

Av. Arb. Bayram Volkan Alan

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA
KİRALANANIN KİRAYA VERENDEN
KAYNAKLI İHTİYAÇ SEBEBİYLE TAHLİYESİ**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM TÜRK BORÇLAR KANUNU ÇERÇEVESİNDE KİRA SÖZLEŞMESİ VE GENEL OLARAK SONA ERME HALLERİ

A. Kira Sözleşmesinin Tanımı.....	5
B. Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	7
C. Kira Sözleşmesinin Unsurları	9
1. Kiraya Verenin Kullanılmasını Kiracıya Bıraktığı Kiralanan.....	10
2. Kiracının Kiralananı Kullanma Karşılığı Olarak Ödediği Kira Bedeli.....	11
3. Kiralananın Kullanılması ile Kira Bedelinin Ödenmesi Hakkında Tarafların Karşılıklı Anlaşması.....	15
D. Kira Sözleşmesinin Süresi.....	16
E. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	18
1. Genel Olarak	18
2. Belirli Süreli Kira Sözleşmesinin Sürenin Geçmesiyle Sona Ermesi.....	19
3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesinin Feshi Bildirme ile Sona Ermesi.....	21
4. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerden Dolayı Feshini Bildirme ile Sona Ermesi	23
5. Kiracının Ölümü Sebebiyle Feshini Bildirme ile Sona Ermesi	24

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KIRASI

SÖZLEŞMELERİ

A. Genel Olarak.....	27
B. Konut ve Çatılı İş Yeri Kavramı.....	28
C. Konut ve Çatılı İş Yeri Kirasına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı..	30
D. Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi.....	31
1. Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi	32
a. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi Bakımından Sona Erme	32
i. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kirası sürenin dolmasıyla sona ermez	32
ii. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini ancak kiracı sona erdirebilir.....	33
iii. Bildirimin yazılı olması gerekir.....	33
iv. Yazılı bildirim kira sözleşmesinin süresinin bitiminden en az on beş gün önce yapılması gerekmektedir	34
v. Sözleşmenin kendiliğinden uzaması.....	35
vi. On yıllık uzama süresinin sonunda kiraya veren de bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirme durumu ...	35
b. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi Bakımından Sona Erme.....	37
2. Bildirimin Şekli.....	37
3. Kira Sözleşmesinin Dava (tahliye) Yoluyla Sona Ermesi	38

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞ YERİ KİRA
SÖZLEŞMELERİNDE KİRAYA VERENİN
KONUT VE İŞYERİ İHTİYACI SEBEBİYLE
KİRA SÖZLEŞMESİNİ SONLANDIRMASI
VE BUNA BAĞLI OLARAK TAHLİYE
İSTEMİ

A. Genel Olarak.....	41
B. İhtiyaç Kavramı ve Tespiti.....	43
C. Kiraya Veren Konut İhtiyacı Nedeniyle Tahliyesi.....	46
1. Gerçek Kişiler Açısından Konut İhtiyacı.....	46
a. Kiraya Veren Kendisinin Konut İhtiyacının Bulunması	46
i. Kiraya Veren Kendisinin Kirada Olması	47
ii. Kiraya Veren Başkasının Yanında Oturması.....	50
iii. Kiraya Veren Sağlık Durumunun Kiralanana Geçmesini Gerekli Kılması.....	51
iv. Kiraya Veren Taşınması	53
v. Kiralananın Fiziki, Ekonomik ve Konum Yönünden Daha Elverişli Olması	54
vi. Kiraya Veren Eşya Koymaya Yönelik İhtiyacı	56
vii. Yurt Dışında Bulunan Kiraya Veren İhtiyacı	56
b. Kiraya Veren Eşinin Konut İhtiyacının Bulunması.....	58
c. Kiraya Veren Altsoyu, Üstsoyu ve Kanun Gereği Bakmakla Yükümlü Olduğu Kişilerin Konut İhtiyacı.....	59
2. Tüzel Kişiler Açısından Konut İhtiyacı.....	61
D. Kiraya Veren İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliyesi.....	61
1. Genel Olarak	61
2. Şartları	62
a. Kiralananın İşyeri Olarak Kullanıma Uygun Olması	63
b. İhtiyaç Sahibinin İşyerinde Yapılacak İş Yapabiliyor Olması ..	65

E. Yeni Malikin İhtiyacı.....	66
F. Konut ve İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davalarında Dava Açma Süresi, Görevli ve Yetkili Mahkeme, Davanın Tarafları ve Zorunlu Arabuluculuk	68
1. Dava Açma Süresi.....	68
2. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	69
3. Davanın Tarafları ve Husumet.....	72
4. Zorunlu Arabuluculuk	73
SONUÇ	77
KAYNAKÇA.....	83