

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRAYA VEREN TARAFINDAN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERDİRİLMESİ

Emine BUBANİ KAHRAMAN

İstanbul Ticaret Üniversitesi

Özel Hukuk Yüksek Lisans Öğrencisi

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9645-6955>

ÖZET

Günümüz Türkiye’inde konut ve çatılı işyeri, toplumun azımsanamayacak kadar büyük bir kısmı tarafından kiralama şeklinde kullanılmaktadır. Toplumun tüketim amacıyla yapmış olduğu harcamaların büyük bir kısmının konut ve kira giderlerine yapıldığı dikkate alındığında, bu konu büyük bir öneme sahiptir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin önemi nedeniyle geçmişten günümüze her zaman özel olarak düzenlenmeye çalışılmıştır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesi tarihinden önce kiraya verene, sebep göstermeden bildirim yoluyla sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmamıştı. Konu, ilk kez 6098 sayılı Kanun’da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin özel hükümlerde ayrı bir başlık altında düzenlenmiştir. Bu kapsamda kiraya veren kira sözleşmesini, belirli süreli kira sözleşmelerinde on yıllık uzama süresini izleyen her uzama yılının bitiminden üç ay öncesinde yapacağı bildirimle sebep göstermeksizin sona erdirebilecektir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde aynı durum, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren on yılın geçmesinden itibaren, yasal fesih dönemleri ve fesih bildirim sürelerine uyarak gerçekleşecektir. Konunun belirli süreli kira sözleşmesi ile belirsiz süreli kira sözleşmeleri için farklı usul ve esaslara sahip olması karışıklıklara neden olmaktadır. Çalışmamızda bu iki sözleşme türünde kiraya veren tarafından bildirim yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi konusu, aralarındaki farklar açıklanarak ele alınmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Bildirim, Fesih

THE TERMINATION OF THE RESIDENTIAL AND ROOFED WORKPLACE RENTAL AGREEMENT BY NOTIFICATION BY THE LESSOR

ABSTRACT

In today's Turkey, residences and roofed workplaces are used as rentals by a substantial part of the society. Considering that most of the expenditures made by the society for consumption are made on housing and rental expenses, this issue has a great importance. Due to the importance of residential and roofed workplace rental agreements, it has always been tried to be specially arranged from past to present. Prior to the entry into force of the Turkish Code of Obligations No. 6098, the lessor was not given the right to terminate the contract without giving any reason. The subject has been regulated for the first time under a separate heading in the special provisions regarding residential and roofed workplace rental agreements in Law No. 6098. In this context, the lessor may terminate the lease agreement without giving a reason, with a notification three months before the end of each extension year following the ten-year extension period in fixed-term lease agreements. In indefinite term lease agreements, the same situation will occur following the expiration of ten years from the starting date of the lease agreement, in compliance with the legal termination periods and termination notice periods. The fact that the subject has different procedures and principles for fixed-term lease contracts and indefinite-term lease contracts causes confusion. In our study, the subject of termination of the contract by the lessor in these two contract types is discussed by explaining the differences between them.

Keywords: Rental Agreement, Notice, Termination.

GİRİŞ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, günlük hayatımızın büyük bölümünü geçirdiğimiz alanlar için yapılan ve kiracıların ödemiş olduğu belli bir kira bedeli karşılığında, kiraya verenlerin ilgili taşınmazların kullanma hakkını devretmiş olduğu sözleşmelerdir. Ülkemizdeki ailelerin büyük bir çoğunluğu kiralamış oldukları konutta yaşamaktadırlar. Öyle ki, Türkiye İstatistik Kurumunun son verilerine göre Türkiye'de fertlerin %25,6'sının, yani her dört kişiden birinin, kiracı olduğu; hanehalklarının tüketim harcamaları arasında en yüksek payı ise %24,1 ile konut ve kira harcamalarına yapıldığı görülmektedir¹.

1 Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni, İstatistiklerle Aile 2020, yayım tarihi:06.05.2021, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=İstatistiklerle-Aile-2020-37251>

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunumuz² (TBK), konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin usul ve esasları, TBK 339 ila 356'ncı maddeler arasında özel olarak düzenlemiştir³. Kanun'un konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini, kira sözleşmesi genel hükümlerden ayrı olarak düzenlemesinin nedeni, bahsi geçen öneminden kaynaklanmaktadır. Kiralananın konut veya çatılı işyeri olması durumunda kanun koyucu, sözleşmenin güçsüz tarafı olan kiracıyı bir derece daha korunaklı hale getirmeyi amaçlamıştır⁴. Kiracının sözleşmenin güçsüz tarafı olmasının nedeni, ekonomik olarak güçsüz olması değil, pazarlık gücünün olmamasından kaynaklanmaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kurulması ve devam ettirilmesi kadar, sona ermesi de büyük önem taşımaktadır. TBK' da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin olarak ikili bir ayrıma gidilmiştir. Bunların ilki, TBK 347 ve devam eden maddelerde düzenlenen "*bildirim yoluyla sona erme*", diğeri ise TBK 350 ve devam eden maddelerde öngörülen "*dava yoluyla sona erme*" olarak sınıflandırılmıştır⁵.

Konut ve Çatılı kira sözleşmesinin bildirim yoluyla sona ermesi ise, belirli süreli kira sözleşmeleri için farklı, belirsiz süreli kira sözleşmeleri için farklı usul ve esaslara tabidir. Konu, bu iki tip kira sözleşmesi için farklı usul ve esaslar içermesi nedeniyle karmaşıklaşmaktadır. Kira sözleşmesi taraflarının konu hakkında bilgi sahibi olması büyük öneme sahiptir. Zira, bu konudaki sürelerin, usul ve esasların taraflarca bilinmemesi, kişilerin hak ve menfaatlerinin büyük ölçüde zedelenmesi ve haksız olarak kiralananın tahliyesi ile sonuçlanmaktadır.

Çalışmamızda bahsi geçen bu sona erdirme şekillerinden, yalnızca "konut ve çatılı işyeri kiralalarının kiraya veren tarafından bildirim yoluyla sona erdirilmesi" konusu ayrıntılı olarak incelenecektir.

2 Resmi Gazete, 04.02.2011, S. 27836.

3 Aylin Hekim, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347), İstanbul: Onikilevha Yayıncılık, 2019, s.7.

4 Fikret Eren, Borçlar Hukuku: Özel Hükümler, 5. b., Ankara: Yetkin Yayınları, 2020, s.393; Şahin Akıncı, "İşyeri Kiralarında Kiracının korunması açısından borçlar kanunu tasarısının bazı hükümlerinin değerlendirilmesi", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y.2008, c. 57, S. 3 (Eylül 2008), s.40-41.

5 Faruk Acar, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler", Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre, der. Erdal Abdulkahimoğulları, Mübariz Yolçiyev ve Yalçın Şahinkaya, C.II, Ankara: Adalet Yayınları, 2012, s. 30.

1.BELİRLİ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ

1.1. Genel Olarak

Kira sözleşmeleri belirli süreli olarak yapılabileceği gibi belirsiz süreli olacak şekilde de yapılabilmektedir. TBK madde 300 ‘de bu durum açıkça ifade edilmiş ve aynı maddede belirli süreli kira sözleşmesinin tanımı yapılmıştır. Madde; “*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.*” şeklindedir.

6098 Sayılı TBK öncesinde kiraya verenin, sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı bulunmamaktaydı. Kiraya veren, mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun’un⁶ (GKHK) 7. Maddesinde öngörülen hallerle karşılaşmaması ve kiracının da sorumluluklarını zamanında yerine getiriyor olması halinde, sözleşmeyi sona erdiremiyordu. Dolayısıyla yıllarca kiracısını tahliye ettiremeyen kiraya verenlerin ciddi bir şekilde mülkiyet haklarının ihlal edilmesi söz konusuydu. 6098 Sayılı TBK’ da ise kanun koyucu, kira sözleşmesinin belirli bir süre sonunda kiraya veren tarafından sebep gösterilmeksizin feshedebileceğini düzenlemiştir⁷. Madde 347/I’ de düzenlenmiş olan hüküm şu şekildedir; “*Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. 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*” şeklindedir. İlgili maddeyle birlikte kiraya verenlerin mülkiyet haklarına yapılan ihlallere mâni olunmaya çalışılmıştır.

Maddede belirtildiği üzere kiraya veren, sözleşmeyi sona erdirmek istediğinde sadece sözleşme süresinin sona ermesine dayanamaz. Kiraya verenin sözleşmeyi feshedebilmesi için 10 yıllık uzama süresini takip eden yıllarda, kiracıya karşı fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir. Süresinde yapılan

6 6570 Sayılı Kanun, Resmî Gazete Yayın Tarihi: 27.05.1955, S. 9013.

7 Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, C. II, 1. b., İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014, s. 329; Aydın Zevkililer ve K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20. b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020, s. 362; Ahmet Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Genişletilmiş 2. b., Ankara: Turhan Kitabevi, 2020, s. 298; Murat Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara: Adalet Yayınları, 2011, s. 61-62; Ahu Ayanoğlu Morali, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Kiraya Vereninin Fesih Bildirimiyle Sona Erdirilmesi”, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, C. 4-5, Ed. Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, Murat Develioğlu, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019, s. 3413-3414.

geçerli fesih bildirimini ile sona eren kira sözleşmesi bakımından kiraya verenin kiracıya karşı herhangi bir tazminat sorumluluğu da söz konusu olmayacaktır⁸. Elbette kiraya verenin kiracıya karşı yapacağı fesih bildirimini geçerliliği için bazı şartlar öngörülmüştür. Bu şartlardan biri, yapılacak fesih bildirimini yazılı olması gerektiğidir. TBK madde 348'de⁹ bu husus öngörülmüştür. Bunun dışındaki bildirimle ilişkin diğer şartlardan aşağıda bahsedilmektedir,

1.2. Bildirimde Bulunmanın Şartları

1.2.1 On Yıllık Uzama Süresi

1.2.1.1. Genel Olarak

Kiracının, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmek istemesi halinde en az on beş gün önce kiraya verene karşı bildirimde bulunması gerekmektedir. Sözleşmeyi sona erdirmek isteyen tarafın kiraya veren olması halinde ise on yıllık uzama süresini takip eden kira yılının, sona ermesinden en az üç ay önce kiracıya bildirimde bulunulması gerekmektedir. Bahsedilen uzama süresi tamamlanmadan kiraya verenin fesih bildirimini yapma hakkı olmadığından, kiracının kısa aralıklarla tahliye tehlikesine maruz kalmasının önüne geçilmiştir. Diğer yandan kiraya verenin sahip olduğu taşınmaz üzerinde kiracının dolaysız zilyet olması engellenmiş, kiracının mülkiyet hakkı korunmuştur¹⁰. Görüldüğü üzere kanun koyucu bu maddeyle sadece kiracıyı korumak istememiş, sözleşmenin her iki tarafı açısından da menfaat dengesini korumaya çalışmıştır.

Madde 347/I' de geçmekte olan on yıllık uzama süresinin hukuki niteliği konusunda doktrinde çeşitli görüşler hakimdir. Ancak bu tartışma sürenin kısaltılmasına yönelik olmayıp, sürenin uzatılması konusunda gündeme gelmektedir.¹¹ Bir görüşe göre on yıllık uzama süresinin düzenlendiği madde emredici değildir. Dolayısıyla tarafların anlaşması sonucunda on yıllık sürenin uzatılması mümkündür ve uzatıldığı takdirde kiracının lehine bir durum vuku bulmuş olacaktır¹². Bir diğer görüşe göre ise hüküm emredici niteliktedir ve bu nedenle süre konusunda değişikliğe gitmek mümkün değildir. Zira TBK öncesinde kiraya veren açısından düzenlenen sınırlı sayıdaki tahliye nedenleri, taşınmazın mülkiyeti kiraya verene ait olmasına rağmen, onun mağduriyetine sebebiyet vermekteydi. Bu durumda onları usulsüz işlem

9 TBK Madde 348: "Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildirimini geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır."

10 Mutlu Dinç, Borçlar Kanununda Neler Değişti, 6. b., Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013, s. 116; Eren, a.g.e., s. 411-412.

11 Kerem Cem Sanlı, "Kiraya Veren On Yıllık Uzama Süresi Sonunda Bildirim İle Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi: Hukuk ve Ekonomi Perspektifinden Bir İnceleme", Legal Hukuk Dergisi, C. XIII, S. 151, İstanbul, 2015, s. 110; Gümüş, a.g.e., s. 302; İnceoğlu, a.g.e., s. 330-331.

12 Doğan, a.g.e., s. 69.

yapmaya yönlendirmekte (adeta konuta ihtiyaç varmış gibi gösterilmeye çalışılarak tahliye davası açılması gibi) ve toplumda huzursuz bir ortamın oluşmasına zemin hazırlıyordu. Bu husus gerekçede şu şekilde izah edilmiştir; “..kira sözleşmesi sebebiyle, kiraya verenin, aradan uzun yıllar geçse bile, kiralananın dolaysız zilyedi olamamasının toplumda yarattığı huzursuzluk dikkate alınmış..” şeklindedir. Öğretideki bu görüşe göre on yıllık uzama süresi kamu düzenine yöneliktir ve uzatma süresinde değişiklik yapılamayacağı gerekçeden anlaşılmaktadır¹³.

1.2.1.2. Sürenin Başlangıç Anı

TBK madde 347/I ile kiraya verene on yıllık uzama süresi sonunda sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmış olmasına rağmen, madde metninde ve gerekçe de uzama süresinin başlangıç tarihine ilişkin bilgi mevcut değildir. Kiraya verenin sahip olduğu bu hakkın kullanımı açısından var olan belirsizliğin giderilmesi gerekmektedir¹⁴. Öğretide belirsizliğe sebebiyet veren, kira süresinin on yıllık uzama süresine dahil edilip edilmeyeceği konusuna ilişkin farklı görüşler mevcuttur. Birinci görüşe göre madde de uzama süresiyle anlatılmak istenen, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren on yılını doldurmasıdır. Örneğin kira sözleşmesi altı yıl için yapılmış ise dört yıllık uzama süresinin sonunda, madde de geçen on yıllık süre tamamlanmış olacaktır. Bu husus madde 347/II hükmünde belirsiz süreli sözleşmeler açısından açıkça dile getirilmiştir. Her iki sözleşme tipinde de amaç kiracının korunması olduğundan, sözleşmenin feshedilebileceği tarihin değişmemesi gerektiğini savunmaktadırlar. Yine bu görüşe göre konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinde, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin tespitine ilişkin bir düzenleme yer almadığından, kira sözleşmesinin yer aldığı genel hükümlere gidilmelidir. Madde 328; “Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır.” Şeklindedir¹⁵.

İkinci görüşe göre madde de geçen on yıllık uzama süresi, sözleşmenin kiracı tarafından feshedilmemesinden kaynaklı birer yıllık uzama sürelerinden meydana gelmektedir. On yıllık uzama süresi, kira sözleşmelerinde kararlaştırılan süreden bağımsızdır. Bu husus maddenin lafzından anlaşılmaktadır. Belirsiz süreli sözleşmede kararlaştırılan bir sona erme tarihi bulunmadığından, Madde 347/II ‘de uzama süresinden bahsedilmemiştir. Belirsiz süreli sözleşmede tespit edilebilecek tek şey, sözleşmenin başlangıç tarihi olduğundan madde 347/II hükmü de buna göre düzenlenmiştir¹⁶.

13 İnceoğlu, a.g.e., s. 330-331.

14 Şanlı, a.g.m., s. 111.

15 Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 366-367.

16 Mustafa Özdoğan ve Tuba Oymak, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye, 1. b., Ankara: Bilge Yayınevi, 2013, s. 532; İnceoğlu, a.g.e., s. 331-332; Kılıçoğlu, a.g.e., s. 298.

1.2.2. Fesih Bildirim Süresi

Kiraya veren on uzama yılının dolmasını takip eden her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce kiracıya yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilir. Geçerli bir fesihden bahsedilebilmesi için fesih bildirim süresine dikkat edilmelidir. Kiraya veren, sözleşmeyi sona erdirmek için 10 yılın dolmasını beklemiş olmasına rağmen fesih bildirimini kanunun düzenlediği süre içinde yapılmadığı takdirde geçerli olmayacaktır¹⁷.

Bildirim kiracının hakimiyet alanına ulaştığı tarihte, bildirim yapılmış sayılır. Bildirim geçerli olması için kiracının okumuş olması gerekmez. O halde bildirim, en az üç ay önce kiracının etki alanına ulaşmış olması gerekmektedir¹⁸.

2. BELİRSİZ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLMESİ

2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Belirsiz Süre

Kira sözleşmelerinde süre, sözleşmenin esaslı bir unsuru olmadığı için, sözleşmede belirtilmiş olması zorunlu değildir¹⁹. TBK'nın 300²⁰üncü maddesinde belirli süreli kira sözleşmesi tanımlanmış ancak, belirsiz süreli kira sözleşmesinin tanımı yapılmamıştır. Fakat kanunun aksine yorum yapıldığında belirli süreli kira sözleşmeleri dışında kalan kira sözleşmeleri, belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak nitelendirilebilmektedir²¹. Kanuna bir bütün olarak bakıldığında belirsiz süreli kira sözleşmesinden, tarafların süre belirlememeleri halinde söz edilebilecektir²². Bununla birlikte, “Süresiz kira sözleşmesi” ile “belirsiz süreli kira sözleşmesi” birbiri ile karıştırılan iki kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Bahsi geçen bu iki sözleşme birbirlerinden farklı sözleşmelerdir. Sözleşmede süreden bahsedilmemiş olması, o sözleşmenin süresiz kira sözleşmesi olması sonucunu doğurmamaktadır. Zira, süresiz sözleşmede taraflar sözleşmenin süresiz olarak yapılacağı konusunda anlaşmışlardır. Süresiz sözleşmede, fesihden söz edilemeyeceği gibi, sözleşmenin son bulduğu bir tarih de bulunmamaktadır²³.

17 İnceoğlu, a.g.e., s. 337; Doğan, a.g.e., s. 64.

18 Ercan Akyiğit 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, 1. b.; Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 170; Nihat Yavuz, Kira Hukuku, 6. b., Ankara: Adalet Yayınevi, 2018, s. 665 ; Doğan, a.g.e., s. 64.

19 Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Ders Kitabı, 1. b., Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s. 211.

20 TBK Madde 300: “... Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.”

21 Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s. 285.

22 Ahmet Kılıçoğlu, a.g.e., s. 268.

23 Yavuz, Acar ve Özen, a.g.e., s. 244.

2.2. Kiraya Veren Tarafından Bildirim

2.2.1. Genel Olarak

6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce mevzuatımızda, kiraya verenin belirsiz süreli kira sözleşmesini bildirim yoluyla sona erdirmesine dair herhangi bir hüküm bulunmamaktaydı.²⁴ Dolayısıyla, taşınmazını kiraya veren kişiler, uzun zamanlar boyunca kira sözleşmesini devam ettirmek zorunda kalmaktaydılar. Bu sebeple, kiralanan taşınmazı tekrar kullanmak isteyen kiraya verenler tarafından, gerçeğe uygun olmayan türlü gerekçelerle kiralananın tahliyesi yönünde davalar açılmaktaydı. Mevzuattaki eksiklikten dolayı açılan bu davalar, hem kiraya verenin hem de kiracının mağduriyetine ve tarafların gereksiz yere maddi ve manevi olarak zarara uğramasına neden olmaktaydı²⁵.

Kiraya verenlerin, belirli bir süre sonunda kiralananı sebep göstermeksizin tahliyesini talep etme hakkı, 6098 sayılı TBK'nın getirmiş olduğu bir yeniliktir. TBK'nın 347/2'nci fıkrasında öngörülen hükme göre kiraya veren, kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyile sözleşmeyi sona erdirebilmektedir²⁶.

Kiraya veren, ancak kanunda öngörülen on yıllık sürenin geçmesi ile birlikte sebep göstermeksizin bildirim yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını haiz olacaktır. Ancak kiraya veren bu hakkını, kira sözleşmesine dair genel hükümlere, yani TBK 328 ve 329'uncu maddelerdeki fesih bildirim süresi ve fesih dönemlerine ilişkin usul ve esaslar çerçevesinde kullanabilecektir²⁷.

Kiraya veren belirli ve belirsiz süreli sözleşmelerde, kiracının birden fazla kişi olması durumunda, fesih bildirimini ayrı ayrı bu kişilerin tamamına bildirmesi gerekmektedir. Taşınmazın aile konutu olduğu durumlarda ise eşlerin her ikisine de ayrı ayrı bildirimde bulunmak gerekebilecektir²⁸.

Kanun koyucunun sözleşmenin feshine dair bildirim için bir şekil şartı öngördüğünü tekrar belirtmek gerekmektedir. TBK'nın 348'inci maddesinde fesih bildirimini geçerliliğinin, yazılı şekil şartına tabi olduğu öngörülürken; ilgili maddenin gerekçesinde, bildirim geçerliliğine ilişkin bu şekil şartını kiraya veren için de geçerli olduğu açıkça vurgulanmıştır²⁹.

24 Doğan, a.g.e., s. 67.

25 Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s. 362.

26 Mustafa Kırmızı, Kira Hukuku, 1. b., İstanbul: Bilge Yayınevi, 2013, s. 411; Zevkliler ve Gökyayla, a.g.e., s.363.

27 Engin Daşlı, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, 1.b., İstanbul: Aristo Yayınevi, 2017, s. 165; İnceoğlu, a.g.e., s. 338.

28 Doğan, a.g.e., 72.

29 Aydoğdu ve Kahveci, Sözleşmeler, s.616.

2.2.2. On Yıllık Uzama Süresi

Kanun koyucunun, 6098 sayılı Kanun'da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sebep göstermeksizin bildirim yoluyla sona erdirmesi, on yıllık sürenin geçmesine bağlanmıştır. TBK'nın 347/2'nci maddesinde kiraya verenin, "...kira başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyse..." kira sözleşmesini sona erdirebileceği öngörülmüştür.

Kiraya verene tanınan bu hakkın kullanılması açısından, on yıllık sürenin başlangıç zamanı çok önemlidir. Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, belirli süreli sözleşmelerden farklı olarak on yıllık sürenin, kira başlangıç zamanından itibaren başladığı konusunda bir tereddüt bulunmamaktadır. Belirli süreli kira sözleşmesinde uzama yılından başlamasına rağmen belirsiz süreli kira sözleşmesinde sürenin, kira başlangıç tarihinden itibaren başlamasının nedeni, tarafların sözleşmenin hangi tarihte sona ereceği konusunda bir tarih belirlemediği olmasından kaynaklanmaktadır. Süresi belli olmayan bir sözleşmede, uzama yılından da söz edilmesi beklenemeyeceğinden, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde on yıllık süre kira başlangıç tarihinden itibaren başlayacaktır.

2.2.3. Fesih Dönemi ve Fesih Bildirim Süresi

Belirsiz süreli kira sözleşmesini sona erdirmek için kira başlangıç tarihinden itibaren beklenen on yıllık sürenin sonunda sözleşme kendiliğinden sona ermemektedir. Bu sürenin geçmesi ile yalnız kiraya veren, bildirim yoluyla sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahip olmaktadır. Bu hakkın kullanılması bakımından kanun, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere atıf yapmakta, TBK'nın 328 ve 329'uncu maddelerindeki fesih dönemleri ve fesih bildirim sürelerine uygun olarak bildirim yapmayı zorunlu tutmaktadır.

6098 sayılı TBK'nın 329'uncu maddesi yasal fesih dönemini ve fesih bildirim süresini düzenlemektedir. Buna göre, kira sözleşmesinin altı aylık dönemlerden oluştuğu kabul edilmekte ve bu dönemlerin sona ermesinden en az üç ay öncesinde fesih bildiriminde bulunulması öngörülmektedir. Kiraya veren kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıllık sürenin geçmesinden sonra, altı aylık fesih dönemine ve üç aylık fesih bildirim süresine uyarık, fesih iradesini ortaya koyacak ve kiracıya bildirimde bulunacaktır. Usulüne uygun bildirim sonucunda kira sözleşmesi sona erecektir³⁰.

Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin fesih dönemi ve fesih bildirim süresinin taraflarca kararlaştırılarak uzaması veya kısalması şeklinde değişiklik yapılabileceği konusunda doktrinde, sürenin ancak kiracı lehine uzatılabileceği kabul edilmektedir. Bu görüşlerin dayanağı ise kanunun, kira sözleşmeleri

30 Doğan, a.g.e., s. 72; İnceoğlu, a.g.e., s. 339.

konusundaki temel yaklaşımı olan, sözleşmenin zayıf tarafı konumundaki kiracının korunması düşünesidir. Fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerinin uzatılması kiracı lehine bir durum yaratacağı açık olduğundan, ilgili sürelerin uzatılmasının geçerli olacağı kabul edilmektedir³¹.

SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu madde 347, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiracı ve kiraya verenin sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirmesini düzenlemektedir. Maddenin amacı, sözleşmenin her iki tarafının da çıkarlarını gözetmek ve buna göre menfaat dengesinin kurulmasıdır.

Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin hem kiracı hem de kiraya veren tarafından sebep göstermeksizin sona erdirilebileceğini hüküm altına almıştır. TBK öncesinde uygulanmakta olan kanunlarda, kiracıya sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmışsa da kiraya verenin gerekçesi olmaksızın sözleşmeyi sona erdirme imkânı yoktu. Yeni düzenlemeye göre kiraya veren, belirli süreli sözleşme söz konusu olduğunda on yıllık uzama süresini takip eden her uzama yılının bitiminden en az üç ay öncesinde yazılı fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. Belirsiz süreli sözleşmede ise sözleşmenin sona erdirilebilmesi için, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren 10 yılın geçmesi gerekmektedir. Belirsiz süreli sözleşmede, fesih bildirimini hususunda genel hükümlere atıf yapılmıştır. Bu düzenlemeye göre 6 aylık kira dönemleri için 3 aylık fesih bildirim süresi düzenlenmiştir.

Kiraya veren, süresinde ve geçerli olarak yapacağı fesih bildiriyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmiş olacaktır.

KAYNAKÇA

Özdoğan, M., & Oymak, T. (2013). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye*. Ankara: Bilge Yayınevi.

Acar, F. (2012, Mayıs 4-6). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler. *Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre, II*. (E. Abdulhakimoğulları, M. Yolçiyev, & Y. Şahinkaya, Derleyiciler) Ankara: Adalet Yayınları.

Akıncı, Ş. (2008, Eylül). İşyeri Kiralarında kiracının korunması açısından borçlar kanunu tasarisının bazı hükümlerinin değerlendirilmesi. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57(3), 33-50.

Akyiğit, E. (2012). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.

31 Doğan, a.g.e., s. 72; İnceoğlu, a.g.e., s. 339.

Ayanoğlu Moralı, A. (2019). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Kiraya Verenine Fesih Bildirimiyle Sona Erdirilmesi. T. Öz, F. Acar, E. Gökyayla, & M. Develioğlu içinde, *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu* (Cilt 4-5, s. 3399-3432). İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Aydoğdu, M., & Kahveci, N. (2019). *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku*. Ankara: Adalet yayınevi.

Aydoğdu, M., & Kahveci, N. (2019). *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Ders Kitabı*. Ankara: Adalet Yayinevi.

Daşlı, E. (2017). *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesinin Feshi*. İstanbul: Aristo Yayınevi.

Dinç, M. (2013). *Borçlar Kanununda Neler Değişti*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Eren, F. (2020). *Borçlar Hukuku: Özel Hükümler* (5. b.). Ankara: Yetkin Yayınları.

Gümüş, M. A. (2012). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Cilt I). İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Gümüş, M. A. (2019). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı*. İstanbul: Filiz Kitabevi.

İnceoğlu, M. M. (2014). *Kira Hukuku* (Cilt II). İstanbul: Onikilevha Yayıncılık.

Kılıçoğlu, A. (2020). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi.

Kırmızı, M. (2013). *Kira Hukuku*. İstanbul: Bilge Yayınevi.

Sanlı, K. C. (2015). Kiraya Verenine On Yıllık Uzama Süresi Sonunda Bildirim İle Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi: Hukuk ve Ekonomi Perspektifinden Bir İnceleme. *Legal Hukuk Dergisi*, XIII(151), 103-148.

T.C. Cumhurbaşkanlığı Resmi Gazete. (tarih yok). *Resmi Gazete*. Resmi Gazete: <https://www.resmigazete.gov.tr> adresinden alındı

TÜİK. (2020). *Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni*. TÜİK: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Aile-2020-37251> adresinden alındı

Yavuz, C., Acar, F., & Özen, B. (2019). *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (16. b.). İstanbul: Beta Basım.

Yavuz, N. (2018). *Kira Hukuku*. Ankara: Adalet.

Zevkliler, A., & Gökyayla, E. (2020). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.