**Kira Şerhi Nedir?**

Kira şerhi, bir taşınmaz malın maliki ile kiracı arasında düzenlenmiş kira sözleşmesinin tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenmesidir. Bu şerhle birlikte kiracı, yeni malike karşı kendini koruma altına alır.

**Kira Sözleşmesinin Tapu Siciline Şerhi**

Taşınmaz kiralarında sözleşmeyle birlikte kiracının kiracılık hakları tapu kütüğüne şerh edilebilir. Bu durum hem Türk Borçlar Kanununda hem de Türk Medeni Kanununda açıkça belirtilmiştir.

***TBK m. 312 –****Taşınmaz kiralarında, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhi kararlaştırılabilir.*

***TMK m. 1009 –****Kira sözleşmelerinden doğan haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir.*
*Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri*
*sürülebilir.*

**Tapuya Şerh Nasıl Konur?**

Öncelikle tarafların bu şerh konusunda anlaşması gerekir. Kira sözleşmesinin noterde veya taraflar arasında düzenlenmesine göre gerekli belgelerle tapuya gidilip şerh yapılabilir.

**Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerhinin Etkisi**

Kiraya veren ve kiracı arasında imzalanan kira sözleşmesi tapuya şerh edilmişse yeni malik, eski malik ile imzalanan sözleşme süresine bağlı kalmak zorundadır. Tapudaki bu kira şerhi kiracıyı yeni malike karşı koruyacaktır.

Kira sözleşmesinin tapu siciline şerhi durumunda kiracı yeni malike karşı korunsa da kamulaştırma kararına karşı koruyamaz. Taşınmazın kamulaştırılması durumunda kira şerhi geçerli olmayacaktır.

**Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerhi Masrafı**

Kira sözleşmelerinin tapuya şerhinde sözleşme süresine göre hesaplanacak kira toplamı ve sözleşmede süre belirtilmemişse bir yıllık kira bedeli üzerinden, Binde 5.4 oranında harç tahsili gerekir.

Ayrıca noterce düzenlenmemiş ise kira sözleşmelerinin şerhinde Binde 1.5 oranında damga vergisi tahsil ettirilir.

Ayrıca, Döner Sermaye İşletmesince belirlenen tarifeye göre ücret tahsil edilir.

**Kira Sözleşmesinin Tapuya Şerhi İçin Gerekli Belgeler**

* İşleme konu taşınmaz mala ait, tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı,
* Kira sözleşmesi,
* Kira sözleşmesindeki imzalar noterce onaylanmış ise ve şerh yetkisi varsa kiracının istemi.
* Noterce onaylanmamış ise veya şerh yetkisi yoksa taşınmaz malikinin istemi.
* Taraf/Tarafların fotoğraflı nüfus cüzdanı, pasaport veya avukat kimliği ile vesikalık fotoğrafları, T.C. Kimlik ve vergi numarası,
* İşlem taraflarında temsilci sıfatıyla katılan var ise, temsile ilişkin belge.

**Tescil İstem Belgesi Örneği**

Yukarıda niteliği gösterilen taşınmaz Kartaltepe Mahallesi 888 ada 7 nolu parseli teşkil eden 353 m2 miktarındaki kargir apartmanın 8/100 arsa paylı zemin kattaki (1) müstakil bölüm numaralı, aynı yer aynı arsa paylı aynı kat (2) nolu, 10/100 arsa paylı 1. Kat (3) nolu ve 11/100 arsa paylı 1. Kat (4) nolu mesken nitelikli taşınmaz malların 1/3’er payları Şengüle …., 1/3’er payları Abdullah …. , 1/9’ar payları İbrahim …, 1/9’ar payları Salih  …. ve 1/9’ar payları da Alihan …. adlarına kayıtlı olup, bu kerre adları geçen maliklerle aramızda yapmış olduğumuz Bakırköy 10. Noterliğinden tasdikli 14/07/2014 tarih ve 23258 sayılı kira kontratındaki şartlar gereğince bu taşınmazların tamamını 10 yıl müddetle ve yıllığı 1.300.000.- (BirmilyğnÜçyüzbin) TL. bedelle XXXX BANKASI A.Ş. lehine kiraladığımızdan, anılan kira kontratının tapu siciline şerhini arz ve talep ederiz

**Kira Sözleşmesinin Tapu Siciline Şerhini Kim Yapar?**

Kira sözleşmesi taraflar arasında adi yazılı şekilde yapılmışsa kira sözleşmesinin tapu siciline şerhi için tarafların birlikte başvuru yapması gerekmektedir.

Kira sözleşmesi noterde düzenlenmiş veya noter tarafından onaylanmışsa taraflardan biri tek başına da sicile şerh yapabilir.

**Kira Şerhi Nasıl Kaldırılır?**

Kira şerhi farklı şekillerde kaldırılabilir. Bunlar:

* Kiraya veren ve kiracının tapuya birlikte başvurarak kira şerhini kaldırabilirler.
* Kira süresinin dolması halinde, kiraya verenin istemiyle de kira şerhi kaldırılabilir. Kira süresinin kendiliğinden yenilenmiş olması bu terkine engel olmaz.