# KİRA İLE İLGİLİ SORULAR VE CEVAPLARI

**Asıl Kira Sözleşmesinin Sona Ermesinin Alt Kira Sözleşmesine Etkisi**

Asıl kiracı ile kiraya veren arasındaki sözleşmenin fesih olması halinde alt kira sözleşmesi de kendiliğinden fesih olur. Tahliye kararı gereği taşınmazın tahliyesine gidildiğinde kiracı olduğunu resmi belge ile ispat etmediği müddetçe mecurdan tahliye olunur.

**Ortak Giderlerin Ödenmemesi Tahliye Nedeni Midir?**

Kiracının aidat borcunu ödememesi tahliye sebebi mi? TBK m.314 ve TBK m.317 hükümlerine göre; aksine hüküm veya yerel adet yoksa kiracı kira bedeli dışında temizlik, aidat gibi giderleri de ödemekle yükümlüdür. Kiraya veren kiracının ödemesi gereken aidatı ödedikten sonra kiracıya tahliye talepli icra takibi başlatabilir.

**Kiracının Birden Fazla Olması Halinde Haklı İhtarın Kiracılardan Birine Tebliği Yeterli Midir?**

Kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Bu nedenle tebligatın bütün kiracılara gönderilmesi ve tahliye davasında husumetin bütün kiracılara yöneltilmesi gerekmektedir.

**Kira Sözleşmesinin Yenilenmesi Halinde 10 Yıllık Süre**

Yargıtay’a göre, kiracıyla sözleşme yenilenmesi halinde 10 yıllık süre yeni kira sözleşmesine göre başlayacaktır. En son yapılan kira sözleşmesi üzerinden 10 yıl hesaplanması gerekir. (Yargıtay HGK Esas:2017-458 Karar:2021-614)

**10 Yıllık Sürenin Dolması Nedeniyle Tahliye Davası Ne Zaman Açılır?**

TBK 347. maddesine göre; 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Örneğin: 01.01.2012 tarihinde 1 yıllık kira sözleşmesi yapılmış olsun. 10 yıllık kiracıya dava açabilmek için 01.01.2024 tarihinde dava açılabilecektir. Tabi ki ihtarname çekilmiş olması şarttır. İhtarname süresi için aşağıdaki soruya bakabilirsiniz.

**10 Yıllık Kira Sözleşmesinin Feshi İhtarname Süresi**

Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

TBK 347. maddede belirtildiği gibi, 10 yıllık uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce ihtarnamenin kiracıya ulaşması gerekir.

Örneğin: 06.06.2012 tarihinde 1 yıllık kira sözleşmesi yapılmış olsun. 10 yıllık kiracıya dava açabilmek için 06.06.2024 tarihinde dava açılabilecektir. İhtarnamenin ise en geç 06.03.2024 tarihinde kiracıya ulaşmış olması gerekir.

**İki Haklı İhtar Nedeniyle Tahliye Davası Ne Zaman Açılır?**

TBK 352. maddeye göre; Kira sözleşmesi 1 yıl veya 1 yıldan kısa süreli ise kiracının kira süresi içerisinde **2 kez** kira ödemesini yapmaması veya eksik ödemesi durumunda kiraya veren tarafından kira süresi içerisinde **2 haklı ihtar** çekilmesi halinde kira süresinin bitiminden başlayarak **1 ay** içerisinde açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Kira sözleşmesi 1 yıldan daha uzun süreli ise kiracının bir kira yılı içerisinde 2 kez kira bedelini ödememesi ve kiraya veren tarafından kira yılı içerisinde kiracıya 2 ihtar çekilmesi halinde ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak 1 ay içerisinde açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebilir.

**İntifa Hakkı Sahibi Tahliye Davası Açabilir Mi?**

İntifa hakkı; TMK m.794 gereği kişiye o taşınmaz üzerinde yararlanma hakkı vermektedir. Bu nedenle kiraya veren gibi intifa hakkı sahibinin de kira konusu taşınmaza ilişkin olarak tahliye davası açma hakkı bulunmaktadır.

İntifa hakkı sahibi ihtiyaç nedeniyle tahliye davası da açabilir.

**İntifa Hakkı Sahibi Kiraya Verebilir Mi?**

Aksine düzenleme olmadıkça intifa hakkı, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar. Bu nedenle intifa hakkı sahibi söz konusu taşınmazı kiraya vermeye de yetkilidir.

**Kira Sözleşmesi İçinde Tahliye Taahhütnamesi Olması Halinde Bu Tahliye Taahhüdü Geçerli Midir?**

Kira sözleşmesi yapılırken sözleşmenin içinde tahliye taahhüdü olması halinde bu taahhüt geçersiz olacaktır. Çünkü kira sözleşmesi ve tahliye taahhüdü aynı günde imzalanamaz. Tahliye taahhüdü kira sözleşme tarihinden en az 1 gün sonra imzalanmalıdır.

**Tahliye Taahhütnamesinin Boş Olarak Verilmesi**

Kiracı tahliye tarihini ve tahliye taahhüdünün düzenlendiği tarihi boş olarak imzalamışsa buna katlanmak zorundadır. Tahliye taahhüdünün sonradan doldurulduğunu ileri süremez. Söz konusu tahliye taahhüdü geçerli olacaktır.

**Kira Sözleşmesine Cezai Şart Konulabilir Mi?**

TBK m.346′ ya göre; kiracıya kira ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü giderilemez . Kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde cezai şart ödeneceğine ilişkin hükümler geçersizdir.

Kira sözleşmelerinde kiracı ve kiraya veren, sözleşmeyi erken feshetmek isteyebilir. Kira sözleşmelerinin erken feshedilmesi durumunda ise tarafların kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini ifa etmekten kaçınmalarını engellemek için **kira sözleşmesinde cezai şart kararlaştırılması mümkündür**.

**Tahliye Taahhütnamesine Cezai Şart Eklenebilir Mi?**

Tahliye taahhütnamesinde**cezai şart kararlaştırılabilir.** Ancak belirlenen tutar fahiş miktarda olmamalıdır.

Eğer tahliye taahhüdü geçersiz ise o zaman tahliye taahhüdündeki ceza şart da geçersiz olacaktır.

**Tahliye Kararı Kesinleşmeden İcraya Konulabilir Mi?**

Tahliye kararının icrası için kesinleşmesi gerekir mi? Tahliye kararının icraya konulması için **kesinleşmesine gerek yoktur.**

Taşınmaza ilişkin tahliye kararının alınmasından sonra kararın yerine getirilmesi için ilamlı icra takibi yapılır. Kiracı tahliye işlemlerini durdurmak isterse üç aylık kira parası, mahkeme masrafı, mahkeme yargılama giderleri ve vekalet ücretini dosyaya ödemesi gerekmektedir. Tehiri icra kararı dosyaya getirilerek istinaf kararı kesinleşene kadar tahliye işlemleri bekletilir.

**Yeni Ev Sahibi Kiracıyı Çıkarabilir Mi?**

TBK m.351′ e göre yeni malik ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilir. Yeni malik taşınmazı aldıktan sonra 1 ay içerisinde ihtar keşide edip tebliğ ettikten 6 ay sonra tahliye davası açabilir.

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

Yeni ev sahibi eski ev sahibinin taraf olduğu sözleşmeye taşınmazı satın aldığı tarihten itibaren taraf olacaktır. Bu nedenle kiracıdan kaynaklanan sebeplerden dolayı da tahliye davasını yeni malik açabilir.

**Temerrüt Nedeniyle Açılan Tahliye Davasından Yeni Malik De Yararlanabilir mi?**

Yeni malik açtığı tahliye veya temerrüt ihtarındaki haklarını TBK m.183′ e göre yeni malike temlik etmişse yeni malik temerrüt olduğuna dayanarak tahliye davası açabilir ve açılan davaya devam edebilir.

**Kira Sözleşmesinde Kiracının Kira Sözleşmesi İçerisinde İstediği Zaman Kira Sözleşmesini Fesih Edeceği Şartı Geçerli Midir?**

Kira sözleşmesinde kira süresi devam ederken kiracıya önceden feshi ihbarda bulunmak suretiyle istediği zaman tahliye edileceği imkanı tanınmışsa **bu şart geçerlidir.**

**Tahliye Davası Devam Ederken Kiracının Evi Boşaltması Halinde Ne Olur?**

Tahliye davası sürerken kiracı evden çıkarsa dava konusuz kalacaktır. Davanın ön inceleme yapıldıktan sonra konusuz kalması veya feragat edilmesi halinde yargılama gideri ve vekalet ücretinin tamamına hükmedilir. Ön incelemeden önce ise yarısına hükmedilir.

Tahliye davası sürerken kiracı evi boşaltırsa dava konusuz kalacak ve hakim **tahliye yönünden karar verilmesini yer olmadığına** kararı verecektir.

Hakim dava konusuz kalmamış gibi davayı sürdürür ve davayı kazanan lehine yargılama gideri ve vekalet ücretine hükmeder.

**Kiralayanın Tahliye Edilmesi Halinde Kiralanana Zarar Verildiği En Geç Ne Zaman Tespit Edilmelidir?**

TBK m.334’e göre  kiracı kiralananı ne durumda alırsa öyle teslim etmekle mükelleftir. Kiracı mala zarar vermiş ise kiraya veren tarafından hemen bildirim yapılmazsa kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksiklerin ve ayıpların varlığı halinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya en kısa sürede yazılı olarak bildirmek zorundadır.

**Taşınmazın Tahliyesine Gidildiğinde Taşınmazda 3. Bir Kişi Olması Halinde Taşınmazın Tahliye İşlemleri Durdurulur Mu, Ne Yapılmalıdır?**

Tahliye kararından sonra, tahliyeye gidildiğinde üçüncü şahıs resmi bir vesika göstermemekle beraber davaya konu sözleşmeden önceki tarihli bir sözleşmeyi dosyaya ibraz ederse memur durumu tutanağa geçirir. Karar vermek üzere dosyayı tetkik merciine gönderir. Tetkik mercii dosya üzerinden karar verir veya 7 gün içinde mahkemeye müracaat edilmesi istenir. Mahkemeye müracaat edildiğinde mahkeme tarafları dinleyip delil topladıktan sonra karar verir.

**Erken Tahliye Halinde Kiracının Sorumluluğu Ne Zaman Başlar?**

Türk hukukunda asıl olan sözleşmeye bağlılık ilkesidir. Ancak TBK m.325′ e göre kiracı, kira süresi dolmadan tahliye edilirse kiracının sorumluluğu anahtarların kiralayana teslim edilme tarihinden itibaren kiraya verilebilme süresi kadardır. Ancak sözleşmede fesih ihbar süresi öngörülmüşse fesih ihbar süresi bağlayıcılık teşkil edecektir.

**Tahliye Edilen Taşınmazın Tahliye Ve Teslim Edildiğinin İspat Yükü Kime Aittir?**

Bu durumda ispat yükü kiracıya aittir. Kiracı bunu yazılı delil ile ispat etmek zorundadır.

**Ev Sahibinin Abonelikleri Kapatması**

Ev sahibinin abonelikleri kapatması TCK’na göre suçtur. Nitekim Ceza Kanunumuzun 123. Maddesine göre ev sahibi  ”kişilerin huzur ve sükûnunu bozma” suçunu işleyecektir. Kiracının bu durumda ev sahibine karşı suç duyurusunda bulunması mümkün olacaktır.