kira Tahliye Davalarında Harç	691
2. Kira Tahliye Davalarında Vekalet Ücreti	692
Ö. KİRA HUKUKUNDA ZAMANAŞIMI VE İSTİRDAT	697
1. Kira Alacağında Zamanaşımı.....	697
2. Kira İlişkisinden Doğan Tazminat Taleplerinde Zamanaşımı	698
a. Hor Kullanmada Zamanaşımı	698
b. Faydalı ve Zorunlu Masraflarda Zamanaşımı	698
c. Kefaletet Zamanaşımı	699
3. Kira Alacağında Zamanaşımını Kesen Sebepler	699
4. İstirdat ve Sebepsiz Zenginleşme	699
P. KİRA ALACAKLARINDA FAİZ	724
1. Kira Sözleşmesinde Temerrüt Faiz Oranı Kararlaştırılmamış ise Ödenmesi Gereken Temerrüt Faiz Oranı.....	725
2. Kira Sözleşmesinde Temerrüt Faiz Oranı Kararlaştırılmış ise Ödenmesi Gereken Temerrüt Faiz Oranı	725
R. KİRA SÖZLEŞMESİNDE MUACCELİYET ŞARTI VE CEZAI ŞART	739
S. KARMA NİTELİKLİ SÖZLEŞMELERDE (KİRA-HİZMET) GÖREV VE YETKİ.....	777
1. Görevli Mahkeme.....	777
2. Yetkili Mahkeme.....	777

KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN TAZMİNAT DAVALARI

1. Görevli Mahkeme.....	785
2. Yetkili Mahkeme.....	785

A. HOR KULLANMA TAZMİNATI VE İHBAR ZAMANI	785
1. Kiracının Sorumlu Olacağı Tazminat.....	785
2. İspat ve İhbar Süresi	786
3. Davanın Tarafları	787
4. Hor Kuullanımın Hesap Usulü.....	787
5. Hor Kullanmada Faiz Başlangıcı.....	788
6. Hor Kullanma Tazminatında Zamanaşımı.....	788
B. FAYDALI-ZORUNLU-LÜKS MASRAFLARIN TAZMİNİ DAVASI	811
1. Genel Bakış.....	811
2. Zorunlu,Faydalı, Lüks ve Tezyinat Bedelleri	811
3. Talep Edilebilecek Zaman.....	812
4. Hesaplama Usulü	813
5. Faydalı ve Zorunlu Masraflar Kimden Talep Edilebilir	814
C. TAZMİNAT DAVALARINDA ZAMANAŞIMI.....	845
D. KİRA ALACAK DAVASI ve İCRA İNKAR TAZMİNATI	854
1. Kira alacağı ve muaccel hale gelen kira bedelinin ödendiğinin ispatı, icra inkar tazminatı.	854
2. TBK'nın 102.maddesine göre yapılan ödemenin hesaplama usulü Kira alacağı ve muaccel hale gelen kira bedelinin ödenediğinin ispatı, icra inkar tazminatı	856
3. Tahliye edilen taşınmaza ait anahtarların notere teslim edilmesi ve kira borcunun sona erip ermeyeceğinin tespiti	857
4. Taraflar arasında imzalanan son kira sözleşmesinin kiracının önceki dönemlerde olan kira borcunu ortadan kaldırıp kaldırmayacağını tespiti:	857
E. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KEFİLİN SORUMLULUĞU VE SÜRESİ	866
1. Kefalette Şekil	866
2. Kefalet Çeşitleri	866
3. Kefaletin Geçerlilik Şartları.....	866
4. Kefaletin Kapsamı.....	868
5. Kefalet Sözleşmesi ile Garanti Sözleşmesinin Karşılaştırılması	868
F. ANAHTARLARIN TESLİMİ VE İSPAT KÜLFETİ	886
1. Kiralayanın, Kiralanana Ait Anahtarları Kiracıya Teslim Etmesi.....	886
2. Kiracının Tahliye Ettiği Taşınmaza Ait Anahtarları Kiralayana Teslim Etmemesi	886
3. Anahtarların Teslim Edilmemesi Halinde Talep Edilebilecek Tazminat.....	887
G. FESHİ İHBAR ŞARTINA UYULMAMASI	906
1. Kiralayanın Feshi İhbar Şartına Uymaması:.....	906
2. Kiracının Feshi İhbar Şartına Uymaması.....	906

H. AYNI DAVA KONUSU TAŞINMAZA AİT BİRDEN FAZLA KİRA SÖZLEŞMESİ.....	918
I. KİRA BEDELİNE KARŞI DÜZENLENEN MAKBUZUN ÖNEM VE SONUÇLARI.....	927
İ. KİRACILIK SIFATININ TESPİTİ.....	940
1. Kiracılık Sıfatı Tespiti Davasının Açılma Şartları.....	940
2. Kiracılık Sıfatı Tespiti Davasında İhtiyati Tedbir.....	942

İHALE YOLUYLA KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ

A. GİRİŞ.....	951
B. BELEDİYE YASASINA TABİ TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ.....	953
C. VAKIFLAR YASASINA TABİ TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ.....	955
D. 2886 SAYILI YASAYA TABİ TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ.....	956
E. İHALE YOLUYLA KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZLARDA KİRA SÜRESİNİN UZAMASI.....	956

İCRA İFLAS YASASINA GÖRE TAHLİYE DAVALARI

A. GENEL BAKIŞ.....	1007
1. Takip Talebi ve Ödeme Emri.....	1008
2. Ödeme Emrine İtiraz.....	1009
3. İtirazın Kaldırılması, Tahliye Davası ve Dava Açma Süresi.....	1009
4. Yetkili İcra Dairesi.....	1010
5. Ödeme Emrinin Tarafları.....	1010
a. Alacaklı Taraf.....	1011
b. Borçlu Taraf.....	1012
6. Alacak ve Talep Konusu.....	1012
7. Temerrüde Esas Teşkil Edecek Sürelerinin Gösterilmemesinin Sonuçları.....	1013
8. Kira İhtarlı Ödeme Emrine Konu Alacağın Ödenmemesi veya Eksik Ödenmesinin Sonuçları.....	1013
9. Sözleşmede Yer Alan 'Muayyen Artış Şartına' Göre Talep Edilen Kira Bedelinin Ödenmemesinin Sonuçları.....	1014
10. Tahliye Kararının İnfazı, Tehiri İcra Talebi, Taşınamzda Üçüncü Kişinin Bulunması ve Menfi Tespit.....	1014
B. TAHLİYE KARARININ İNFAZI-KİRALANAN TAŞINMAZDA ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN BULUNMASI.....	1058
C. KİRA TESPİT İLAMININ İNFAZI.....	1059

KİRA UYARLAMA DAVALARI

A. KİRA UYARLAMA DAVASI.....	1065
1. Davanın Tarafları.....	1066

2. Dava Şartları	1067
3. Kira Uyarlama Davası Açılması Halinde Kiracının Kira Parasını Ödeme Sorumluluğu	1068
4. Kira Sözleşmesinde Aylık Kira Parasının Döviz İle Belirlenmesi Halinde Açılacak Kira Uyarlama Davası	1069
5. Kısa süreli sözleşmelerde veya kira süresinin bitimine az kalan kira sözleşmeleri bakımından uyarlama davası.....	1069
6. Enflasyon Oranının Aşırı Derecede Yükselmesi Halinde Kira Uyarlama Davası.....	1070
7. Enflasyon Grafiğinin Aşırı Derecede Yükselmesinin Kira Uyarlama Nedeni Olup Olmayacağı ve BAM Daire Kararları Arasındaki Uyuşmazlık	1070
8. Görevli Mahkeme.....	1072
9. Dava Açma Zamanı.....	1072
10. Kira Uyarlama Davasında Harç.....	1073
B. KİRA UYARLAMA DAVALARINDA “İHTİYATİ TEDBİR”	1074
1. İhtiyati Tedbir.....	1074
2. Kira Uyarlama Davalarında İhtiyati Tedbir Kararı Verilmesi.....	1074
3. Kira Uyarlama Davasında Arabuluculuk.....	1077
C. KİRA HUKUKUNDA HANGİ ANLAŞMAZLIKLAR DAVA ŞARTI OLAN ZORUNLU ARABULUCULUK BAŞVURUSUNA TABİDİR.....	1108

KİRA HUKUKUNDA SIKÇA SORULAN SORULAR

A. KİRA TESPİT-KİRA UYARLAMA DAVALARI İLE İLGİLİ SORULAR: (Toplam: 28 Soru).....	1115
• Kira sözleşmesinde muacceliyet şartı olmasına rağmen art arda ödenmeyen aylar için ayrı ayrı ihtar çekilip iki haklı ihtar şartları oluşturulabilir mi?	1115
• Kira süresi beş,on veya daha fazla süreli ise iki haklı ihtar durumu nasıl tespit edilir?	1116
• Kira sözleşmesinde aylık kira bedeli döviz cinsinden belirlenmiş ise uyuşmazlığın çıkması halinde ödenmesi gereken aylık kira bedelinin tespiti ve hesaplanması nasıl olmalıdır?	1117
• TBK'nın 344/3 maddesinde öngörülen 5 yıllık süre dolmadan ülke genelindeki enflasyon grafiğinin aşırı yükselmesi kira uyarlama davası açılmasına neden olabilir mi?.....	1121
• Kira sözleşmesinde yer alan artış şartının değiştirilmesi veya iptali talep ediliyorsa açılacak dava kira parasının tespiti davası mı yoksa kira uyarlama davası niteliğinde midir?	1123
• Sözleşmedeki TEFE-TÜFE artış oranı muayyen artış oranı mıdır, hesaplamada usul nasıl olmalıdır?	1124

- Kira tespiti davası kiralanan hangi taşınmazlara ilişkin açılır? 1125
- Uzun süreli kira sözleşmesinde kira tespit davası açılabilir mi? Hak ve Nesafet kuralına göre kira tespit davası ne zaman açılır? 1126
- Kira tespit davasında uygulanacak artış oranı ne olmalıdır? 1126
- Kira sözleşmesinde artış oranı yoksa kira bedelinin tespiti davası açılıp kira bedelinin arttırılması talep edilebilir mi? 1127
- Paylı mülkiyet veya iştirak halindeki mülkiyet sahibi tek başına kira tespit davası açabilir mi? 1128
- Kira sözleşmesindeki “kira tespit davası veya kira uyarlaması davası açılmayacaktır.” hükmü geçerli midir? 1128
- Stopaj ve KDV ödeme yükümlülüğü kiracıya mı kiralayana mı ait olur?.. 1128
- Sözleşmede “enflasyon oranına göre” artış şartı varsa bu artırım neye göre yapılmalıdır? Muayyen artış şartının sonuçları nelerdir..... 1131
- TBK’nın 344/3.maddesinde öngörülen beş yıllık süre akit başlangıcından itibaren mi başlar yoksa akit süresi bittikten sonra mı başlar 1133
- Kira Tespit Davaları kısmi dava olarak açılabilir mi? Dava dilekçesinde talep edilen miktarın ıslah edilmesi mümkün müdür?..... 1135
- Kira tespit davalarında ödenecek harç ve hesaplanacak vekalet ücreti miktarı ne olmalıdır? 1135
- Kira tespit davaları kesinleşmeden icra takibine konu edilebilir mi? Kira tespit davalarında temyiz yolu açık mıdır?..... 1136
- Kira tespit davasına dayanak gösterilen kira sözleşmesine rağmen kiralayanlardan biri tarafından kendi adına asaleten diğer kiralayanlar adına velayeten kiracı ile uzun süreli ve ayrı bir kira sözleşmesi imzalaması halinde açılan kira tespit davasının akıbeti ne olur? 1137
- Kira tespit davalarında faiz tahakkuku için kararın kesinleşmesi gerekir mi? Geçmiş dönem için faiz tahakkuku mümkün müdür? 1139
- Kira uyarlama davalarında Yargıtay 3. HD’ nin 2021/3425E-2021/6001K sayılı ilamına rağmen tedbir kararı verilmeyebilir mi? 1146
- Kısmi kira tespit davası açılabilir mi? Kira tespit davalarında ıslah mümkün müdür?..... 1148
- Covid-19 salgını hastalığına bağlı olarak oluşan pandemi sürecine ilişkin olarak açılan kira uyarlama davalarında ihtiyati tedbir kararı hangi tarihe kadar verilmektedir? 1149
- Kira tespit ilamı kesinleşmeden ilamda yer alan vekalet ücreti ilamlı icra takibine konu olabilir mi? 1149
- Kira uyarlama kararı kesinleşmeden sözleşme gereği tespit olunan kira parası ödenmeli midir ? 1150
- Kira tespit davası fazlaya ait haklar saklı kalmak kaydıyla açılabilir ? 1150

- Beş yıllık kira süresi dolmadan kiralanan taşınmazın satış yolu ile devredilmesi halinde yeni malik eski malikin imzaladığı kira sözleşmesinden faydalanarak beş yıllık süre sonunda kira tespit davası açabilir mi? 1151
- Dava süresi gelmeden önce zorunlu dava şartı olan arabuluculuk başvurusu yapılmış olması nedeniyle açılan kira tespit veya tahliye davasının usulen reddine karar verilmesi gerekir mi? 1152
- B. TAHLİYE- İLE İLGİLİ SORULAR : (Toplam: 72 soru) 1154
- Kiracı aleyhine yapılan 13, 14 örnek ödeme emri veya tahliye emrinin itiraz edilmeksizin kesinleşmesi kiracının tahliyesi için yeterli midir?..... 1154
- Taahhüt nedenine dayalı tahliye davasının mutlaka kiralayan tarafından mı açılması gerekir?..... 1154
- Uzun süreli kira sözleşmelerinde sözleşme süresinin tamamına ilişkin kira bedelinin peşin ödenmesi sözleşmede yer alan mauyyen artış şartı ödemesini ortadan kaldırır mı? 1155
- Genel hükümlere tabii taşınmazlar süre bitimi nedeniyle icra takibi yolu ile tahliye edilebilir mi? 1156
- Kiralayan tarafından kiracı aleyhine yapılan 13 örnek ödeme emrinde tahliye talep edilmemesi veya açılan davada itirazın iptalini talep edilip tahliye talebinde bulunulmamasının sonuçları ne olur? 1157
- İlk derece mahkemesince verilen kararlara karşı istinaf yoluna ve temyiz yoluna başvurabilmesi için dava değerinin hangi miktardan yüksek olması gerekir?..... 1159
- İcra hukuk mahkemesinde açılan tahliye taahhüdüne dayalı itirazın kaldırılması ve tahliye kararı tehir-i icra talepli olarak istinaf edilebilir mi? 1160
- Tahliye davasında yetkili mahkeme hangi yer mahkemesi olacaktır?..... 1162
- Yap-İşlet-Devret niteliğindeki karma sözleşmeye dayalı olarak 13 örnek icra takibi yapıp icra hukuk mahkemesinde 'İtirazın Kaldırılması-Tahliye' davası açılabilir mi?..... 1162
- Kiralanan taşınmazın kira akdi kurulurken ½ paydaşı olan kiralayanın taşınmazın diğer ½ payını da iktisap etmesi halinde TBK'nın 351.maddesi gereği tahliye davası açabilir mi?..... 1164
- Kiralanan taşınmazın muvazaalı olarak devri halinde yeni malikin taşınmazın muvazaalı olarak devredildiği iddiası kiracı tarafca ileri sürülebilir mi? Açılan tapu iptal ve tescil davası tahliye davası için bekletici mesele yapılabilir mi? 1165
- Tahliye kararının infazının durdurulması için ne yapılmalıdır? Tehiri icra kararının getirilmesi için depo edilen üç aylık teminat kira bedeli olarak kabul edilmesi talep edilebilir mi?..... 1166
- Kiralanan taşınmaza ilişkin yan giderin (aidat) kiralayan tarafından temerrüt ihtarına konu edilmesi için ne yapılması gerekir? 1168

- Akde aykırılık nedeniyle açılacak tahliye davalarında fuzuli şağil olarak ihtar çekilmesine gerek var mı? 1169
- Yeni malik önceki malik zamanında verilen tahliye taahhüdüne dayanarak tahliye isteyebilir mi?..... 1171
- Tebligat yapılan kişinin şirketin yetkili temsilcisi olması gerekir mi?..... 1171
- Kiralananın üçüncü kişiye satılması işlemine karşı taşınmazın muvazaalı olarak satıldığı iddia edilip kiracı tarafça tapu iptal ve tescil davası açılabilir mi? 1173
- Müdahalenin men'i ve tahliye kararına rağmen taşınmazın kullanılmasına devam edilmesi, hakkı olmayan yere tecavüz suçunu oluşturur mu?..... 1174
- Kiralayan ve malikin farklı kişiler olması halinde tahliye davasını kim açabilir? 1175
- Kiralayan gerçek kişi annesi ve babasının ihtiyacı için ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir mi? 1176
- Kiralayanın ikamet ettiği mesken var ise kiraladığı taşınmaz için tahliye davası açılabilir mi? 1176
- Ortak (yan) giderlerin ödenmemesi tahliye nedeni midir? 1176
- İntifa hakkı sahibi tahliye davası açabilir mi? 1177
- Kira akdinin feshi ile tahliye arasında fark var mıdır? Kiralananı 3. Kişiyे devri halinde TBK m.316 göre tahliye davası açılabilir mi? 1177
- Kira sözleşmesinde tahliye taahhüdü olması halinde bu tahliye taahhüdü geçerli midir? 1178
- Tahliye edilen taşınmazın tahliye ve teslim edildiğinin ispat külfeti kime aittir? 1178
- İhale ile kiraya verilen taşınmazın tahliyesi nasıl olur? Sürenin sona ermesi fuzuli işgal nedeni midir? Yoksa kira akdi birer yıllık dilimler halinde uzayacak mıdır? 1179
- İhale yapılmadan kiraya verilen taşınmaz nasıl tahliye edilir?..... 1180
- Kiralananı satın alan şirket ortağı, şirket ihtiyacı için tahliye davası açılabilir mi? 1180
- Kiracı taşınmazı alt kiraya verirse kiralayan ne yapmalıdır? 1180
- Mahkemeler tahliye yönünden kesin karar verebilir mi?..... 1181
- Taşınmazın tahliyesine gidildiğinde taşınmazda üçüncü bir kişi olması halinde icra memuru taşınmazın tahliye işlemleri durdurur mu, ne yapılmalıdır?..... 1181
- Asıl kiracı ile yapılan sözleşme fesih olursa taşınmazda bulunan alt kiracının durumu ne olur? 1182
- Birden fazla kiralayan var ise tek kiralayan kendi adına tahliye davası açılabilir mi? 1182

- Yeni malik kiralanan taşınmazı nasıl tahliye edebilir? 1182
- Temerrüt nedeniyle açılan tahliye davasından yeni malik de faydalanabilir mi?..... 1183
- TBK m.347'ye göre 10 yıllık sürenin başlangıcı ne zamandır? Yenilenen kira sözleşmesinde 10 yıllık süre ne zaman son bulur?..... 1183
- Yeni yapılan kira sözleşmesi ile birlikte 10 yıllık kira süresi uzar mı? 1184
- Kiralananın tahliye edilmesi halinde kiralananana zarar-zıyan verildiği en geç ne zaman tespit edilmelidir? 1185
- Erken tahliye halinde kiracının sorumluluğu ne zaman başlar? 1185
- Kira sözleşmesinde ' kiracının kira sözleşmesini kira süresi içerisinde istediği zaman fesih edebilir' şartı geçerli midir?..... 1186
- Genel hükümlere tabi yerlerin kira sürelerinin bitimi tahliye nedeni midir? Süre bitiminde ne zaman tahliye davası açılmalıdır?..... 1187
- Genel hükümlere tabi yerler icra yolu ile tahliye edilebilir mi?..... 1187
- Kira ihtarlı ödeme emrindeki imzaya itiraz halinde icra hukuk mahkemesinde tahliye davası açılabilir mi?..... 1188
- Kira ihtarlı icra emrinde faiz ve avukatlık ücretinin ödenmemesi temerrüt olgusunu oluşturur mu? 1188
- Kira parasının sözleşmede belirtilen süreye rağmen hep ayın ortasında yatırılması halinde çekilen ilk ihtar haklı ihtar olur mu? 1188
- İki haklı ihtar ve temerrüt ihtarında, hangi aylara ait kira parasının ödenmediğinin belirtilmesi zorunlu mudur?..... 1189
- Dava dilekçesindeki tahliye talebi akdin feshini de kapsar mı?..... 1190
- Kiracı birden fazla ise haklı ihtarın kiracılardan birine tebliği yeterli midir? 1190
- Kira konusu taşınmaz tapu iptal ve tescil davasına konu ise kiracı açılan tahliye davası için tapu iptal ve tescil davasının bekletici mesele yapılmasını talep edebilir mi? 1191
- Kiralanan mecurun boş tutulması sözleşmeyi fesih ve tahliye nedeni midir? 1191
- Belediye encümeni tarafınca kiraya verilen taşınmaz, kira süresi sonunda belediye yasasının 15/p maddesine göre tahliye edilebilir mi? 1192
- Kiracı taahhüt ettiği tarihte taşınmazı tahliye etmez ise kabul ettiği cezai şart geçerli midir? Tenkis edilebilir mi?..... 1192
- Boş olarak verilen tahliye taahhüdünün doldurulması sonucu ne olur?. 1193
- İki haklı ihtar dayalı tahliye davası ne zaman ve nasıl açılır?..... 1194
- Keşide edilen ihtarnamenin tebliği sonrası kira bedelinin ödenmesi haklı ihtar olur mu?..... 1194
- Kira sözleşmesinde muacceliyet şartı olması iki haklı ihtar etkiler mi?.. 1195

- Tahliye taahhüdü veya iki haklı ihtara dayalı tahliye davalarında önceden çekilen ihtar dönem sonuna kadar dava açma süresini korur mu? 1195
- İcra hukuk mahkemesinde hatalı olarak verildiği (otuz günlük süre dolmadan açılan tahliye davasının kabulü) düşünülen karara karşı genel mahkemelerde menfi tespit davası açılabilir mi? 1196
- Yargılama aşamasında mecurun tahliye edilip davanın konusuz kalması halinde kimin lehine yargılama gideri ve vekalet ücretine hükmedilir? 1197
- İcradan açık arttırma sureti ile satın alınan taşınmaz nasıl tahliye edilir? Taşınmazı ihale ile satın alan ve ihale alıcısından satın alan üçüncü kişiler İcra İflas Kanunu'nun 135. Maddesinden faydalanabilir mi? 1197
- Akde aykırılık nedeniyle tahliye davası açma hakkı kiralayana mı yoksa malike mi aittir? 1198
- Kiracının muaccel hale gelen kira bedeli için temerrüt olgusu veya tahliye tehdidinden kurtulmak için ne yapması gerekir ? 1199
- Kira sözleşmesi ile kiracıdan şirketin hisse devrinin yasaklanması akde aykırılık ve tahliye nedeni midir ? 1200
- Kira bedelinin peşin ödenmesi kararlaştırılmasına rağmen sözleşmedeki muayyen artış şartı gereği kiracının sorumluluğu devam eder mi? 1201
- Kiralananın üçüncü kişiye satılması kiracıya erken tahliye hakkı verir mi? 1202
- Yeni malikin kira dönemi sona ermeden taşınmazı iktisap etmesi halinde taşınmazın tahliyesi için izleyeceği usul ve yol ne olmalıdır? 1204
- Miras yoluyla intikal eden taşınmaza dayalı olarak yeniden iktisap nedeni ileri sürülere tahliye davası açılabilir mi? 1204
- Tahliye taahhüdü altındaki tarih ve yazının başkasına ait olması tahliye taahhüdü nedeniyle açılan davanın reddi sebebi olur mu ? 1205
- Kiracının satılmak istenen kiralananı göstermek istememesi halinde kiralamanın başvurmak zorunda olduğu usul ne olmalıdır? 1205
- Kira sözleşmesinde feshi ihbar süresinin kararlaştırılması halinde feshi ihbara uyulmadan açılan tahliye davasının reddine mi karar verilmesi gerekir ? 1207
- Kiralanan ve aile konutu olan taşınmazın tahliyesi ve sözleşmenin tarafı olmayan eşin açılacak tahliye davasında gösterilme zorunluluğunun olup olmayacağı? 1207
- C. CEZAI ŞARTLARA İLGİLİ SORULAR: (Toplam: 5 soru) 1210
 - Kira hukukunda cezai şart geçerli midir? 1210
 - Tahliye taahhüdündeki cezai şart geçerli midir? Cezai şart talebi için şartın tamamen gerçekleşmesi gerekir mi? 1212

• Kira sözleşmesinde kararlaştırılan cezai şart bedeli ve erken tahliye tazminatı birlikte talep edilebilir mi?	1213
• Kira sözleşmesinde kararlaştırılan cezai şart bedelinin icra takibine konu edilmesi ve takibe itiraz edilmesi üzerine açılan itirazın iptali davasında icra-inkar tazminatına hükmedilebilir mi?	1214
• Cezai şart bedelinin tahsili ve talebi için taraflardan birinin zarara uğraması şartı aranır mı?	1214
D. KİRA ALACAĞI-TEVDİİ MAHALLİ TAYİNİ- SÖZLEŞMEDEN DOĞAN SORUMLULUK İLE İLGİLİ SORULAR: (Toplam: 15 soru)	1215
• TBK'nın 104.maddesi gereği dönemsel edim olan kira borcuna karşılık makbuz alınması önceki dönemlere ait kira bedellerinin ödendiğine karine teşkil eder mi?	1215
• Kira sözleşmesinin ilk sayfasında imzanın olmaması kira sözleşmesini geçersiz hale getirir mi?	1216
• Kira sözleşmesinde yetkili kılınmayan kişiye kiracının aylık kira bedelini ödemesi kiracıyı sorumluluktan kurtarır mı?	1217
• Kiralayanın vefat etmesi halinde mirasçılar mirasçılık belgesini noter aracılığıyla keşide edilen ihtarname ile bildirmişlerse kiracı kira bedelini ödeme sorumluluğundan kurtulmak için ne yapmalıdır ?	1219
• Sonraki aylara ilişkin verilen makbuz kiracının önceki aylara ait kira borcunu ödediği anlamını taşır mı?	1220
• Eski malike kira bedeli peşin ödenmiş ise yeni malik kiracıdan kira parasını isteyebilir mi?	1221
• Kira parası miktarını ispat külfeti kime aittir? İspat edilmeyen kira bedeli keşif ve bilirkişi incelmeye yapılarak tespit edilebilir mi?	1221
• Konut ödemeli olarak gönderilen kira parasından yapılan kesintinin sorumluluğu kime aittir?	1222
• Bankaya yatırılan kira parası için ay belirtilmemiş ise işbu kira parası önceki aylara mahsup edilebilir mi?	1223
• Kira sözleşmesinde yer alan muacceliyet şartı geçerli midir?	1223
• Siyasi parti il ve ilçe başkanlarının imzalamış olduğu kira sözleşmelerinden kaynaklı kira borcundan ve tazminat talebinden siyasi parti genel merkezi sorumlu olur mu?	1223
• Ödenmeyen ve muaccel hale gelen veya muaccel hale gelmeyen kira alacağı için mahkemece ihtiyati haciz kararı verilebilir mi?	1224
• Kira sözleşmesinde tahrif, kazıntı veya silinti yapılması halinde yapılan değişiklikler kiracı ve kiralayan açısından bağlayıcı olur mu?	1225
• Kira sözleşmesinde 'kira süresi sonunda TÜFE artış oranının uygulanması kararlaştırılmış' ise bir yıllık kira dönemi sonucunda kiracının artış yapmaması hakkı olur mu?	1226
• İcra takibi yapıldıktan sonra yapılan kira ödemeleri rapor düzenlenirken veya hüküm kurulurken esas alınması gerekir mi?	1226

- E. TAZMİNAT İLE İLGİLİ SORULAR: (Toplam: 7 soru) 1229
- Kiralanan taşınmazın riskli olması nedeniyle tahliye edilmesi zorunluluğu karşısında kiralayandan tazminat talep edilebilir mi? 1229
 - İşyerine yapılan faydalı masrafları kiracı yeni malikten isteyebilir mi? ... 1231
 - Kiralayan tarafça ihtiyacı için kiralanan taşınmazın tahliyesine karar verilmesine rağmen kiralanan taşınmazın üçüncü kişiye kiraya verilmesinin sonuçlar ne olur? 1232
 - Kiralanana yapılan faydalı masraflar ne zaman talep edilebilir? 1233
 - Kiralanana yapılan zorunlu ve faydalı masrafların değeri hangi tarihe göre belirlenir? 1233
 - Kira sözleşmesinde zorunlu ve faydalı masrafların talep edilemeyeceğine ilişkin hüküm geçerli midir? 1233
 - Kira sözleşmesinde talep edilmeyeceği kararlaştırılan imalatların dışında yapılan faydalı masrafların bedeli vekaletsiz iş görme hükümlerine göre kiralayandan talep edilebilir mi? 1234
- F. KİRA SÖZLEŞMESİNDE SÜRE VE İSPAT KURALLARI İLE İLGİLİ SORULAR (Toplam: 7 soru) 1235
- Kira sözleşmesinin her sayfasında imza olması zorunlu mudur? Sadece son sayfada imza olması yeterli midir? 1235
 - Sonraki tarihli kira sözleşmesi önceki sözleşme döneminde talep edilebilecek kiralari ortadan kaldırır mı? 1236
 - Aynı taşınmaza ilişkin ikinci kira sözleşmesi ile ilk sözleşme ortadan kalkar mı? 1236
 - Kiracı taşınmazda kiracı olduğunu yazılı belge ile ispat etmeli midir? 1237
 - Aynı taşınmaza ilişkin iki ayrı kira sözleşmesi olması halinde hangi sözleşme esas alınır? 1238
 - Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşme süresi sonunda sözleşmenin uzama süresi ne olur. ? 1239
 - Kira parasının ödendiği banka hesap özeti ile kira sözleşmesinin başlangıcı ve sonu tespit edilebilir mi? 1239
- G. KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAPUYA ŞERHİ-KİRACININ ÖLMESİ-KEFİLİN SORUMLULUĞU İLE İLGİLİ SORULAR: (Toplam: 4 soru) 1239
- Kira sözleşmesinin tapuya şerhi nasıl yapılır? 1239
 - Kiracının ölmesi halinde kira sözleşmesinin akıbeti ne olur? 1240
 - Kira hukukunda kefilin sorumluluğu hangi hallerde geçerli olur? Kira süresi ve sözleşmedeki muayyen artış şartı belli ise kefilin sorumluluğu geçerli midir? Adi ve müteselsil kefil arasındaki fark nedir? 1241
 - Kira sözleşmesinde kararlaştırılması halinde kiracının kira konusu taşınmazı Türk Medenin Kanunu'nun 732. Maddesinden kaynaklı ön alım hakkı olur mu ? 1241

H. İCRA TAKİBİ İLE İLGİLİ SORULAR (Toplam: 2 soru).....	1244
• İcra Dairesi icra takibine dayanak damga vergisini tahsil etmeden ödeme emrini tebliğle çıkarmayabilir mi?	1244
• Tahliye kararının infazına gidildiğinde tahliyesine karar verilen taşınmazda üçüncü kişinin bulunması halinde izlenecek yol ne olmalıdır ?	1245
I. KİRA DAVALARINDA ÖDENMESİ GEREKEN HARÇ VE KARMA SORULAR (Toplam: 10 soru).....	1246
• Kira hukukunda istinaf başvurusu üzerine verilen BAM kararları temyiz edilebilir mi ?.....	1246
• Kira ihtarlı ödeme emri sonucu verilen 30 günlük süre sonucunda tahliyesine karar verilen ilama karşı menfi tespit davası açılabilir mi? ...	1246
• Kira tespit ve kira tahliye davalarında ödenmesi gereken harç ve hüküm altına alınacak avukatlık ücreti ne kadar ve hangi oranda olmalıdır?	1247
• Tahliye taahhüdünde tanzim tarihinin boş olması halinde veya tarihe itiraz halinde İcra Hukuk da dava açılır mı ?.....	1248
• Kira alacağı davalarında keşif ve bilirkişi incelemesi yapılır mı ?.....	1249
• Kira sözleşmesinde döviz ile ödenmesi kararlaştırılan kira parasının uzunca süre Türk Lirası olarak ödenmesi kararlaştırılan kira parasının zımnen değiştiği anlamını taşır mı?.....	1249
• Kira uyarılma kararı kesinleşmeden sözleşme gereği kararlaştırılan aylık kira bedeli ödenmeli midir?	1250
• TBK' nın genel hükümlerine tabi taşınmazların kiralanmasında kira sözleşmesinin belirsiz süreli hale dönmesi halinde TBK' nın 329. Maddesinde öngörülen altışar aylık dilimler nasıl belirlenir, tahliye davası ne zaman açılır?	1250
• Kira sözleşmesinin bir yıldan kısa süreli olması halinde süre sonunda kira süresi birer yıllık dilim halinde mi uzar?.....	1251
• Kiralayan sıfatı halinde mirasçılar tek başına kira alacağı talep edebilir mi ?.....	1251
6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU	1253
3091 SAYILI TAŞINMAZ MAL ZİLYEDLİĞİNE YAPILAN TECAVÜZLERİN ÖNLENMESİ HAKKINDA KANUN	1265
KAYNAKLAR.....	1271