

YUSUF CAN DELİPİNAR

**KİRACIDAN KAYNAKLANAN  
SEBEPLERLE KONUT VE  
ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA  
SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	V
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR LİSTESİ .....	XI
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL DEĞERLENDİRME

I. Kira Sözleşmesine İlişkin Düzenlemeler.....	3
II. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı .....	6
A. Konut Kavramı.....	6
B. Çatılı İşyeri Kavramı .....	8
C. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Kapsamı .....	10
III. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Sona Ermesi .....	13
A. Türk Borçlar Kanunu'nun Genel Hükümleri Kapsamında Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .....	14
B. Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlerine Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinin Sona Ermesi.....	16
C. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümler Kapsamında Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	21
IV. Kanunun Zaman Bakımından Uygulanması .....	24

## İKİNCİ BÖLÜM YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ

I. Hükmün Kapsamı.....	27
II. Yazılı Tahliye Taahhüdünün Hukuki Niteliği.....	28
III. Geçerlilik Şartları.....	31
A. Tahliye Taahhüdü Yazılı Olmalı.....	31
B. Tahliye Taahhüdünü Kiracı veya Yetkili Temsilcisi Vermiş Olmalı .....	38
C. Tahliye Taahhüdünün İçeriğine İlişkin Koşullar Sağlanmış Olmalı .....	44
D. Tahliye Taahhüdü Teslimden Sonra Verilmiş Olmalı.....	48
IV. Yazılı Tahliye Taahhüdü ile Tahliyenin Gerçekleşmesi.....	53

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM İKİ HAKLI İHTAR NEDENİYLE TAHLİYE

I. Hükmün Kapsamı.....	59
II. Geçerlilik Şartları.....	60
A. Aynı Kira Yılı İçinde veya Aşan Sürede İki Haklı İhtar Gönderilmiş Olmalı .....	60
B. İhtarlar Haklı Olmalı .....	66
1. Genel Olarak.....	66
2. Kira Borcunun Muaccel Olması .....	67
3. Kira Bedelinin İhtarın Tebliğinden Önce Ödenmesi Durumunda .....	72
4. Eksik Ödeme Yapılması Durumunda .....	73
5. Yan Giderlerin Ödenmemesi Durumunda.....	75
6. Kira Tespit Davası Açılmış Olması Durumunda.....	78
7. Kiracının Ticari Senet Vermesi Durumunda .....	81
8. Kira Bedelinin Ödeme Yerinde Ödenmemesi Durumunda..	83

9. Kiracıya Çekincesiz Makbuz Verilmesi Durumunda.....	84
10. Birikmiş Kira Borcu Bulunması Durumunda .....	85
11. Kiralananın Teslim Edilmemiş Olması Durumunda.....	86
12. İhtarın Kiracıya Tebliğ Edilmesi .....	86
C. İhtarlara İlişkin Şekil Şartları Sağlanmış Olmalı .....	87
D. İhtarlara İlişkin İçerik Şartları Sağlanmış Olmalı.....	89
1. Keşideci.....	89
2. Muhatap.....	91
3. İçerik.....	92
III. İki Haklı İhtar Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Davası .	94

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **KİRACININ VEYA EŞİNİN AYNI İLÇEDE KONUTUNUN OLMASI**

I. Hükmün Kapsamı.....	97
II. Geçerlilik Şartları.....	101
A. Konut Kirası Olmalı .....	101
B. Kiracının veya Eşinin Konutu Olmalı.....	103
1. Konut Kiracıya veya Birlikte Yaşadığı Eşine Ait Olmalı.....	103
2. Konutunun Bulunmasından Anlaşılması Gereken .....	105
C. Konut Aynı İlçe veya Belde Belediye Sınırları İçinde Olmalı....	108
D. Kiracının veya Eşinin Konutu Oturmaya Elverişli Olmalı.....	110
1. Genel Olarak.....	110
2. Konutun Büyüklüğü Açısından .....	111
3. Konutun Konumu Açısından .....	112
4. Konutun Fiziki Durumu Açısından.....	113
5. Konutun Hukuki Durumu Açısından .....	114
6. Kiracının ve Ailesinin Sağlık Durumu Açısından.....	116
7. Kiracının Konutunda Oturan Olması Açısından.....	118

E. Kiracının Konutu Dava Açıldığında Var Olmalı .....	120
F. Kiraya Veren Konutun Varlığını Sözleşme Anında Bilmemeli .	122
III. Kiracının Konutu Olması Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .....	123
SONUÇ .....	127
KAYNAKÇA .....	131