

GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası : 6570
Kabul Tarihi : 18/5/1955
Yayımlandığı R. Gazete : Tarih : 27/5/1955 Sayı : 9013
Yayımlandığı Düstur : Tertip : 3 Cilt : 36 Sayfa : 1469

Madde 1 – Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmyanları hariç) kiralınmalarında kiralyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.

Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılamaz.

Madde 2 – 3 – (İptal: Ana.Mah. nin 26/3/1963 tarih ve E. 1963/3, K. 1963/67 sayılı kararı ile.)

Madde 4 – Mobilyalı olarak kiraya verilen gayrimenkullerin, bu kanuna göre taayyün eden yıllık kira bellerine mobilya için belediye encümenlerince takdir edilen kıymetin yüzde yirmisinden fazla zam yapılamaz. Şu kadar ki bu suretle zam olunacak miktar kira bedelinin yıllık tutarını geçemez.

Kira müddetinin hitamından bir ay evvel yazı ile haber vermek şartıyla kiralyayan mobilyalarını kısmen veya tamamen geri alabilir. Bu takdirde mobilyalar için yapılan zam nispetinde kiradan indirme yapılır.

Madde 5 – Kaloriferli gayrimenkullerde mahrukut fiyatlarındaki değışikliklerin kira bedellerine inikası nispeti hükümetçe tesbit ve ilan olunur.

Madde 6 – Kısmen mesken olarak kısmen de meskenden gayrı bir şekilde kullanılmak üzere kiralanmış bulunan veya tamamen mesken olarak kullanılmak üzere kiralanmış iken fiilen meskenden gayrı surette kullanılan gayrimenkullerin kira bedelleri zam bakımından mesken olmayan yerlere ait hükümlere tabidir.

Madde 7 – Kira şartlarına ve Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerine riayet edilse bile aşağıdaki yazılı hallerde kiralyayan

a) Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceğı yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla tahliye istiyebileceğı gibi,

b) Gayrimenkulü kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalırsa kira akdinin hitamında,

c) Gayrimenkulü kendisinin veya eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanatı bizzat icra etmesi için kullanma ihtiyacında ise kira akdinin hitamında,

ç) Gayrimenkulü yeniden inşa veya imar maksadiyle esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya işğal mümkün olmadığı fennen anlaşıldığı takdirde kira akdinin hitamında,

d) Gayrimenkul Medeni Kanun hükümlerine göre iktisabeden kimse kendisi veya eşi veya çocukları için tamamen veya kısmen mesken olarak ve yine kendisi veya eşi veya çocukları için bir meslek veya sanatın bizzat icrası maksadiyle iş yeri olarak kullanma ihtiyacında ise iktisap tarihinden itibaren bir ay zarfında kiracıyı keyfiyetten ihtarname ile haberdar etmek şartıyla altı ay sonra,

e) Kira bedelini vaktinde ödememelerinden dolayı haklı olarak bir yıl içinde kendilerine iki defa yazılı ihtar yapılan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtar hacet kalmaksızın, kira müddetinin hitamında,

Tahliye davası açabilirler.

Aynı şehir veya belediye hudutları içinde kendisinin veya birlikte yaşadığı eşinin uhdesinde kayıtlı oturabileceği meskeni bulunan kimse, kirada oturduğu yeri, malikin isteği üzerine tahliye etmeye mecburdur.

Madde 8 – Bu kanunla Borçlar Kanununda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerde aksine şart bulunsa dahi mesmu olmaz.

Madde 9 – Kira mukavelelerinde; bu Kanunun kira bedellerinin tayinine mütaalik hususlar müstesna kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.

Madde 10 – (Mülga: 30/4/1973 - 1711/3 md.)

Madde 11 – Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.

Madde 12 – Kiracı, mukavelede hilafına sarahat olmadıkça, kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut istifade hakkını veya mukavelesini başkasına devredemez veyahut kendisi gayrimenkulü bırakmış olduğu halde hiç bir sebeple bu yeri kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez.

Kira akdinin esas gayesi itibarıyla başkalarına kiralanması lazım ve mütat olan (Otel, pansiyon, talebe yurdu ve benzerleri) gayrimenkuller bütün gayrimenkulün devri veya kiralanması hali müstesna olmak üzere yukardaki fıkra hükmüne tabi değildir.

Bu maddenin birinci fıkrası hükmüne riayet etmeyerek bir gayrimenkule kiracı veya devir alan sıfatiyle girenler veya bu gayrimenkulü işgal edenler hakkında hiç bir ihtar hacet kalmaksızın sulh mahkemelerinde tahliye davası açılabilir.

Fuzuli şağiller hakkında 5917 sayılı kanun hükümlerinin tatbiki da istenebilir.

Madde 13 – Kira mukavelelerinin ve Borçlar Kanununun bu kanuna mugayir olmayan vecibelerine kiracılar veya ortaklarıyla sanat, meslek ve ihtisasları dolayısıyla aynı meslek veya sanatı idame ettirecek olan mirasçıları ve meskenlerde ölen kiracı ile birlikte ikamet edenler tarafından tamamen riayet edildiği müddetçe bu kanunun yürürlükten kaldırılmasından üç ay sonraya kadar aleyhlerine tahliye davası açılmaz.

Madde 14 – 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanununa tabi olarak kiraya verilen gayrimenkuller hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur.

Madde 15 – Kiralayan 7 nci maddenin b, c, d bentlerinde yazılı sebeplerden dolayı tahliye ettirdiği gayrimenkulü mücbir sebep olmaksızın üç sene müddetle eski kiracısından başkasına kiralayamaz.

ç fıkrasına göre tahliye edilen gayrimenkuller eski hali ile, mücbir sebepler olmadıkça üç sene müddetle başkasına kiraya verilemez.

ç fıkrasına istinaden tahliye edildikten sonra imar planına göre yeniden inşa veya esaslı şekilde tadil veya tevsi edilen gayrimenkullerin yeni hali ile ve yeni kira bedeli ile bir mesken veya bir ticarethane yerini eski kiracının kiralamağa tercih hakkı vardır. Bu hakkın, kiralayanın, yapacağı tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde kullanılması şarttır.

Bu maddeye göre tercih hakkı bertaraf edilmedikçe, gayrimenkul üç yıl müddetle başkasına kiralanamaz.

Madde 16 – Hava parası olarak veyahut her ne nam ve suretle olursa olsun bu kanuna göre taayyün eden kira bedelinden fazla para alanlar, bunlar namına hareket edenler veya bunlara tavassut edenlere 15 inci madde hükmüne aykırı hareket edenler hakkında altı aydan bir seneye kadar hapis ve üç yıllık kira bedeli tutarınca ağır para cezası hükmolunur. Mükerrirler hakkında bu cezalar bir misli artırılır.

Ek Madde 1 – (Ek: 23/1/1998 - 4331/1 md.)

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, yangın, yer sarsıntısı, yer kayması, fırtına, taşkın, sel gibi tabii afetler nedeniyle zarar gören mülkiyeti veya idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait vakıf taşınmazların onarım veya restorasyonunu müteakip bir defaya mahsus olmak üzere afet öncesi kiracılarına Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanmaksızın Vakıflar Genel Müdürlüğüne tespit edilen rayiç kira bedeli ile kiracılık hakkı tanınabilir.

Muvakkat Madde 1 – Bu kanunun kira bedeline mütaallik hükümleri:

- a) Milli Korunma Kanununa tabi olan gayrimenkuller için 1/6/1955 tarihinden,
- b) Milli Korunma Kanununa tabi olmayıp da serbest kira ile kiralananmış olan ve kira akitleri gayri muayyen müddete inkilabetmiş bulunan gayrimenkullerin kira bedelleri bu kanunun mer'iyete vazından itibaren geçecek altıncı ayı takibeden ay başından,
- c) Milli Korunma Kanununa tabi olmaksızın, serbest kira ile kiralananmakta olup da mukavele müddetleri muayyen olan gayrimenkullerde kira akitlerinin hitamından itibaren,
- ç) **(Değişik: 9/1/1956 - 6634/1 md.)** C fıkrasında yazılı gayrimenkullerden bir yıldan fazla müddetle mukaveleye bağlanmış olup da bu kanunun mer'iyete girdiği tarihte bir seneden fazla müddeti bulunanlar için 1/6/1956 tarihinden itibaren mer'idir.

Bu kanuna göre kiraya zam yapılması icap ettiği hallerde yapılacak zam nispetlerinden aşağı nispette zam yapılacağını veya hiç zam yapılmıyacağını kiralayan, kanunun mer'iyete girmesinden itibaren bir ay içinde yazı ile tebliğ etmediği takdirde mevzu bahis zamlar bu kanunun mer'iyete girdiği tarihten bir ay sonra ve yukarıdaki tarihlerden başlamak üzere uygulanır. Bu takdirde kiracı bir aylık müddetin sonundan başlayarak bir ay içinde mukavelelenin feshini ihbar edebilir ve bu ihbardan itibaren iki ay içinde gayrimenkulü tahliyeye mecburdur. Tahliyeye kadar geçen müddetin kirası zammı ile birlikte ödenir.

Muvakkat Madde 2 – Bu kanunun 7 nci maddesinde yazılı tahliye davaları bakımından:

- a) Milli Korunma Kanununa tabi olan gayrimenkullerin kira mukaveleleri 31/5/1955 tarihinde,
- b) Milli Korunma Kanununa tabi olmayıp da serbest kira ile kiralananmakta olan ve kira mukaveleleri gayri muayyen müddete inkilabetmiş bulunan gayrimenkullerin kira mukaveleleri ise bu kanunun mer'iyete vazı tarihinden itibaren geçecek altıncı ayın sonunda hitama ermiş addolunur.

Bu tarihlerden itibaren bir ay zarfında dava açılmadığı takdirde mukavelelerin hitam müddetleri beklenmesi zaruridir.

Geçici Madde 3 – (11/10/1983 - 2912/1 md. ile gelen geçici md. hükmü olup madde numarası teselsül ettirilmiştir.)

T.C. Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ - KUR), Türkiye Kızılay Derneği, Türk Hava Kurumu, Darülaceze Müdürlüğü, Darüşşafaka Cemiyeti ve bağlı vakıflar, mazbut ve mülhak vakıflar ile Vakıflar Genel Müdürlüğü, Verem Savaş ve Kanserle Savaş dernekleri adına kayıtlı veya bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan derneklerle müştereken sahip buldukları gayrimenkullere (vasiyet edilenler dahil) ilişkin kira sözleşmeleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra sona erer.

Bu süre içinde yukarıdaki Kurumlar veya bunların kira işlerini yürüten iştiraklerince rayiç veya emsal bedele uygun olarak yeni kira bedeli ve şartlar tespit edilerek kiracıya tebliğ edilir. Eski kiracının birinci fıkrada belirtilen altı ayı takip eden 30 gün içinde yeni kira bedeli ve şartlar üzerinden kira sözleşmesi yapmaya hakkı vardır.

(Değişik: 30/5/1984 - 3012/1 md.) Teklif edilen yeni bedele, kiralayan ve kiracılarca sulh hukuk mahkemeleri nezdinde itiraz olunabilir. 30 günlük süre içinde itiraz ve rüçhan hakkını kullanmayan ve gayrimenkulü tahliye etmeyenlerin, tahliyeleri icra memurluğundan istenir.

Geçici Madde 4 – (15/1/1985 - 3151/1 md. ile gelen geçici md. hükmü olup madde numarası teselsül ettirilmiştir.)

Belediyeler ve özel İdareler ile Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı veya bunların kamu kuruluşları veya kamu yararına çalışan derneklerle müştereken sahip buldukları gayrimenkullere (vasiyet edilenler dahil) ilişkin kira sözleşmeleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra sona erer.

Bu süre içinde yukarıdaki kurumlar ve bunların kira işlerini yürüten iştiraklerince rayiç ve emsal bedele uygun olarak yeni kira bedeli ve şartlar tespit edilerek kiracıya tebliğ edilir. Eski kiracının birinci fıkrada belirtilen altı ayı takip eden 30 gün içinde yeni kira bedeli ve şartlar üzerinde kira mukavelesi yapmaya hakkı vardır.

Teklif edilen yeni bedele ve şartlara kiracılarca sulh hukuk mahkemeleri nezdinde itiraz olunabilir. Otuz günlük süre içinde itiraz ve rüçhan hakkını kullanmayan ve gayrimenkulü tahliye etmeyenlerin tahliyeleri icra memurluğundan istenir.

İtiraz süresi içinde, belirlenen kira bedeline karşı sulh hukuk mahkemesine itiraz vaki olduğunda kiracı, dava sonuna kadar kurum ve kuruluşlarca tesbit edilen kirayı aylık olarak öder ve tahliye edilemez. Sulh hukuk mahkemesince rayiç ve emsale uygun olarak kira bedeli tesbit olunur. Mahkeme kararına göre kiracı lehine fark olduğu takdirde bu miktar ileriki aylık kiralara mahsup edilir.

Görülecek davalarda ilk ve eski kiranın toptan eşya fiyatlarındaki artış yüzdeleri bu tespitlerde nazara alınmaz. Mahkeme tespitite bilirkişi olarak resmi dairelerce bildirilen teknik elemanlardan, Ticaret Odası temsilcisinden ve bir de hukukçudan olmak üzere üç kişilik heyeti resen seçer.

Mahkeme kararının kesinleşmesinden başlayarak otuz gün içinde mahkemece tesbit edilen kira bedeline göre kiracının yeni kira sözleşmesi yapmaya hakkı vardır. Bu süre içinde sözleşmeyi yapmayan ve biriken kira farklarını ödemeyen kiracının tahliyesi icra memurluğundan istenir.

Bu davalar ivedilikle görülür.

Geçici Madde 5 – (Ek: 1/12/1993 - 3917/7 md.)

Sosyal Sigortalar Kurumu ile Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumunun sahibi veya ortağı bulunduğu gayrimenkuller için 1.1.1993 tarihinden önce 22.4.1926 tarih ve 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 18.5.1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna göre yapılmış olan kira sözleşmeleri, sözleşmelerin bitim tarihinden itibaren üç ay sonra, işletme hakkının devrine ilişkin sözleşmeler ise bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren üç ay sonra sona erer.

Kurumlarca, bu süre içinde rayiç bedel veya emsal bedele uygun olarak yeni kira bedeli ve şartları tespit edilerek kiracıya tebliğ olunur. Eski kiracının, birinci fıkrada belirtilen üç ayı takip eden (30) gün içinde yeni kira bedeli ve şartları üzerinden 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerine göre kira sözleşmesi yapmaya veya teklif edilen yeni kira bedeline sulh hukuk mahkemeleri nezdinde itiraz etmeye hakkı vardır. 30 günlük süre içinde itiraz ve rüçhan hakkını kullanmayan ve gayrimenkülü tahliye etmeyen kiracıların tahliyesi ilgili icra memurluğunca sağlanır.

Belirlenen kira bedeline karşı süresi içinde dava açılması halinde, dava sonucuna kadar Kurumlarca tespit edilen yeni kira bedeli üzerinden ödeme yapılır. Dava sonucunda belirlenen kira bedeline göre; kiracı lehine doğacak farklar takip eden aylara ait kira bedelinden mahsup edilir.

Kira bedellerinin tespitine ilişkin davalarda, toptan eşya fiyatlarındaki artış yüzdeleri dikkate alınmaz.

Mahkeme kararının kesinleşmesinden başlayarak otuz gün içinde, mahkemece tespit edilen kira bedeline göre kiracının 22.4.1926 tarih ve 818 sayılı Borçlar Kanunu ile 18.5.1955 tarih ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna göre yeni kira sözleşmesi yapmaya hakkı vardır. Bu süre içinde sözleşme yapmayan ve varsa birikmiş kira farklarını ödemeyen kiracının tahliyesi ilgili İcra Memurluğundan talep edilir.

Bu şekilde tespit edilen yeni kira bedelleri, yılda bir defa Devlet İstatistik Enstitüsü tüketici fiyat endeksindeki artış oranından az olmamak üzere rayiç veya emsal değere yükseltilir.

Birinci fıkrada belirtilen kurumların kamu kuruluşlarına kiralanmış bulunan gayrimenkulleri hakkında da yukarıdaki hükümler uygulanır.

Geçici Madde 6 – (Ek: 23/1/1998 - 4331/2 md.; iptal: Ana.Mah.'nin 20/5/1998 tarih ve E.1998/10, K.1998/18 sayılı Kararı ile.

Geçici Madde 7 – (Ek: 16/2/2000 - 4531/1 md.)

Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, (...) ⁽¹⁾ oranında artırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanmaz.

Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz.

Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz.

Kira tespit davalarında da yukarıdaki sınırlamalara uyulur.

Madde 17 – Milli Korunma Kanununun 30 uncu maddesi ile 56 ncı maddesinin VII nci bendi ve bu maddeleri tadil veya ilga eden kanunlar yürürlükten kaldırılmıştır.

Madde 18 – Bu kanun 1/6/1955 tarihinden itibaren mer'idir.

Madde 19 – Bu kanunu icraya İcra Vekilleri Heyeti memurdur.

(1) Bu arada bulunan; "2001 yılında ise yıllık %10" ibaresi, Ana.Mah.'nin 19/7/2001 tarihli ve E.;2001/303, K.;2001/333 sayılı Kararı ile iptal edilmiş ve metinden çıkarılmıştır.

**18/5/1955 TARİHLİ VE 6570 SAYILI KANUNA İŞLENEMEYEN
GEÇİCİ MADDELER:**

1 – 9/1/1956 tarihli ve 6634 sayılı Kanunun geçici maddesi

Geçici Madde – 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları hakkındaki Kanunun muvakkat 1 inci maddesinin Ç fıkrasına müsteniden açılmış olup da halen derdest bulunan davalar reddolunur. Bu husustaki ilamlar icra dairelerince infaz olunmıyarak dosyaları muameleden kaldırılır.

Davaların reddi ve icra dosyalarının muameleden kaldırılmasından dolayı harc ve resim alınmaz ve evvelce alınmış olan peşin harc ve resimler alakalılarına iade olunur.

2 – 30/5/1984 tarihli ve 3012 sayılı Kanunun geçici maddesi:

Geçici Madde – 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna 2912 sayılı Kanunla Eklenen Geçici Maddenin İkinci Fıkrasına göre yeni kira sözleşmesi yapmayanlardan gayrimenkulleri henüz tahliye etmeyenlerce bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde kiralayan kurum tarafından belirlenen kira bedellerine karşı sulh hukuk mahkemesine itiraz vaki olduğunda dava sonuna kadar kiracı, kurum ve kuruluşlarca tespit edilen kirayı aylık olarak öder ve tahliye edilemez. Sulh hukuk mahkemesince rayiç ve emsale uygun olarak kira bedeli tespit olunur. Tespit edilen kira bedeli 1 Mayıs 1984 tarihinden itibaren geçerli olup, karar ile kiracı lehine fark olduğu takdirde bu miktar ileriki aylık kiralara mahsup edilir.

Görülecek davalarda ilk ve eski kiranın toptan eşya fiyatlarındaki artış yüzdeleri bu tespitlerde nazara alınmaz. Mahkeme tespitle bilirkişi olarak resmi dairelerce bildirilen teknik elemanlardan, ticaret odası temsilcisinden ve bir de hukukçudan olmak üzere üç kişilik heyeti resen seçer.

Mahkeme kararının kesinleşmesinden başlayarak otuz gün içinde mahkemeye tespit edilen kira bedeline göre kiracının yeni kira sözleşmesi yapmaya hakkı vardır. Bu süre içinde sözleşmeyi yapmayan ve biriken kira farklarını ödemeyen kiracının tahliyesi icra memurluğundan istenir.

Kurumlar tarafından yapılan tebligat üzerine kurumca tespit edilen kira bedeline uygun olarak kira sözleşmesi yapılmış olması yukarıdaki fıkrada açıklanan itiraz hakkının kullanılmasına engel teşkil etmez. Bu takdirde mahkeme kararının kesinleşmesi ile tespit edilen kira mukavele tarihinden geçerli olur.

Bu davalar diğer davalara nazaran öncelikle görülür.

**6570 SAYILI KANUNDA EK VE DEĞİŞİKLİK YAPAN MEVZUATIN
YÜRÜRLÜKTEN KALDIRDIĐI KANUN VE HÜKÜMLERİ
GÖSTERİR LİSTE**

Yürürlükten Kaldırılan Kanun veya Kanun Hükümleri	Yürürlükten Kaldıran Mevzuatın		
	Tarihi	Sayısı	Maddesi
18/5/1955 tarih ve 6570 Sayılı Kanunun 10 uncu maddesi	8/5/1973	1711	3

**6570 SAYILI KANUNA EK VE DEĞİŞİKLİK GETİREN MEVZUATIN
YÜRÜRLÜĞE GİRİŞ TARİHİNİ GÖSTERİR LİSTE**

Kanun No.	Farklı tarihte yürürlüğe giren maddeler	Yürürlüğe giriş tarihi
6634	—	14/1/1956
6767	—	11/7/1956
7023	—	25/6/1967
1711	—	6/6/1973
2912	—	1/11/1983
3012	—	7/6/1984
3151	—	1/2/1985
3917	—	8/12/1993
4331	—	23/1/1998
4531	—	18/2/2000

