

Ünite 7: Satış Sözleşmesi- Bağışlama Sözleşmesi Kira Sözleşmesi

Giriş

Bu bölümde “satış sözleşmesi” başlığıyla taşınır ve taşınmaz satışı ele alınmış ve “Bağışlama Sözleşmesi” ve “Kira Sözleşmesi” anlatılmıştır.

Satış Sözleşmesi

Satış sözleşmesi, TBK’da dört ayırım olarak düzenlenmiştir. İlki, satış sözleşmesine ilişkin genel hükümleri; İkincisi, taşınır satışına ilişkin hükümleri; üçüncüsü, taşınmaz satışı ve satış ilişkisi doğuran hakları; dördüncüsü ise bazı satış türlerini içermektedir. TBK m. 207/1’e göre “*Satış sözleşmesi satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.* »

Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Satış sözleşmesi hukuki yönünden; borç doğuran, rızai olan , iki tarafa borç yükleyen, ani edimli bir sözleşmedir.

Satış Sözleşmesinin Unsurları

Satış sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların objektif ve sübjektif bakımdan esaslı noktalar üzerinde anlaşmaları gerekir. Satış sözleşmesinin objektif bakımdan esaslı noktaları; satılan, satış bedeli ve bunların birbirleriyle yer değiştirmesi hususunda tarafların anlaşmasıdır.

Satış Sözleşmesinin Türleri

1. **Tüketici Satışı:** Ticari ve mesleki olmayan amaçlarla hareket eden tüketicinin ticari veya mesleki olmayan amaçlarla kurduğu satış sözleşmeleridir.
2. **Ticari Satış:** Satılanı tekrar satma ve kâr etme amacıyla yapılan satıştır.
3. **Milletlerarası Mal Satışı:** Şartlarının bulunması hâlinde Milletlerarası Mal Satışına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması hükümlerinin uygulandığı satış türüdür.

Taşınır Satışı

TBK m. 209/1’e göre, “*taşınır satışı, Türk Medeni Kanunu uyarınca taşınmaz sayılanlar dışında kalan ve diğer kanunlarda taşınır olarak belirtilen şeylerin satışüdür.*”

Taşınır Satışının Konusu

Şunlar taşınır satışının konusu olabilir:

1. taşınabilen maddi şeyler taşınmaz mülkiyetine girmeyen ve mülk edinmeye elverişli doğal güçler,
2. temelli kalmak amacı olmaksızın başkasının arsası üzerinde yapılan gazete büfeleri gibi kulübe ve baraka gibi hafif yapılar,
3. ürünler, bir yapının yıkıntıları ve taş ocağından çıkarılacak
4. olan taşlar gibi taşınmazdan ayrıldıktan sonra mülkiyeti devredilecek olan bütünleyici parçalar,
5. aksi kararlaştırılmadıkça eklentiler,
6. haklar,
7. gemi siciline kayıtlı olmayan gemiler,
8. taşınmazların teferruatı niteliğinde olan taşınırlar.

Taşınır Satışının Şekli

Taşınır satışı, kural olarak herhangi bir şekil şartına tabi değildir; ancak taraflar, bu sözleşmenin belirli bir şekilde yapılmasını kararlaştırmışlarsa kararlaştırılan şekle uyulmadan yapılan sözleşme geçersiz olur.

Taşınır Satışında Yarar ve Hasarın Geçmesi

Satış sözleşmesinde yarar ve hasarın geçmesine ilişkin esaslar, TBK m. 208 hükmünde düzenlenmiştir.

Hasarın Geçmesi

Hasar; satılanın, taraflardan herhangi birinin sorumlu olmadığı sebeplerle telef olması veya değerinin azalmasıdır. *Hasarın geçmesi ise sözleşmenin kurulması ile ifa edilmesi arasında geçen sürede, satılanın hasara uğramasından dolayı sorumlu olma durumudur. Hasar durumu maddi edim hasarı ve bedel hasarı olarak ikiye ayrılır.*

Yararın Geçmesi

Yarar, kendiliğinden veya her malikin normal olarak yapacağı faaliyetler neticesinde satılana meydana gelen her türlü fazlalık veya fazla değerlerdir. Yarar da hasar gibi hasarın geçtiği andan itibaren alıcıya aittir.

Satıcının Borçları

TBK m. 207/1 hükmüne göre satıcının iki asli borcu, zilyetliğini devir ve mülkiyeti geçirme borcudur. Zilyetliği devretme, fiili; mülkiyeti devretme ise hukuki bir ilişkidir.

Satıcının Borçlarını İfa Etmemesi veya Kötü İfa Etmesi

Satıcı, borçlarını hiç ifa etmemiş veya kötü ifa etmiş olması durumunda alıcı; TBK özel hükümlerine, bu mümkün değilse genel hükümlere dayanarak dava açabilir.

Satıcının Temerrüdü

Satıcının temerrüdüne ilişkin sonuçlar TBK m. 212 hükmünde düzenlenmiş, TBK m. 213 hükmünde de temerrüden doğan zararın nasıl hesaplanacağı belirtilmiştir.

Kural

TBK m. 212/1 hükmü, “*satıcının temerrüdü hâlinde, borçlunun temerrüdüne ilişkin genel hükümler uygulanır.*” der. Satış sözleşmesi; karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmedir. TBK’ya göre alıcı; her zaman borcun ifasını ve gecikme tazminatını isteyebilme, borcun aynen ifasından vazgeçtiğini hemen bildirerek olumlu zararının tazminini isteyebilme veya sözleşmeden dönerek olumsuz zararını isteme hakkı verilmiştir.

İstisna

Satış sözleşmesinde kural, temerrüde düşen borçlu karşısında alacaklının TBK m. 123 vd. hükmüne dayanarak seçimlik haklarından birini kullanmasıdır ancak ticari satışlar bakımından kanun koyucu bir istisna öngörmüştür.

Ticari Satışlar İçin Öngörülen Karineler

Ticari satış, tekrar satmak ve kâr sağlamak amacıyla yapılan satıştır. Ticari satışlarda borçlunun temerrüde düşmesi hâlinde TBK m. 212 iki temel karineye yer vermiştir: 1) Kesin Vadeli Sözleşme Karinesi, 2) Alıcının Olumlu Zararının Tazminini Talep Ettiği Karinesi.

Satıcı Temerrüdünde Zararın Hesabı

TBK’ya göre, “borcunu ifa etmeyen satıcı, alıcının bu yüzden uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür.” TBK ilgili hükümlerinde, zararın hesaplanmasına ilişkin soyut ve somut olmak üzere iki yöntem düzenlenmiştir.

Satıcının Satılanın Zaptından Sorumluluğu

Zapt, satılanın tamamının veya bir kısmının üçüncü kişi tarafından alıcının elinden alınmasıdır. *Zapt* da kendi içinde *tam zapt* ve *kısmi zapt* olarak iki başlığa ayrılır.

Zapttan Sorumluluğun Şartları

Satılanın zapttan sorumlu olabilmesi için satılanın alıcıya geçerli bir satış sözleşmesine dayalı olarak teslim edilmiş olması, satış sözleşmesinin kurulduğu anda üçüncü kişinin üstün hakkının mevcut olması, alıcının zapt tehlikesini satış sözleşmesinin kurulduğu anda bilmemesi, satılanın üçüncü kişi tarafından zapt edilmiş olması şartları vardır.

Alıcının Üçüncü Kişinin Hak İddiasını Bildirme Külfeti

TBK’ya göre, “*satılanın elinden alınması tehlikesi ile karşılaşan alıcı, kendisine karşı açılan davayı satıcıya bildirdiği zaman satıcı, durumun gereğine göre ve yargılama usulü uyarınca ya alıcının yanında davaya katılmak ya da alıcı yerine geçerek üçüncü kişiye karşı davayı takip etmek ve savunmak zorundadır.*”

Zapttan Sorumluluğun Kapsamı

Satıcının zapttan sorumluluğun kapsamına ilişkin TBK m. 216 ve m. 217 hükümleri, tam zapt ve kısmi zapt hâline farklı sonuçlar bağlamıştır.

Satıcının Satılanın Ayıptan Sorumluluğu

Ayıp, satıcının alıcıya bildirdiği niteliklerin eksikliği veya satılarda bulunmaması gereken objektif bozukluklar olarak ifade edilir. Ayıp türleri: *maddi ayıp* ve *hukuki ayıp*.

Ayıptan Sorumluluğun Şartları

Satıcının ayıptan sorumluluğunun doğması için ayıbın sözleşmede yarar ve hasarın alıcıya geçmesi anında satılarda olması, satılardaki ayıbın önemli olması, satılardaki ayıbın gizli olması, ayıptan sorumluluğun sözleşme ile kaldırılmamış olması, alıcının ayıptan sorumluluk hükümlerinden yararlanabilmesi için kanuni yükümlülükleri yerine getirmiş olması şartları bulunmaktadır.

Gözden Geçirme ve Bildirim Külfeti

TBK'a göre hayvan satışında, gözden geçirme ve bildirim hayvanın devralınmasından ve devralmada temerrüdün gerçekleşmesinden itibaren dokuz gün içinde yapılmalıdır. Tacirler arasındaki ticari satışlarda satılanın ayıplı olduğu teslim sırasında belli ise iki gün içinde; satılanın ayıplı olduğu ilk bakışta anlaşılıyorsa da alıcı, teslimden itibaren sekiz gün içinde satılanı gözden geçirmeli ve bir ayıp var ise bunu satıcıya bildirmelidir.

Mesafe Satışlarında Alıcının Yükümlülükleri

TBK'ya göre, *"Başka yerden gönderilen satılanın ayıplı olduğunu ileri süren alıcı, bulunduğu yerde satıcının temsilcisi yoksa, satılanın korunması için gerekli önlemleri geçici olarak almakla yükümlüdür. Alıcı, ayıplı olduğunu ileri sürdüğü satılanın korunması için gerekli önlemleri almaksızın onu satıcıya geri gönderemez. Alıcı, satılanın durumunu gecikmeksizin usulüne göre tespit ettirmekle yükümlüdür. Bunu yaptırmazsa, ileri sürdüğü ayıbın, satılanın kendisine ulaştığı zamanda var olduğunu ispat yükü alıcıya düşer. Satılanın kısa zamanda bozulma tehlikesi varsa, alıcı onu bulunduğu yerdeki mahkeme aracılığıyla sattırmaya yetkili, hatta satıcının yararı gerektiriyorsa sattırmakla yükümlüdür. Alıcı, durumu satıcıya en kısa zamanda bildirmezse, bundan doğan zarardan sorumlu olur."*

Satıcının Ayıptan Sorumluluğunun Kapsamı

Satıcının ayıptan sorumluluğuna ilişkin şartlar gerçekleştiği takdirde alıcı, TBK'ya göre satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme; satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme; aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme; imkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme seçimlik haklarına sahip olacaktır.

Seçimlik Hakların Kullanılması ve Sınırlanması

Alıcı, kural olarak seçim hakkını tamamen kendi rızasına göre kullanacaktır ancak bu hakkın kullanılması hakkaniyet gereğince bazı sınırlamalara tabi tutulmuştur.

Sözleşmeden Dönme Hakkının Kullanılması ve Hukuki Sonuçları

Sözleşmeden dönme hakkı doğrudan doğruya dava açmak suretiyle de kullanılabilir. Dönme ister dava yoluyla ister dava dışındaki bir irade açıklamasıyla yapılmış olsun sonuçta sözleşme, geçmişe etkili olarak ortadan kalkar.

Satış Bedelinin İndirilmesi Davası

TBK'ya göre alıcı, *"satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme"* hakkına sahiptir. Tarafların indirilecek tutar konusunda anlaşamamaları durumunda indirilecek miktara mahkeme karar verecektir.

Ayıplı Satılanın Değiştirilmesini Talep Hakkı

Satıcı, satılanın ayıplarından sorumlu olduğu hâllerde; alıcı, imkân varsa satılanın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme seçimlik hakkına sahiptir.

Ücretsiz Onarım İsteme Hakkı

TBK'ya göre alıcı, "aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme" hakkına sahiptir.

Alicinin Borçları

Satış sözleşmesinde alıcının asli edim yükümü, satış bedelini ödeme borcudur. Ayrıca sözleşmede kendisine sunulan satılanı devralma borcu vardır.

Alicinin Temerrüdü

Satış bedelini ödemede veya yan borçları olan satılanı devralmada temerrüde düşen alıcı, satış bedelini ödeme borcunda temerrüdün şartları özel olarak düzenlenmediğinden bu konuda genel hükümler uygulanacaktır.

Alicinin Satış Bedelini Ödemede Temerrüdü

TBK'da alıcı temerrüdünün sonuçlarını peşin, ön ödemeli ve veresiye satışlar bakımından farklı şekilde düzenlemiştir. Alıcı, satış bedelini ödemede temerrüde düşerse satıcı, uğradığı zararın giderilmesini *giderimin somut yöntemle hesaplanması veya giderimin soyut yöntemle hesaplanması* şeklinde iki ayrı seçimlik yöntemle görebilir.

Alicinin Satılanı Devralmada Temerrüdü

Satılanı haksız olarak devralmaktan kaçınan alıcı, mütemerrit duruma düşer. Böyle bir durumda satılanı devralma alıcı için bir hak ve aynı zamanda bir borç olduğundan alıcı, hem borçlu hem de alacaklı gibi mütemerrit olacaktır.

Taşınmaz Satışı

TBK ve TMK'nun ilgili hükümlere göre arazinin, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların ve kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümlerin satışı taşınmaz satışı şeklinde tanımlanır. Taşınmaz satışlarına öncelikle kanunda yer alan taşınmaz satışına ilişkin özel hükümler, daha sonra ise taşınır satışı sözleşmesinin hükümleri kıyasen uygulanır.

Taşınmaz Satışının Şekli

Taşınmaz satışı sözleşmesinin şeklini düzenleyen TBK. m. 237/1 hükmüne göre, "taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi şarttır." Bu resmi şekil, tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından yerine getirilecektir.

Resmi Şeklin Kapsamı

Taşınmaz satışına ilişkin resmi senette, satış sözleşmesi taraflarının gerçek kimlikleri ile yer alması, sözleşme konusu olan taşınmaz, resmi senette belirtilmiş veya tereddüde yer kalmayacak şekilde tespitini mümkün kılacak hususlar belirtilmiş olması, tarafların adları, satış konusu taşınmaz, satış bedeli ve hukuki sebep; resmi senette yer alması gerekmektedir.

Şekle Uymamanın Sonuçları

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre taşınmaz satış sözleşmesi resmi şekle uyulmadan yapılmışsa bunun yaptırımı butlandır (kesin hükümsüzlük) ancak şekil noksanını ileri sürme, hakkın kötüye kullanılması sayılıyorsa bu durumda şekle aykırılık iddiası kabul edilemez. Satıcının Ayrıptan Sorumluluğu

Taşınmaz satışında satıcının ayrıptan sorumluluğuna, taşınır satışı sözleşmesindeki özel hükümler kıyasen uygulanır ancak TBK'ya göre, taşınmazın ölçümündeki noksanlıkları ayıp saymış ve binanın ayıplı olmasından doğan taleplere özel bir zamanaşımı süresi düzenlemiştir.

Satıcının Zapttan Sorumluluğu

TBK'ya göre taşınmaz satışında satıcının zapttan sorumluluğuna, taşınır satışına ilişkin kurallar kıyasen uygulanır.

Yarar ve Hasarın Geçişi

Kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayrık hâller dışında satılanın yarar ve hasarı, kural olarak sözleşmenin kurulmasıyla alıcıya geçer ancak satılanın teslimi için sözleşmeyle bir süre belirlenmişse yarar ve

hasar bu süre dolmadan önce alıcıya geçmeyecektir.

Bağışlama Sözleşmesi

TBK m. 285-298 hükümleri arasında bağışlama sözleşmesinin tanımı, bağışlama ehliyeti, kurulması, bağışlayanın sorumluluğu ve bağışlamanın ortadan kalkması hususlarına ilişkin hükümler getirilmiştir.

Bağışlama Sözleşmesinin Tanımı, Hukuki Niteliği ve Unsurları

Bağışlama sözleşmesi, bağışlayanın kendi malvarlığından yaptığı kazandırıcı bir işlemdir. Bağışlama bir sözleşmedir. Bu sebeple bağışlamanın kurulabilmesi için iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamasında bulunması gereklidir. Bağışlama, tek taraflı bir hukuki işlem değil tek tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğindedir

Bağışlama Ehliyeti ve Tasarruf Yetkisi

Bağışlama, sadece tam ehliyetlilerin yapabileceği bir sözleşmedir.

Bağışlamanın Çeşitleri ve Tabi Oldukları Şekil

TBK'da hukuki nitelikleri birbirinden farklı bağışlama çeşitleri düzenlenmiştir.

Bağışlama Sözü Verme (Bağışlama Vaadi)

Bağışlama sözü verme ile bağışlayan, bağışlanan malvarlığı değerini bağışlanana geçirmeyi taahhüt edebilir. Taşınmazlar ve taşınmazlarla ilgili aynı haklar bakımından bağışlama sözü verme, resmi şekle tabidir.

Elden Bağışlama

Elden bağışlamanın hukuki niteliği tartışmalıdır. Elden bağışlama, bağışlayanın bir taşınırını bağışlanana teslim etmesi ile kurulur. Taşınırlarda, taşınırın zilyetliğinin geçirilmesi; alacaklarda, alacağın temlik edilmesi; haklarda ise hakkın geçirilebilmesi için gerekli şekil şartına uyulması gereklidir. Elden bağışlamanın konusunu, taşınmaz değerindeki hukuki değerler oluşturur, taşınmazlarda, tasarruf işleminin yapılabilmesi için tescil gerekir. Koşullu Bağışlama

Bağışlama, diğer sözleşmeler gibi bozucu veya geciktirici koşula bağlanabilir. Bağışlama, bağışlayanın ölümüne bağlanması veya dönme şartı ile yapılması mümkündür.

Yüklemeli Bağışlama

Bağışlayan, bağışlama işleminde bağışlanana bir yükümlülüğü yerine getirme ödevi yükleyebilir. Bu yükümlülük, maddi değeri olan veya olmayan bir şey olabilir. Bağışlayanın ödeme güçsüzlüğüne düşmesi veya iflası hâlinde, bağışlamayı ifa yükümlülüğü ortadan kalkar.

Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesi, TBK'nın 4. bölümünde kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere, konut ve çatılı işyeri kiralarına, ürün kirasına ait olarak üç ayırım şeklinde düzenlenmiştir.

Adi Kira Sözleşmesi

Adi kira sözleşmesi, kiraya verenin, bir şeyin belirli bir süre kullanılmasını belirli bir bedel karşılığında kiracıya bırakmayı taahhüt ettiği bir sözleşmedir.

Adi Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi, karşılıklı borç doğuran ve ivazlı bir sözleşmedir. Kiraya veren, sözleşme konusu olan şeyi kiracıya devretme; kiracı da kullanma karşılığında bir bedel ödeme borcu altına girmektedir.

Adi Kira Sözleşmesinin Unsurları

Adi kira sözleşmesinde *kiralananın kullanılmasının devri*, *kira bedeli* ve *tarafaların anlaşması* olarak üç unsur vardır.

Adi Kira Sözleşmesinde Kiracının Borçları

Kiracının, kira bedelini ödeme; özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme, kiralananı iyi bir durumda muhafazası için özen göstermek ve gereken bildirimleri yapmak yükümlülükleri, temizlik ve bakım giderlerini ödeme, ayıpları kiraya verene bildirme, ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma, kiralananı geri verme borçları vardır.

Kiracının, kiralananı sözleşmeye uy- n olarak özenle kullanma, kiracının 'akmanın bulunduğu taşınmazda Ya oturan kişiler ile komşulara saygı gösterme, temizlik ve bakım giderlerini ödeme, kiralananı iyi durumda muhafaza etmek için gerekeni yapma, ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borçları olarak sıralanabilir.

Alt Kira, Kullanım Hakkının Devri ve Kira İlişkisinin Devri

Kiracı, kanuni koşulları sağlamak kaydıyla, kiralananı bir başkasına kiraya verebilir. Bu durumda alt kira söz konusu olur. Kiracı, kiralananı kullanma hakkını da üçüncü bir kişiye devredebilir. Bu durumun "kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmaması" ve "kiraya verenin yazılı rızasını alması" şartı vardır.

Kiralanda Yenilik ve Değişiklik Yapılması

Kira sözleşmesinde kiraya veren veya kiracı, kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilir. Kiraya veren, kiralanda kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek değişiklikleri yapabilir.

Kira Sözleşmesinin Genel Sona Erme Sebepleri

Kira sözleşmesi, taraflarından birinin sözleşme hükümlerine aykırı hareket etmesi sebebiyle sona erebilir. Belirli bir süre için yapılmış kira sözleşmesi, bu süre sonunda kendiliğinden biter.

Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu

Kiracı, kiralananı ne durumda teslim almışsa kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Kiracının sözleşme sona erdiğinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine dair anlaşmalar geçersiz olacaktır.

Kira Sözleşmesinde Özel Durumlar

Kira sözleşmesinde şu özel durumlarla karşılaşılabilir: *kiralananın kullanılmasının mümkün olmaması hâlinde kira bedelinin ödenmesi, kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi, takastan feragat yasağı.*

Konut ve Çatılı İş Yeri Kira (KÇİK) Sözleşmesi

Konut, barınma ihtiyacının karşılandığı yerdir. İş yeri ise ticari, sınai, ekonomik, mesleki faaliyetlerin yürütüldüğü yerdir. Konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralınmalarında uygulanmaz.

KÇİK'de Kiracının Güvence Vermesi

Kiraya veren, konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracıdan uygulamada depozito denem güvence isteyebilir.

Kiracının Kira Bedeli ve Yan Giderleri Ödeme Borcu

Konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü yoktur.

KÇİK'de Kira Bedelinin Tespiti

Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olur.

KÇİK'de Sözleşmenin Sona Ermesi

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda kiraya veren veya kiracı, sözleşmeyi sona erdirebilir. Kiracı, sözleşmenin uzamasını istemiyorsa sözleşmenin süresinin bitiminden en az on beş gün önce

bildirimde bulunmalıdır.

KÇİK'de Aile Konutu

Kiracı, taşınmazı aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralamışsa eşinin açık rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemez.

KÇİK'de Tahliye Sebepleri

Konut ve çatılı iş yeri kiralalarında tahliye sebepleri, kiraya verenden veya kiracıdan kaynaklanabilir.

Kiraya Verenden Kaynaklanan Tahliye Sebepleri

Kiraya veren, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanunen bakmakla yükümlü olduğu kişiler için konut ya da işyeri ihtiyacı sebebiyle kullanmak zorundaysa belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirim için öngörülen sürele uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir. Kiraya veren, kiralananın yeniden inşası veya esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız ise kiraya veren, sözleşmeyi feshedebilir.

Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri

Kiraya veren, kiracıdan kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlenmesini isteyebilir. Kiracı, kira bedelini ödemediği için yazılı olarak iki haklı ihtaraya yol açmışsa kiraya veren, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin, aynı belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu varsa sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirmeye hakkına sahiptir.

Ürün (Hasılat) Kirası Sözleşmesi (ÜKS)

Ürün kirası; kiraya verenin, kiracıya ürün veren bir şeyin veya bir hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.

Kiraya Veren Borçları

Ürün kirasında kiraya verenin, kiralananı, sözleşmeye uygun biçimde kullanılmaya ve işletilmeye elverişli bir halde kiracıya teslim etme; kira süresi içinde yapılması zorunlu olan esaslı onarmaları zamanında yapma borcu vardır.

Kiracının Borçları

Ürün kirası sözleşmesinde kiracının, kira bedelini ve yan giderleri ödeme borcu vardır. Kiralanan tarımsal bir taşınmaz ise; bu taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar sebebiyle önemli ölçüde azalırsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarın indirilmesini talep edebilir. Ürün kirasında kiracı, kiralananı kullanmakla ve işletmekle yükümlü olup kiralananı ürün vermeye elverişli bir hâlde bulundurma borcu da vardır.

Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

Ürün kirası sözleşmesinin sona ermesi, TBK m. 367-371 hükümleri arasında düzenlenmiş bulunmaktadır.

Sözleşmenin Sona Erme Sebepleri

Sözleşme, belirli süreli bir kira sözleşmesi olarak düzenlenmişse sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer; ancak taraflar, örtülü bir şekilde sözleşmeyi sürdürüyorlarsa kira sözleşmesi, birer yıl için yenilenmiş sayılır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih bildirim süresi sözleşme veya yerel adetle belirlenmemişse taraflardan biri, en az altı aylık bir bildirim süresine uyularak sözleşmeyi feshedebilir. Kiralanan tarımsal bir taşınmaz ise ve aksine bir anlaşma yoksa yerel adetçe uygulanan bahar ve güz mevsimleri için fesih bildirim yapılabilir.

Satış Sözleşmesi-Bağışlama Sözleşmesi-Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesi, kira ilişkisinin devamını taraflar için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı, kiracının iflasi veya kiracının ölümü sebepleriyle olağanüstü fesih yolu ile de sona erdirilebilir.

Sona Ermenin Sonuçları

Kira süresinin bitiminde kiracı; kiralananı, tutanağa geçirilmiş olan bütün eşyalarla birlikte ve buldukları hâliyle geri vermekle; bu mümkün değilse bunları özdeş tür ve değerinde olmak üzere geri vermekle veya değer eksikliklerini gidermekle yükümlüdür.