

T.C.

İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Yolu ile Sona Erdirilmesi

Yüksek Lisans Tezi

İlbars Dorukhan VAROL

200000388

İstanbul, Eylül 2019



İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ

T.C.

İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Fesih Yolu ile Sona Erdirilmesi

Yüksek Lisans Tezi

İlbars Dorukhan VAROL

200000388

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Hüseyin HATEMİ

İstanbul, Eylül 2019

T.C. İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ

T.C.
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ ONAY FORMU

Özel Hukuk Tezli

Yüksek Lisans programı öğrencisi İlbars Doruktan Varol'un Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yolu ile Sona Erdirilmesi başlıklı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulu .....tarih ve .....sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oybirliği/oyçokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

	UNVANI, ADI SOYADI	İMZA
TEZ DANIŞMANI	: Prof. Dr. Hüseyin Hatemi	
JÜRİ ÜYESİ	: Dr. Öğr. Üy. Zehra Bodak	
JÜRİ ÜYESİ	: Dr. Öğr. Üy. Nazlı Hilâl Celik	

(*) Yüksek lisans tez savunma jürileri en az biri kurum dışından olmak üzere danışman dahil en az üç öğretim üyesinden oluşur. Jürinin üç kişiden oluşması durumunda eş danışman jüri üyesi olamaz. Eş tez danışmanının jüri üyesi olması durumunda asıl jüri beş üyeden oluşur.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER iii

KISALTMALAR vi

ÖZET vii

ABSTRACT viii

GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMELERİ

1. KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI VE ÖZELLİKLERİ 4

I. Tanımı 4

I. Unsurları 6

A. Kiralanan 6

B. Kira Bedeli 10

C. Tarafların Karşılıklı Anlaşması 11

II. Hukuki Niteliği 13

III. Süresi 15

A. Genel Olarak Türk Borçlar Kanunu'nda 15

B. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde 16

C. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde 17

D. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde 18

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ

1. SÜRENİN GEÇMESİ 21
2. FESHİ İHBAR (FESİH BİLDİRİMİ/OLAĞAN FESIH) 22
I. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde 23
II. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde 24
A. Genel Olarak 25
B. Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kiralarında 26
C. Taşınır Kiralarında 28
3. OLAĞANÜSTÜ FESİH 29
I. Önemli Sebepler 29
II. Kiracının İflası 32
III. Kiracının Ölümü 33

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ADİ KİRALARDA FESHİ İHBAR

1. BELİRLİ SÜRELİ ADİ KİRALARDA FESHİ İHBAR 36
2. BELİRSİZ SÜRELİ ADİ KİRALARDA FESHİ İHBAR 37

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ÜRÜN KİRASINDA FESHİ İHBAR

1. BELİRLİ SÜRELİ ÜRÜN KİRASINDA FESHİ İHBAR 42
2. BELİRSİZ SÜRELİ ÜRÜN KİRASINDA FESHİ İHBAR 45

BEŞİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA FESHİ İHBAR

1. SÜRESİNE GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA FESHİ İHBAR 58

I. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Feshi İhbar 58

II. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Feshi İhbar 59

2. SEBEBİN KAYNAĞI OLAN TARAFA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA FESHİ İHBAR 60

I. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Feshi İhbar 60

A. Kiraya Verenin ve Yakınlarının Kiralanana Duyduğu Gereksinim Sebebiyle 61

B. Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle 62

C. Yeni Malikinin Gereksinimi Sebebiyle 63

II. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Feshi İhbar 65

SONUÇ 67

KAYNAKÇA 79

KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
a.g.e.	: Adı Geçen Eser
a.g.m.	: Adı Geçen Makale
AB	: Avrupa Birliği
b.	: Baskı
BK	: Borçlar Kanunu
Bkz ./bkz.	: Bakınız/bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas Numarası
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
K.	: Karar Numarası
m.	: Madde
Örn./örn.	: Örneğin/örneğin
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
S.K.	: Sayılı Kanun
vb.	: Ve benzeri
vd.	: Ve devamı
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
Yarg.	: Yargıtay
HGK	: Hukuk Genel Kurulu

ÖZET

Kira sözleşmeleri; bir eşyadan yararlanılması ve eşyanın kullanılmasına ilişkin hakkın, bir ücret karşılığı, belirli ya da belirli olmayan bir süre zarfında başka birine devredildiği sözleşmelerdir. Kira sözleşmesinde taraflar, sözleşmenin kurulmasından önce kira ilişkisine yönelik süreyi belirleyebilirler. Kira ilişkisinin herhangi bir ihbarda bulunulmadan kararlaştırılmış olan sürenin geçmesiyle sonlanıyor olması halinde bu ilişkinin belirli süreli olduğu kabul edilir. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 300. maddesinin II. fıkrasında, "belirli süreli" kira sözleşmelerinin dışında kalan diğer tüm kira sözleşme çeşitlerine yönelik "belirsiz süreli" hükmü yer almaktadır. Belirli süreli kira sözleşmelerinde, taraflarca belirlenmiş belirli bir süre sonunda tarafların ayrı bir irade göstermesi gerekmeksizin sözleşme kendiliğinden sona erebilirken, sürenin belirsiz olduğu yani sözleşme konusu ilişkinin taraflarca sözleşmede belirlenmemiş olduğu durumlarda kurulan ilişkinin kendiliğinden sonlanması mümkün olamamaktadır. Bu durum da belirsiz süreli sözleşmelerde kurulan ilişkinin sona ermesine yönelik bir eksiklik doğurmaktadır. Bu eksikliği gidermek amacıyla TBK'da farklı ilişki konularındaki sözleşmelere yönelik taraflara bir olağan fesih hakkı sunulmuş, bu fesih hakkı da belirli bir süre sonunda sözleşmeyi sona erdirme özelliği olan bir feshi ihbar koşuluna bağlanmıştır.

Bu çalışmada belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih yolu ile sona erdirilmesi konusu ele alınmıştır. Çalışmanın birinci bölümünde kira sözleşmesi kavramının tanımı, özellikleri, unsurları, hukuki niteliği ve süresi incelenmiştir. İkinci bölümde kira sözleşmelerinin sona ermesi konusu; sürenin geçmesi, feshi ihbar (fesih bildirimi/olağan fesih) ve olağanüstü fesih olmak üzere üç kısımda incelenmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümünde adi kiralarda feshi ihbar konusu belirli süreli adi kiralarda feshi ihbar ve belirsiz süreli adi kiralarda feshi ihbar olmak üzere iki kısımda; dördüncü bölümde ise ürün kirasında feshi ihbar konusu belirli süreli ürün kirasında feshi ihbar ve belirsiz süreli ürün kirasında feshi ihbar olmak üzere iki kısımda ele alınmıştır. Beşinci ve son bölümde ise konut ve çatılı işyerlerinde feshi ihbar konusu, süresine göre (belirli ve belirsiz süreli) ve sebebin kaynağı olan tarafa göre (kiracı ve kiraya veren) feshi ihbarı özelinde incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Belirsiz süreli kira sözleşmesi, Fesih, Fesih bildirimi, Feshi ihbar.

ABSTRACT

Lease agreements are the contracts in which the right to use and utilization of a thing is transferred to another person for a fee, for a certain (definite) or non-specific period (indefinite). In the lease agreement, the parties may determine the period for the lease relationship prior to the establishment of the agreement. In the event that the lease relationship ends with the expiry of the agreed period without any notification, such relationship shall be deemed to be of a definite duration. Article 300/II of Turkish Code of Obligations (TCO), accepts all other types of lease contracts other than definite term (fixed-term) agreements as indefinite term contracts. In definite term lease contracts, the contract may automatically terminate at the end of a certain period determined by the parties, but the relationship cannot be terminated spontaneously in cases where the term is indefinite, i.e. the contractual relationship is not determined by the parties in the contract. This situation leads to a deficiency in the termination of the relationship established in indefinite term contracts. In order to remedy this deficiency, in the TCO, the parties are provided with the right to terminate the contract for different relationship matters and this right of termination is subject to a notice of termination which is capable of terminating the contract after a certain period of time.

In this study, termination of indefinite term lease agreements is discussed. In the first part of the study, the definition of the term of lease agreement, it's characteristics, elements, legal qualification and duration are examined. In the second part, the termination of the lease agreements is examined in three parts: the expiry of duration, termination notice (termination notice/ordinary termination) and extraordinary termination. In the third part of the study, the subject of termination notice in ordinary leases is examined in two parts as termination notice in definite term ordinary leases and termination notice in indefinite term ordinary leases, while in the fourth section, the subject of termination notice in product lease is discussed in two parts as termination notice in definite term product lease and termination notice in indefinite term product lease. In the fifth and final section, the subject of termination notice in residential and roofed workplaces has been examined as termination notice according to the period (definite and indefinite term) and as termination notice according to the source of the cause (the lessee and the lessor).

Keywords: Indefinite term lease agreement, Lease contract, Rental agreement, Rental contract, Termination, Termination notice.

GİRİŞ

Kira sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölümünde düzenlenmiştir.[1] 818 Sayılı (eski) Borçlar Kanunu'nda yer alan kira sözleşmeleri türleri, 6098 Sayılı (yeni) Türk Borçlar Kanunu ile farklı ayırımda ele alınmıştır. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda "hasılat kirası" olarak anılan kira türü 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda "ürün kirası" olarak değiştirilmiştir. 818 Sayılı BK'da "adi kira" ve "hasılat kirası" olarak iki grupta incelenen/düzenlenen kira sözleşmesi çeşitleri, 6098 Sayılı TBK'da ise 3 grupta düzenlenmiştir. Bunlar; Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirası'dır.[2] "Âdi kira" adı geçmeksizin kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler ve âdi kira sözleşmelerine ilişkin hükümler "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölüm'ün "Birinci Ayırım: Genel Hükümler" alt başlıklı ilk kısmında (299-338. maddeler arasında) yer alırken; konut ve çatılı işyerlerinin kira sözleşmelerine ilişkin hükümler "İkinci Ayırım: Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" alt başlıklı ikinci kısmında (339-356. maddeler arasında); ürün (hasılat/işletme) kira sözleşmelerine ilişkin hükümler ise "Üçüncü Ayırım: Ürün Kirası" alt başlıklı üçüncü kısmında (357-378. maddeler arasında) düzenlenmiştir.[3] Böylece, Eski Borçlar Kanununa dahil olmayıp önce Milli Koruma Kanunu, 1956' dan itibaren de özel bir kanunla düzenlenen Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları TBK içinde ele alınmıştır.

818 Sayılı BK'da yer almayıp 6098 Sayılı TBK'da getirilen "Genel Hükümler" ayırımı yoluyla esasen adi kira sözleşmesine ilişkin hükümler ile ayrıca gerek konut ve çatılı işyeri kiraları gerekse ürün kiraları sözleşmeleri açısından özel düzenlemelerin olmadığı durumlar için hükümler düzenlenmiş ve eski kanunda (818 Sayılı BK'da) karşılaşılan önemli bir boşluğun doldurulması sağlanmıştır.

---

[1] 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK). Resmi Gazetede Yayımlanma Tarihi: 4 Şubat 2011, (Çevrimiçi) https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf (Erişim Tarihi: 22.07.2019), ss.10808-10820.

[2] İpek Sağlam. "Türk Borçlar Kanunu'nun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı". **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.15, S.2 (Temmuz 2016), s.467.

[3] TBK. **a.g.e.,** ss.10808-10820.

Dolayısıyla yeni kanunda (6098 Sayılı TBK'da) ikinci ayırımda yer alan Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile üçüncü ayırımda yer alan Ürün Kirası hükümlerinin yetersiz kaldığı durumlarda doğrudan birinci ayırımdaki Genel Hükümler'e başvurulabilecektir.[4] Yine de şunu da belirtmek gerekir ki genel hükümlerin uygulanmasına ilişkin hüküm, TBK'nın 358. maddesinde yalnızca üçüncü ayırımda "ürün kirası"na yönelik özel hükümlerin olmadığı durumlarda kira sözleşmesinin genel hükümlerinin uygulanacağı yönünde doğrudan düzenlenmiş olduğundan, ikinci ayırımda yer alan Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları'na yönelik özel hükümlerin olmadığı durumlarda da kira sözleşmesinin genel hükümlerinin uygulanabileceğine yalnızca kıyasen başvurulabileceği düşünülebilir ise de, kanaatimizce burada kasti bir sınırlayıcı ifade bulunmayıp eski kanunda olan bu maddeye Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının da eklenmesi unutulmuştur.

Kira sözleşmelerinin çeşitli unsurlara (süreye, gelire, beyana, düzenleyicilere ve bedele) göre ayrımlar yapılarak farklı türler altında incelenmeleri mümkündür. Bunlar arasında en yaygın olanlar süreye göre (belirli süreli kira sözleşmeleri ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri) ve gelire göre (âdi kira sözleşmeleri ve ürün [hasılat/işletme] kirası sözleşmeleri) ayrılan kira sözleşmeleridir.[5] Bu yaygınlığın nedeni, ilgili kanun maddelerinde bu sözleşme türlerine yönelik yapılan ancak zaman içinde yenilenen kanunlar nedeniyle yeni düzenlemelere tabi olabilen ayırımlardan kaynaklanmaktadır.

Bir kira sözleşmesinin "âdi kira" mı yoksa "ürün kirası" mı olduğunun belirlenmesi için öncelikli olarak sözleşmedeki amaca bakılması gerekmektedir. Sözleşmede taşınır veya taşınmazın işletilmesine yönelik amaç öne çıkıyorsa kiranın bir "ürün kirası" olduğu kabul edilmelidir. Âdi kira sözleşmelerinde herhangi bir gelir sağlamayan taşınır veya taşınmazın kiralanması söz konusuyken, ürün kirası sözleşmelerinde taşınır veya taşınmazın kira geliri sağlaması söz konusudur. Kiraya verene ait olan taşınır veya taşınmazın malî hakkının

[4] Sağlam, **a.g.m.**, s.467.

[5] Sağlam, **a.g.m.**, s.467.

kullanılmasına ve semerelerinden yararlanılmasına yönelik yetki, ürün kirası sözleşmelerinde kiracıya geçmektedir[6].

Bu çalışmada belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih yolu ile sona erdirilmesi konusu ele alınmıştır. Çalışmanın birinci bölümünde kira sözleşmesi kavramının tanımı, özellikleri, unsurları, hukuki niteliği ve süresi incelenmiştir. İkinci bölümde kira sözleşmelerinin sona ermesi konusu sürenin geçmesi, feshi ihbar (fesih bildirimi/olağan fesih) ve olağanüstü fesih olmak üzere üç kısımda incelenmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümünde adi kiralarda feshi ihbar konusu belirli süreli adi kiralarda feshi ihbar ve belirsiz süreli adi kiralarda feshi ihbar olmak üzere iki kısımda; dördüncü bölümde ise ürün kirasında feshi ihbar konusu, belirli süreli ürün kirasında feshi ihbar ve belirsiz süreli ürün kirasında feshi ihbar olmak üzere iki kısımda ele alınmıştır. Beşinci ve son bölümde ise konut ve çatılı işyerlerinde feshi ihbar konusu, süresine göre (belirli ve belirsiz süreli) ve sebebin kaynağı olan tarafa göre (kiracı ve kiraya veren) feshi ihbarı özelinde incelenmiştir.

[6] Nuşin Ayiter. **Hukukta Fikir ve Sanat Ürünleri**, Ankara: S Yayınları, 1981, s.211.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMELERİ

1. KİRA SÖZLEŞMESİ KAVRAMI VE ÖZELLİKLERİ

Bu bölümde kira sözleşmesi kavramının tanımı, özellikleri, unsurları, hukuki niteliği ve süresi ele alınacaktır.

I. Tanımı

Kira sözleşmeleri, mal kullanımına ilişkin hakkın devrinin yapıldığı sözleşmelerdir. TBK'nın 299. maddesinde kira sözleşmesinin tanımı şöyle yapılmıştır: *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir"*. 818 sayılı Borçlar Kanunu (BK) m.248'de yapılan tanımla kıyaslandığında TBK m.299'daki tanımdaki en göze çarpan özelliği, kira sözleşmesine konu olan bir şeyin kullanımına ilişkin hakkın kiracıya bırakılmasına ek olarak, o şeyden yararlanmaya ilişkin hakkın da kiracıya bırakılmasına yönelik bir ibare eklenmiş olmasıdır. Bu durum, kanun koyucu tarafından ürün kirası ile adi kiranın birlikte tanımlanması amacına dayanmaktadır. Bir başka deyişle kira sözleşmesi kavramının bütün kira sözleşmesi çeşitlerini içine alacak biçimde genel tanımının yapıldığı TBK'nın 299. maddesi, bu yönüyle yalnızca adi kira tanımının yapıldığı BK'nın 248. maddesinden ayrılmaktadır.[7] Bir diğer deyişle TBK m.299'da tanımı yapılan kira sözleşmesi, tüm kira sözleşmesi türlerini içine almaktadır. Ancak kanun koyucunun gerek genel (adi) kirayı gerekse ürün kirasını birlikte tanımlama çabası başarılı değildir. Çünkü yapılan tanımın ürün kirasını da kapsayabilmesi ancak ürüne eşya

[7] Halil İbrahim Şahin. "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi", (**Bahçeşehir Üniversitesi** Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2016, s.2.

gözüyle bakılması şeklinde olmuş, hasılat getiren yani işletilerek kazanç sağlayan ürünlerin kirası bu tanımın dışında kalmıştır.[8]

Hukuk doktrinindeki bir tanımda kira sözleşmesi için, kiralayanın bir eşya kullanım hakkını kiracıya bırakmasını sağlatırken, kiracı tarafında ise buna karşılık olarak kiralayan tarafa bir kira bedeli ödemeyi kabul ettiren bir sözleşme[9] olduğu belirtilmiştir. Doktrinde,[10] kira sözleşmesi için TBK'nın 299. maddesinde yapılan bu tanımlama, 'ürün kirası' ile beraber genel anlamda 'kira sözleşmesi'ni kapsayacak biçimde ele alınmasıyla ürün getirici hakları da kapsamaması sebebi ile eleştiriye tabi tutulmuştur. Diğer taraftan TBK'nın 357. maddesinde ürün kirasıyla ilgili başka bir tanıma da rastlanmaktadır. Bu maddedeki tanımdan yola çıkarak ürün kirası hariç olarak, genel anlamda kira sözleşmesi başka bir yazarca 'kiralayanın kira bedelinin karşılığı olarak kiraya konu eşya kullanımını belli bir süreye tabi tutularak kiracıya devrettiği iki taraflı borç yükümlülüğü olan bir sözleşme'[11] şeklinde tanımlanmıştır.

---

[8] Engin Daşlı. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi,** İstanbul: Aristo Yayınevi, 2017, s.51.

[9] Mustafa Alper Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi,** 2.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012, s.30.

[10] Nihat Yavuz, **"'Türk Borçlar Kanunu Tasarısı' Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler".** Terazi Aylık Hukuk Dergisi, C.3, S.20 (Nisan 2008), ss.51-60.

[11] Gülşah Sinem Aydın, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333),** İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013, s.5; Kira sözleşmesinin diğer tanımları için bkz. Haluk Tandoğan. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,** C.1/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul: Legal Kitabevi, 2008, s.2; Aydın Zevkliler ve Kadir Emre Gökyayla**. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,** 16.b., Ankara: Turhan Kitabevi, 2016, s.185; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdulkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992, s.156; Abdulkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması.** İstanbul: Temel Yayınları, 2002, s.15; Nalan Kahveci, **Alt Kira ve Kiranın Devri,** İzmir: Güncel Yayınevi, 2005, s.3; Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi,** 1.b., Ankara: Adalet Yayınevi, 2011, s.5; "Borçlar Kanunu'nun 248 ve devamı maddelerinde düzenlenen kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için başkasına ait taşınır ya da taşınmaz malın kullanılmasını sağlayan bir anlaşmadır. Kira sözleşmesi karşılıklı borç doğuran ve taraflarına şahsi hak sağlayan bir akittir.", Yarg. 6.HD., 02.06.2010, E. 2009/13184, K. 2010/6629, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 15.07.2019); Ahmet Cemal Ruhi, **Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku**, C.1, 1.b., Ankara: Seçkin Yayınları, 2011, ss.277-278; "...karşılıklı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olan kira sözleşmesinde kiralayan, Borçlar Kanunu'nun 249.maddesi gereğince kiralananı kiracıya teslim etmek ve kira süresi boyunca onu kiracının kullanımına elverişli şekilde bulundurmak; kiracı ise, BK'nın 256, 257 ve 266.maddeleri gereğince kira paralarını ödemek, kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kullanıp, süre sonunda iade etmek borcu altındadır. ...", Yarg. HGK., 01.06.2011, E. 2011/3-340, K. 2011/380, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 15.07.2019); Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararları**. Legal Hukuk Dergisi**, C.9, S.107 (2011), s.4396.

Kanaatimize göre kira sözleşmesinin; 'bir eşyadan yararlanılması ve eşyanın kullanılmasına ilişkin hakkın, bir ücret karşılığı, belirli ya da belirli olmayan bir süre zarfında başka birine devredilmesi' şeklinde tanımlanması uygun olacaktır.

II. Unsurları

Kira sözleşmelerinin üzerine kurulduğu unsurlara bakıldığında; TBK'nın 1.maddesine göre her türlü sözleşmenin, taraflarca sözleşmedeki objektif unsurlara dayalı olarak birbirine uygun ve karşılıklı irade beyanlarıyla kurulması gerektiği görülmektedir.[12] TBK'nın 299. maddesindeki tanım üzerinden yola çıkılarak, kira sözleşmesinin temel unsurlarının genel anlamda üç adet olduğu söylenebilir. Bunlar:

i. Kiralanan (kira konusu olan, kullanımının kiracıya bırakıldığı eşya).
ii. Kira bedeli.
iii. Tarafların (kiracı ve kiraya verenin) karşılıklı olarak kiranın bedeline ve konusuna yönelik anlaşma sağlaması.[13]

Aşağıda bu unsurlar incelenecektir.

A. Kiralanan

Kira sözleşmesinin 'kiralanan'a ilişkin unsularının; 'kiraya konu olan eşya' ve 'kiraya veren tarafın, kiraya konu olan eşyaya ilişkin kullanım hakkını kiracıya bırakması' şeklinde iki ayrı kısımda incelenmesi uygun olacaktır.

Kira sözleşmesinde konu, taşınır eşyalar ile taşınmaz eşyalardan oluşur. Bu durum, adi kira sözleşmelerinde kesin olarak bu şekilde iken, kanunda ürün kirasına yönelik bu kuralda bir istisna tanınmış ve TBK 357. maddesinde ürün sağlayabilen bir hakta da ürün bedelinin söz konusu olabileceği belirtilmiştir. Belirlenmiş bir

---

[12] M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1,** Gözden Geçirilmiş 16.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018, s.77.

[13] Kahveci. **a.g.e.,** s.4.

eşya olması şartı da bulunmamakta; doktrin çerçevesinde belirlenebiliyor olması yeterlidir.[14] Bunun da ötesinde, belirlenebilir olmasıyla beraber sözleşmenin kurulması esnasında henüz mevcut bulunmayan, yani var edilmemiş durumdaki herhangi bir eşyanın bile kiralanmasının mümkün olabildiği belirtilmiştir.[15] Fakat eşyanın niteliğinin belirlenmesinin mümkün olmadığı durumlarda, kira sözleşmesi kurulmuş sayılmamalıdır.[16] Dolayısıyla kira sözleşmesinin konusunu mevcutta bulunmayan bir eşya oluşturabildiği gibi, ileride oluşturulabilecek eşyalar da oluşturabilir. Bu noktada önemli olan husus, ifa edileceği zaman kiralananın mevcudiyet kazanmış olmasıdır.[17]

Kural gereği kira sözleşmesi konusunu tüm taşınmaz ve taşınırların oluşturabilmesi mümkün görünse de bu durumda birtakım istisnalar bulunmaktadır.[18] İlk istisna kiraya verilmesi yasaklı olan eşyalardır. Mabetler, bunlara örnek olarak gösterilebilir. Fakat burada öne atılan başka düşünceler de bulunmaktadır. Örnek olarak eski GKHK'nın 1. maddesinin II. fıkrasına göre mabetlerin kiraya verilmesi söz konusu değildi. Fakat Yargıtay'ın bir uygulamasında mabetlerin giderlerinin karşılanabilmesi amacıyla gelir getirici eklerinin kiralanmasının mümkün olduğu hükmü verilmişti.[19] Eski ve yeni vakıf cami ve mescitlerde masrafların karşılanması için "hayrat", mabede, "akar" "dükkan" vs. de vakfedilebilirdi. Bugün de mabed olmaktan çıkarılmadıkça kilise, sinagog cami ve mescidin kiralanması mümkün sayılmamalıdır. Ancak "akar" kıralanabilir. Eski 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un, TBK'nın yürürlüğe girmesi ile beraber yürürlükten kalkması sebebiyle mabetlerin kiralanması da mümkün olabilmiştir.[20]

---

[14] Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi**. Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul: Beta Yayınevi, 2015, s.90.

[15] Acar, **Kira Hukuku Şerhi**, s.90.

[16] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...**, s.5.

[17] Daşlı. **a.g.e.**, s.53.

[18] Kamu mallarının bile tahsisteki amaca uygun olması şartıyla kira amaçlı verilebileceğine ilişkin görüşler için bkz. Hatemi / Serozan / Arpacı, **a.g.e.**, ss.156-157. Aslında TBK m.339/II'de yer alan hükümden de bu yargıya varılması mümkündür.

[19] Bkz. Haluk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993, s.11 vd.'nda yer alan kararlar.

[20] Gümüş. **a.g.e.**, s.32, Doğan. **a.g.e.**, s.38.

Kural gereği kira sözleşmesinde konuyu tüketilmesi mümkün olmayan mallar oluşturmaktadır. Çünkü kira sözleşmesi sona erdiğinde eşya mülkiyeti kiracıdan kiralayana iade edilmelidir. Bundan dolayı tüketilebilen eşyaların kira sözleşmesine uygunsuz olduğu düşünülmektedir.[21] Paraya benzer tüketilebilen eşyalara ilişkin kullanım hakkı tüketim ödüncü (karz) sözleşmesiyle devredilmelidir.[22]

Ek olarak birtakım eşyalarla ilgili kira sözleşmelerinde özel düzenlemeler yapıldığı da unutulmamalıdır. Buna örnek olarak 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) 1119-1130. maddeleri arasında özel düzenlemeye tabi tutulmuş olan gemi kirasına ilişkin hükümler gösterilebilir. Fakat bu durum mevcut sözleşmede temel niteliğin kira sözleşmesi olması gerçeğini de değiştirmemektedir. Sonuç olarak TTK'nın 1130. maddesinde açık bir biçimde belirtildiği gibi, TBK'da kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler, niteliklerinin uygun olduğu müddetçe, bir diğer deyişle kıyasen gemi kirası için de uygulanacağı aşikardır.[23]

Eşya hukukunda geçen belirlilik ilkesinin, kira hukuku çerçevesinde geçerli sayılması mümkün değildir. Farklı bir deyişle eşyanın bir bölümü bile kira sözleşmesine konu olabilir.[24] Buna benzer durumlara en fazla taşınmaz kira sözleşmelerinde karşılaşılmaktadır. Bir eve ait sadece bir odanın veya bir taşınmaza ait herhangi bir parçanın kiraya verilmesine herhangi bir engel yoktur. Ayrıca uygulamada taşınmaza ait sadece bir duvarın bile reklam amaçlı kiralandığı da görülebilmektedir.[25] Bu, GSM operatörlerince baz istasyonu kurma amaçlı olarak taşınmaza ait çatının bir bölümünün kiralaması durumu için de geçerlidir. Ayrıca,

---

[21] Acar, **Kira Hukuku Şerhi,** s.51.

[22] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.5.

[23] TTK m.1130'da adî kira sözleşmelerine atıfta bulunulmuşsa da, 818 sayılı BK'dan farklı olarak, TBK'da adî kira sözleşmelerine yönelik bir bölümün bulunmadığı görülmektedir. Bundan dolayı TTK m.1130'da yapılan atıftan "genel hükümler"in anlaşılması gerekmektedir. Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.6.

[24] Acar, **Kira Hukuku Şerhi,** s.90; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.10; Efrail Aydemir, **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku,** Ankara: Seçkin Yayınları, 2016, s.16.

[25] Yarg. 11.HD., 25.04.2006, E. 2005/2397, K. 2006/4619, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 16.07.2019); Yarg. 8.HD., 15.07.2008, E. 2008/1697, K. 2008/3948, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 18.07.2019); Yarg. 18.HD., 26.02.2013, E. 2013/445, K. 2013/2512, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 18.07.2019).

iki ya da daha çok sayıda eşya veyahut ikiden fazla eşyadan müteşekkil bir eşya birliği de bir kira sözleşmesine konu olabilir.[26]

Ek olarak TBK'nın 339. maddesi gereğince, konut ve çatılı işyerlerinin kira sözleşmelerine dair hükümlerin, kullanım hakkı bunlar ile beraber kiracıya verilen eşyalar konusunda da uygulanması mümkün olmaktadır. Hukuk doktrinindeki yaygın görüş, kural gereğince bu hüküm çerçevesinde düzenlenen diğer eşyaların da esas kiralanan eşyanın hukukî sonucuna bağlı olması, başka bir deyişle mevcutta sadece bir kira sözleşmesi bulunduğu, konuttaki beyaz eşya, kombi ve mobilya gibi eşyaların ek eşyalar oldukları kabul edilmektedir. Böylece "kiralanan" kavramına bu ek eşyaları da içine alan geniş bir anlam kazandırılmış olmaktadır.[27]

'Kiraya veren tarafın kiraya konu olan eşyaya ilişkin kullanım hakkını kiracıya bırakması' unsuru değerlendirildiğinde ise ilk olarak TBK hükümlerine göz atmakta fayda bulunmaktadır. TBK'nın 299. maddesindeki tanım çerçevesinde, kira sözleşmesindeki birinci unsur, bir şeyden yararlanılması ya da o şeyin kullanılması hakkının kiracıya devredilmesidir. Bu unsurun kanunda seçimlik hak olarak yerini aldığı görülmektedir. Bunun sebebi ise ürün kira sözleşmeleriyle adi kira sözleşmelerinde bu unsura ilişkin farklılıkların bulunmasıdır. Gerek adî kiralarda gerekse konut ve çatılı işyerleri kiralarında yalnızca tek bir eşyaya ilişkin kullanım hakkının devredilmesi söz konusudur.[28]

Yararlanma ya da kullanımın devredilmesi için ilk olarak kiralanan şeyin zilyetliği doğrudan kiracıya devredilmelidir.[29] Kiralanana ilişkin mülkiyetin devri mevzu bahis olmadığından, kira sözleşmesi sona erdiğinde kiralananın iadesi gerekecektir. Bunun yanı sıra kiraya verenin sözleşmenin geçerlilik süresince kiracı tarafından kiralananın kullanılmasına da katlanması gerekir. Kira sözleşmelerinin sürekli kira sözleşmeleri haline gelmesinin sebebi de katlanma yükümlülüğüdür. Fakat bu yükümlülük, kira sözleşmesinde geçen kullanım amacıyla

---

[26] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...**, s.6.

[27] Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.**, s.298; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, C.II". **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, C.8, Özel Sayı (2013), s.1226.

[28] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...**, s.7.

[29] Acar, **Kira Hukuku Şerhi,** s.136; Doğan. **a.g.e.,** s.7; Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku, C.2,** 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014, s.11.

sınırlandırılmıştır, yani kira sözleşmesinde geçen kullanım amacı haricinde bir kullanım durumunda kiraya veren tarafın bu duruma katlanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Taşınmazların kiralarına ilişkin bu örnekte, kira sözleşmesinde geçen kullanım amacı haricinde bir kullanım durumu, kiraya veren tarafından tahliyeye neden olarak gösterilebilecektir.[30]

Kullanımın devredilmesiyle birlikte birtakım edimlerin de kararlaştırılmış olması halinde, değerlendirmede bunların temel edim vasfında olup olmadığına da bakılması gerekmektedir. Örnek olarak, sözleşmede kiralanan şeyin temizliğinin de üstlenilmesi durumunda sözleşme, böyle bir durumda karma sözleşmeye dönüşemeyecektir. Çünkü bahsi geçen edimin kiralanan şeyin kullanımına ilişkin borca hizmet etmekte olan bir "yan edim" niteliği taşıması söz konusudur. Otel odalarının kiralanmalarındaki durum, buna örnek olarak gösterilebilir.[31]

B. Kira Bedeli

Kira sözleşmelerinde kiracıya ilişkin aslî borç, kira bedelinin ödenmesidir. Sözleşmesinde kira bedeli bulunmaması halinde, o sözleşmenin kira sözleşmesi olma niteliği kaybolmaktadır.[32] Kira sözleşmeleri bir bedel karşılığında gerçekleşmesi yönüyle kullanım ödüncüne ilişkin yapılan sözleşmelerden farklılık göstermektedir. Kira bedeli, kiraya esas malın kullanımının kiraya veren tarafından kiracıya bırakılmasıyla kiracının tarafında oluşan borcun karşılığıdır.[33] Bir başka deyişle kira bedeli, kiraya veren tarafça malın teslim edilmesi ve kullandırılması

---

[30] Yarg. 6.HD., 07.06.2005, E. 2005/4053, K. 2005/5831, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 19.07.2019); Yarg. 6.HD., 11.09.2014, E. 2014/8768, K. 2014/9726, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 21.07.2019).

[31] Arpacı, **Kira Hukuku ve...,** s.158; İnceoğlu, **C.2,** s.12;

[32] Daşlı. **a.g.e.,** s.57.

[33] Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen. **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler),** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 13. Baskı, İstanbul: Beta Yayınevi, 2014, s.209; Emre Gökyayla, "Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin belirlenmesine ilişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi". **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi,** C.9, S.103-104 (2013), s.19; Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi. İstanbul:** Seçkin Yayınları, 2012.s.101.

borcuyla kiracı tarafından malın kira bedelinin ödemesine ilişkin borç değişiminin içinde yer almaktadır.[34]

Kiraya ilişkin bedelin belirlenme şartı olmamakla birlikte, tarafsız (objektif) bir biçimde ya da kişinin dürüstçe kendi görüş açısıyla (sübjektif) belirlenebilmesi (örneğin; kira ücretinin belirlenmesi işinin üçüncü bir şahsa veya sözleşmeye taraf olanlardan herhangi birine bırakılması) yeterli olabilmektedir.[35] Diğer yandan kira bedeline karşılık yapılacak ödemenin muhakkak para olmasına yönelik bir zorunluluk da görünmemektedir.[36]

Kira sözleşmesinde her iki tarafın da kira ilişkisinin süresi boyunca kiraya ilişkin bedel ile miktar konusunda üstü kapalı bir şekilde bile olsa bir şekilde uzlaşma sağlayamamaları durumunda hâkim tarafından kiraya ilişkin miktar ile bedelin benzer kira ücreti baz alınarak belirlenmesi ve sözü geçen belirsizliğin aynı yol ile giderilmesi gerekecektir. Kiracı tarafından böyle bir durumda kira sözleşmesinin tek taraflı feshi ihbarının yapılması ve hâkim tarafından beyan edilen karara uymayacağının bildirilmesi halinde TBK'nın 325. maddesinde düzenlenmiş olan 'kiralanan malın kira sözleşmesi süresinin sona ermesinden evvel geri teslim edilmesi'ne ilişkin hükme uygun olması gerekecektir. Aynı biçimde kiraya verenin hâkim tarafından verilen karara uymaması durumunda da haklı olmayan fesih nedeniyle kiracının lehine tazminat hükümlerinin uygulanacağı da açıkça görülmektedir.[37]

C. Tarafların Karşılıklı Anlaşması

Kira sözleşmelerinin gerçekleşebilmesinde gerekli olan üçüncü ve son unsur, sözleşme taraflarının sözleşmenin esaslı noktaları üzerinde karşılıklı olarak anlaşmış olmaları, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanında bulunmuş

---

[34] Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku, C.1,** 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014, s.12.

[35] Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11.b., Ankara: Yetkin Yayınları, 2015., s.260; Gümüş. **a.g.e.,** ss.25-34; Kahveci. **a.g.e.,** s.5.

[36] Arpacı, **Kira Hukuku ve...,** s.158; Gökyayla, **Türk Borçlar Kanunu'nun...,** s.19; Tandoğan. **a.g.e.**, s.14; Acar, **Kira Hukuku Şerhi,** s.299.

[37] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.10.

olmalarıdır.[38] Bu doğrultuda, daha önce de belirtildiği gibi kiraya konu olan eşyanın kiralanması konusunda, dolayısı ile kira konusu eşyaya yönelik kullanım hakkının bahsi geçen sözleşme çerçevesinde kiracıya devredilmesi konusunda kiraya veren ile kiracının örtülü veya açık olarak anlaşma sağlamaları halinde kira sözleşmesinin kurulmuş olacağı söylenebilecektir.[39] Taraflarca sözleşme maddeleri arasında ayriyeten kira bedelinin ya da kira süresinin[40] belirtmesi gerekmemektedir. Bunun yanı sıra kira sözleşmesi borçlandıran ve karşılıklı rızaya dayanan bir hukuki işlem olduğundan sözleşmenin kurulmuş olmasında kiranın bedeli veya konusunun teslim edilmiş olması şartı da bulunmamaktadır. Teslimin yalnızca, taraflar arasındaki kurulmuş olan sözleşmenin ifasında gereken bir koşul olabilmesi mümkündür.[41]

Taraflarca yapılan kira sözleşmesinde anlaşmanın geçerliliğine ilişkin genel hükümlere başvurulması gerekmektedir. Bu doğrultuda sözleşmenin kurulması, sözleşme taraflarının ehliyet ve temsili, sözleşmenin şekli gibi hususlarda TMK ve TBK'nın genel hükümlerinin uygulanması gerekecektir.[42] Bu konuda, kira sözleşmesinin bir "tasarruf işlemi" vasfı taşımaması nedeniyle her iki tarafın da tasarruf yetkisinin bulunması şartı (Örn., kiraya veren tarafın kiraya konu eşyanın sahibi olması gibi) aranmamaktadır.[43]

Ehliyet açısından, tamamen fiili ehliyeti olan tüzel ve gerçek şahısların kendi başlarına sözleşme yapabilme ehliyetleri bulunmaktadır. Sınırlı ehliyetsizlerin sadece kanuni temsilcilerinin rızasıyla (izin alma/verme, işlemlere katılım gösterme ve işlemleri onaylama) sözleşme yapabilmeleri mümkündür. TMK'nın 462. Maddesine göre vesayet altında olan ayırdetme gücü bulunan kısıtlı kişilerin 1 yıl ya da üzeri süreye sahip ürün sözleşmeleri ile 3 yıl ve üzeri süreye sahip taşınmaz kira sözleşmeleri yapabilmelerinde vesayet makamından izin alınmış olması şartı

---

[38] Daşlı. **a.g.e.,** s.61.

[39] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.11.

[40] Çünkü kira sözleşmesinin tarafları sözleşmeye kiranın süresi ile ilgili bir hükmü koymamış olsalar bile sözleşmenin "belirsiz süreli" bir sözleşme türünde kurulumu geçerli sayılacaktır. Buna karşılık kira süresinin kararlaştırılmış olması halindeyse sözleşme "belirli süreli" bir kira sözleşmesi türünde kurulmuş olacaktır. Daha fazla bilgi için bkz. Arpacı, **Kira Hukuku ve...,** s.20; Yavuz / Acar / Özen, s.186.

[41] Necmeddin Feyzi Feyzioğlu. **Borçlar Hukuku, İkinci Kısım: Akdin Muhtelif Nevileri**, C.1, 3.b., İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1978, s.413.

[42] Yavuz / Acar / Özen, s.186.

[43] Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.,** s.187.

bulunmaktadır. Diğer yandan tam ehliyetsizler de kendi başlarına kira sözleşmeleri yapamamakta fakat onların adına yasal temsilcilerince yapılabilmektedir.[44]

Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmelerine yönelik özel bir şekle bağlılık bulunmamaktadır. Bu nedenden TBK'nın 12. maddesinin I. fıkrasındaki hükümlere göre şekil serbestisi ilkesince kira sözleşmelerinin kural gereği bir şekle tabi olma durumu söz konusu değildir. Uygulama noktasında çoğunlukla başvurulan "kira kontratı" zorunlu sayılan bir belge değildir. Kural gereği kira sözleşmelerinin, açık olarak yazılı, sözlü veya noter huzurunda yapılması gerekmektedir.[45] Fakat her iki taraf da sözleşme kurulmadan önce belli bir şekil koşulu belirtmişlerse, bu şekil koşuluna uymaları gerekmektedir. Aksi halde TBK'nın 17. maddesinin I. fıkrası gereğince sözleşmenin geçerli sayılması mümkün değildir.[46]

III. Hukuki Niteliği

Genel olarak değerlendirildiğinde kira sözleşmelerinin hukuki nitelikleri şöyle sıralanabilir:

i. Kira sözleşmeleri, bireylerin özgür iradeleriyle razı olarak oluşturdukları sözleşmelerdir. Kira sözleşmelerinin kurulmasında, her iki tarafın birbirine uygun ve karşılıklı irade beyanlarının olması yeterli sayılmaktadır. Kira sözleşmeleri, kiraya verenin kiralanan eşyayı kullandırma karşılığında kiraya ilişkin bir bedeli isteme hakkını kazandığı, borcun tam olarak sözleşmenin taraflarına yüklenmesini sağlayan sözleşmelerdir. Karşılıklı olmaları, kira sözleşmelerinin kullanım ödüncü (ariyet) sözleşmelerinden ayrılmalarını sağlar.[47]

ii. Kira sözleşmelerinin kurulmasıyla kiracı ile kiraya veren arasında teknik olarak bir borçlanma ilişkisi şeklinde geniş bir "adi kira ilişkisi" kurulmuş olur. Fakat kiraya veren tarafça kiralanan eşyanın

---

[44] Tandoğan. **a.g.e.**, s.103; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.**, s.186.

[45] Feyzioğlu. **a.g.e.**, s.423; Yavuz / Acar / Özen, s.186; Gümüş. **a.g.e.**, s.41.

[46] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...**, s.12.

[47] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...**, s.12.

kullanımının kiracıya devredilmesiyle beraber kiracının kullanımına sunulması (teslim edilmesiyle) kiracı ile kiraya veren arasında dar bir "adi kira ilişkisi" oluşturur. Fakat bahsi geçen bu ilişkinin gerçekleşmesiyle beraber sözleşmede tekeffül sorumluluğuna ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulması; TBK'nın 316. maddesinin II. fıkrası ile yine TBK'nın 328 ve 332. maddelerinde geçen haklar gibi feshe ve feshi ihbara ilişkin birtakım hakların kullanılabilmesi mümkün olabilir.[48]

i. Kira sözleşmeleri, kiraya ilişkin bedelin çoğunlukla dönemsel edimleri yerine getirecek şekilde ödendiği sürekliliğe sahip borç ilişkileri[49]dir. Fakat kira sözleşmelerine süreklilik özelliğini kazandıran durum kiracı tarafından kiraya ilişkin bedelin dönemsel olarak ödenmesine yönelik borç değil, aksine kiracının ilgili ödemeyi yerine getirmeye yönelik menfaatin zaman süreci içine yayılmasına olanak sunan, kiralaya verenin kiralanan şeyi kiracıya kullandırmasına ve kira sözleşmesinde mutabık olunan kullanıma uygun olacak şekilde bulundurmasına ilişkin borçtur.[50] Zira, bir borç ilişkisinin sürekliliğini tespitte, bu ilişkiye borçlu ya da alacaklının bakış açısından ziyade, doğrudan doğruya "karakteristik edim" çerçevesinde yaklaşım gösterilmelidir. Bundan dolayı, gerek borçlu tarafın edimi yerine getirmesine ilişkin eylemlerinin gerekse alacaklı tarafın ifa sırasındaki menfaatlerinin zamana yayılmış olmasının, süreklilik tespitinde dikkate alınmaması gerekmektedir. Yoksa, sözleşmeye taraf olanlardan herhangi birisinin menfaatlerinin daha çok ön planda tutulduğu anlamına gelecektir. Bu sebeple bir borç ilişkisinde sürekliliğin tespitine yönelik yerine getirilmesi gerekli olan şey; kira sözleşmesinin özelliklerini belirleyen karakteristik edime

---

[48] Gümüş. **a.g.e.,** s.31.

[49] Borç ilişkisi; edim, giderim ve iade yükümlülüklerini içerir ki bu yükümlülüklerin her birisi borç olarak adlandırılabilir. Borcun ifası yalnızca o borcu ortadan kaldırabilir, yani borç ilişkisini sonlandıramaz. Borç ilişkisinin sonlandırılabilmesi; karşılıklı anlaşma yoluyla sözleşmenin bozulması (ikale sözleşmesi), iptal beyanı, fesih, feshi ihbar vrya dönme gibi işlemler sonucunda mümkün olabilir (Daha fazla bilgi için bkz. Hüseyin Hatemi, Emre Gökyayla. **Borçlar Hukuku Genel Bölüm,** İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017, s.11).

[50] Aral / Ayrancı, **a.g.e.,** s.207.

ilişkin kapsamın zamana bağlı olmaksızın belirlenebilip belirlenemediğinin araştırılmasıdır. Şayet edime ilişkin kapsamın tespiti sadece kira sözleşmesinin müddetine bağlı olacak şekilde yapılabiliyorsa, bu durumda borç ilişkisinde bir sürekliliğin var olduğunun kabul edilmesi gerekir.[51]

IV. Süresi

Bu kısımda kira sözleşmesinin süresi, genel olarak TBK'nın genel hükümlerine göre, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ve son olarak da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri kapsamında incelenecektir.

A. Genel Olarak Türk Borçlar Kanunu'nda

Kira sözleşmesinde süreye ilişkin düzenlemeler, TBK'nın 300. maddesinde yer almaktadır. Bu maddeye göre kira sözleşmelerinin, belirli ya da belirsiz bir sürede yapılabilmesi mümkündür. Kararlaştırılmış olan sürenin bitmesiyle bir tebliğ olmadan sonlanacak kira sözleşmeleri "belirli süreli" olurken; bunlar dışındaki kira sözleşmelerinin belirsiz bir süre üzerinden yapıldığı varsayılmaktadır.[52] Kanun koyucu tarafından belirli süreli kira sözleşmelerinin tanımlandığı, bu tanım dışındaki diğer tüm sözleşmelerin ise belirsiz süreli kira sözleşmeleri sayılması gerektiği görülmektedir. Bu doğrultuda esas olanın belirli süreli kira sözleşmesi olduğu, tereddüt halinde ise karine olarak belirsiz süreli kira sözleşmesinin varlığının kabul edilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.[53]

Kira sözleşmesinde taraflar, sözleşmenin kurulmasından önce kira ilişkisine yönelik süreyi belirleyebilirler. Kira ilişkisinin herhangi bir ihbarda bulunulmadan kararlaştırılmış olan sürenin geçmesiyle sonlanıyor olması halinde bu ilişkinin

---

[51] Pınar Altınok Ormancı, **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi,** İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011, s.13.

[52] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.13.

[53] İnceoğlu, **C.2,** s.205.

belirli süreli olduğu kabul edilir. TBK'nın 300. maddesinin II. fıkrasında geçen "herhangi bir bildirim olmaksızın" ifadesinin anlamı, belirli süreli kira sözleşmelerinin TBK'nın 328. maddesinde geçtiği gibi feshi ihbarla sonlandırılmasının olanaksız olduğu durumda farklılaşmaktadır. Bu sebepten ilgili hükmün, belirli bir kira süresinin kararlaştırılmış olduğu kira ilişkisinin, feshi ihbar halinde 'belirli süreli' olma özelliğini kaybedeceği yönünde yorumlanması yanlış olacaktır. Feshi ihbarla sonlandırılamayan belirli süreli kira sözleşmeleri, feshe ilişkin olağanüstü sebeplerle ya da ikale sözleşmesi[54] ile sonlandırılabilir.[55]

B. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde

Belirli süreli kira sözleşmelerinde, sürenin belirlenmesi bir zaman periyodu (45 günlük, 6 aylık, 1 yıllık vb.) halinde olabileceği gibi belirli tarihler arasındaki bir süre (örneğin 1 Eylül 2019 - 31 Kasım 2019 gibi) halinde de olabilir. Bunların yanı sıra bu sürenin belirlenmesinde gerçekleşmesine kati gözle bakılan bir olayın vuku bulacağı tarihe kadarki bir zaman dilimi de seçilebilir.[56]

Belirli süreli kira sözleşmelerinin taraflarınca, sürenin zımnen ya da açık bir biçimde belirlenmesi mümkündür. Bu durum TBK'nın 327. maddesinde açık bir şekilde vurgulanmıştır.[57] Ayrıca, kural gereği kira sözleşmelerinde taşınmaz mallar, kesinlikle süresi belli olacak şekilde kiralanmak durumunda olup, kiraya verilmesi düşünülen taşınmazların kiralanma süreleri, 10 yıl ve altında olmak zorundadır.[58]

---

[54] Bozma sözleşmesi veya ortadan kaldırma sözleşmesi olarak da anılan ikale sözleşmesi, karşılıklı irade beyanıyla yapılarak kira sözleşmesinin sonlandırılmasını sağlayan bir sözleşme türü olup şekil şartına bağlı değildir. Hatta kira sözleşmesi şekil şartına bağlanmış olsa bile bu durum geçerlidir. İkale sözleşmesi açık veya örtülü olarak yapılabilir (Bkz Fikret Eren. **Borçlar Hukuku, Özel Hükümler.** 6. Baskı, Ankara: Yetkin Basımevi, 2018, s.376).

[55] Kenan Tunçomağ. **Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri,** C.2, 3.b., İstanbul: Sermet Matbaası, 1977, s.439; Erzan Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri),** Yenilenmiş 5.b., Ankara: Yetkin Yayınları, 2015, s.40; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.,** ss.324-325; Arpacı, **Kira Hukuku ve...,** s.144.

[56] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.14.

[57] Bu doğrultuda kira sözleşmesinde geçen amaç, belirleyici olma özelliği taşımaktadır. Buna örnek olarak, bir otel salonunun bir konferans veya toplantı gibi bir etkinlik süresi boyunca etkinliğe katılan herhangi birince kiralanması halinde, örtülü belirlemenin gerçekleşmesi ve etkinliğin sonlanmasıyla kira sözleşmesinin de kendiliğinden sonlanması gösterilebilir (Şahin, **a.g.e.,** s.14).

[58] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.14.

Kira sözleşmesinde taraflar üst sınır olarak belirlenmiş bir zamana dek, gerçekleşmesi kati görünen bir duruma ilişkin, belirlenmiş bir durumun meydana gelmesiyle de sözleşmenin biteceğini kararlaştırabilmektedirler. Ama ileride gerçekleşeceği düşünülen durumun kati olmaması veya gerçekleşmeye yönelik ortada bir şüphe olması halinde, kira sözleşmesi bozucu şarta bağlı olacaktır. Örnek olarak sözleşmenin, kiralananmış olan taşınmaz malın satılmasıyla sonlanacağı kararlaştırılmış ise bu durumda kira sözleşmesinin geleceğe etkili bozucu şarta bağlanmış olması gösterilebilir. Böyle bir durumun varlığı halinde konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde bozucu şartın gerçekleşmesine kadarki zaman süresince tarafların en kısa feshi ihbar süresine uygun olarak sözleşmeyi feshi ihbar yoluyla sonlandırmaları mümkündür.[59] Belirli süreli kira sözleşmelerinde feshi ihbar konusu sonraki bölümlerde ele alınacağından, bu bölümde feshe ve feshi ihbara ilişkin diğer detaylara girilmeyecektir.

C. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde

Kanunda (TBK'nın 300. maddesinin II. fıkrasında), "belirli süreli" kira sözleşmelerinin dışında kalan diğer tüm kira sözleşme çeşitlerine yönelik "belirsiz süreli" hükmü yer almaktadır. Bu doğrultuda, sözleşme taraflarının sözleşmenin süresi konusunda sessiz kalmış olmaları veyahut belirsiz süreli bir kira sözleşmesi kurmuş olduklarını açık bir şekilde beyan etmiş olmaları halinde, ortada belirsiz süreli bir kira sözleşmesinin varlığından söz etmek gerekir.[60] Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshi ihbarla (TBK'nın 328. maddesi) ya da olağanüstü fesihle (TBK'nın 330. maddesi) ya da ikale sözleşmesiyle sonlandırılabilmesi mümkündür. Konut ve çatılı işyeri kiralarında bile belirli olmayan bir süre için akit mümkündür. TBK'nın 347 maddesinin II. fıkrasında geçen hükümde de bu sonuç vurgulanmaktadır.[61]

Herhangi bir kira sözleşmesinde, sürenin belirli-belirsiz olması konusunda şüphe olduğu durumlarda, TBK'nın 300. maddesinde ele alındığı gibi, sözleşmenin

---

[59] Gümüş. **a.g.e.,** s.43;

[60] Aral / Ayrancı, **a.g.e.,** s.266.

[61] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.15.

belirsiz süreli sayılması gerekir. Ekseriyetle, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmeleri haricindeki sözleşmelerde TBK'nın 347. maddesinin I. fıkrasında geçen hükmün uygulama alanı bulamamasına karşın, örneğin sözleşme taraflarınca sözleşmenin kiracı tarafın kiralama süresinin sonlanmasından asgari 30 gün kadar evvel kiralanmış malın tahliyesini bildirmemesi halinde sözleşmenin bir yıl daha uzamış olacağına karar vermişler ise, birbirini izleyerek yapılandırılan sözleşme TBK'nın 300. maddesinde açıkça yer alan lafza karşın zannımızca TBK'nın madde 347. maddesinin I. fıkrasında yer alan buna benzer sözleşmelerin belirli süreli sözleşmeler içinde kabul edilmesi ifadesi çerçevesinde belirsiz süreli sayılamamalıdır. Ayrıca, belirli süreli kira sözleşmesinde taraflarca anlaşma sağlaması halinde kiracıya sözleşmenin süresini uzatabilmeye yönelik yenilik yaratan hak olan bir "opsiyon hakkı"nın verilmiş olması da söz konusu olabilir. Bu hak, sözleşmenin, yalnızca bir kez ya da sürekli bir şekilde belirlenmiş bir müddet boyunca (45 gün, 3 ay, 1 yıl vb.) uzatılmasına yönelikse, bu haktan yararlanılabilecek zamana dek kullanılması yolu ile sözleşme uzatılmış olur; yine de sözleşme, belirli süreli özelliğini korumuş olur. Buna karşın opsiyon hakkı sözleşmenin belirli olmayan bir süre için uzatılmasına yönelik kullanılıyor ise, bu hakkın kullanılması ile kira sözleşmesinin "belirsiz süreli" olacak şekilde uzayacağı söylenebilecektir. Kira sözleşmelerinde aksi kararlaştırılmadığı sürece, kiracının feshi ihbar sürelerine uyma zorunluluğu olmadan belirsiz ya da belirli süreli sözleşmelerde ona sağlanan bu opsiyon hakkını, kullanabileceği öngörülmüş olan zamana dek kullanabilmesi mümkündür.[62] Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde feshi ihbar konusu sonraki bölümlerde ele alınacağından, bu bölümde feshe ve feshi ihbara ilişkin diğer detaylara girilmeyecektir.

D. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

Eski GKHK'ya bağlı taşınmazlarına kiralarına yönelik GKHK'nın 11. maddesinde; 'kiracının kira süresinin sona ermesinden asgari 15 gün öncesinde taşınmazı boşaltacağını yazılı ihbarla iletmediği durumda sözleşmenin aynı şartları taşıyacak şekilde 1 yıl daha uzamış olacağı' kuralı bulunmaktaydı. TBK'nın 347.

---

[62] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...**, s.15.

maddesinin I fıkrasının c.1 bendinde yer alan hüküm, belirli süreli konut ve çatılı işyerlerinin kiralarına yönelik, kiracının kira süresinin sona ermesinden[63] asgari 15 gün öncesinde taşınmazı boşaltacağını bildirmediği durumda sözleşmenin aynı şartları taşıyacak şekilde 1 yıl daha uzamış olacağı' hükmünü getirmiştir. Dikkat edilirse burada bildirimin "yazılı olma" şartı belirtilmemişse de bu şart kaldırılmamış, yalnızca TBK'nın 348. maddesine taşınmıştır.[64]

Konut ve çatılı işyerlerinin kiraları için geçerli olan TBK'nın 347. maddesinin I fıkrasının c.1 bendinde yer alan hükmün uygulama alanı bulabilmesi için, sözleşmenin sonlanma tarihi, kira başlangıç aşamasında belirlenmiş bir tarih şeklinde gösterilmiş olmalıdır. Örnek olarak, kira sözleşmesinde geçerlilik süresi için kiracının emeklilik tarihi kararlaştırılmış ise, belirli süre için yapılmış bir kira sözleşmesinin varlığı söz konusu olsa dahi TBK'nın 347. maddesinin I fıkrasının c.1 bendinde yer alan hüküm uygulama alanı bulamayacak, o halde sözleşme TBK'nın 27. maddesinin II. fıkrasında geçen 'kısmi butlan' kaidesinin uygulanmasıyla yalnızca 'belirli olmayan süreli' kira sözleşmesi sayılabilecek ve böyle bir durumda da konut ve çatılı işyerlerinin kiralarına ilişkin TBK'nın 347. maddesinin II. fıkrasında geçen hüküm uygulanabilecektir.[65]

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde feshi ihbar konusu beşinci bölümde ele alındığından bu bölümde fesih ve feshi ihbara ilişkin detaylara girilmeyecektir.

---

[63] TBK'nın 347. maddesinde geçen 'belirli süreli sözleşmelerde sürenin sona ermesi öncesi'ne ilişkin ifade gerek kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olan sürenin gerekse yine TBK'nın 347. maddesinin I fıkrasının c.1 bendinde geçen uzamış olan 1 yıllık sürenin sona ermesini ifade etmektedir.

[64] TBK'nın 348. maddesinde geçen hükümde konut ve çatılı işyerlerinin kira sözleşmelerinde, sözleşmenin sonlanmasını sağlayacak bildirimlere yönelik geçerlilik şartı, "yazılı" şekle bağlanmış ve bu sayede TBK'nın yürürlüğe girmesi ile beraber yürürlükten kalkan eski 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 11. maddesinde bulunan geçerlilik şeklinin aynı şekilde korunması sağlanmıştır. Yazılı geçerlilik şekli aynı şekilde feshi ihbar için de aranmaktadır (Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.16).

[65] Gümüş. **a.g.e.,** s.46;

İKİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ

Kira sözleşmeleri sürekli bir borç ilişkisi meydana getirir.[66] Ancak diğer borç sözleşmelerinde olduğu gibi kira sözleşmesinin de süresiz olarak sonsuza dek sürmesi beklenemez.[67] Kira sözleşmelerinin sonlanması açısından TBK'da kabul edilen sisteme bakıldığında TBK'nın, kira sözleşmelerinin sonlanmasına yönelik olarak bu tür sözleşmelerin içerdiği farkları dikkate alan 3 sistemi içinde barındırdığı görülmektedir.[68] Buna göre 6098 Sayılı TBK'da Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirası olmak üzere 3 grupta düzenlenmiş olan ve adi kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin de Genel Hükümler içinde verildiği kira sözleşmesi türlerinin[69] sona ermesine ilişkin hükümler; "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölüm'ün "Birinci Ayırım: Genel Hükümler" alt başlıklı ilk kısmında 327-333. maddeler arasında, "İkinci Ayırım: Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" alt başlıklı ikinci kısmında 347-356. maddeler arasında; "Üçüncü Ayırım: Ürün Kirası" alt başlıklı üçüncü kısmında ise 367-375. maddeler arasında yer almaktadır.[70]

Yukarıda bahsi geçen sonlanma nedenlerinin haricinde yine TBK'nın kira sözleşmelerine dair herkesçe kabul gören kurallarında sözleşme taraflarına, tarafların sözleşmeden kaynaklanan birtakım borçlarına aykırı olması nedeniyle sözleşmenin sonlandırabilmesi hakkının da verildiği görülmektedir. Örnek olarak, özenli kullanmaya ve de komşularına saygılı olmaya ilişkin sorumluluğa ters davranılan hallerde TBK'nın 316. maddesi gereğince sözleşme feshedilebilmektedir. Bundan başka TBK'nın 315. maddesi, kiracı tarafından kira ücretini ödeme konusunda gecikme yaşaması halinde kiraya veren tarafa sözleşmeyi bozma hakkını tanımaktadır. Bunun yanı sıra TBK'nın 305. maddesinin

---

[66] Eren. **Borçlar Hukuku, Özel...,** s.376.

[67] İnceoğlu, **C.2,** s.203.

[68] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** ss.3-4.

[69] Sağlam, **a.g.m.,** s.467.

[70] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** ss.3-4.

II. fıkrası ile madde 306. maddesinin II. fıkrasında göre, kiralayanın kiralanan eşyanın kusurlardan dolayı yükümlülüğü çerçevesinde sözleşmeyi feshetme hakkı da söz konusu olabilmektedir.[71] Son olarak kira sözleşmeleri, kiracının sonradan kiralananı satın alarak sahibi haline gelmesi, ayrıca kiralananın kiracının herhangi bir kusuru olmadan yok olması gibi hallerde de sona ermektedir.[72]

Temel olarak kira sözleşmelerinin sona ermesi üç şekilde olmaktadır: Sürenin geçmesi, feshi ihbar (fesih bildirimi/olağan fesih) ve olağanüstü fesih. Bu bölümde kira sözleşmelerinin sona ermesi konusu bu üç başlık altında incelenecektir.

1. SÜRENİN GEÇMESİ

Daha önce de bahsedildiği üzere kira sözleşmesinde süreye ilişkin düzenlemeler, TBK'nın 300. maddesinde yer almaktadır.[73] Bu maddede kira sözleşmesinde süreye ilişkin yapılmış olan tanım şu şekildedir: *"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."*[74] Bu durumda belirli süreli kira sözleşmelerinde, taraflarca belirlenmiş belirli bir süre sonunda tarafların ayrı bir irade göstermesi gerekmeksizin sözleşme kendiliğinden sona erebilmektedir.[75] Belirsiz süreli kiralarda ise sözleşme ancak feshi ihbar yoluyla sonlandırılabilmektedir.[76] Bir diğer deyişle, sürenin geçmesi ile sona erebilen kira sözleşmeleri yalnızca belirli süreli kira sözleşmeleri olabilir, yani

---

[71] Sezer Çabri, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu**. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.s.128.

[72] Eren. **Borçlar Hukuku, Özel...**, s.377.

[73] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...**, s.13.

[74] TBK. **a.g.e.**, s.10808; Faruk Acar, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler**, Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı (Cilt 2- Özel Hukuk), Ankara: Adalet Yayınevi, 2012, s.16; Doğan Şenyüz, **Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler**, Bursa: Ekin Yayın, 2011.

[75] Altınok Ormancı. **a.g.e.**, s.90.

[76] Yasemin Güllüoğlu Altun, "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi", (**Istanbul Üniversitesi** Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul, 2017, s.4.

belirsiz süreli kira sözleşmeleri için süre geçmesi ile sona erme gibi bir durum söz konusu değildir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, irade serbestisi ilkesince kurulan kira sözleşmesinin sonlandırılması da benzer biçimde iradî olmalıdır. TBK'nın 300. maddesinde geçen hükme bakıldığında, belirli süreli kira sözleşmesine ilişkin tanımın gayet anlaşılır ve açık yapıldığı, belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin tanımın ise ancak ilgili maddenin devamında yer alan ifadelerden çıkartılabilmektedir[77] ki kira sözleşmesinin sonlandırılmasında bu husus önem kazanmaktadır. Çünkü TBK'nın 327. maddesinde geçen *"Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür."* hükmünde açık ya da örtülü bir sürenin bahsi geçmektedir.[78] Bu maddeye göre, belirli süreli kira sözleşmeleri, sürenin geçmesiyle kendiliğinden sonlanmaktadır. Ancak daha önce açıkça bir anlaşma yapılmadıysa sözleşmede süresi bittiği için sonlanması gereken kira ilişkisine devam edilmesi, kira sözleşmesinin belirsiz süreli bir kira sözleşmesine dönüşmesine yol açacaktır.

2. FESHİ İHBAR (FESİH BİLDİRİMİ/OLAĞAN FESIH)

Kira sözleşmesinde, taraflardan herhangi birinin sözleşmeye aykırı hareket emesi sebebiyle bir yaptırım olarak karşı tarafın tek taraflı bozucu yenilik doğuran hakkını kullanarak sözleşmeyi feshedilmesi mümkündür.[79] Fesih hakkından tamamen vazgeçilmesi mümkün olmadığı için TMK m.328'deki hükümler bir açıdan emredici niteliktedir. Diğer yandan bu emrediciliğin mutlak nitelikte olduğu da söylenemez. Genel olarak feshi ihbara ilişkin sürelerin sözleşme ile uzatılabilmesi mümkünken, kısaltılması mümkün görünmemektedir.[80]

---

[77] Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.46.

[78] Güllüoğlu Altun, **a.g.e.,** s.4.

[79] Tan Tahsin Zapata. **Borçlar Hukuku (Özel Hükümler),** 6.b., Ankara: Savaş Yayınevi, 2018, s.141.

[80] İnceoğlu, **C.2,** s.205.

Kira sözleşmelerinin feshi ihbar yoluyla sona ermesi, belirli ya da belirsiz süreli niteliğine farklılık göstermektedir.[81] Bu nedenle bu bölümde kira sözleşmelerinin sona erdirilmesinin bir başka yolu olan feshi ihbar (fesih bildirimi/olağan fesih) kavramı, belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinde feshi ihbar olmak üzere iki başlıkta ele alınacaktır.

I. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinde

Belirli süreli kiralarda sözleşmenin sonlandırılmasına ilişkin düzen gerek kira sözleşmeleri hakkındaki 'genel hükümler' içinde gerekse ürün kirası hakkındaki 'özel hükümler' içinde açık bir şekilde düzenlenmiş; bu hükümlere göre belirli süreli kiralarda sözleşmenin, sonlandırılmasına ilişkin düzen bakımından 'tamamlanmış kira sözleşmesi' şeklinde adlandırıldığı görülmektedir.[82]

Taraflarca feshi ihbara gerek olmayan belirli süreli kiralarda sözleşmenin feshi ihbara bağlı tutulması da mümkün olabilmektedir. Böyle bir durum altında sözleşmeye taraf olanlardan en az biri tarafından feshi ihbar yoluyla sözleşme sonlandırılabilir[83] ki bu da belirli kira sözleşmelerinin feshi ihbara bağlanması halinde sürenin geçmesi ile sona eremeyeceği, taraflardan birinin feshi ihbarı yoluyla sonlandırılabileceği anlaşılmaktadır.[84] Belirli süreli olup feshi ihbara bağlandığı halde sözleşme süresi bitiminde taraflardan herhangi birinin feshi ihbarda bulunmaması ve sözleşme ilişkisinin sürdürülmeye devam edildiği durumlarda belirli süreli kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmektedir.[85]

---

[81] Zeynep Arslan, "Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi", (**İstanbul Şehir Üniversitesi** Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2015, s.78.

[82] Özer Seliçi. **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi,** İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 1977, s.137; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.47.

[83] Güllüoğlu Altun, **a.g.e.,** s.133.

[84] Konuya ilişkin detaylı bilgi için bkz. Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.,** ss.282-283.

[85] Zapata. **a.g.e.,** s.141.

II. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde

Kira sözleşmelerinin feshi ihbar yoluyla sonlandırılabilmesi için gerekli olan tek şart sözleşmenin belirsiz süreli olmasıdır.[86] TBK m.328'e göre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflar karşılık olarak daha uzun bir feshi ihbar süresi veyahut başka bir fesih dönemi kararlaştırmadığı müddetçe kanunda belirlenen feshi ihbar süresi ve fesih dönemlerine uymak kaydıyla kira sözleşmesini fesih yoluyla sonlandırabilir.[87]

TBK m.328'de, eski 818 sayılı BK m.262'den farklı olarak, feshe ilişkin dönemlerin hesaplanmasında, kira sözleşmesinde geçen başlangıç tarihinin dikkate alınacağı belirtilmektedir.[88] İlgili maddenin II. fıkrasında yer alan hüküm, eski BK'da bulunmadığından yeni bir hüküm olma niteliği taşımaktadır. Buna göre, kira sözleşmesinde ya da yasalarda belirtilmiş olan feshe ilişkin dönemlere veyahut feshi ihbar sürelerine uyulmaması halinde bildirimin ancak takip eden fesih dönemine yönelik geçerli olacağı anlaşılmaktadır. Diğer yandan TBK m.328'de getirilen yeni hükme karşı, Yargıtay tarafından verilen 'feshi ihbarın etkili olduğu dönemin geçmiş olması halinde feshi ihbarın takip eden fesih dönemi sonuna yönelik yeniden yapılması gerektiği'ne hükmeden aksi yöndeki kararların[89] kabul edilmesi gerektiğine yönelik görüş, "6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun"da geçen 1.madde ile 01.07.2012 tarihinden itibaren geçersiz hale gelmiştir.[90]

---

[86] İnceoğlu, **C.2,** s.205.

[87] Zapata. **a.g.e.,** s.141.

[88] Bu hükme ilişkin "malûmu ilâm" niteliği taşıdığı gerekçesiyle hükmün 'gerekli olmadığı' öne sürülse de kanaatimize göre hükmün uygulanması sırasında karşılaşılması muhtemel birtakım sorunların çözülmesinde kolaylık ve açıklık sağlayacağından, bu tür hükümler için kat'i bir tutum ile karşı çıkılması doğru değildir. Bkz. Rona Serozan, **Yeni Borçlar Kanununda İfa Engelleri Alanında "Malumu İlam" Örnekler" Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan**, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2013, ss.1041-1047.

[89] Örnek olarak bkz. Yarg. 6.HD., 08.02.2007, S. 90-1053, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 21.08.2019); Yarg. HGK, 29.01.2003, E. 2003/13-66, K. 2003/38, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 21.08.2019); Yarg. 6.HD., 21.04.1998, S. 3424-3395, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 21.08.2019).

[90] Nevzat Koç, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi. **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.19, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan (Özel Sayı) (2017), s.86, (Çevrimiçi)

Bu bölümde belirsiz süreli kira sözleşmelerinde feshi ihbar konusu, TBK'nın 328-330. maddeleri arasında geçtiği şekilde genel olarak feshi ihbar (m.328), taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında feshi ihbar (m.329) ve son olarak da taşınır kiralarında feshi ihbar (m.330) olmak üzere üç kısımda ele alınacaktır.

A. Genel Olarak

Belirli süreli kira sözleşmelerinde, taraflarca belirlenmiş belirli bir süre sonunda tarafların ayrı bir irade göstermesi gerekmeksizin sözleşme kendiliğinden sona erebilirken, sürenin belirsiz olduğu yani sözleşme konusu ilişkinin taraflarca sözleşmede belirlenmemiş olduğu durumlarda kurulan ilişkinin kendiliğinden sonlanması mümkün olamamaktadır.[91] Bu durum da belirsiz süreli sözleşmelerde kurulan ilişkinin sona ermesine yönelik bir eksiklik doğurmaktadır. Bu eksikliği gidermek amacıyla Türk Borçlar Kanunu'nda farklı ilişki konularındaki sözleşmelere yönelik taraflara bir olağan fesih hakkı sunulmuş, bu fesih hakkı da belirli bir süre sonunda sözleşmeyi sona erdirme özelliği olan bir feshi ihbar koşuluna bağlanmıştır.[92]

Her ne kadar feshi ihbarın tanımlanması, sözleşmeyle kurulan ilişkinin özelliklerine, daha doğrusu sözleşmenin konusu ve türüne göre farklılık gösteriyorsa da genel olarak feshi ihbar kavramı, yasal dayanak olması amacıyla en az iki taraf arasında karşılıklı yükümlülüklere dayalı olarak kurulmak istenen bir ilişki çerçevesinde imzalanmış bir sözleşmenin eğer taraflarca sözleşmede belirlenmiş belirli bir süre yoksa kanunların belirlediği süre sonunda sözleşmenin sona ermesini sağlayan, sözleşme sona erme süresinden sözleşme türüne göre kanunen şart koşulan belirli bir süre kadar önce taraflardan herhangi birinin irade beyanıyla sözleşmeyi feshi ihbar süresi sonunda sona erdirebilmesini sağlayan, yazılı olarak diğer taraf ve/veya taraflara bildirerek yapılan bir sona erdirme isteği şeklinde tanımlanabilir. Örneğin; süresi belirlenmemiş bir sözleşme için kanunen

---

http://hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads/2017/11/4-NEVZAT-KOC.pdf (Erişim Tarihi: 22.08.2019).

[91] Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.90.

[92] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.27.

öngörülen asgari veya dönemsel sürelere uyulması şartıyla sözleşmeyi sonlandırmak amacıyla sözleşmenin dokuzuncu ayında feshi ihbarda bulunarak üç aylık bir süre sonunda, yani bir yıllık bir sözleşme süresi sonunda sözleşmenin sona erdirilmesinin sağlanması gibi. Bu gibi durumlarda kanunen öngörülen asgari veya dönemsel sürelerde sözleşme taraflarının yerel adetlerine uygun süreler dikkate alınmaktadır. Örneğin, kendi veya ailesinin konaklaması için başkasının hak sahibi olduğu bir konutun bedeli karşılığı kiralanmasına yönelik hazırlanan bir kira sözleşmesinde, taraflarca belirlenmiş bir süre olmaması halinde, bazı yerlerde bir yıllık, bazı yerlerde daha uzun (2, 3, 5, 10 yıllık) veya daha kısa süreli (aylık, üç aylık, 6 aylık gibi) bir sözleşme süresi geleneği olabilir. Böylece belirsiz süreli sözleşmelerin fesih yolu ile sona erdirilmesinde de kanunda bu süreler dikkate alınır.[93]

Dolayısıyla, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK'nın 328. maddesi ve devamında yer alan hükümler, sözleşmenin taraflarına, herhangi bir neden göstermeksizin sözleşme ya da kanunda öngörülmüş olan sözleşme dönemleri ve sürelerine uyulması şartıyla sözleşmenin karşı tarafına yazılı olarak bildirecekleri irade beyanı (feshi ihbar/fesih bildirimi) ile sözleşmede kurulmuş olan kira ilişkisini geleceğe etkili olacak şekilde sonlandırabilme imkânı sunmuştur.[94] Bu doğrultuda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sonlandırılmasına yönelik kanuni boşluğun doldurulması feshi ihbar ile mümkün hale getirilmiştir.[95]

B. Taşınmaz ve Taşınır Yapı Kiralarında

Kira sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölümünde düzenlenmiştir.[96] Taşınmaz ve taşınır yapı kiralarına ilişkin feshi ihbar konusu ise TBK 329. maddede düzenlenmiştir.[97] Ancak TBK'da

---

[93] Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.606; Tandoğan. **a.g.e.,** s.205; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.258; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.,** s.314.

[94] Tandoğan. **a.g.e.,** s.199.

[95] Seliçi. **a.g.e.,** s.137.

[96] TBK. **a.g.e.,** ss.10808-10820.

[97] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** ss.27, 30.

taşınır yapılar ve taşınmaz yapılar açısından feshi ihbar sürelerinde herhangi bir ayrım yapılmamıştır.[98]

TBK m.329'da taşınır yapının tanımı için yazındaki genel kanı 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "5.Taşınır Yapılar" başlığı altında yer alan 728. maddesinde geçen *"Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar"*[99] tanımının kullanılması yönündedir.[100] TBK'nın 329. maddesinde taşınır yapı kiralarına yönelik sözleşmelerde, sözleşmeye taraf olanların, yerel âdetlere uygun olarak kira sözleşmesini, belirlenmiş kira dönemi süresinin sonuna yönelik olarak ve ancak 3 aylık feshi ihbar süresi şartına uymak kaydıyla feshetmesi mümkündür. Yerel âdetlerde belirlenmiş bir süre olmaması halinde ise kiralama süresine altı ay kabul edilerek ve yine 3 aylık feshi ihbar süresi şartına uymak kaydıyla sözleşme feshedilebilir.[101] Buna göre; taşınır yapı kiralarında öncelikle yerel bir âdetle belirlenmiş bir ev değiştirme süresi olup olmadığına bakılması gerekmektedir. Örneğin yerel âdetlerde 6 ay veya 1 yıl geçmeden önce başka bir eve taşınamama veya aynı evde kalmaya devam etmek için sözleşmede süresi belirtilmemiş olsa da yeni bir sözleşme yapma gibi bir durum olabilir. Özetle, yerel adetlerle belirlenmiş bir sözleşme süresi olması halinde bu süreye uygun olarak, bu tür adetlerle belirlenmiş bir süre olmaması halindeyse altı aylık bir kira süresine uygun olarak ve her iki durumda da ancak 3 aylık feshi ihbar süresi şartına uymak kaydıyla taşınır kira sözleşmeleri feshi ihbar süresi sonunda fesih yoluyla sona erdirilebilir.[102] Anlaşıldığı üzere yerel âdetlerde belirlenmemiş bir süre olması halinde taşınır kira sözleşmesi altı aylık dönemler halinde düşünülecek, kira ilişkisinin başladığı andan en fazla 3 ay sonrasına kadar feshi ihbarda bulunulması halinde sözleşmenin altıncı ayı sonunda feshi mümkün olabilecektir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, yerel adetlerde belirlenmemiş olması halinde taşınır kira sözleşmesinin yalnızca altı

---

[98] İnceoğlu, **C.2,** s.208.

[99] 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK). Resmi Gazetede Yayımlanma Tarihi: 8 Aralık 2001, (Çevrimiçi) https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf (Erişim Tarihi: 20.07.2019), s.8163.

[100] Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.609; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.258; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.,** s.314.

[101] TBK. **a.g.e.,** ss.10808-10820; Zapata. **a.g.e.,** s.141.

[102] Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.606; Tandoğan. **a.g.e.,** s.205; Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.93; Gümüş. **a.g.e.,** s.258; Gökyayla. **a.g.e.,** s.314.

aylık sürelerin (6., 12., 18., 24., ... ayların) sonunda sona erdirilebilecek şekilde, en az üç ay öncesine kadar feshi ihbarda bulunulması halinde mümkün olabileceğidir. Örneğin kira ilişkisinin başladığı andan 7 ay sonra feshi ihbarda bulunulduğunda ancak 12.ay yani 2 adet altı aylık dönem sonunda sözleşme sona erebilecektir. Özetle, bu gibi durumlarda sözleşmenin başladığı andan itibaren başlayan altı aylık sözleşme dönem başlangıçlarının ilk 3 ayı içinde feshi ihbarda bulunulması halinde içinde bulunulan altı aylık sürenin sonunda sözleşme sona erebilmektedir.[103]

C. Taşınır Kiralarında

Daha önce de bahsedildiği üzere kira sözleşmeleri, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölümünde düzenlenmiştir.[104] Taşınır yapı kiraları dışında kalan diğer taşınır kiralarına yönelik hükümler ise 330. maddede düzenlenmiştir.[105]

Taşınır yapı olmayan veyahut taşınır yapıların dışında kalan diğer tüm taşınırları ilgilendiren kira sözleşmelerindeki yasalarca belirlenen feshi ihbar süresi TBK'nın 330. maddesinde düzenlemeye tabi tutulmuştur. Bu maddedeki birinci paragrafta yer alan hükümler; sözleşme taraflarından herhangi birinin bir taşınırın kiralanmasına yönelik sözleşmeyi fesih yolu ile sona erdirebilmesi için üç günlük bir feshi ihbar süresini şart koşmuştur.[106] Bu kanunda geçen hükümden de görüleceği gibi TBK m.329'da hem taşınır yapı hem de taşınmaz yapı kira sözleşmelerinde belirli fesih dönemleri şart koşulmuşken, taşınır yapılar dışındaki diğer tüm taşınırlara yönelik herhangi bir fesih dönemi hükmü konulmamış, yalnızca üç günlük bir feshi ihbar süresine yer verilmiştir. Diğer yandan, TBK'nın 328. maddesinin ikinci paragrafında geçen; kira sözleşmelerinde ya da kanunda belirtilmiş olan fesih dönemi ya da feshi ihbar süresine uyulmadığı durumlarda yapılan feshi bildirimin takip eden fesih döneminde etkili olacağı hükmü[107], taşınır

---

[103] Seliçi. **a.g.e.,** s.152; Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.606; Tandoğan. **a.g.e.,** ss.205, 207; Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.93; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.258; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.,** s.314.

[104] TBK. **a.g.e.,** ss.10808-10820.

[105] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** ss.27-30.

[106] TBK. **a.g.e.,** ss.10808-10820; Zapata. **a.g.e.,** s.142.

[107] TBK. **a.g.e.,** ss.10808-10820.

yapı olmayan diğer taşınırlara ilişkin kira sözleşmelerinin fesih yolu ile son erdirilmesine yönelik yapılacak feshi bildirimleri için de geçerli olacaktır. Böyle bir halde de taşınırlara ilişkin kira sözleşmelerinde feshi ihbar süresi öngörülmeden yapılan bir feshi ihbarın, bildirildiği anın 3 gün sonrasında etkili olacağı ve süre sonunda taşınır kira sözleşmesinin sonlandırılmasını sağlayacağı söylenebilir.[108]

3. OLAĞANÜSTÜ FESİH

Sürekli sözleşmelerde taraflar arasında sözleşmeden doğan ilişkinin devam ettiği bir sırada sözleşmenin taraflarından biri için kira ilişkisinin sürdürülebilmesinin mümkün olamadığı durumlar meydana gelebilir. Bu gibi durumlar için kanun koyucu kira sözleşmesinin taraflarına sözleşmeyi olağanüstü feshi yoluyla sonlandırabilme hakkı tanımıştır.[109]

Bu bölümde kira sözleşmelerinin olağanüstü fesih yoluyla sona erdirilmesi konusu, TBK'nın 331-333. maddeleri arasında geçtiği şekilde önemli sebeplerle fesih (m.331), kiracının iflası sebebiyle fesih (m.332) ve son olarak da kiracının ölümü sebebiyle fesih (m.333) olmak üzere üç kısımda ele alınacaktır.

I. Önemli Sebepler

Belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmeleri önemli sebeplerle olağanüstü fesih yoluyla sonlandırılabilir. Önemli sebepler her türlü kira sözleşmesi için söz konusu olabilir.[110] Kira sözleşmesini önemli sonlandırma gerek kiraya verene gerekse kiracıya tanınmış olan haklardan biridir. Daha önce BK m.264. ve m.286.'da, belirli süreli taşınmaz kiralarına yönelik sözleşmelerin sürdürülebilmesini çekilmez hale getiren sebeplerin belirmesi halinde sözleşmenin taraflarından her birisinin tam bir tazminat ödeme ve kanunda belirtilen sürelere

---

[108] İnceoğlu, **C.2,** s.210; Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.30.

[109] İnceoğlu, **C.2,** s.217.

[110] Zapata. **a.g.e.,** s.143.

uyulması kaydıyla sözleşmeyi tek taraflı sonlandırabileceğini[111] belirten bu husus, TBK'nın *"F. Sözleşmenin sona ermesi"* başlıklı bölümünde yer alan m.331'de; *"Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar."*[112] şeklinde düzenlenmiştir. Önemli sebeplerle feshe, "haklı sebeple fesih" de denmektedir.[113]

Bu sebepleri öne süren tarafça, önemli sebeplerin kira sözleşmesini çekilmez hâle getirdiği, dürüstlük ilkesine göre değerlendirildiğinde öyle olduğu kabul edilebilecek sebepler olması gerekir.[114] Sözleşmenin kurulması sırasında bilinemeyen, öngörülememiş ve olağanüstü nitelik taşıyan, sözleşme tarafları için kira ilişkisinin sürdürülmesini çekilmez hale getiren taraflar arası düşmanlığa varan düzeyde uyuşmazlık, başka bir yere tayin, yurt dışı öğrenim bursu kazanmış olma, kiracı tarafın kiralanan içinde intihar teşebbüsüne girmesi, kiralananı beraber kiralamış olan kiracılardan herhangi birisinin ölmesi, öngörülmesi mümkün olmayan bir ekonomik kriz nedeniyle sözleşme amacının gerçekleşememesi, savaş nedeniyle ısınma için kullanılan maddelerin fiyatlarında fahiş artış gerçekleşmesi, ülke sınırlarının kapatılması nedeniyle işletmenin yüksek düzeyde müşteri kaybetmesi, malî durumda ağır ve sürekli bir bozulma yaşanması ve benzeri önemli sebepler olup kanuni (TBK m.329-330) feshi ihbar süresine uygun olarak, herhangi bir zamanda kira sözleşmesinin sonlanması beklenmeden fesih yoluyla sonlandırılabilmesini mümkün kılmaktadır.[115] Yukarıda belirtilen nedenlere ek olarak olağanüstü fesih sebeplerinin, bunları öne getirerek sözleşmeyi feshedecek

---

[111] Osman Kodal, "Roma ve Türk hukukunda Kira Sözleşmesi", (**Ankara Üniversitesi** Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Roma Hukuku) Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2008, s.111.

[112] TBK. **a.g.e.,** s.10812.

[113] İnceoğlu, **C.2,** s.219.

[114] Erhan Han, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi", (**Selçuk Üniversitesi Sosyal** Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Konya, 2019, s.10.

[115] Mehmet Pehlivan, **Türk Hukukunda Özel Borç İlişkilerinin Düzenlenmesi**. Kitap Özeti, s.31, (Çevrimiçi) https://www.academia.edu/16749618/borc3a7lar_c3b6zel2 (22.08.2019); Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel...,** ss.319-321; Şenyüz, **a.g.e.,** s.308; Tandoğan. **a.g.e.,** s.233; İnceoğlu, **C.2,** ss.219-235.

tarafın herhangi bir kusur veya ihmalinden kaynaklanmış olmaması gerekmektedir. Aksi halde önemli sebeplerle olağanüstü fesih mümkün olamayacaktır. [116]

TBK m.331'in ikinci fıkrasında ise durum ve koşulların hesaba katılarak, yalnızca tazminat hakkının söz konusu olduğu kira sözleşmelerinde, olağanüstü feshi ihbarın parasal sonuçlarının hâkim tarafından karara bağlanabileceği düzenlenmiştir.[117] İlgili maddede öne sürülen gerekçede, TBK m.331'in mülga BK m.264'ü karşılıyor olduğu belirtilmiş olsa da bu hükümlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Önemli sebeplerle fesih hakkı, mülga BK m.264'te yalnızca belirli süreli taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinde ve yalnızca tam bir tazminatın verilmesi şartlarıyla verilmiştir. Ancak, TBK m.331/I fıkrasında, bu imkân, herhangi bir ayrım yapılmaksızın her tür kira sözleşmesi için kabul edilmiştir. Bunun yanı sıra, mülga BK m.264'ün I. fıkrasındaki hükümden farklı olarak yeni TBK m.331/I fıkrasındaki hükümde tazminatla ilgili bir düzenlemenin yapılmadığı, onun yerine durum ve koşulların hesaba katılarak, yalnızca tazminat hakkının söz konusu olduğu kira sözleşmelerinde, olağanüstü feshi ihbarın parasal sonuçlarının hâkim tarafından karara bağlanabileceğinin hükme alındığı, böylelikle kiralanan malın niteliğine bağlı olmaksızın her türdeki kira sözleşmesi için uygulanması mümkün genel bir hükmün getirilmiş olduğu,[118] bunların yanı sıra kiranın süresine bağlı olan bir asgarî tazminata yönelik miktarın da öngörülmediği, böylelikle herhangi bir şekilde tazminat ödenmemesi durumunun da mümkün kılındığı[119] görülmektedir.

---

[116] Han, **a.g.e.,** s.11.

[117] Mehmet Akçaal ve Alper Uyumaz, Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi. **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.21, S.1 (2013), s.319.

[118] Turan Şahin, Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi. **AÜHFD.,** C.68, S.1 (2019), s.352; Mustafa Kırmızı, **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları,** Ankara: Bilge Yayınevi, 2014, ss.260-261; Zapata. **a.g.e.,** s.143.

[119] Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.,** s.258; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.275; Erden Kuntalp, Nami Barlas, Ahu Ayanoğlu Moralı, İpek Çavuşoğlu Işıntan, Mehtap İpek, Mert Yaşar ve Sedef Koç. **Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler.** İstanbul: Beta Yayınevi, 2005, s.179.

Diğer taraftan, 6353 sayılı Kanun'un[120] 53. maddesi ile değişikliğe uğramış, olan 6217 sayılı Kanun'un[121] geçici 2. maddesi uyarınca, kiracının Ticaret Kanunu'nda 'tacir' olarak nitelendirilen kişilerle, kiracının özel hukukta ve kamu hukukunda 'tüzel kişiler'den sayıldığı işyerlerine ilişkin kiralarda, TBK m.331, 1 Temmuz 2012 itibariyle sekiz yıl süre ile uygulanamayacaktır. O halde, kira sözleşmeleri için yukarıda bahsi geçen maddelerde öngörülmüş olan hususlara yönelik sözleşmede serbestlik ilkesi gereğince kira sözleşmesine yönelik hükümler uygulanabilecektir. Bunun yanı sıra, ilgili hükme göre, hükmün bulunmadığı durumlarda kira sözleşmeleri için 818 sayılı mülga BK'nın uygulanabileceği hükme bağlanmıştır.[122]

II. Kiracının İflası

Kiracının iflası halinde kira sözleşmesinin olağanüstü feshi konusu, TBK m.332'de[123] düzenlenmiştir. Buna göre; kiralanan malın teslimi sonrasında kiracının iflası gibi bir durum yaşanması bir diğer deyişle kiracının iflasının açıklanması durumunda, kiralayanın o süre zarfında işlemesini beklediği kira bedellerine yönelik güvence verilmesi talebi olabilir. Bu durumda kiracıya güvence vermesi için yeterli bir süre tanınmalıdır. Kiracının verilen süre zarfında güvence ver(e)memesi halinde, kiralayanın yasada belirtilen feshi ihbar sürelerine uyma zorunluğu olmaksızın kira sözleşmesini anında feshedebilmesi mümkündür.[124]

İlgili maddedeki I. fıkrada, kiralayan tarafın ilgili maddede geçen hükümden faydalanabilmesinde kiralanan şeyin kiracı tarafa teslim edilmiş olması gerektiğinin

---

[120] 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. Resmi Gazetede Yayımlanma Tarihi: 12 Temmuz 2012, (Çevrimiçi) http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/07/20120712-11.htm (Erişim Tarihi: 22.08.2019).

[121] 6217 Sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. Resmi Gazetede Yayımlanma Tarihi: 14 Nisan 2011, (Çevrimiçi) http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/04/20110414-1.htm (Erişim Tarihi: 22.08.2019).

[122] Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler.** İstanbul: Filiz Kitabevi, 2012, s.386.

[123] TBK m.332: *"Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir"* TBK. **a.g.e.,** s.10812.

[124] Pehlivan, **a.g.e.,** s.31.

açık bir şekilde belirtilmiş olduğu görülmektedir.[125] Bunun yanı sıra I. fıkrada geçen kiralayanın yalnızca işleyecek kira bedellerine yönelik güvence talep edebileceği hükmü, bu hükme karşılık gelen 818 sayılı mülga BK m.261'den ayrılmaktadır. Maddenin gerekçesinde ise birikmiş kiralara yönelik olarak genel hükümlerin uygulama alanı bulacağı bildirilmiştir.

TBK m.332/II'de, yine mülga BK m.261'den farklı olarak, kiralayanın talep edeceği güvenceye ilişkin kiracıya yazılı bir ihbar ile uygun bir süre vermesi gerektiği öngörülmekte olup ilgili fıkrada uygun süreyi hâkimin belirlemesi gibi bir şart koşulmamıştır. Bunun yanı sıra aynı fıkrada açık bir güvencenin verilmesinde yazılı ve uygun süre tanınarak yapılan ihbarın hem kiracıya hem de iflâs masasına yöneltilmesi gerektiği belirtilmiştir. Kira sözleşmesinin kiracının iflası sebebiyle olağanüstü feshini diğer sebeplerle feshinden ayıran en önemli unsur olarak, kiracının iflâs etmesi durumunda, kiralayana, yasal fesih dönemleri ve feshi ihbar sürelerine uyma zorunluluğu olmaksızın kira sözleşmesini anında fesih yoluyla sonlandırabilme hakkının verilmiş olması gösterilebilir.[126]

III. Kiracının Ölümü

TBK m.333, kiracının ölümü durumunda, (kiracının) mirasçılarına TBK'nın 328-330. maddelerinde belirtilen feshi ihbar sürelerine uyulması şartıyla içinde bulunulan fesih döneminde sözleşmeyi feshedebilme hakkı[127] tanımış olması yönüyle eski BK m.265'te düzenlenmiş hükümden ayrılmaktadır.[128] TBK m.333'teki hükme göre, kira sözleşmesinin kiracının ölmesi gibi olağanüstü bir sebebe dayalı olarak fesih yoluyla sonlandırılması, kiraya verenin değil yalnızca kiracının ölümü halinde mirasçılarına, kanunda belirtilen feshi ihbar sürelerine (TBK m.328-330) uygun olan ilk fesih döneminin sonuna yönelik olarak

---

[125] Ancak kiralanın teslim edilmesi öncesine ilişkin durum belirsizleşmektedir. Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. Abdülkadir Arpacı, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet, **Legal Hukuk Dergisi,** C.3, S.34 (Ekim 2005), s.3679.

[126] Kuntalp / Barlas / Ayanoğlu Moralı / Çavuşoğlu Işıntan / İpek / Yaşar / Koç. **a.g.e.,** ss.179-180.

[127] Pehlivan, **a.g.e.,** s.31.

[128] Koç, **a.g.m.,** s.88.

tanınmıştır.[129] Ayrıca burada, kiracının ölmesi halinde kira sözleşmesinin kendiliğinden sonlanabilmesi gibi bir durum da mümkün olamamaktadır.[130] Kiracıların birden fazla olması ve kiracılardan birinin ölmesi halinde de BK m.333'te geçen hükümler uygulanamayacaktır.[131]

Bununla birlikte, TBK m.333'te geçen hüküm gereğince, kiracının ölümü sebebiyle mirasçılarına tanınan olağanüstü fesih hakkı, kira süresi dikkate alınmaksızın her tür kira sözleşmesi için söz konusu olabilmektedir.[132] Mülga BK m.265'te geçen 'tazminat vermeksizin' ifadesinin ise TBK'nın karşılık gelen maddelerinde yer almadığı görülmektedir.[133]

---

[129] Koç, **a.g.m.,** s.88. Eski BK m.25'in daha isabetli göründüğü, orada geçen hükümlerin aynı şekilde korunarak TBK'ya alınmış olması gerektiği ve kiracının ölmesi durumunda taraflar arasında karşılıklı menfaatlere yönelik dengeye uygun olarak kiralayanın ölmesi halinde mirasçılarına da benzer bir fesih hakkı verilmesi gerektiğine yönelik görüşler için bkz. İbrahim Kaplan, Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim. **Terazi Hukuk Dergisi,** S.25 (2008), ss.28-29.

[130] Pehlivan, **a.g.e.,** s.31.

[131] Zapata. **a.g.e.,** s.145.

[132] Kuntalp / Barlas / Ayanoğlu Moralı / Çavuşoğlu Işıntan / İpek / Yaşar / Koç. **a.g.e.,** s.180.

[133] Akçaal / Uyumaz, **a.g.m.,** s.320.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ADİ KİRALARDA FESHİ İHBAR

TTK m.1130'da adi kira sözleşmelerine atıfta bulunulmuşsa da 818 sayılı BK'da geçmesine karşın, 6098 Sayılı (yeni) TBK'da adi kiralara veya adi kira sözleşmelerine yönelik bir kısım veya 'adi kira' kavramını içeren bir bahis bulunmamaktadır.[134] Yine de adi kiraların niteliği gereği ürün kiralarından farklı olması nedeniyle ayrı incelenmesi gerekmekte, adi kiralarda feshi ihbar konusu için TBK'nın adi kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin de verildiği "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölüm'ün "Birinci Ayırım: Genel Hükümler" alt başlıklı ilk kısmında 327-333. maddeler arasında yer alan kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümlere göz atılması gerekmektedir. [135]

Bir kira sözleşmesinin "âdi kira" olup olmadığının belirlenmesi için öncelikli olarak sözleşmedeki amaca bakılması gerekmektedir. Sözleşmede taşınır veya taşınmazın işletilmesine yönelik amaç öne çıkmıyorsa, herhangi bir gelir sağlamayan taşınır veya taşınmazın kiralanması sonucu yalnızca kullanma yetkisinin verilmiş olması söz konusu ise kiranın bir "âdi kira" olduğu kabul edilmelidir.[136] Adi kiralarda kiracının kiralananı kullanmaya (işletmeye) ilişkin yükümlülüğü bulunmazken, ürün kiralarında kiracının kiralananı işletme yükümlülüğü bulunmaktadır.[137]

Bu bölümde adi kiralarda feshi ihbar konusu, belirli süreli adi kiralarda feshi ihbar ve belirsiz süreli adi kiralarda feshi ihbar olmak üzere iki kısımda ele alınacaktır.

---

[134] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...**, s.6.

[135] Sağlam, **a.g.m.**, s.467.

[136] Ayiter. **a.g.e.**, s.211.

[137] Daşlı. **a.g.e.**, s.51.

1. BELİRLİ SÜRELİ ADİ KİRALARDA FESHİ İHBAR

Yukarıda tanımı verilen adi kira sözleşmesinde, TBK'nın 300. maddesindeki hükümlere dayanılarak üstü kapalı veya açık bir sözleşme süresi belirlenmişse, sözleşme belirli süreli adi kira sözleşmesi niteliğine kavuşur. Belirli süreli adi kiralarda sözleşmenin sonlandırılmasına ilişkin düzen için de TBK'nın kira sözleşmeleri hakkındaki 'genel hükümler'i içinde, 327-333. maddeleri arasındaki hükümler esas alınır.[138]

Belirli süreli adi kiralarda taraflarca feshi ihbara gerek olmadan, sözleşme süresinin bitimiyle birlikte tarafların ayrı bir irade göstermesi gerekmeksizin sözleşme kendiliğinden sonlanmış olur.[139] Ancak belirli süreli adi kira sözleşmeleri için feshi ihbara gerek olmaması, bu sözleşme türleri için feshi ihbarın mümkün olmadığı anlamına gelmez. Bir diğer deyişle belirli süreli adi kira sözleşmelerinin feshi ihbara bağlı tutulması da mümkün olabilmektedir. Buna örnek olarak, belirli süreli adi kira sözleşmesi için kanunen öngörülen asgari veya dönemsel sürelere uyulması şartıyla sözleşmeyi sonlandırmak amacıyla sözleşmenin dokuzuncu ayında feshi ihbarda bulunarak üç aylık bir süre sonunda, yani bir yıllık bir sözleşme süresi sonunda sözleşmenin sona erdirilmesi gösterilebilir.[140] Buna göre belirli süreli adi kira sözleşmelerinde, taraflardan en az biri tarafından feshi ihbar yoluyla sözleşmenin sonlandırılması mümkündür[141] ki bu da belirli kira sözleşmelerinin feshi ihbara bağlanması halinde iki şekilde -feshi ihbar yoluyla veya sürenin geçmesi ile- sona erebileceğini göstermektedir.[142]

İrade serbestisi ilkesince kurulan belirli süreli adi kira sözleşmesinin sonlandırılması da benzer biçimde iradî olmalıdır. TBK'nın kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümleri içinde yer alan ve adi kira sözleşmelerini de kapsayan 300. maddesine bakıldığında, belirli süreli adi kira sözleşmesini de ilgilendiren tanımın gayet anlaşılır ve açık yapıldığı görülmektedir.[143] TBK'nın 327. maddesinde geçen

---

[138] Seliçi. **a.g.e.,** s.137; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.47.

[139] Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.90.

[140] Seliçi. **a.g.e.,** s.137.

[141] Güllüoğlu Altun, **a.g.e.,** s.133.

[142] Konuya ilişkin detaylı bilgi için bkz. Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.,** ss.282-283.

[143] Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.46.

hükümlerde açık ya da örtülü bir sürenin bahsi geçmektedir.[144] Bu maddeye göre, yukarıda da belirtildiği gibi belirli süreli adi kira sözleşmeleri, sürenin geçmesiyle kendiliğinden sonlanmaktadır.[145] Ancak belirli süreli adi kira sözleşmelerinde sözleşme süresinin bitmesi sonrası tarafların aralarında açıkça bir anlaşma yapmayıp, süresi bittiği için sonlanması gereken kira ilişkisine devam etmeleri durumunda, adi kira sözleşmesi "belirli süreli" olma niteliğini yitirerek "belirsiz süreli" adi kira sözleşmesi niteliğine kavuşmaktadır ki bu durumda da devam eden kira ilişkisine yönelik feshi ihbar konusu, sözleşmenin yeni niteliği gereği belirsiz süreli adi kira sözleşmelerine yönelik feshi ihbar hükümlerine tabi olacaktır.

2. BELİRSİZ SÜRELİ ADİ KİRALARDA FESHİ İHBAR

Daha önce de belirtildiği gibi belirli süreli adi kira sözleşmelerinde, taraflarca belirlenmiş belirli bir süre sonunda tarafların ayrı bir irade göstermesi gerekmeksizin sözleşme kendiliğinden sona erebilirken, sürenin belirsiz olduğu yani sözleşme konusu ilişkinin taraflarca sözleşmede belirlenmemiş olduğu durumlarda kurulan ilişkinin kendiliğinden sonlanması mümkün olamamaktadır.[146] Bu durum da belirsiz süreli adi sözleşmelerde kurulan ilişkinin sona ermesine yönelik bir eksiklik doğurmaktadır. Bu eksikliği gidermek amacıyla Türk Borçlar Kanunu'nda farklı ilişki konularındaki sözleşmelere yönelik taraflara bir olağan fesih hakkı sunulmuş, bu fesih hakkı da belirli bir süre sonunda sözleşmeyi sona erdirme özelliği olan bir feshi ihbar koşuluna bağlanmıştır.[147]

Belirsiz süreli adi kira sözleşmelerinde feshi ihbar konusu, TBK'nın adi kiraları da ilgilendiren 328-330. maddelerinde geçen hükümlere tabi olacaktır. Bu bakımdan belirsiz süreli adi kira sözleşmelerinde feshi ihbarın da 'genel olarak' (m.328), 'taşınmaz ve taşınır yapı adi kiralarında' (m.329) ve son olarak da 'taşınır adi kiralarında' (m.330) olmak üzere üç kısımda ele alınması gerektiği anlaşılmaktadır.

---

[144] Güllüoğlu Altun, **a.g.e.,** s.4.

[145] Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.90.

[146] Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.90.

[147] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.27.

Genel olarak değerlendirildiğinde, yasal dayanak olması amacıyla en az iki taraf arasında karşılıklı yükümlülüklere dayalı olarak kurulmak istenen bir ilişki çerçevesinde imzalanmış bir adi kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması halinde feshi ihbar, kanunların belirlediği asgari veya dönemsel sürelerin sonunda sözleşmenin sona ermesini sağlar. Ancak bunun için feshi ihbarın sözleşme sona erme süresinden sözleşme türüne göre kanunen şart koşulan belirli bir süre kadar önce taraflardan herhangi birinin yazılı beyanıyla yapılması gerekir. Bu gibi durumlarda kanunen öngörülen asgari veya dönemsel sürelerde sözleşme taraflarının yerel adetlerine uygun süreler dikkate alınmaktadır. Örneğin, kendi veya ailesinin konaklaması için başkasının hak sahibi olduğu bir konutun bedeli karşılığı kiralanmasına yönelik hazırlanan bir adi kira sözleşmesinde, taraflarca belirlenmiş bir süre olmaması halinde, bazı yerlerde bir yıllık, bazı yerlerde daha uzun (2, 3, 5, 10 yıllık) veya daha kısa süreli (aylık, üç aylık, 6 aylık gibi) bir sözleşme süresi geleneği olabilir. Böylece belirsiz süreli adi kira sözleşmelerinin fesih yolu ile sona erdirilmesinde de kanunda bu süreler dikkate alınır.[148] Dolayısıyla, belirsiz süreli adi kira sözleşmelerinde TBK'nın 328. maddesi ve devamında yer alan hükümler, sözleşmenin taraflarına, herhangi bir neden göstermeksizin sözleşme ya da kanunda öngörülmüş olan sözleşme dönemleri ve sürelerine uyulması şartıyla sözleşmenin karşı tarafına yazılı olarak bildirecekleri irade beyanı (feshi ihbar/fesih bildirimi) ile sözleşmede kurulmuş olan kira ilişkisini geleceğe etkili olacak şekilde sonlandırabilme imkânı sunmuştur.[149] Bu doğrultuda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sonlandırılmasına yönelik kanuni boşluğun doldurulması feshi ihbar ile mümkün hale getirilmiştir.[150]

Eski 818 sayılı BK m.262'den farklı olarak TBK m.328'de feshe ilişkin dönemlerin hesaplanmasında, belirsiz süreli adi kira sözleşmesinde geçen başlangıç tarihinin dikkate alınacağı anlaşılmaktadır. Bu hükme ilişkin "malûmu ilâm" niteliği taşıdığı gerekçesiyle hükmün 'gerekli olmadığı' öne sürülse de hükmün uygulanması sırasında karşılaşılması muhtemel birtakım sorunların çözülmesinde kolaylık ve açıklık sağlayacağından, bu tür hükümler için kat'i bir tutum ile karşı

---

[148] Feyzioğlu, **a.g.e.**, s.606; Tandoğan. **a.g.e.**, s.205; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...**, s.258; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.**, s.314.

[149] Tandoğan. **a.g.e.**, s.199.

[150] Seliçi. **a.g.e.**, s.137.

çıkılması doğru değildir.[151] TBK m.328'in II. fıkrasında yer alan hüküm, eski BK'da bulunmadığından yeni bir hüküm olma niteliği taşımaktadır. Buna göre, belirsiz süreli adi kira sözleşmesinde ya da yasalarda belirtilmiş olan feshe ilişkin dönemlere veyahut feshi ihbar sürelerine uyulmaması halinde bildirimin ancak takip eden fesih dönemine yönelik geçerli olacağı anlaşılmaktadır. Diğer yandan TBK m.328'de getirilen yeni hükme karşı, Yargıtay tarafından verilen 'feshi ihbarın etkili olduğu dönemin geçmiş olması halinde feshi ihbarın takip eden fesih dönemi sonuna yönelik yeniden yapılması gerektiği'ne hükmeden aksi yöndeki kararların[152] kabul edilmesi gerektiğine yönelik görüşün, 6101 sayılı Kanun'da geçen 1.madde ile 01.07.2012 tarihinden itibaren geçersiz hale geldiği görülmektedir.[153]

Taşınmaz ve taşınır yapı adi kiralarına ilişkin feshi ihbar konusu, TBK'nın "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölümünde yer alan 329. maddedeki hükümlerden adi kira sözleşmesi niteliklerine uyan hükümlere tabi olacaktır[154] TBK m.329'da bahsi geçen taşınır yapının tanımı için yazındaki genel kanının 4721 Sayılı TMK'da "5.Taşınır Yapılar" başlığı altında yer alan 728. maddede anılan 'başka birinin arazisinde geçici amaçla inşa edilen kulübeler, büfeler, çardaklar, barakalar gibi hafif yapılar'[155] şeklindeki tanımının kullanılması yönünde[156] olduğundan taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesinin adi kira sözleşmesi niteliği taşıyabilmesi için sözleşmede taşınır veya taşınmazın işletilmesine yönelik bir amacın öne çıkmaması, taşınır yapının kiracıya herhangi bir gelir sağlamaması, yani kiralanması sonucu yalnızca kullanma yetkisinin verilmiş olması söz konusu olmalıdır.[157] Dolayısıyla yukarıda anılan hafif yapılar arasından işletilerek gelir kazandıranlar taşınır yapı adi kiraları hükümlerine tabi olmayacaktır. Bu doğrultuda TBK'nın 329. Maddesine göre taşınır yapı adi kiralarına yönelik sözleşmelerde, sözleşmeye taraf olanların, yerel âdetlere uygun olarak adi kira sözleşmesini,

---

[151] Serozan, **Yeni Borçlar Kanununda...**, ss.1041-1047.

[152] Yarg. 6.HD., 08.02.2007, S. 90-1053, Yarg. HGK, 29.01.2003, E. 2003/13-66, K. 2003/38, Yarg. 6.HD., 21.04.1998, S. 3424-3395.

[153] Koç. **a.g.e.**, s.86.

[154] TBK. **a.g.e.**, ss.10808-10820; Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...**, ss.27, 30.

[155] 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK). s.8163.

[156] Feyzioğlu. **a.g.e.**, s.609; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...**, s.258; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.**, s.314.

[157] Ayiter, **a.g.e.**, s.211.

belirlenmiş kira dönemi süresinin sonuna yönelik olarak ve ancak 3 aylık feshi ihbar süresi şartına uymak kaydıyla feshetmesi mümkündür. Yerel âdetlerde belirlenmiş bir süre olmaması halinde ise kiralama süresine altı ay kabul edilerek ve yine 3 aylık feshi ihbar süresi şartına uymak kaydıyla sözleşme feshedilebilir.[158] Buna göre; taşınır yapı adi kiralarında öncelikle yerel bir âdetle belirlenmiş bir ev değiştirme süresi olup olmadığına bakılması gerekmektedir. Örneğin, yerel âdetlerde 6 ay veya 1 yıl geçmeden önce başka bir eve taşınamama veya aynı evde kalmaya devam etmek için sözleşmede süresi belirtilmemiş olsa da yeni bir sözleşme yapma gibi bir durum olabilir. Özetle, yerel adetlerle belirlenmiş bir sözleşme süresi olması halinde bu süreye uygun olarak, bu tür adetlerle belirlenmiş bir süre olmaması halindeyse altı aylık bir kira süresine uygun olarak ve her iki durumda da ancak 3 aylık feshi ihbar süresi şartına uymak kaydıyla taşınır adi kira sözleşmeleri feshi ihbar süresi sonunda fesih yoluyla sona erdirilebilir.[159] Anlaşıldığı üzere yerel âdetlerde belirlenmemiş bir süre olması halinde taşınır adi kira sözleşmesi altı aylık dönemler halinde düşünülecek, kira ilişkisinin başladığı andan en fazla 3 ay sonrasına kadar feshi ihbarda bulunulması halinde sözleşmenin altıncı ayı sonunda feshi mümkün olabilecektir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, yerel adetlerde belirlenmemiş olması halinde taşınır adi kira sözleşmesinin yalnızca altı aylık sürelerin (6., 12., 18., 24., ... ayların) sonunda sona erdirilebilecek şekilde, en az üç ay öncesine kadar feshi ihbarda bulunulması halinde mümkün olabileceğidir. Örneğin adi kira ilişkisinin başladığı andan 7 ay sonra feshi ihbarda bulunulduğunda ancak 12.ay yani 2 adet altı aylık dönem sonunda sözleşme sona erebilecektir. Özetle, bu gibi durumlarda sözleşmenin başladığı andan itibaren başlayan altı aylık sözleşme dönem başlangıçlarının ilk 3 ayı içinde feshi ihbarda bulunulması halinde içinde bulunulan altı aylık sürenin sonunda adi kira sözleşmesi sona erebilmektedir.[160]

Taşınır yapı adi kiraları dışında kalan diğer adi taşınır kiralarına ilişkin feshi ihbar konusu, TBK'nın "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölümünde yer alan

---

[158] TBK. **a.g.e.,** ss.10808-10820.

[159] Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.606; Tandoğan. **a.g.e.,** s.205; Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.93; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.258; Gökyayla. **a.g.e.,** s.314.

[160] Seliçi. **a.g.e.,** s.152; Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.606; Tandoğan. **a.g.e.,** ss.205, 207; Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.93; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.258; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.,** s.314.

330. maddedeki hükümlerden adi kira sözleşmesi niteliklerine uyan hükümlere tabi olacaktır.[161] Bu maddedeki birinci paragrafta yer alan hükümler; sözleşme taraflarından herhangi birinin bir adi taşınırın kiralanmasına yönelik sözleşmeyi fesih yolu ile sona erdirebilmesi için üç günlük bir feshi ihbar süresini şart koşmuştur. Bu kanunda geçen hükümden de görüleceği gibi TBK m.329'da hem taşınır yapı hem de taşınmaz yapı adi kira sözleşmelerinde belirli fesih dönemleri şart koşulmuşken, taşınır yapılar dışındaki diğer tüm taşınırlara yönelik adi sözleşmeler için herhangi bir fesih dönemi hükmü konulmamış, yalnızca üç günlük bir feshi ihbar süresine yer verilmiştir. Diğer yandan, TBK'nın 328. maddesinin ikinci paragrafına göre; adi kira sözleşmelerinde ya da kanunda belirtilmiş olan fesih dönemi ya da feshi ihbar süresine uyulmadığı durumlarda yapılan feshi bildirimin takip eden fesih döneminde etkili olacağı[162] şeklinde anlaşılan hüküm, taşınır yapı olmayan diğer taşınırlara ilişkin adi kira sözleşmelerinin fesih yolu ile son erdirilmesine yönelik yapılacak feshi bildirimleri için de geçerli olacaktır. Böyle bir halde de adi taşınırlara ilişkin kira sözleşmelerinde feshi ihbar süresi öngörülmeden yapılan bir feshi ihbarın, bildirildiği anın 3 gün sonrasında etkili olacağı ve süre sonunda adi taşınır kira sözleşmesinin sonlandırılmasını sağlayacağı söylenebilir.[163]

---

[161] TBK. **a.g.e.,** ss.10808-10820; Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** ss.27-30.

[162] TBK. **a.g.e.,** ss.10808-10820.

[163] Şahin, **Kira Sözleşmesinin Önemli...,** s.30.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ÜRÜN KİRASINDA FESHİ İHBAR

Ürün kirası, hasılat veren bir malın ya da hakkın; kullanılması, semerelerinden yararlanılması ve işletilmesi amacıyla bir bedel karşılığı kiralayan tarafından kiracıya devredilmesi borcunu doğuran kiradır.[164] Bir kira sözleşmesinin "ürün kirası" olup olmadığının belirlenmesi için de yine ilk olarak sözleşmedeki amaca bakılması gerekir. Sözleşmede taşınır veya taşınmazın işletilmesine yönelik amaç öne çıkıyorsa kiranın bir "ürün kirası" olduğu kabul edilmelidir. Ürün kirası sözleşmelerinde taşınır veya taşınmazın kira geliri sağlaması söz konusudur. Kiraya verene ait olan taşınır veya taşınmazın malî hakkının kullanılmasına ve semerelerinden yararlanılmasına yönelik yetki, ürün kirası sözleşmelerinde kiracıya geçer. TBK'ya göre ürün kirasına ilişkin sözleşmenin taşınır veya taşınmaz mallara yönelik yapılması mümkündür. Ürün kirasının konusu bir mal veya bir hak olabilir. Bu yönüyle ürün kirasının âdi kiradan açıkça ayrıldığı görülmektedir. Ürün kirasına konu olan mal veya hakkın kullanımının yanı sıra bunların semerelerinden yararlanılmasına yönelik yetki de kiraya verenden kiracıya devredilmiş olmaktadır[165].

Bu bölümde ürün kirasında feshi ihbar konusu, belirli süreli ürün kirasında feshi ihbar ve belirsiz süreli ürün kirasında feshi ihbar olmak üzere iki kısımda ele alınacaktır.

1. BELİRLİ SÜRELİ ÜRÜN KİRASINDA FESHİ İHBAR

Belirli süreli ürün kira sözleşmelerinin sona ermesi konusu, TBK'nın m.367. maddesindeki hükümlere tabidir. İlgili maddede geçen hükümlere göre;

"Belirli süreli kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer.

---

[164] Daşlı. **a.g.e.,** s.63.

[165] Ayiter, **a.g.e.,** s.211.

Ancak, tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır.

Yenilenen kira sözleşmesi yasal bildirim süresine uyularak, her kira yılının sonu için feshedilebilir."

Yukarıda geçen hüküm, mülga BK'nın 300. maddesi uyarınca kira sözleşmesinde sürenin belirli olmasının bir sonucudur.[166] Bu iki madde beraber değerlendirildiğinde, kural gereği süresi belirli olan ürün kiralarına ilişkin sözleşmelerin feshi ihbarda bulunulmasına gerek olmaksızın sözleşme süresi sonunda kendiliğinden sonlanacağı anlaşılmaktadır.[167]

Ürün kira sözleşmelerinin belirli süreli olacak şekilde yapıldığında, taraflar, sözleşmenin süresi bitinceye veya sözleşme maddeleri içinde belirtilen olgu gerçekleşinceye dek kira sözleşmesini olağan fesih yoluyla sonlandıramazlar.[168] Bundan dolayıdır ki sözleşme taraflarının ürün kirası sözleşmesini belirli süreli yapmaları halinde sözleşmeyi olağan fesih yoluyla sonlandırabilme hakları düşmüş sayılır. Ayrıca, ürün kirası sözleşmesinin başladığı tarih ve geçerlilik süresinin belirlenmiş olması da kira sözleşmesinde örtülü bir yenileme yapılması halinde sözleşmeye taraf olanların fesih bildirim sürelerini saptayabilmelerinde büyük öneme haizdir.[169] Sonuçta, belirli süreli ürün kirası sözleşmelerinin taraflarınca, zımnen ya da açık bir biçimde belirlenmiş olan sürenin geçmesiyle sözleşme, fesih bildirimi gerekmeksizin kendiliğinden sonlanmaktadır.[170] Belirli süreli kira

---

[166] Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.251.

[167] Arslan, **a.g.e.,** s.79; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.251; Aral / Ayrancı, **a.g.e.,** s.238; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.,** s.324; Acar, **Kira Hukuku Şerhi,** s.98; Aydemir, **a.g.e.,** s.143; Yargıtay tarafından alınan bir kararda; başlangıç ve bitiş süresi belirli olan bir ürün sözleşmesinde sözleşmenin bitişiyle birlikte dava açılması gerektiğine, mülga BK'nın 285. maddesi gereğince altı aylık bir feshi ihbar zorunluluğunun bulunmadığına hükmedilmiştir (Bkz. Yarg. 6.HD., T. 09.10.1978, E. 1978/6867, K. 1978/6855, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 01.09.2019)).

[168] Seliçi. **a.g.e.,** s.136; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.52; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.,** s.375; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.43; Aral / Ayrancı, **a.g.e.,** s.239; Acar, **Kira Hukuku Şerhi,** s.99; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.52; Süresi belli olan ürün kira sözleşmesinin TBK'nın 368. maddesi gereğince feshi ihbarla sonlandırılması mümkün olamazken, aynı kanunun 369. maddesinde hükmü geçen "olağanüstü fesih" yoluyla sonlandırılabilmesi mümkündür. Bunun yanı sıra süresi belli olan ürün kira sözleşmelerinin süre bitimi öncesinde ikale anlaşmasıyla sonlandırılabilmesi de mümkündür (Bkz. Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.42; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.,** s.376).

[169] Yarg. 6.HD., 09.11.2010, E. 2010/8013, K. 2010/12425, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 30.08.2019).

[170] Yargıtayın bir kararında kira sözleşmesinde kira süresi ve sözleşmenin sona erdiği tarih belirli olduğu için TBK m.285'teki hükümlere dayanılarak altı aylık bir ihbar süresine uyulmasına yönelik bir zorunluluğun olmayacağına hükmedilmiştir (Yarg. 3.HD., T. 02.05.2006, E. 2006/ 4549, K.

sözleşmelerinin taraflarınca feshi ihbara gerek olmaksızın sonlandırılabilmesi, bu sözleşmelerin feshi ihbarla sonlandıramayacağı anlamına gelmez. Diğer yandan belirli süreli bir ürün kirası sözleşmelerinde, sözleşme maddeleri arasında sözleşmenin feshi ihbarla da sonlandırabileceği hükmü düşülmüşse TBK'nın 300. maddesinin II. fıkrası gereğince sözleşme kanunen belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür[171] ki açıkçası bu durumda feshi ihbarla sonlandırılabilen sözleşme türünün yine belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesi olduğu anlamına gelecektir. Diğer yandan belirli süreli ürün kira sözleşmesinin feshi ihbara bağlanmasıyla sözleşme süresi sonunda kendiliğinden sonlanabilme durumu da geçersiz sayılacak, süre bitiminde sonlanabilmesi için kanunda belirtilen fesih sürelerine uygun olacak şekilde feshi ihbarda bulunulmuş olmasını gerektirecektir. Dolayısıyla feshi ihbara bağlanan belirli süreli bir ürün kirası sözleşmesinin sonlandırılabilmesinin şüpheli bir duruma, bozucu bir koşula bağlanmış olması söz konusudur. Buradaki şüphe unsuru, sözleşme bitiş zamanına erişilip erişilemeyeceği değil, sözleşme taraflarınca zamanında sözleşme süresinin bitiminde feshi etkisi oluşturacak bir feshi ihbarda bulunmuş olup olmadıkları konusudur.[172]

Doktrinde, bozucu koşula bağlanmış bir sözleşmenin belirli süreli olarak mı yoksa belirsiz süreli olarak mı kabul edilmesi gerektiği tartışmalı bir konudur. Bozucu koşula bağlanmış bir sözleşmenin belirli süreli olarak kabul edilmesi gerektiği görüşünü savunanlara göre; belirli süreli kira sözleşmesine ilişkin olarak TBK'nın 300. maddesinin II. fıkrasında geçen "herhangi bir bildirim olmaksızın" sona ereceği yönündeki ifade, belirli süreli sözleşmenin ürün kirasına yönelik olması halinde, TBK'nın 368. maddesinde düzenlenmiş olan fesih bildirimi (olağan fesih) yoluyla sona erdirilemeyeceği anlamına gelir.[173] Bu görüşü savunanlara göre, bahsi geçen hükmün, sözleşme taraflarının ürün kirası sözleşmesini belirli bir

---

2006/5413, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 20.08.2019)).

[171] Yargıtay tarafından verilen bir isabetsiz kararda; süresi belli olan ürün kira sözleşmesinde sözleşme süresinin bitmesiyle birlikte sözleşmenin sona ermesi gerekirken süre bitiminde mülga BK m.285'e göre feshi ihbarda bulunulması gerektiği, bulunulmadığı taktirde aynı kanunun 287. maddesi uyarınca sükut sebebiyle sözleşmenin bir yıl daha uzayacağına hükmedilmiştir (Bkz. Yarg. 13.HD., T. 14.04.1987, E. 1987/590, K. 1987/2255, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 01.09.2019)).

[172] TOPUZ, Seçkin ve Ferhat CANBOLAT. Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi. **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.1, S.1 (2011), ss.1-31. s.19.

[173] Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.42; Acar, **Kira Hukuku Şerhi,** s.97

süreyle sınırlandırmış olup, süre bitiminde kira sözleşmesinin sonlandırılabilmesi için sözleşme taraflarından herhangi birinin feshi ihbarda bulunmasını kararlaştırmaları için de engel sayılmamalıdır. Bir başka deyişle, ürün kirası sözleşmelerinin sonlandırılabilmesi için taraflarca belirlenen sözleşme süresinin yanı sıra feshi ihbarın şartına da bağlanması, belirli süreli ürün kira sözleşmesinin "belirli süreli" olmasına yönelik özelliğini etkilememelidir.[174]

Ancak bizim de hemfikir olduğumuz, yukarıdaki görüşe aksi görüş; meydana gelip gelmeyeceği belirsiz olan bozucu bir şarta bağlı ürün kirası sözleşmelerinin öngörülemez ve belirlenemez olması sebebiyle, belirsiz süreli kira sözleşmesi sayılması gerektiği yönündedir.[175] Çünkü, herhangi bir koşula bağlanmış olan bir olgunun belirli bir olgu olması, onun meydana gelip gelmeyeceğini ve ne vakit meydana gelebileceğini belirli duruma getirmeyecektir. Bundan dolayı, bozucu bir koşula bağlanmış bir ürün kirası sözleşmesinin belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesi sayılması gerektiği, bu doğrultuda feshi ihbar yoluyla sonlandırılacağı kararlaştırılmış olan bir ürün kirası sözleşmesinin, belirsiz süreli ürün kirası sözleşmesi sayılması gerektiği görüşü kanaatimizce çok daha isabetli görünmektedir.[176]

2. BELİRSİZ SÜRELİ ÜRÜN KİRASINDA FESHİ İHBAR

Belirsiz süreli ürün kirasına ilişkin sözleşmeler, sözleşme taraflarınca kira sözleşmesinin sonlandırılabilmesine yönelik örtülü ya da açık bir süre kararlaştırılmamış olan sözleşmelerdir. Diğer yandan daha önce de bahsedildiği üzere, taraflarca süresi şüpheli olan bir duruma bağlanmış ve ömür boyunca süreceği kararlaştırılmış ürün kira sözleşmelerinin de belirsiz süreli ürün kira sözleşmeleri sayılması gerekir.[177] Kanunlarda, sözleşme taraflarının belirsiz süreli

---

[174] Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...**, s.42; Tandoğan. **a.g.e.**, s.195.

[175] Buna benzer sözleşmelerin belirli süreli sözleşme türünde olamayacağı, ayırıca teknik ve/veya dar manada belirsiz süreli sözleşme türünden de sayılamayacağı; bu tür kira sözleşmesinin atipik bir belirsiz süreli kira sözleşmesi sayılması gerektiği yönündeki görüşler için bkz. YAVUZ, Nihat. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt I,** Ankara: Adalet Yayınevi, 2015, s.378; Topuz / Canbolat, **a.g.e.,** s.19; ALPAGUT, Gülsevil. Hizmet Sözleşmesinin Bozucu Şarta Bağlanması. **Kamu-İş İş Hukuku ve İktisat Dergisi,** C.5, S.3 (2000), s.413.

[176] Topuz / Canbolat, **a.g.e.,** s.19.

[177] Sözleşme taraflarınca sözleşmenin ömür boyunca süreceğinin kararlaştırılması halinde belirli süreli sözleşmeden bahsedilmesi gerektiği hakkındaki görüşe ilişkin bkz. PETEK, Hasan.

olarak oluşturdukları ürün kira sözleşmesinin taraflardan bir veya daha fazlasının ömürleri boyunca veyahut tarafların kanuni mirasçıları yoluyla sonsuza dek bağlanmasını engellemek amacıyla sözleşme taraflarından her birine kanunlarda belirlenmiş bildirim sürelerine uymak şartı ile herhangi bir gerekçe göstermeksizin kira sözleşmesini sonlandırabilme hakkını sunmuştur ki bu hak TBK'nın aşağıda verilen 368. maddesinde fesih bildirimi (olağan fesih) olarak düzenlenmiştir:[178]

> "Belirsiz süreli sözleşmede, fesih bildirim süresi sözleşme veya yerel âdetle belirlenmemişse, en az altı aylık bir bildirim süresine uyulmak koşuluyla, taraflardan her biri sözleşmeyi feshedebilir.
>
> Aksine bir anlaşma yoksa, tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralarında yerel âdetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için; diğer ürün kiralarında ise herhangi bir zaman için fesih bildirimi yapılabilir."

Belirsiz süreli ürün kiralarına ilişkin sözleşmelerin, taraflardan bir veya daha fazlasının ömürleri boyunca veyahut tarafların kanuni mirasçıları yoluyla sonsuza dek bağlayıcı olmasını engellemek için[179] sözleşme taraflarına belirli bildirim sürelerine uymak kaydıyla herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi fesih yoluyla sonlandırabilme hakkının, sözleşme taraflarının kişilik hakları ile uyuşmayan oldukça uzun bir süre için bağlı tutulması kişilerin özgürlükleriyle bağdaşmayacağından, "kişilik haklarının korunması" ilkesiyle açıklanabilmesi mümkündür.[180] Bu nedenle kanun koyucu belirsiz süreli ürün kira sözleşmesi taraflarına diledikleri an feshi ihbar yoluyla belirli bir süre sonunda sözleşmeyi sonlandırabilme olanağını sunmuştur. Feshi ihbarın yapıldığı andan itibaren belirli bir süre sonunda feshi etkisini göstererek sözleşmenin sonlandırabilmesine yönelik düzenleme, feshi ihbarda bulunan tarafın artık sözleşmeye bağlı kalmak istememe iradesini gerçekleştirebilmesine imkân sunarken, esasen feshi ihbara maruz kalan tarafın zor durumda kalmasını önlemeye yöneliktir.[181] Bir başka ifadeyle,

---

Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi. **İzmir Barosu Dergisi,** Y.77, S.2 (2012), s.144.

[178] Seliçi. **a.g.e.,** s.146; Tandoğan. **a.g.e.**, s.199; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.255; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.,** s.571; İnceoğlu, **C.2,** s.203; Öztürk, Gülay. **Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası.** Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2010, s.293.

[179] Tandoğan. **a.g.e.**, s.199; Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** s.293; İnceoğlu, C.2, s.203; Hüseyin Altaş. **Hasılat ve Şirket Kirası.** Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2009, s.261.

[180] Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.81.

[181] Tandoğan. **a.g.e.**, s.204; Seliçi. **a.g.e.,** s.150; Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.605; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.82.

kanunlarda belirtilen feshi ihbar süresi, temel olarak kendisine bildirim yapılan tarafın menfaatlerini korumaya yöneliktir.[182]

TBK m.368 hükmünce, belirsiz süreli kira sözleşmesi taraflardan herhangi birinin, sözleşmeyle kurulan ilişkiyi sonlandırmaya yönelik irade beyanını kanunlarda belirlenmiş fesih sürelerine uygun olarak belirli bir süre öncesinde sözleşmenin diğer tarafına ulaştırmış olması halinde belirsiz süreli ürün kira sözleşmesini sonlandırabilmesi mümkün olabilmektedir. Süresi belirli olan ürün kira sözleşmelerinin sonlandırılması, feshi ihbar şartına bağlı değilken, süresi belirsiz olan kira sözleşmelerinin sonlandırılabilmesi ancak sözleşmeye taraf olanlardan herhangi birinin feshi ihbarıyla mümkündür.[183] Kanunlarda feshi ihbar için belirtilmiş herhangi bir şekil şartına rastlanmamakla birlikte diğer tarafın anlayabildiği müddetçe üstü örtülü şekilde yapılmış olan feshi ihbarın da geçerli olacağı belirtilmiştir.[184] Ancak kendisine üstü örtülü biçimde feshi ihbarda bulunulan taraf eğer feshi ihbarı anlayamamışsa feshin geçerli olamayacağı da muhakkaktır. Bu nedenle feshi ihbarda bulunulduğunda sözleşmenin diğer tarafına belirli bir süre sonunda ürün kira sözleşmesinin sonlandırılmış olacağı açıkça ifade edilmiş olmalıdır.[185] Her ne kadar feshi ihbar şekil şartına bağlı olmasa da sözleşme taraflarının sözleşme maddelerinde bir şekil şartını kararlaştırmaları da mümkündür. Bu durumda sözleşmenin feshi ihbar yoluyla sonlandırılabilmesi de bu şekil şartına bağlı olacaktır.[186] Doktrindeki birçok yazar, ispatının kolay olması için feshi ihbarın resmî şekilde yapılmasını önermektedir.[187]

---

[182] Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.81.

[183] İnceoğlu, **C.2,** s.206.

[184] Seliçi. **a.g.e.,** s.115; Tunçomağ. **a.g.e.,** s.592; Tandoğan. **a.g.e.**, s.201; İnceoğlu, **C.2,** s.206; Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.174; Yargıtay tarafından verilen bir kararda fesih bildiriminin sözlü bir şekilde de yapılabileceğine hükmedilmiştir (Bkz. Yarg. 14.HD., T. 21.11.2005, E. 2005/8216, K. 2005/10120, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 03.09.2019)).

[185] Tandoğan. **a.g.e.**, s.200; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** ss.84, 87.

[186] İnceoğlu, **C.2,** s.206; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.87.

[187] Tandoğan. **a.g.e.**, s.200; Erzan Erzurumluoğlu. **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.** Ankara: Emel Matbaacılık, 1973, ss.21-22; Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.187; Seliçi. **a.g.e.,** s.115; Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** s.294; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.87.

Gerek kiralayan gerekse kiracı, ürün kira sözleşmesinin sonlandırılmasına ilişkin feshi ihbarda bulunabilir.[188] Kiracı sayısının iki ve daha fazla olması halinde kiralayanın kiracıların her birine tek tek feshi ihbarda bulunması[189] veya kiracıların tamamının kiralayana feshi ihbarda bulunması[190] zorunludur. Diğer yandan kiralayan sayısının iki ve daha fazla olması halinde feshi ihbarın yapılma şekli kiralayanlar arasında mevcut bulunan ilişki durumuna uygun olarak belirlenecektir. Bu doğrultuda, kiralayanlar arasındaki mevcut bir paylı mülkiyet ilişkisi TMK'nın 691. maddesinin I. fıkrası uyarınca "pay ve paydaş çoğunluğu"nu gerektirirken;[191] kiralayanlar arasında ortak mülkiyetin bir türü olup genelde miras yoluyla tüm mirasçıların mülke sahip olduğu durumu açıklayan "elbirliği mülkiyeti" olması halinde ise TMK'nın 702. maddesinin II. fıkrası uyarınca feshi ihbarın oybirliğiyle yapılması gerekecektir.[192]

Feshi ihbar yoluyla ürün kira sözleşmelerinin sonlandırılmasında sözleşme taraflarının bir gerekçe göstermesi gerekmemektedir.[193] Bir başka ifadeyle, ürün kira sözleşmelerinin sözleşme taraflarınca bir gerekçe belirtilmeksizin feshi ihbar yoluyla ve karşı tarafın katılması gerekmeksizin geleceğe etkili olacak şekilde sonlandırılabilmesi mümkün olabilmektedir.[194]

Belirsiz süreli ürün kira sözleşmelerinde, feshi ihbar yoluyla geleceğe etkili olacak şekilde sözleşmeyi sonlandırabilme hakkı emredici niteliktedir çünkü bu haktan vazgeçilmesi mümkün değildir.[195] Ancak sözleşme taraflarınca sözleşme maddeleri içinde belli bir müddet için bu hakkın kullanmayacağı kararlaştırılmışsa,

---

[188] Tunçomağ. **a.g.e.,** s.595; Tandoğan. **a.g.e.,** ss.200-201; Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.605; Arpacı. **Kira Hukuku ve...,** s.143; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.260; İnceoğlu, **C.2,** s.207; Doğan. **a.g.e.,** s.26; Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** s.293; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.88.

[189] Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.260; Tandoğan. **a.g.e.,** s.200; İnceoğlu, **C.2,** s.207; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** ss.88-89.

[190] İnceoğlu, **C.2,** s.207; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** ss.88-89.

[191] TMK'nın 691. maddesinin I. fıkrasına göre; işletme usulünde ya da tarım türünde değişiklik yapılması, adi kira ya da ürün kira sözleşmelerinin kurulması ya da feshedilmesi, toprağın ıslah edilmesi gibi önem arz eden idari işlere yönelik pay ve paydaş çoğunluğunun kararı gereklidir (bkz. TMK, **a.g.e.,** s.8157).

[192] İnceoğlu, **C.2,** s.207.

[193] Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** ss.255-256; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.82.

[194] Tandoğan. **a.g.e.,** s.199; Tunçomağ. **a.g.e.,** s.592; Rona Serozan. **Sözleşmeden Dönme.** İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007, ss.120-121; Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.90; Doğan. **a.g.e.,** s.26; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.82.

[195] İnceoğlu, **C.2,** s.205; Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** s.293.

bu tür sözleşmeler de geçerliliğini koruyacaktır.[196] Doktrinde bazı yazarlar, böyle bir durum için sözleşmenin belirsiz süreli olma niteliğinden çıkarak karma süreli sözleşmeye dönüşeceğini savunmaktadır.[197] Ancak daha önce de açıklandığı üzere böyle durumlarda da sözleşmenin belirsiz süreli ürün kira sözleşmesi olarak sayılması gerektiği kanaatini taşımaktayız. Ayrıca bahsi geçen feshi ihbar süresinin kısaltılamadığı ancak uzatılabildiği ve nispî emredicilik niteliği taşıdığı da unutulmamalıdır.[198]

TBK'nın 368. maddesine göre yerel âdetlerde ya da sözleşmede belirlenmiş bir süre olmaması halinde fesih bildirim süresi altı ay kabul edilerek süre sonunda sözleşme feshedilebilir.[199] Bu madde hükmünce süresi belirli olmayan ürün kirasına yönelik sözleşmelerde feshi ihbara ilişkin sürenin belirlenmesi üç şekilde olabilir. Bunlardan ilki, feshi ihbar süresinin sözleşme taraflarının kendi aralarındaki bir sözleşmeyle belirlenebilmesidir. İkinci olarak, tarafların kendi arasında yaptığı kira sözleşmesinde feshi ihbarın süresine yönelik üzerinde uzlaşılmış bir madde bulunmuyorsa, bu durumda feshi ihbar süresinin yerel adetlere uygun olarak belirlenebilmesidir. Üçüncü ve son olarak ise feshi ihbar süresinin yukarıda bahsi geçen iki yolla belirlenmesinin mümkün olmaması halinde kanunlarda öngörülen altı aylık bir süre olarak belirlenebilmesidir.[200] Kanunda feshi ihbar süresinin öngörülme nedeni sözleşme taraflarının mağduriyetini önleyebilme çabasına dayanmaktadır. Bu sayede ürün kiralarına yönelik belirsiz süreli sözleşmelerin, feshi ihbarın karşı tarafa ulaştığı anda değil yukarıda bahsi geçen üç yoldan biriyle

---

[196] Tandoğan. **a.g.e.**, s.202; İnceoğlu, **C.2,** s.205; Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** s.293.

[197] İnceoğlu, **C.2,** s.205.

[198] Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** ss.256-257.

[199] TBK. **a.g.e.,** ss.10808-10820.

[200] Bahsi geçen altı aylık süre uzatılabilir ancak kısaltılamaz (Bkz. İnceoğlu, **C.2,** s.212; Tunaboylu. **a.g.e.,** s.554). Bundan dolayı ilgili düzenleme nispi emredicilik özelliğindedir ve bundan dolayı da sözleşmeye taraf olanlar, belirsiz süreli ürün kira sözleşmesini feshi ihbar yoluyla anında sonlandıramaz (Bkz. Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.256; Halit Aker. **Ticari İşletme Kirası.** Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2012, s.396); Yargıtayca verilen bazı kararlarda hasılat veren bir ürünün kira sözleşmesinde sözleşme bitiş süresinin kararlaştırılmamış olması ve ayrıca yerel adetlerde de belirli bir süre belirlenememiş olması halinde, altı ay sonra fesih etkisini gösterecek şekilde feshi ihbar yoluyla sözleşmenin sonlandırılabileceğine hükmedilmiştir (Bkz. Yarg. 6.HD., T. 28.04.1980, K. 1980/216, E. 1980/4274, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 24.09.2019); Yarg. 13.HD., T. 12.05.1986, E. 1986/2132, K. 1986/2830, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 24.09.2019); Yarg. 6.HD., T. 12.02.2008, E. 2007/13669, K. 2008/1289, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 24.09.2019)).

belirlenen bir süre sonunda geleceği etkili olacak şekilde fesih yoluyla sonlandırılabilmesi, feshi ihbar süresince de kiralayanın yeni kiracı, kiracının ise yeni bir kiralık ürün bulabilmeye yetecek zamanının olabilmesi sağlanabilmektedir.[201]

Kısaca belli bir sürenin geçmesiyle birlikte sözleşmenin fesih yoluyla sonlandırılmış olacağının karşı tarafa bildirilmesi olarak tanımlanan feshi ihbar,[202] karşı tarafa ulaştığı anda değil feshe ilişkin sürenin bitiminde hüküm ve sonuç doğurmakta, sözleşmenin geleceğe etki edecek şekilde fesih yoluyla sonlandırılmasını sağlamakta, tek taraflı olarak bozucu yenilik doğurmakta olan bir irade beyanı olma özelliği taşıdığından,[203] kanunlarda belirtilen şartlara haiz olarak yapılan feshi ihbarda, ihbarı alan tarafın herhangi bir itiraz göstermesi feshi ihbarın oluşmasını engelleyemezken, ihbarı alan tarafça feshi ihbarın kabulü de basitçe feshi ihbar yoluyla oluşacak hukuki sonucun kabulü anlamına gelmektedir.[204] Ancak burada belirtilmesi gereken önemli bir husus da feshi ihbarın belirli süreli ürün kira sözleşmesinin bütününe yönelik yapılması gerektiğidir ki sözleşmenin bir bölümüne yönelik olarak yapılan feshi ihbar kanunen geçerli sayılmayacaktır.[205]

Feshi ihbar, karşı tarafa bildirimin ulaşmasıyla sözleşmeyi sonlandırabilen bir özelliğe sahip değildir. Bundan dolayı da "fesih"ten farklılık gösterir.[206] Feshi ihbarda kanunlarda öngörülen süre veya sözleşme taraflarının belirlediği süre sonlanana dek kira sözleşmesinin geçerliliği sürer.[207] Bu nedenle ürün kira

---

[201] Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.,** s.572; Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** s.294.

[202] Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.605; Eren, **Borçlar Hukuku, Genel...,** s.1260; Doktrinde "feshi ihbar" veya "fesih bildirimi" yerine "süreli fesih" kavramı da kullanılmaktadır (Bkz. Serozan. **Sözleşmeden Dönme,** s.117; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.79).

[203] Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.605; Tandoğan. **a.g.e.,** s.200; Aker. **Ticari İşletme Kirası,** s.396; Seliçi. **a.g.e.,** s.118; Eren, **Borçlar Hukuku, Genel...,** s.1259; Serozan. **Sözleşmeden Dönme,** s.121; Erzurumluoğlu. **Türk Hukukunda Adi...,** s.21; Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** s.293; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.83.

[204] Tandoğan. **a.g.e.,** s.200; Seliçi. **a.g.e.,** s.116; Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.173; Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** s.293; Erzurumluoğlu. **Türk Hukukunda Adi...,** s.21; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.83.

[205] Seliçi. **a.g.e.,** s.127; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.260; Aker. **Ticari İşletme Kirası,** s.397; İnceoğlu, **C.2,** s.215; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.86.

[206] Seliçi. **a.g.e.,** s.118; Fesih hakkı kullanıldığı anda fesih etkisini gösteriyor ise "fesih"; belli bir sürenin sonunda fesih etkisini gösteriyor ise "feshi ihbar" sayılır (Bkz. Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** ss.78-79).

[207] Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.256

sözleşmeleri, feshi ihbar sonrası tarafların veya yasaların öngördüğü bir süre sonunda sonlanabilecektir. Diğer yandan "fesih"in karşı tarafa ulaştığı anda ürün kira sözleşmesini sonlandırabilme gücü olan yenilik doğurucu bir hak olduğu görülmektedir.[208] Doktrinde bazı yazarlarca "fesih" yerine "süresiz fesih" kavramının kullanıldığı da görülmektedir.[209] Sözleşme taraflarınca, feshi ihbara ilişkin sürenin nispen emreden özelliği sebebiyle, aralarındaki sözleşmeyi karşılıklı anlaşmak suretiyle feshi ihbar yoluyla sonlandırabilme imkânı, ürün kira sözleşmesinin derhal sonlandırılabilmesine olanak sağlayan "fesih" hakkına dönüştürülemez.[210] Bu hakkın şarta bağlanması ve kullanılması sonrasında geri alınabilmesi de mümkün değildir.[211] Feshi ihbar, sözleşmenin karşı tarafına bildirim ulaştığı anda varlığını göstermiş sayılır.[212] Bu doğrultuda feshi ihbara ilişkin sürenin, ürün kira sözleşmesinde aksinin kararlaştırılmamış ya da yerel adetlerde belirlenmemiş olduğu müddetçe asgari altı ay olduğu kabul edilecektir.[213]

Daha önce de bahsedildiği üzere, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshi ihbar yolu ile sonlandırılabilmesi ancak feshi ihbarın kanunen geçerli olması halinde mümkündür. Feshi ihbarın kanunen geçerli olması da yapılan feshi ihbarın kanunlarda öngörülmüş olan feshi ihbar süreleri veya fesih dönemlerine uygun bir şekilde yapılmış olmasına dayanır.[214] Doktrinde birçok yazara göre ürün kira

---

[208] Eren, **Borçlar Hukuku, Genel...,** s.1260.

[209] Serozan. **Sözleşmeden Dönme,** s.122; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.78.

[210] Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.257.

[211] Eren, **Borçlar Hukuku, Genel...,** s.1259; Sözleşmenin karşı tarafının iradesine bağlı bir şarta bağlanmış feshin geçerli olacağına yönelik görüş için bkz. Tandoğan. **a.g.e.,** s.200; Benzer biçimde, şarta bağlanmış bir feshin, sözleşmenin karşı tarafı için herhangi bir olumsuzluk oluşturmadığı müddetçe geçerli olacağına yönelik görüş için bkz. Tunçomağ. **a.g.e.,** s.593; Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.184; Seliçi. **a.g.e.,** s.128; Aydın. **Kira Sözleşmesinin Genel...,** s.85.

[212] Burada kest edilenle, irade beyanının sözleşmenin karşı tarafının hakimiyet alanına girdiği anın anlaşılması gerekir (Bkz. Eren, **Borçlar Hukuku, Genel...,** s.144; Aker. **Ticari İşletme Kirası,** s.397); Benzer şekilde hazır bulunmayanların arasında "varma nazariyesi"nin esas alınması gerektiğini savunan görüş için bkz. Altınok Ormancı. **a.g.e.,** s.213; Diğer yandan muhatabın korunmasını gerektiren koşullarda bildirimin yapılma anının, öğrenildiği an olarak kabul edilmesi gerektiği yönündeki görüş için bkz. M. Kemal Oğuzman. **Türk Borçlar Kanunu ve İş Mevzuatına Göre Hizmet "İş" Akdinin Feshi.** İstanbul: İsmail Akgün Matbaası, 1955, s.130.

[213] Arslan, **a.g.e.,** s.102.

[214] Erzurumluoğlu. **Türk Hukukunda Adi...,** s.22; Nitekim Yargıtay'ın bir kararında kiralayan tarafından, işletilerek ürün veren bir tarlanın kiracı tarafından boşaltılması istemiyle açılan bir davada kiralayan tarafından kiralanan malın boşaltılabilmesi için mülga BK'nın 285 ve 287. Maddeleri uyarınca en az altı ay öncesinde yazılı olarak feshi ihbarda bulunulması gerektiği belirtilmiş, boşaltma isteminden 6 ay önce böyle bir yazılı bildirim geçilmediği için de kiralayanın tahliye isteminin reddedilmesine hükmedilmiştir (bkz. Yarg. 6.HD., T. 04.11.1977, E. 1977/6171, K. 1977/6225, Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi:

sözleşmeleri; feshi ihbara ilişkin sürenin öngörülmüş olması ve ayrıca fesih dönemlerine yer verilmemiş olması yönleriyle adi kira sözleşmelerinden ayrılır.[215] Tandoğan, kanunlarda öngörülmüş olan feshi ihbar süresinin, ayrıca fesih dönemlerinin öngörülmesine gerek bırakmayacak ölçüde uzun olduğu kanaatindedir.[216] Bu görüşe göre, örneğin süresi belirsiz olan bir ürün kira sözleşmesinin sözleşmenin başladığı tarihte bile feshi ihbarda bulunularak altı aylık feshi ihbar süresi sonunda sonlandırılabilecektir. Bir başka ifadeyle sözleşmeye taraf olanların belirsiz süreli ürün kira sözleşmesini altı aylık feshi ihbar sürelerine uygun olacak şekilde istediği an feshi ihbarda bulunarak altı ay sonunda sonlandırabilmesi mümkündür.[217] Arslan da TBK'nın 328. maddesinin II. fıkrasında veya yine TBK'nın 367. maddesinin III. fıkrasında öngörülmüş olan

---

01.09.2019)); Müslim Tunaboylu. **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları.** Ankara: Yetkin Yayınları, 2013, s.558.

[215] Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.610; Tandoğan. **a.g.e.**, s.208; Yavuz, **6098 Sayılı Türk...,** s.813; Duygu Demirel. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Ürün Kirası ve Diğer Kira Sözleşmelerinin Karşılaştırılması, **Legal Hukuk Dergisi,** c.11, S.129 (2013), s.79; Ancak doktrinde aksi yönde, hatalı olarak ürün kira sözleşmesinde sözleşme başlangıç tarihi esas alınarak belirlenecek altı aylık sürelerin dikkate alınarak feshi ihbarda bulunulması gerektiğine yönelik aksi yönde ve isabetli olmadığını düşündüğümüz kararlar da bulunmaktadır (bkz. Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** s.294; Altaş, **a.g.e.,** s.262; Ceran, **Kira Sözleşmeleri – Tahliye...,** s.1009; Benzer şekilde Yargıtay tarafından verilen ve yine isabetli olmadığını düşündüğümüz kararlarda da ürün kira sözleşmesinde feshi ihbar yoluyla sözleşmenin sonlandırılabilmesinin mülga BK m.287'ye dayanarak feshe ilişkin dönemler içerisinde feshi ihbarda bulunulması gerektiği, buna göre 1 yıllık sürenin bitmesinden en az altı ay önce feshi ihbarın karşı tarafa ulaştırılmış olması gerektiğine (Bkz. Yarg. 14.HD., T. 20.02.2007, E. 2007/113, K. 2007/ 1551, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 22.09.2019)); ürün kira sözleşmesinde feshi ihbarın sözleşme başlangıç tarihinden 6 ay geçtikten sonra yani yıllık sözleşme süresinin son 6 ayı içinde yapılmış olması halinde ihbarın geçersiz olacağı ve sözleşmenin bir sonraki sözleşme yılının ilk 6 ayında yapıldığı taktirde sonraki sözleşme yılı sonunda sona erebileceğine (Bkz. Yarg. HGK., T. 30.01.2008, E. 2008/13-21, K. 2008/37, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 22.09.2019)); BK m.285 gereğince belirsiz süreli kira sözleşmelerinde tarafların her birinin sözleşme dönemi içinde sürenin bitmesine altı ay kalıncaya kadar feshi ihbar hakkının olduğu, bu iradenin ilgili dönem için geçerli olduğu, sonraki dönemler için geçerli sayılamayacağına; fesih bildiriminin yalnızca kendi dönemi için geçerli olup ileriye etkili sonuç doğuramayacağı, dolayısıyla herhangi bir yıllık kira sözleşmesi dönemi içinde sözleşmenin 1 yıllık süre bitiminden önceki 6 aylık süre içinde feshi ihbarda bulunulmuş olması halinde, bu ihbarın geçersiz olacağı, dava devam ederken sonraki sözleşme döneminin bitmesine 6 ay kalıncaya kadar yeni bir feshi ihbarda bulunulması gerektiği, yani davaya konu olan dönem içindeki feshi ihbarın geçersiz olması nedeniyle bu ihbarın sonraki sözleşme dönemleri için geçerlilik taşımadığı, kısaca her sözleşme dönemi için ayrı bir feshi ihbar aranması gerektiği, buna uyulmadığı taktirde sözleşmenin varlığını sürdüreceğine (Bkz. Yarg. HGK., T. 29.01.2003, E. 2003/13-66, K. 2003/38, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 22.09.2019)) hükmedilmiştir.

[216] Tandoğan. **a.g.e.**, s.208; Aynı yönde başka bir görüş için bkz Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci. **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,** Ankara: Adalet Yayınevi, 2014, s.641; Demirel. **a.g.m,** s.79.

[217] Tunçomağ. **a.g.e.,** s.749; Arpacı. **Kira Hukuku ve...,** s.180; Tunaboylu. **a.g.e.,** s.554; Aydoğdu / Kahveci. **a.g.e.,** s.841.

fesih dönemlerinin, süresi belirli olmayan ürün kira sözleşmelerinin feshi ihbar yoluyla sonlandırılabilmesi için öngörülmemiş olduğu kanaatini taşımaktadır.[218]

Belirsiz süreli ürün kira sözleşmelerinin feshi ihbar sürelerine uygun olarak herhangi bir anda sonlandırılabileceğinden ve kanun koyucu tarafından feshi ihbar süresi öngörülmüş olmasına karşın fesih dönemlerinin öngörülmediğinden daha önce bahsetmiştik. Ancak tarımsal taşınmazların ürün kira sözleşmeleri bu duruma istisna oluşturmakta olup kanun koyucu tarafından bu ürünlerin kiralarında fesih dönemleri öngörülmüştür.[219] Bu durumla ilgili hüküm TBK'nın 368. maddesinin II. fıkrasında şöyle yer almaktadır:[220]

> "Aksine bir anlaşma yoksa, tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralarında yerel âdetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için; diğer ürün kiralarında ise herhangi bir zaman için fesih bildirimi yapılabilir."

Bu hüküm gereğince, tarımsal taşınmazlara yönelik feshi ihbarın, etkisini göstereceği tarihin ilkbahar ve sonbahar mevsimleri sonlarına gelecek şekilde yapılması gerekmektedir.[221] Bu düzenlemeyle sonbahar mevsiminde kiracının hasat

---

[218] Arslan, **a.g.e.,** s.104.

[219] Arslan, **a.g.e.,** s.104.

[220] TBK. **a.g.e.,** s.10819.

[221] Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.610; Tunçomağ. **a.g.e.,** s.749; Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** ss.294-295; Aker. **Ticari İşletme Kirası,** s.397; Feshi ihbarın, etkisini göstereceği tarihin ilkbahar ve sonbahar mevsimleri sonlarına gelecek şekilde yapılması gerektiğine ilişkin görüş için bkz. Aydoğdu / Kahveci. **a.g.e.,** s.640; Gülşah Sinem Aydın. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak Hasılat (Ürün) Kirasının Sona Ermesi. **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.18, S.1 (2013), s.451; Demirel. **a.g.m,** s.78; TBK'nın 368. maddesinin II. fıkrasına göre tarımsal ürünlerin kirasına yönelik olarak ilkbahar ve sonbahar mevsimleri dikkate alınmalıdır. İlgili hükümde belirtilen mevsimlerin başında mı yoksa sonunda mı etkili olacak bir feshi ihbarda bulunulması gerektiği belirtilmemiştir. Bu nedenle kanaatimizce dikkate alınması gereken esas şey, ilgili tarımsal üründe hasatın ne zaman yapılabildiğidir. Dolayısıyla feshi ihbarın da bu hasat zamanının sonuna gelecek bir tarihte fesih etkisini gösterecek şekilde yapılması uygun olacaktır. Dolayısıyla tarımsal ürünlerin kira sözleşmelerinde ilgili tarım ürününün hasat zamanının dikkate alınması, kiracı tarafın ürün hasadını toplayabilmesine imkan sağlayacak şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir. Örneğin Eylül ve Ekim aylarında hasatı yapılabilen tarımsal bir ürün için Ekim ayı sonunda fesih etkisini gelecek şekilde 6 ay öncesinde yani Nisan ayı sonuna kadar yazılı olarak feshi ihbarda bulunulması uygun olacaktır. Bu nedenle Yargıtay'ın şu kararının isabetli bulmamaktayız: *"Taraflar arasındaki uyuşmazlık zirai hasılat kira sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Hasılat kira sözleşmesinin mutlaka yazılı yapılması gerekmez. Hasılat kira sözleşmeleri, tarafların sözleşmede veya yasada öngörülen ihbar sürelerine uyularak taraflarca her zaman feshedilebilir. Ancak zirai amaçlı hasılat kira sözleşmelerinde fesih ihbarının sözleşmede aksine hüküm bulunmadıkça ilkbahar ve sonbahar dönemleri içinde yapılması gerekir. Fesih ihbarı sözlü de yapılabilir. Açıklanan nedenlerle fesih ihbarının süresi içinde yapılıp yapılmadığının kuşku ve duraksamaya yer olmayacak şekilde belirlenmesi gerekir."* (Bkz. Yarg. 14.HD., T. 21.11.2005, E. 2005/8216, K. 2005/10120, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 03.09.2019)); Benzer şekilde zeytinin hasat edildiği mevsim Sonbahar ayıdır ancak mevsimsel ve coğrafi koşullara bağlı olarak Eylül ayı başında veya Ekim

yaparak ürünü toplayabilmesi, ilkbahar mevsiminde ise taşınma maliyetinin daha düşük olabilmesi amaçlanmıştır.[222] Örneğin Yargıtay'ın aldığı bir kararda[223] bilirkişi yoluyla ayçiçeğinin hasat edilebileceği en uygun zamanın Eylül ayının son 15 günü olduğu belirlenmiştir. Bundan dolayı konusu ayçiçeği hasadına dayanan tarımsal bir taşınmaz olan belirsiz süreli ürün kira sözleşmesinin feshi ihbar yoluyla sonlandırılabilmesi, ancak kiracının ürün hasadını yapabilmesine olanak sunacak şekilde (verilen örnekte bilirkişi tarafından hasadın bitmiş olacağı öngörülen Ekim ayı başına denk gelecek şekilde) altı ay öncesinde (verilen örnekte Nisan ayı başında) kiralayan tarafından feshi ihbarda bulunulması ile mümkün olabilecektir. Yine Yargıtay'ın bir başka kararında,[224] konusu bir tarımsal taşınmaz olan ürün kira sözleşmesinde, bilirkişi tarafından ürünlerin hasat edilebileceği en uygun zamanın Ağustos-Eylül ayları olduğu belirlenmiştir. Dolayısıyla bu örnekte kiralayanın belirlenmiş olan hasat zamanı sonuna kadar, yani Eylül ayı sonuna kadar hasat yapabileceği, dolayısıyla hasadın Ekim ayı başında bitmiş olacağı göz önünde bulundurularak Nisan ayı başında feshi ihbarda bulunulması gerektiği anlaşılmaktadır.[225]

İlkbahar ve sonbahar mevsimlerinin tespit edilmesinde mevsimsel koşullar ile yerel adetler belirleyicidir. Bu doğrultuda Türkiye'de ilkbahar mevsiminin başlangıcı Mart ayı başı, sonbahar mevsiminin başlangıcı ise Ekim ayı başı olarak kabul edilmektedir.[226] Diğer ürünlerin kirasına ilişkin sözleşmelerdeyse herhangi

---

ayında veya Kasım ayı sonunda hasat yapılması gerekebilir. Buna göre feshi ihbarın Sonbahar mevsiminin bitiminde yani Kasım ayı sonunda fesih etkisini gösterecek şekilde 6 ay öncesine kadar yani Mayıs ayı sonuna kadar yapılmış olması gerektiği kanatindeyiz.

[222] Öztürk. **Teoride ve Uygulamada...,** s.295; Aydoğdu / Kahveci. **a.g.e.,** s.641; Demirel. **a.g.m,** s.78.

[223] Yarg. 3.HD., T. 10.12.1985, E. 1985/7195, K. 1985/7627, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 24.09.2019).

[224] Yarg. 6.HD., T. 30.09.1968, E. 1968/3122, K. 1968/3926, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 24.09.2019); Yargıtay'ın bir başka benzeri kararı için bkz. Yarg. 6.HD., T. 17.05.1971, E. 1971/2018, K. 1971/ 2357, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 24.09.2019).

[225] Arslan, **a.g.e.,** s.104.

[226] Tandoğan. **a.g.e.,** s.209, dn. 52; Aydın. **6098 Sayılı Türk...,** s.451; Bu konudaki Yargıtay kararı için bkz. *"Dava konusu taşınmaz mal davalıya tarla olarak kiralanmıştır. BK. 285.maddesi hükmünce müddet hakkında sözleşmeye veya mahalli adetle hilafına bir hüküm tayin edilmemişse iki taraftan her biri en aşağı altı aylık bir ihbar müddetine uymak şartıyla akdi bozma hakkını haizdir. Hilafına mukavele yoksa zirai gayrımenkullerde mahalli adetçe cari ilkbahar ve sonbahar mevsimi için diğer bütün kiralarda herhangi bir zaman için feshi ihbar caizdir. Mahalli adet umumiyetle ilkbahar mevsimi için Mart, sonbahar mevsimi için Ekim ayı kabul edilmektedir."*

bir anda, o anın 6 ay öncesinde feshi ihbarda bulunmuş olmak kaydıyla ürün sözleşmesinin sonlandırılabilmesi mümkündür. Kanunlarda diğer ürünlere ilişkin kira sözleşmelerine yönelik olarak herhangi bir dönem içinde feshi ihbarda bulunulabileceği öngörülmüş olsa da TMK'nın 2.maddesinde belirtilen dürüstlük kurallarına riayet etme ilkesiyle bunun sınırı çizilmiştir. Bu doğrultuda, feshi ihbar süresinin feshi etkisini göstereceği anın, kiracı tarafından çeşitli şekillerde masraf yapılma suretiyle yatırımda bulunulan bir üründen maddi-manevi karşılık alınabilecek bir zamana denk gelecek şekilde yapılmaması gerekir.[227] TBK'nın 368. maddesinin II. fıkrasında yer alan hükümde tarımsal taşınmazlara ilişkin öngörülmüş olan feshi ihbar döneminin, ilkbahar ve sonbahar mevsimlerine uygun olacak şekilde sınırlandırılması da bu kurala yönelik bir uygulamadır. Ürün kira sözleşme türlerinden bir diğeri olan hayvan kira sözleşmelerinde de sözleşmeye taraf olanların her birinin dürüstlük kurallarına riayet ederek istedikleri bir anda feshi ihbarda bulunabilmeleri mümkündür.[228] Kiralayanın feshi ihbarda bulunmasına karşın kiracı olanın kiralanan ürünü geri teslim etmemesi halinde kiralayanın dava açabilmesi, ancak altı aylık feshi ihbar süresi bitimiyle birlikte mümkündür.[229] Bir başka deyişle feshi ihbar süresinin dolmaması halinde kiralayanın iade davası açabilmesi mümkün değildir. Daha önce de belirttiğimiz üzere, kanunlarda feshi ihbar süresinin bitimiyle birlikte açılabilecek davanın ne kadar süre içinde açılması gerektiğine yönelik bir madde bulunmamaktadır. Kanaatimizce iadeye ilişkin dava, altı aylık feshi ihbar süresinin bittiği andan itibaren ve tarımsal taşınmazın yeniden ekilmek üzere taşınmaz üzerinde kiracının işlemlere başlayacağı dönem öncesinde açılmalıdır.[230]

(Yarg. 6.HD., T. 16.09.1976, E. 1976/5478, K. 1976/5357, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 25.09.2019)).

[227] Aker. **Ticari İşletme Kirası,** s.397; Altaş, **a.g.e.**, s.262.

[228] Aydoğdu / Kahveci. **a.g.e.,** s.641.

[229] Aydın. **6098 Sayılı Türk...,** s.451.

[230] Yargıtayın bir kararında tarımsal araziler haricinde hasılat veren ürünlerin kiralarında herhangi bir zamanda feshi ihbarda bulunarak feshi ihbarın karşı tarafa ulaştığı andan 6 ay sonradan itibaren dava açılabileceğine hükmedilmiştir (Bkz. Yarg. 6.HD., T. 30.05.1986, E. 1986/6257, K. 1986/7778, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 25.09.2019)); Yargıtay'ın bir diğer kararındaysa kiralayan tarafından kanunda belirtilmiş içerik ve biçimlere uygun olacak şekilde fesih bildiriminde bulunulduğunda, 6 ay sonradan itibaren açılacak davanın takip eden sözleşme dönemi sonundan önce açılması gerektiğine hükmedilmiştir. Buna göre süresi belirli olmayan ütün kira sözleşmelerinde kanunda sözleşmenin sonlandırılabilme tarihi veya dava açılabilmesi feshi ihbarın karşı tarafa ulaştığı andan 6 ay sonra olacak şekilde düzenlenmiş

ancak davanın feshi ihbar üzerinden 6 ay geçtikten sonra ne kadar süre içinde açılması gerektiği belirtilmemiştir. Bu nedenle örneğin Mayıs ayında tarlanın ekilerek Ekim ayının ikinci yarısında hasatın yapılabildiği belirsiz süreli bir ürün kira sözleşmesinin kiralayan tarafından Nisan ayı sonunda kiracıya feshi ihbarın yazılı olarak ulaştırılması sonrası Ekim ayı sonunda kiracının tarlayı boşaltmak istememesi halinde kiralayan tarafından Kasım ayı başı itibariyle açılabilecek davanın sonraki yılın Ekim ayı sonuna kadar yapılabilmesi halinde örneğin Haziran ayında yapılması ve davanın kısa sürede (3 ay içinde) kiralayan lehine sonuçlanması durumunda kiracı Mayıs ayında tekrar tarlayı ekmek üzere hazırlık işlemlerine başlamış olacağı için kiracı açısından ilgili yılın Ekim ayı ikinci yarısında hasat yapılabilmesi mümkün olmayacak, tarlayı ekmek için yaptığı masrafları karşılıksız kalacağı gibi bu ekimden elde edilebilecek mahsül de haksız olarak kiralayana geçmiş olacaktır. Bu bakımdan Yargıtay'ın feshi ihbarın 6 ay sonrasından itibaren herhangi bir tarihte veya takip eden dönemin sonuna kadar dava açılabileceğine hükmeden kararlarını isabetli bulmuyoruz. (Bkz. Yarg. HGK., T. 29.01.2003, E. 2003/13-66, K. 2003/38, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 22.09.2019)).

BEŞİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA FESHİ İHBAR

Bu bölümde konut ve çatılı işyerlerinde feshi ihbar konusu, süresine göre (belirli ve belirsiz süreli) ve sebebin kaynağı olan tarafa göre (kiracı ve kiraya veren) feshi ihbarı özelinde incelenecektir. Ancak konuya geçmeden önce 'konut ve çatılı işyeri' kavramına kısaca değinmekte fayda bulunmaktadır.

Kanun koyucu, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 269. maddesi ve devamındaki "konut ve işyeri kirası" kavramından yola çıkarak "konut ve çatılı işyeri kiraları" kavramı üzerinden düzenlemelerde bulunmuştur.[231] Esasen, üzerinde çatı bulunmayan açık semt pazarları, şenlik veya panayır yerinde yapısız açık bir kira alanı gibi taşınmazları kapsamayan, ancak taşınmazların büyük bir bölümünü oluşturan ve 2011 yılında kabul edilen 6098 Sayılı TBK ile ayrı, özel bir ayırım ile hükme bağlanan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, her taşınmaz için değil, yalnızca kullanımı konut ve/veya işyeri amaçlı olan taşınmazların kiralanmasıyla ilgili sözleşmelerdir. Konut ve/veya işyeri amaçlı olmayan taşınmazların kiralanmasıyla ilgili sözleşmeler ise TBK'nın kira sözleşmesi başlıklı dördüncü bölümünde yer alan genel hükümlerden taşınmazlara ilişkin hükümlere tabi olacaktır. Diğer yandan her çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesi de çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlere tabi değildir. TBK'nın 339. maddesine göre konut ve/veya işyeri amaçlı kullanılan çatılı taşınmazlarla ilgili kira sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanabilmesi için kira süresinin en az 6 ay olması koşulu bulunmaktadır. Bu durumda da kira sözleşmesine, eğer ürün kirası nitelikleri taşımıyorsa TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri uygulanacaktır.[232]

---

[231] Daşlı. **a.g.e.,** s.62.

[232] AÖF. **Huk106U - Medeni Hukuk II. Ünite 7: Kira, Ödünç, Hizmet ve Eser Sözleşmeleri**, 27 Nisan 2018, (Çevrimiçi) https://alonot.com/wp-content/uploads/2019/06/Anadolu-A%C3%B6f-Medeni-Hukuk-2.pdf (Erişim Tarihi: 05.08.2019), s.1.

1. SÜRESİNE GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA FESHİ İHBAR

Süresine göre konut ve çatılı işyeri kiralarında feshi ihbar konusu, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında feshi ihbar ve belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında feshi ihbar olmak üzere iki kısımda ele alınacaktır.

I. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Feshi İhbar

TBK'nın 347. maddesinde yer alan hükümlere göre, süresi belirli olan bir konut veya çatılı işyeri kiralamaya yönelik bir sözleşme imzalayan taraflar arasından kiracının, kira sözleşmesinin süresinin bitmesinden en az 15 gün öncesinde feshi ihbar yoluyla kira sözleşmesini sonlandırabilme hakkı bulunmaktadır. İlgili maddeye göre kiracının feshi ihbar hakkını kullanmaması durumda sözleşmenin aynı şartları taşıyacak şekilde 1 yıl daha uzamış olacaktır. Kiracının korunmasını amaçlayan 'nispî emredici' özelliğe sahip bu hükme aykırı kurulmuş olan kira sözleşmelerinin kural gereği kesinlikle hükümsüz olacağı muhakkaktır. Fakat bu sürenin kiracıya lehte olacak şekilde azaltılabilmesi ya da tamamiyle kaldırılabilmesi de mümkündür. Kiracı tarafa tanınmış olan feshi ihbar hakkıyla kira sözleşmesi, süresinin bitmesiyle beraber sonlanmaktadır. Bu tür bir sonlandırmanın mümkün olabilmesi için, sözleşmenin bitmesinden en az 15 gün önceye kadar feshi ihbarın kiralayan tarafa ulaştırılmış olması gerekmektedir.[233]

TBK'da kiracıya tanınmış olan feshi ihbarla kira sözleşmesini sonlandırma hakkının, yukarıda belirtildiği şekilde kiralayana tanınmadığı görülmektedir. Bir

---

[233] Fikret Eren, **Borçlar Hukuku, Genel Hükümler.** 23. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2018, s.411; Serdar Nart, **Borçlar Hukuku.** 1. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2014, s.221; Kırmızı, **6098 Sayılı Yasada...,** ss.369-370; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.,** ss.322-323; Aydemir, **a.g.e.,** ss.152, 192; Canan Ruhi ve Cemal Ahmet Ruhi. **Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatları ile).** Ankara: Seçkin Yayınları, 2016, s.94; Mehmet Öztürk, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri. **D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi,** Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C.19, Özel Sayı (2017), s.1555; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** ss.309-310; İnceoğlu, **C.2,** s.315; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel...,** s.107; Merve Akgün Akay, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri.** Ankara: Seçkin Yayınları, 2017, s.15; Erhan Günay, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi.** 1. Baskı. Ankara: Seçkin Yayınları, 2017, s.144.

diğer ifadeyle, sözleşmenin süresinin biteceği tarihten 15 gün öncesine kadar gerçekleştirilecek bir feshi ihbarla kiralayanın sözleşmeyi sonlandırma hakkı bulunmamaktadır. Ancak kiralayan yalnızca 10 yıllık uzama süresi bittiği an başlayan her uzama yılının bitmesine en geç 3 ay kalana dek feshi ihbarda bulunmak suretiyle bir sebep göstermeksizin kira sözleşmesini sonlandırabilir. Feshi ihbarla belirli süreli konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesini sonlandırma hakkı hem kiracının hem de kiralayanın menfaatlerini korur nitelikte bir haktır. Bu doğrultuda sözleşme taraflarının fesih hakkına aleyhte olacak şekilde sözleşme yapmaları veyahut sözleşme maddeleri arasında bu yönde bir madde koymaları yasalara uygun olmadığı gibi bu tür bir uygulamada bulunularak kurulan kira sözleşmeleri veya sözleşmenin feshi ihbara aleyhte maddeleri kesinlikle hükümsüz sayılır.[234]

Kira sözleşmesinin 10 yıllık uzama süresinin bitiminden itibaren kiralayanın her uzama yılının sonunda kira sözleşmesini sonlandırabilme hakkı, 6098 Sayılı TBK ile yürürlükten kalkan eski 6570 sayılı Kanun'da yer almayan, yani TBK ile getirilen bir yeniliktir. Hukuk doktrininde kira sözleşmesinin 10 yıllık uzamasına ilişkin sürenin fazla olduğu ve 5 yılla sınırlandırılması gerektiği görüşü de mevcuttur. Fakat doktrindeki yaygın görüşe göre hem kiracı hem de kiralayanın korunmasını amaçlayan bu 10 yıllık süre daha isabetlidir.[235]

II. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Feshi İhbar

TBK'nın genelinde kendini gösteren kiracının korumasına yönelik amaç, süresi belirli olmayan konut ve çatılı işyerlerinin kira sözleşmeleri için de geçerliliğini korumaktadır. Bundan dolayı, belirsiz süreli konut ve çatılı işyerlerinin kira sözleşmelerinde kiracının, genel hükümler doğrultusunda istediği an feshi ihbar yoluyla sözleşmeyi sonlandırabilmesi mümkündür. Diğer yandan kiralayan ise süresi belirli olan konut ve çatılı işyerlerinin kira sözleşmelerindekine benzer şekilde kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden 10 yıl sonradan başlayarak belirsiz

---

[234] Han, **a.g.e.,** s.26; İnceoğlu, **C.2,** s.204.

[235] Eren, **Borçlar Hukuku, Genel...,** s.412.

süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini feshi ihbar yoluyla sonlandırabilir. TBK'nın 348. maddesinde belirtilen 'genel hükümler' ile haklı bir sebebin varlığına başvurulması kastedilmemekte, feshin süresine ve uygulama usulüne yönelik TBK'nın 348 ve devam maddelerinde yer alan hükümlere uygun olması anlamına gelmektedir.[236]

Konut ve çatılı işyerlerinin kiralarında, sözleşmenin süresinin belirli olması veya olmamasından bağımsız olarak feshi ihbarın yazılı olarak yapılma zorunluğu bulunmaktadır. TBK'nın 348. maddesi gereğince 'yazılı şart' bir 'geçerlilik şartı'dır. Konut ve çatılı işyerlerinin kira sözleşmelerinde feshi ihbarın yazılı olarak yapılmaması halinde feshi ihbar geçersiz sayılır ve bu ihbara dayanılarak fesih istemi yapılamaz.[237]

2. SEBEBİN KAYNAĞI OLAN TARAFA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA FESHİ İHBAR

Sebebin kaynağı olan tarafa göre konut ve çatılı işyeri kiralarında feshi ihbar konusu, kiraya verenden kaynaklanan feshi ihbarı ve kiracıdan kaynaklanan feshi ihbarı olmak üzere iki kısımda ele alınacaktır.

I. Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Feshi İhbar

Konut ve çatılı işyerlerinin kiralarına ilişkin sözleşmelerin kiralayandan kaynaklanan dava yolu ile sonlandırılması, TBK'nın 350. ve davam maddelerinde

---

[236] **6098 Sayılı Yasada...,** s.377; Mustafa Kırmızı, **Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku**. 1. Baskı. Ankara: Bilge Yayınevi, 2013, ss.411-412; İnceoğlu, **C.2,** s.318; Günay, **a.g.e.,** s.1059; Mithat Ceran, **Kira Sözleşmesi, Tahliye.** 1. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012, s.90; Akgün Akay, **a.g.e.,** s.21; Kürşad Yağcı, Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Verenin Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi, **İstanbul Hukuk Mecmuası**, C.76, S.2 (2018), s.629; Zapata. **a.g.e.,** s.142.

[237] Nart, **a.g.e.,** ss.221-222; Eren, **Borçlar Hukuku, Genel...,** s.412; Doğan. **a.g.e.,** s.66; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.,** s.324; Aydemir, **a.g.e.,** s.192; Ruhi / Ruhi, **a.g.e.,** ss.95-96; Öztürk, **Konut ve Çatılı...,** s.1555; Aydemir, **a.g.e.,** s.155; Erol Türel, Açıklamalı - **İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmeleri. Cilt II,** İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015, s.102; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.314; Kırmızı, **Açıklamalı-İçtihatlı Kira...,** ss.412, 417; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel...,** s.108; Günay, **a.g.e.,** s.1105; Akgün Akay, **a.g.e.,** s.30.

sınırlandırılmış olarak hükme bağlanmıştır. TBK'nın 350. maddesinde geçen hükme ilişkin üst başlık doğrudan 'kiralayandan kaynaklı sebepler ile' ilgili hüküm olduğunu vurgulamaktadır. Bu hüküm gereğince kiralayandan kaynaklı sebeplerin 3'e ayrıldığı görülmektedir. Bunlar;[238]

- Kiralayan ve yakınları tarafından kiralanan mala duyulan ihtiyaç sebebi ile,
- Kiralanan malın tekrar inşasının ve/veya imarının yapılmak istenmesi sebebi ile,
- Kiralanan malın yeni sahibinin ihtiyacı sebebi ile.

Tahliye davasının sonucunda hükme bağlanan kararın, sözleşmeyi sonlandırması sebebiyle, bozucu yenilik doğurması söz konusudur. Dolayısıyla tahliye davası da bozucu yenilik doğurma niteliği taşıyan bir dava sayılır. Fakat uygulama noktasında yargı yalnızca kira sözleşmesini sonlandıran bir karara varılmamakta, aynı zamanda kiracı tarafa, uyuşmazlık konusu taşınmaz malı kiralayana bırakması doğrultusunda da karara varılmış olduğundan, 'eda davası' niteliği de söz konusu olmaktadır.[239]

A. Kiraya Verenin ve Yakınlarının Kiralanana Duyduğu Gereksinim Sebebiyle

TBK'nın 350. maddesi gereğince, kiralayan tarafın bizzat kendisinin veya eşinin, üst ve altsoyu veyahut yasal olarak bakma yükümlülüğü bulunan bireylerin konut ve/veya çatılı işyerine ihtiyaç duyması halinde, sözleşmeyi, eğer belirli süreliyse kiranın süresinin bitimi itibariyle, eğer belirsiz süreliyse de genel hükümlerde belirtilen fesih dönemleri ve feshi ihbara ilişkin sürelere uygun olması şartıyla belirlenmiş olan tarihten itibaren 1 ay içinde bir tahliye davası açma yoluyla sonlandırabilmektedir.[240]

---

[238] Han, **a.g.e.**, s.43.

[239] Kırmızı, **Açıklamalı-İçtihatlı Kira...**, s.421.

[240] Aydemir, **a.g.e.**, s.194; Eren, **Borçlar Hukuku, Genel...**, s.414; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.**, s.367; Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.**, s.330; Ruhi / Ruhi, **a.g.e.**, s.97; Günay, **a.g.e.**, s.1109; Gümüş.

Genellikle yargı sürelerinin uzunluğu nedeniyle, kiralayan, duyduğu gereksinimi sebebiyle tahliye davasıyla beraber kira tespitine ilişkin bir talepte de bulunmaktadır. Bu noktada, yargı sürelerinin uzunluğu da göz önünde bulundurularak kiralayanın kiraya ilişkin bedeli o anın şartları ile uyumlu olacak şekilde düzenleyebilmesi amaçlanmaktadır. Kiralayanın gereksinimi sebebi ile tahliyeyle beraber kira tespiti talebinde de bulunulmuş olunması, kiralanana duyduğu gereksinimde samimiyetsizlik olduğu anlamında değerlendirilmemelidir. Tam tersi, uzun yargı süreleri boyunca kiralayan tarafında oluşacak mağduriyetin önlenebilmesi amacıyla kira tespit başvurusu yapılmaktadır.[241]

Kiralayan ve yakınları tarafından kiralanan mala duyulan ihtiyaç sebebi ile sözleşmenin sona erdirilebilmesi, belli şartlar dahilinde mümkündür. Bu şartlar;[242]

1) Kiralayan tarafın bizzat kendisinin veya eşinin, üst ve altsoyu veyahut yasal olarak bakma yükümlülüğü bulunan bireylerin kiralanana duyduğu gereksinimin varlığı,
2) Gereksinimde samimiyet ve gerçeğin olması,
3) Kira sözleşmesinin süre bitimi itibariyle 1 ay içinde Tahliye Davası'na başvurulmuş olması,
4) Kiraya verme yasağına uyulması,
5) Dava hakkının gereğince kullanılması.

B. Yeniden İnşa ve İmar Sebebiyle

Kiralanan malın tekrar inşa ve/veya imar sebebi ile önemli düzeyde onarılmasına, genişletilmesine veya değiştirilmesine gereksinim duyulabilir. Bu tür işlerin gerçekleştirilmesi esnasında kiralanan malın kullanılmasına imkân bulunmuyorsa, kiralayanın, belirli süreli sözleşmeler için süre bitiminde tahliye

---

"Yeni" 6098 Sayılı..., s.341; İnceoğlu, **C.2,** s.340; Ömer Ergün, **Borçlar Hukuku (Özel Hükümler).** 18. Baskı. Ankara: Turhan Kitabevi, 2018, s.177; Tunaboylu. **a.g.e.,** s.595; Mithat Ceran, **Kira Sözleşmeleri - Tahliye ve Tesbit Davaları.** 2. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2015, s.753.

[241] Ruhi, **a.g.e.,** s.891.

[242] Han, **a.g.e.,** s.44.

davası açabilmesi mümkün iken; süresi belirli olmayan kira sözleşmelerindeyse TBK'nın 350. maddesi gereğince kira hakkındaki genel hükümler çerçevesinde fesih dönemlerine veya feshi ihbar sürelerine uyarak tespit edilecek bir tarih itibariyle 1 ay içerisinde dava yolu ile sözleşmeyi sonlandırabilmesi mümkündür. Bu noktada, kiralanan malın tekrar inşa ve/veya imar sebebi ile önemli düzeyde onarılmasına, genişletilmesine veya değiştirilmesine yönelik işlem için, bu işlerin gerçekleştirilmesi sırasında kiralanan malın kullanılmasının "imkânsız" olması halinde tahliye davası açılabildiği görülmektedir.[243]

Yeniden inşa ve imar sebebiyle sözleşmenin sona erdirilebilmesi, belli şartlar dahilinde mümkündür. Bu şartlar;[244]

1) Kiralananın tekrar inşası ya da imarı sebebiyle gerçekleştirilecek onarımının, genişletme ve değiştirme işlerinin önemli düzeyde olması,
2) Kiralananın tekrar inşası ya da imarı esnasında konut ve/veya işyeri olarak kullanımına imkân bulunmaması,
3) Tahliye davasının açılmasında gereken süreye uyulmuş olması,
4) Kiraya verme yasağına uyulması,
5) Dava hakkının gereğince kullanılması.

---

[243] Yavuz / Acar / Özen, **a.g.e.,** s.336; Tunaboylu, **a.g.e.,** s.823; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.,** s.383; Aydemir, **a.g.e.,,** s.210; Şenyüz, **a.g.e.,** s.316; Seda Öktem Çevik, **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması. 1**. Baskı. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016, s.281; Ruhi / Ruhi, **a.g.e.,** s.101; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** ss.353-354; Ceran, **Kira Sözleşmesi, Tahliye,** s.93; İnceoğlu, **C.2,** s.405; Akgün Akay, **a.g.e.,** s.94; Ergün, **a.g.e.,** s.178; Ceran, **Kira Sözleşmeleri – Tahliye...**, s.754; Bu konuya ilişkin kiraya veren tarafın kiracıya tahliye davası açtığı bir davaya yönelik Yargıtay'ın aldığı kararda; iş yeri amaçlı kullanım için kiralanan mülkte yapılması planlanan tadilatlar esnasında davalı tarafın mülkte bulunabilmesine ve işinin gerektirdiği çalışmaları sürdürebilmesine imkân bulunmadığını,... proje içeriğine göre duvarlara alçı ve tavana ahşap döşeme kaplama yapılması esnasında mülkteki eşya ve diğer malzemelerin bir tarafta toplanabilmesine imkân bulunmadığını, tadilat sırasında tahliye edilmesinin uygun görülmesi istenmişse de yapılmış olan keşifler ve yerinde düzenlenmiş olan bilirkişi raporu doğrultusunda kiralanan mülkte yapılması planlanan boya-badana ve parke döşenmesi işlerinin basit tadilatlar olarak göründüğü, imar amacıyla önemli düzeyde (esaslı) tadilatlar olarak görünmediği saptandığından, kiralananın tekrar inşası, önemli düzeyde tamiri ve tadilatı sebebiyle açılmış olan davanın reddedilmesine karar verilmesinin gerektiği, tahliye davasının kabulünün doğru olmadığı hükmü verilmiştir. (Yarg. 6.HD., 18.01.2016, E. 2015/2565, K. 2016/25, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 23.08.2019)).

[244] Han, **a.g.e.,** ss.68-73.

C. Yeni Malikinin Gereksinimi Sebebiyle

Kiracı tarafından sözleşme çerçevesinde kiralanan malın kullanımının sürdürülmesine karşın satış, icra, bağış, miras veya kamulaştırma yolu ile kiralanan malın mülkiyet sahipliğinde bir el değiştirme olabilir. Bu durumlarda, kira ilişkisinin süreceği ve kiralananın yeni sahibinin sözleşmeye taraf olacağı kabul edilir.[245] Bu doğrultuda kira sözleşmesine dayanılarak kiracı tarafından kiralanan malın kullanımına devam edilir. Ancak gereksinim şartlarının varlığı durumunda kiralananın yeni sahibinin gereksinimi sebebiyle bir tahliye davasının açılması da mümkündür.[246] Kiralananın yeni sahibinin, gerek konut ve çatılı işyerlerinin kiraları hakkındaki tahliyeye ilişkin diğer sebeplere dayalı olarak sözleşme sonlandığında, gerekse TBK'nın 351.maddesinde geçen şartların varlığı durumunda kiralanana gereksinimi sebebiyle tahliye davası açması mümkündür. Mülga 818 sayılı BK'da kiralananın yeni sahibi, mülkiyetine sahip olduğu taşınmaz malın kiracısını kabul etmeye zorlanmamaktaydı. Bunun yanı sıra eski BK'da kiralananın yeni sahibinin feshi ihbarda bulunmaması halinde sözleşmenin devam edeceği varsayılmaktaydı. TBK'yla getirilen yeni hükümler sayesinde kira ilişkisinin mülkiyete sahiplikle beraber sürdürülebilmesi ve kiralananın yeni sahibinin de kira sözleşmesinin taraflarından biri olabilmesi sağlanmıştır.[247]

Kiralanan malın mülkiyetine sahip olan yeni kişiye tanınmış olan bu hakkın, yalnızca konut ve/veya çatılı işyerlerine ilişkin gereksinime yönelik

---

[245] Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku (Özel...,** s.90.

[246] Halihazırda içinde bir kiracının bulunduğu ve işyeri amaçlı kullanılan bir mülkü satın alarak yeni sahibi olan tarafın açtığı bir tahliye davasınının kiracı tarafından açılan dava ile bozulmasına yönelik davada Yargıtay tarafından; mülkün yeni sahibinin işyeri amaçlı olarak sahibi olduğu mülkü kullanmak istediği, davaya konu olan mülkün, yeni sahibinin kırtasiye amaçlı yeni işyeri planının amacına uygun olduğunun saptanması nedeniyle, mülkün yeni sahibinin öne sürdüğü gereksinim gerekçesinin samimiyetinin ve gerçekliğinin kabul edilmesi gerektiği, bundan dolayı da mahkeme tarafından tahliye talebinin kabul edilmesine karar verilmesinin gerektiği, yazılı gerekçeyle reddedilmesi yönündeki bir kararın doğru olmayacağına hükmedilmiştir (Yarg. 6.HD., 03.02.2011, E. 2010/10298, K. 2011/1141, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 23.08.2019); Türel, **a.g.e.,** ss.159-160; Eren, **Borçlar Hukuku, Genel...,** s.418; Şenyüz, **a.g.e.,** s.315; Öktem Çevik, **a.g.e.,** s.252; Ruhi / Ruhi, **a.g.e.,** s.102; Mustafa Özdoğan ve Tuba Oymak. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye.** Ankara: Bilge Yayınevi, 2013, s.553; Gümüş. **"Yeni" 6098 Sayılı...,** s.357; Kırmızı, **Açıklamalı-İçtihatlı Kira...,** s.507; Akgün Akay, **a.g.e.,** s.118; Ergün, **a.g.e.,** s.179; Ceran, **Kira Sözleşmeleri – Tahliye...,** s.754.

[247] Feyzioğlu. **a.g.e.,** s.416; Özdoğan / Oymak, **a.g.e.,** s.557; Zevkliler / Gökyayla. **a.g.e.,** s.379; Türel, **a.g.e.,** s.160; Ceran, **Kira Sözleşmesi, Tahliye,** s.93; Ruhi / Ruhi, **a.g.e.,** s.103, Aydemir, **a.g.e.,** s.215; Burcuoğlu, **a.g.e.,** ss 438-439; Tunaboylu, **a.g.e.,** s.871.

kullanılabilmesi mümkündür fakat kiralananın tekrar inşası ya da imarı sebebiyle tahliye davasına yönelik bir dayanak olarak kabul edilemez.[248]

Yeni malikinin gereksinimi sebebiyle sözleşmenin sona erdirilebilmesi belli şartlar dahilinde mümkündür. Bu şartlar;[249]

1) Kiralananın yeni sahibinin konut ve/veya işyerine duyduğu gereksinimin varlığı,
2) Kiralananın yeni sahibinin ihtara ve tahliyeye yönelik talebe ilişkin sürelere riayet etmesi,
3) Sözleşmenin doğurduğu şahsi hakka yönelik kiracının adına herhangi bir şerh bulunmaması,
4) Kiraya verme yasağına uyulması,
5) Dava hakkının gereğince kullanılması.

II. Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Feshi İhbar

TBK'nın 352. maddesi gereğince kiracının, kiralanan malın teslimi sonrası kiralayan tarafa karşı, kiralanan malı belirli bir tarih itibariyle boşaltmış olacağını yazılı bir şekilde kabul etmesine karşın bu eylemi gerçekleştirmemiş olması durumunda, kiralayan tarafın sözleşmeyi o tarih itibariyle 1 ay içerisinde icraya yönelik başvuru ya da dava açma yoluyla sonlandırabilmesi mümkündür. Aynı maddenin ikinci paragrafına göre kiracının, 1 yılın altındaki bir kira süresine sahip sözleşmeler için sözleşmede kiraya ilişkin geçen süre içerisinde, 1 yıl ve üzeri kira süresine sahip sözleşmeler içinse ilgili kira süresi içerisinde kiraya ilişkin bedeli ödemede başarısız olması nedeniyle kendine yazılı 2 haklı ihtar verilmesine yol açmışsa, kiralayanın, kira süresi bitiminden ve 1 yılın üzerindeki kira sürelerinde ise ihtarda bulunulan kira yılının bitmesinden itibaren 1 ay içerisinde, sözleşmeyi dava yolu ile sonlandırabilmesi mümkün olabilmektedir. TBK'nın 352. maddesinin son paragrafına göreyse; kiracı ya da beraber yaşamakta olduğu eşi aynı ilçenin ya da beldenin belediyece belirlenmiş sınırları içerisinde oturmak için uygun nitelikleri

[248] Burcuoğlu, **a.g.e.,** s.438; Özdoğan / Oymak, **a.g.e.,** s.555.
[249] Han, **a.g.e.,** ss.62-66.

taşıyan bir konuta sahipse ve de kiralayan taraf, sözleşme kurulurken bu konuda bilgilendirilmemişse, kira sözleşmesinin bittiği an itibariyle 1 ay içerisinde kiralayan tarafça dava yolu ile sonlandırabilme imkânı da bulunmaktadır.[250]

[250] TBK. **a.g.e.,** s.10816.

SONUÇ

Kira sözleşmeleri; bir eşyadan yararlanılması ve eşyanın kullanılmasına ilişkin hakkın, bir ücret karşılığı, belirli ya da belirli olmayan bir süre zarfında başka birine devredildiği sözleşmeler olup; kiralanan, kira bedeli ve tarafların karşılıklı anlaşması olmak üzere üç temel unsura sahiptir. 'Kiralanan' unsuru; 'kiraya konu olan taşınır veya taşınmaz eşya' ve 'kiraya veren tarafın, kiraya konu olan eşyaya ilişkin kullanım hakkını kiracıya bırakması'nı içine alır. Kira bedeli, kiraya esas malın kullanımının kiraya veren tarafından kiracıya bırakılmasıyla kiracının tarafında oluşan borcun karşılığıdır. 'Tarafların karşılıklı anlaşması' unsuru ise kiraya konu olan eşyanın kiralanması konusunda, dolayısı ile kira konusu eşyaya yönelik kullanım hakkının bahsi geçen sözleşme çerçevesinde kiracıya devredilmesi konusunda kiraya veren ile kiracının örtülü veya açık olarak anlaşma sağlamalarıdır.

Hukuki nitelikleri açısından bakıldığında kira sözleşmeleri; bireylerin özgür iradeleriyle razı olarak oluşturdukları, kurulmalarında her iki tarafın birbirine uygun ve karşılıklı irade beyanlarının olmasının yeterli sayıldığı; kiraya verenin kiralanan eşyayı kullandırma karşılığında kiraya ilişkin bir bedeli isteme hakkını kazandığı, borcun tam olarak sözleşmenin taraflarına yüklenmesini sağlayan; karşılıklı olmaları niteliği sayesinde kullanım ödüncü (ariyet) sözleşmelerinden ayrılan, kurulmasıyla birlikte kiracı ile kiraya veren arasında teknik olarak bir borçlanma ilişkisi şeklinde geniş bir "adi kira ilişkisi" kurulmuş olan ancak kiraya veren tarafça kiralanan eşyanın kullanımının kiracıya devredilmesiyle beraber kiracının kullanımına sunulması (teslim edilmesiyle), kiracı ile kiraya veren arasında dar bir "adi kira ilişkisi" oluşturan, diğer yandan bahsi geçen bu ilişkinin gerçekleşmesiyle beraber sözleşmede tekeffül sorumluluğuna ilişkin hükümlere uygulama alanı oluşturan; feshe ve feshi ihbara ilişkin birtakım hakların kullanılabilmesi mümkün olan; kiraya ilişkin bedelin çoğunlukla dönemsel edimleri yerine getirecek şekilde ödendiği bir sürekliliğe sahip borç ilişkileri olan, ancak kira sözleşmelerine süreklilik özelliğini kazandıran durumun kiracı tarafından kiraya ilişkin bedelin dönemsel olarak ödenmesine yönelik borcun değil, aksine kiracının

ilgili ödemeyi yerine getirmeye yönelik menfaatin zaman süreci içine yayılmasına olanak sunan, kiralaya verenin kiralanan şeyi kiracıya kullandırmasına ve kira sözleşmesinde mutabık olunan kullanıma uygun olacak şekilde bulundurmasına ilişkin borç olma özelliği taşıyan sözleşmelerdir.

Kira sözleşmeleri, TBK'nın "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölümünde düzenlenmiştir. 818 Sayılı (eski) Borçlar Kanunu'nda yer alan kira sözleşmeleri türleri, 6098 Sayılı (yeni) Türk Borçlar Kanunu ile farklı ayırımda ele alınmıştır. 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda "hasılat kirası" olarak anılan kira türü 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda "ürün kirası" olarak değiştirilmiştir. 818 Sayılı BK'da "adi kira" ve "hasılat kirası" olarak iki grupta incelenen/düzenlenen kira sözleşmesi çeşitleri, 6098 Sayılı TBK'da ise 3 grupta düzenlenmiştir. Bunlar; Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirası'dır. "Âdi kira" adı geçmeksizin kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler ve âdi kira sözleşmelerine ilişkin hükümler "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölüm'ün "Birinci Ayırım: Genel Hükümler" alt başlıklı ilk kısmında (299-338. maddeler arasında) yer alırken; konut ve çatılı işyerlerinin kira sözleşmelerine ilişkin hükümler "İkinci Ayırım: Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" alt başlıklı ikinci kısmında (339-356. maddeler arasında); ürün (hasılat/işletme) kira sözleşmelerine ilişkin hükümler ise "Üçüncü Ayırım: Ürün Kirası" alt başlıklı üçüncü kısmında (357-378. maddeler arasında) düzenlenmiştir. 818 Sayılı BK'da yer almayıp 6098 Sayılı TBK'da getirilen "Genel Hükümler" ayırımı yoluyla esasen adi kira sözleşmesine ilişkin hükümler ile ayrıca gerek konut ve çatılı işyeri kiraları gerekse ürün kiraları sözleşmeleri açısından özel düzenlemelerin olmadığı durumlar için hükümler düzenlenmiş ve eski kanunda (818 Sayılı BK'da) karşılaşılan önemli bir boşluğun doldurulması sağlanmıştır. Dolayısıyla yeni kanunda (6098 Sayılı TBK'da) ikinci ayırımda yer alan Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile üçüncü ayırımda yer alan Ürün Kirası hükümlerinin yetersiz kaldığı durumlarda doğrudan birinci ayırımdaki Genel Hükümler'e başvurulabilecektir. Yine de şunu da belirtmek gerekir ki genel hükümlerin uygulanmasına ilişkin hüküm, TBK'nın 358. maddesinde yalnızca üçüncü ayırımda "ürün kirası"na yönelik özel hükümlerin olmadığı durumlarda kira sözleşmesinin genel hükümlerinin uygulanacağı yönünde doğrudan düzenlenmiş olduğundan, ikinci ayırımda yer alan Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları'na yönelik özel hükümlerin

olmadığı durumlarda da kira sözleşmesinin genel hükümlerinin uygulanabileceğine yalnızca kıyasen başvurulabileceği kanaatindeyiz.

Kira sözleşmesinde taraflar, sözleşmenin kurulmasından önce kira ilişkisine yönelik süreyi belirleyebilirler. Kira ilişkisinin herhangi bir ihbarda bulunulmadan kararlaştırılmış olan sürenin geçmesiyle sonlanıyor olması halinde bu ilişkinin belirli süreli olduğu kabul edilir. TBK'nın 300. maddesinin II. fıkrasında, "belirli süreli" kira sözleşmelerinin dışında kalan diğer tüm kira sözleşme çeşitlerine yönelik "belirsiz süreli" hükmü yer almaktadır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshi ihbarla (TBK'nın 328. maddesi) ya da olağanüstü fesihle (TBK'nın 330. maddesi) ya da ikale sözleşmesi ile sonlandırılabilmesi mümkündür. Konut ve çatılı işyeri kiralarında bile belirli olmayan bir süre için akit mümkündür. TBK'nın 347 maddesinin II. fıkrasında geçen hükümde de bu sonuç vurgulanmaktadır. Herhangi bir kira sözleşmesinde, sürenin belirli-belirsiz olması konusunda şüphe olduğu durumlarda, TBK'nın 300. maddesinde ele alındığı gibi, sözleşmenin belirsiz süreli sayılması gerekir. Ekseriyetle, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmeleri haricindeki sözleşmelerde TBK'nın 347. maddesinin I. fıkrasında geçen hükmün uygulama alanı bulamamasına karşın, örneğin sözleşme taraflarınca sözleşmenin kiracı tarafın kiralama süresinin sonlanmasından asgari 30 gün kadar evvel kiralanmış malın tahliyesini bildirmemesi halinde sözleşmenin bir yıl daha uzamış olacağına karar vermişler ise, birbirini izleyerek yapılandırılan sözleşme TBK'nın 300. maddesinde açıkça yer alan lafza karşın zannımızca TBK'nın madde 347. maddesinin I. fıkrasında yer alan buna benzer sözleşmelerin belirli süreli sözleşmeler içinde kabul edilmesi ifadesi çerçevesinde belirsiz süreli sayılamamalıdır. Ayrıca, belirli süreli kira sözleşmesinde taraflarca anlaşma sağlaması halinde kiracıya sözleşmenin süresini uzatabilmeye yönelik yenilik yaratan hak olan bir "opsiyon hakkı"nın verilmiş olması da söz konusu olabilir. Bu hak, sözleşmenin, yalnızca bir kez ya da sürekli bir şekilde belirlenmiş bir müddet boyunca (45 gün, 3 ay, 1 yıl vb.) uzatılmasına yönelikse, bu haktan yararlanılabilecek zamana dek kullanılması yolu ile sözleşme uzatılmış olur; yine de sözleşme, belirli süreli özelliğini korumuş olur. Buna karşın opsiyon hakkı sözleşmenin belirli olmayan bir süre için uzatılmasına yönelik kullanılıyor ise, bu hakkın kullanılması ile kira sözleşmesinin "belirsiz süreli" olacak şekilde uzayacağı

söylenebilecektir. Kira sözleşmelerinde aksi kararlaştırılmadığı sürece, kiracının feshi ihbar sürelerine uyma zorunluluğu olmadan belirsiz ya da belirli süreli sözleşmelerde ona sağlanan bu opsiyon hakkını, kullanabileceği öngörülmüş olan zamana dek kullanabilmesi mümkündür.

Kira sözleşmelerinin sonlanması açısından TBK'da kabul edilen sisteme bakıldığında TBK'nın, kira sözleşmelerinin sonlanmasına yönelik olarak bu tür sözleşmelerin içerdiği farkları dikkate alan 3 sistemi içinde barındırdığı görülmektedir. Buna göre 6098 Sayılı TBK'da Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirası olmak üzere 3 grupta düzenlenmiş olan ve adi kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin de Genel Hükümler içinde verildiği kira sözleşmesi türlerinin sona ermesine ilişkin hükümler; "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölüm'ün "Birinci Ayırım: Genel Hükümler" alt başlıklı ilk kısmında 327-333. maddeler arasında, "İkinci Ayırım: Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" alt başlıklı ikinci kısmında 347-356. maddeler arasında; "Üçüncü Ayırım: Ürün Kirası" alt başlıklı üçüncü kısmında ise 367-375. maddeler arasında yer almaktadır. Bahsi geçen bu sonlanma nedenlerinin haricinde yine TBK'nın kira sözleşmelerine dair herkesçe kabul gören kurallarında sözleşme taraflarına, tarafların sözleşmeden kaynaklanan birtakım borçlarına aykırı olması nedeniyle sözleşmenin sonlandırabilmesi hakkının verildiği de görülmektedir. Örnek olarak, özenli kullanmaya ve de komşularına saygılı olmaya ilişkin sorumluluğa ters davranılan hallerde TBK'nın 316. maddesi gereğince sözleşme feshedilebilmektedir. Bundan başka TBK'nın 315. maddesi, kiracı tarafından kira ücretini ödeme konusunda gecikme yaşaması halinde kiraya veren tarafa sözleşmeyi bozma hakkını tanımaktadır. Bunun yanı sıra TBK'nın 305. maddesinin II. fıkrası ile madde 306. maddesinin II. fıkrasında göre, kiralayanın kiralanan eşyanın kusurlardan dolayı yükümlülüğü çerçevesinde sözleşmeyi feshetme hakkı da söz konusu olabilmektedir.

Temel olarak kira sözleşmelerinin sona ermesi üç şekilde olmaktadır: Sürenin geçmesi, feshi ihbar (fesih bildirimi/olağan fesih) ve olağanüstü fesih. Kira sözleşmelerinin sürenin geçmesi ile sona ermesi, belirli süreli kira sözleşmelerinde, taraflarca belirlenmiş belirli bir süre sonunda tarafların ayrı bir irade göstermesi gerekmeksizin sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi şeklinde olmaktadır.

Belirsiz süreli kiralarda ise sözleşme ancak feshi ihbar yoluyla sonlandırılabilmektedir. Bir diğer deyişle, sürenin geçmesi ile sona erebilen kira sözleşmeleri yalnızca belirli süreli kira sözleşmeleri olabilir, yani belirsiz süreli kira sözleşmeleri için süre geçmesi ile sona erme gibi bir durum söz konusu değildir. Genel olarak değerlendirildiğinde ise irade serbestisi ilkesince kurulan kira sözleşmesinin sonlandırılmasının da benzer biçimde iradî olması gerektiği sonucuna varmaktayız. TBK'nın 300. maddesinde geçen hükme bakıldığında, belirli süreli kira sözleşmesine ilişkin tanımın gayet anlaşılır ve açık yapıldığı, belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin tanımın ise ancak ilgili maddenin devamında yer alan ifadelerden çıkartılabilmektedir ki kira sözleşmesinin sonlandırılmasında bu husus önem kazanmaktadır. Çünkü TBK'nın 327. maddesinde geçen hükümde açık ya da örtülü bir sürenin bahsi geçmektedir. Bu maddeye göre, belirli süreli kira sözleşmeleri, sürenin geçmesiyle kendiliğinden sonlanmaktadır. Ancak daha önce açıkça bir anlaşma yapılmadıysa sözleşmede süresi bittiği için sonlanması gereken kira ilişkisine devam edilmesi, kira sözleşmesinin belirsiz süreli bir kira sözleşmesine dönüşmesine yol açmaktadır.

TBK m.328'de, eski 818 sayılı BK m.262'den farklı olarak, feshe ilişkin dönemlerin hesaplanmasında, kira sözleşmesinde geçen başlangıç tarihinin dikkate alınacağı belirtilmektedir. İlgili maddenin II. fıkrasında yer alan hüküm, eski BK'da bulunmadığından yeni bir hüküm olma niteliği taşımaktadır. Buna göre, kira sözleşmesinde ya da yasalarda belirtilmiş olan feshe ilişkin dönemlere veyahut feshi ihbar sürelerine uyulmaması halinde bildirimin ancak takip eden fesih dönemine yönelik geçerli olacağı anlaşılmaktadır. Diğer yandan TBK m.328'de getirilen yeni hükme karşı, Yargıtay tarafından verilen 'feshi ihbarın etkili olduğu dönemin geçmiş olması halinde feshi ihbarın takip eden fesih dönemi sonuna yönelik yeniden yapılması gerektiği'ne hükmeden aksi yöndeki kararların kabul edilmesi gerektiğine yönelik görüş, 6101 sayılı Kanun"da geçen 1. madde ile 01.07.2012 tarihinden itibaren geçersiz hale gelmiştir.

Çalışmamızda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde feshi ihbar konusu, TBK'nın 328-330. maddeleri arasında geçtiği şekilde genel olarak feshi ihbar (m.328), taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında feshi ihbar (m.329) ve son olarak da taşınır kiralarında feshi ihbar (m.330) olmak üzere üç kısımda ele alınmıştır.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde feshi ihbar konusuna genel olarak bakıldığında; belirli süreli kira sözleşmelerinde taraflarca belirlenmiş belirli bir süre sonunda tarafların ayrı bir irade göstermesi gerekmeksizin sözleşme kendiliğinden sona erebilirken, sürenin belirsiz olduğu yani sözleşme konusu ilişkinin taraflarca sözleşmede belirlenmemiş olduğu durumlarda kurulan ilişkinin kendiliğinden sonlanmasının mümkün olamadığı, bu durumun da belirsiz süreli sözleşmelerde kurulan ilişkinin sona ermesine yönelik bir eksiklik doğurduğu görülmektedir. Bu eksikliği gidermek amacıyla TBK'da farklı ilişki konularındaki sözleşmelere yönelik taraflara bir olağan fesih hakkı sunulmuş, bu fesih hakkı da belirli bir süre sonunda sözleşmeyi sona erdirme özelliği olan bir feshi ihbar koşuluna bağlanmıştır. Her ne kadar feshi ihbarın tanımlanması, sözleşmeyle kurulan ilişkinin özelliklerine, daha doğrusu sözleşmenin konusu ve türüne göre farklılık gösteriyorsa da genel olarak feshi ihbar kavramı, yasal dayanak olması amacıyla en az iki taraf arasında karşılıklı yükümlülüklere dayalı olarak kurulmak istenen bir ilişki çerçevesinde imzalanmış bir sözleşmenin eğer taraflarca sözleşmede belirlenmiş belirli bir süre yoksa kanunların belirlediği süre sonunda sözleşmenin sona ermesini sağlayan, sözleşme sona erme süresinden sözleşme türüne göre kanunen şart koşulan belirli bir süre kadar önce taraflardan herhangi birinin irade beyanıyla sözleşmeyi feshi ihbar süresi sonunda sona erdirebilmesini sağlayan, yazılı olarak diğer taraf ve/veya taraflara bildirerek yapılan bir sona erdirme isteği şeklinde tanımlanabilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK'nın 328. maddesi ve devamında yer alan hükümler, sözleşmenin taraflarına, herhangi bir neden göstermeksizin sözleşme ya da kanunda öngörülmüş olan sözleşme dönemleri ve sürelerine uyulması şartıyla sözleşmenin karşı tarafına yazılı olarak bildirecekleri irade beyanı (feshi ihbar/fesih bildirimi) ile sözleşmede kurulmuş olan kira ilişkisini geleceğe etkili olacak şekilde sonlandırabilme imkânı sunmuştur. Bu doğrultuda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sonlandırılmasına yönelik kanuni boşluğun doldurulması feshi ihbar ile mümkün hale getirilmiştir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde feshi ihbar konusuna taşınmaz ve taşınır yapı kiraları çerçevesinde bakıldığında; TBK'nın 329. maddesinde taşınır yapı kiralarına yönelik sözleşmelerde, sözleşmeye taraf olanların, yerel âdetlere uygun olarak kira sözleşmesini, belirlenmiş kira dönemi süresinin sonuna yönelik olarak

ve ancak 3 aylık feshi ihbar süresi şartına uymak kaydıyla feshetmesinin mümkün olduğu; yerel âdetlerde belirlenmiş bir süre olmaması halinde ise kiralama süresine altı ay kabul edilerek ve yine 3 aylık feshi ihbar süresi şartına uymak kaydıyla sözleşmenin feshedilebildiği; buna göre taşınır yapı kiralarında öncelikle yerel bir âdetle belirlenmiş bir ev değiştirme süresi olup olmadığına bakılmasının gerektiği görülmektedir. Özetle, yerel adetlerle belirlenmiş bir sözleşme süresi olması halinde bu süreye uygun olarak, bu tür adetlerle belirlenmiş bir süre olmaması halindeyse altı aylık bir kira süresine uygun olarak ve her iki durumda da ancak 3 aylık feshi ihbar süresi şartına uymak kaydıyla taşınır kira sözleşmeleri feshi ihbar süresi sonunda fesih yoluyla sona erdirilebilmektedir.

Taşınır yapı olmayan veyahut taşınır yapıların dışında kalan diğer tüm taşınırları ilgilendiren kira sözleşmelerindeki yasalarca belirlenen feshi ihbar süresi, TBK'nın 330. maddesinde düzenlemeye tabi tutulmuştur. Bu maddedeki birinci paragrafta yer alan hükümler; sözleşme taraflarından herhangi birinin bir taşınırın kiralanmasına yönelik sözleşmeyi fesih yolu ile sona erdirebilmesi için üç günlük bir feshi ihbar süresini şart koşmuştur. Bu kanunda geçen hükümden de görüleceği gibi TBK m.329'da hem taşınır yapı hem de taşınmaz yapı kira sözleşmelerinde belirli fesih dönemleri şart koşulmuşken, taşınır yapılar dışındaki diğer tüm taşınırlara yönelik herhangi bir fesih dönemi hükmü konulmamış, yalnızca üç günlük bir feshi ihbar süresine yer verilmiştir. Diğer yandan, TBK'nın 328. maddesinin ikinci paragrafında geçen; kira sözleşmelerinde ya da kanunda belirtilmiş olan fesih dönemi ya da feshi ihbar süresine uyulmadığı durumlarda yapılan feshi bildirimin takip eden fesih döneminde etkili olacağı hükmü, taşınır yapı olmayan diğer taşınırlara ilişkin kira sözleşmelerinin fesih yolu ile son erdirilmesine yönelik yapılacak feshi bildirimleri için de geçerli olacaktır. Böyle bir halde de taşınırlara ilişkin kira sözleşmelerinde feshi ihbar süresi öngörülmeden yapılan bir feshi ihbarın, bildirildiği anın 3 gün sonrasında etkili olacağı ve süre sonunda taşınır kira sözleşmesinin sonlandırılmasını sağlayacağı söylenebilir.

Belirsiz süreli ürün kirasına ilişkin sözleşmeler, sözleşme taraflarınca kira sözleşmesinin sonlandırılabilmesine yönelik örtülü ya da açık bir süre kararlaştırılmamış olan sözleşmelerdir. Diğer yandan, taraflarca süresi şüpheli olan bir duruma bağlanmış ve ömür boyunca süreceği kararlaştırılmış ürün kira

sözleşmelerinin de belirsiz süreli ürün kira sözleşmeleri sayılması gerekir. Kanunlarda, sözleşme taraflarının belirsiz süreli olarak oluşturdukları ürün kira sözleşmesinin taraflardan bir veya daha fazlasının ömürleri boyunca veyahut tarafların kanuni mirasçıları yoluyla sonsuza dek bağlanmasını engellemek amacıyla sözleşme taraflarından her birine kanunlarda belirlenmiş bildirim sürelerine uymak şartı ile herhangi bir gerekçe göstermeksizin kira sözleşmesini sonlandırabilme hakkını sunmuştur ki bu hak TBK'nın 368. maddesinde fesih bildirimi (olağan fesih) olarak düzenlenmiştir. Bu düzenleme, feshi ihbarda bulunan tarafın artık sözleşmeye bağlı kalmak istememe iradesini gerçekleştirebilmesine imkân sunarken, esasen feshi ihbara maruz kalan tarafın zor durumda kalmasını önlemeye yöneliktir. Bir başka ifadeyle, kanunlarda belirtilen feshi ihbar süresi, temel olarak kendisine bildirim yapılan tarafın menfaatlerini korumaya yöneliktir.

Süresi belirli olan ürün kira sözleşmelerinin sonlandırılması, feshi ihbar şartına bağlı değilken, süresi belirsiz olan kira sözleşmelerinin sonlandırılabilmesi ancak sözleşmeye taraf olanlardan herhangi birinin feshi ihbarıyla mümkündür. Kanunlarda feshi ihbar için belirtilmiş herhangi bir şekil şartına rastlanmamakla birlikte diğer tarafın anlayabildiği müddetçe üstü örtülü şekilde yapılmış olan feshi ihbarın da geçerli olacağı belirtilmiştir. Ancak kendisine üstü örtülü biçimde feshi ihbarda bulunulan taraf eğer feshi ihbarı anlayamamışsa feshin geçerli olamayacağı da muhakkaktır. Bu nedenle feshi ihbarda bulunulduğunda sözleşmenin diğer tarafına belirli bir süre sonunda ürün kira sözleşmesinin sonlandırılmış olacağı açıkça ifade edilmiş olmalıdır. Her ne kadar feshi ihbar şekil şartına bağlı olmasa da sözleşme taraflarının sözleşme maddelerinde bir şekil şartını kararlaştırmaları da mümkündür. Bu durumda sözleşmenin feshi ihbar yoluyla sonlandırılabilmesi de bu şekil şartına bağlı olacaktır. Doktrindeki birçok yazar, ispatının kolay olması için feshi ihbarın resmî şekilde yapılmasını önermektedir.

Belirsiz süreli ürün kira sözleşmelerinin feshi ihbar yoluyla sonlandırılmasında sözleşme taraflarının bir gerekçe göstermesi gerekmemektedir. Bir başka ifadeyle, ürün kira sözleşmelerinin sözleşme taraflarınca bir gerekçe belirtilmeksizin feshi ihbar yoluyla ve karşı tarafın katılması gerekmeksizin geleceğe etkili olacak şekilde sonlandırılabilmesi mümkün olabilmektedir. Gerek kiralayan gerekse kiracının, ürün kira sözleşmesinin sonlandırılmasına ilişkin feshi

ihbarda bulunabilmesi mümkündür. Kiracı sayısının iki ve daha fazla olması halinde kiralayanın kiracıların her birine tek tek feshi ihbarda bulunması veya kiracıların tamamının kiralayana feshi ihbarda bulunması zorunludur. Diğer yandan kiralayan sayısının iki ve daha fazla olması halinde feshi ihbarın yapılma şekli kiralayanlar arasında mevcut bulunan ilişki durumuna uygun olarak belirlenecektir. Bu doğrultuda, kiralayanlar arasındaki mevcut bir paylı mülkiyet ilişkisi TMK'nın 691. maddesinin I. fıkrası uyarınca "pay ve paydaş çoğunluğu"nu gerektirirken; kiralayanlar arasında ortak mülkiyetin bir türü olup genelde miras yoluyla tüm mirasçıların mülke sahip olduğu durumu açıklayan "elbirliği mülkiyeti" olması halinde ise TMK'nın 702. maddesinin II. fıkrası uyarınca feshi ihbarın oybirliğiyle yapılması gerekmektedir. Belirsiz süreli ürün kira sözleşmelerinde, feshi ihbar yoluyla geleceğe etkili olacak şekilde sözleşmeyi sonlandırabilme hakkı emredici niteliktedir çünkü bu haktan vazgeçilmesi mümkün değildir. Ancak sözleşme taraflarınca sözleşme maddeleri içinde belli bir müddet için bu hakkın kullanmayacağı kararlaştırılmışsa, bu tür sözleşmeler de geçerliliğini koruyacaktır. Doktrinde bazı yazarlar, böyle bir durum için sözleşmenin belirsiz süreli olma niteliğinden çıkarak karma süreli sözleşmeye dönüşeceğini savunmaktaysa da böyle durumlarda da sözleşmenin belirsiz süreli ürün kira sözleşmesi olarak sayılması gerektiği kanaatini taşımaktayız. Ayrıca bahsi geçen feshi ihbar süresinin kısaltılamadığı ancak uzatılabildiği ve nispî emredicilik niteliği taşıdığı da unutulmamalıdır.

Belirsiz süreli ürün kira sözleşmeleri de TBK'nın 368. maddesine göre yerel âdetlerde ya da sözleşmede belirlenmiş bir süre olmaması halinde fesih bildirim süresi altı ay kabul edilerek süre sonunda sözleşme feshedilebilir. Bu madde hükmünce süresi belirli olmayan ürün kirasına yönelik sözleşmelerde feshi ihbara ilişkin sürenin belirlenmesi üç şekilde olabilir. Bunlardan ilki, feshi ihbar süresinin sözleşme taraflarının kendi aralarındaki bir sözleşmeyle belirlenebilmesidir. İkinci olarak, tarafların kendi arasında yaptığı kira sözleşmesinde feshi ihbarın süresine yönelik üzerinde uzlaşılmış bir madde bulunmuyorsa, bu durumda feshi ihbar süresinin yerel adetlere uygun olarak belirlenebilmesidir. Üçüncü ve son olarak ise feshi ihbar süresinin yukarıda bahsi geçen iki yolla belirlenmesinin mümkün olmaması halinde kanunlarda öngörülen altı aylık bir süre olarak

belirlenebilmesidir. Kanunda feshi ihbar süresinin öngörülme nedeni sözleşme taraflarının mağduriyetini önleyebilme çabasına dayanmaktadır. Bu sayede ürün kiralarına yönelik belirsiz süreli sözleşmelerin, feshi ihbarın karşı tarafa ulaştığı anda değil yukarıda bahsi geçen üç yoldan biriyle belirlenen bir süre sonunda geleceği etkili olacak şekilde fesih yoluyla sonlandırılabilmesi, feshi ihbar süresince de kiralayanın yeni kiracı, kiracının ise yeni bir kiralık ürün bulabilmeye yetecek zamanının olabilmesi sağlanabilmektedir.

Kısaca belli bir sürenin geçmesiyle birlikte sözleşmenin fesih yoluyla sonlandırılmış olacağının karşı tarafa bildirilmesi olarak tanımlayabileceğimiz feshi ihbar, karşı tarafa ulaştığı anda değil feshe ilişkin sürenin bitiminde hüküm ve sonuç doğurmakta, sözleşmenin geleceğe etki edecek şekilde fesih yoluyla sonlandırılmasını sağlamakta, tek taraflı olarak bozucu yenilik doğurmakta olan bir irade beyanı olma özelliği taşıdığından, kanunlarda belirtilen şartlara haiz olarak yapılan feshi ihbarda, ihbarı alan tarafın herhangi bir itiraz göstermesi feshi ihbarın oluşmasını engelleyemezken, ihbarı alan tarafça feshi ihbarın kabulü de basitçe feshi ihbar yoluyla oluşacak hukuki sonucun kabulü anlamına gelmektedir. Ancak burada belirtilmesi gereken önemli bir husus da feshi ihbarın belirli süreli ürün kira sözleşmesinin bütününe yönelik yapılması gerektiğidir ki sözleşmenin bir bölümüne yönelik olarak yapılan feshi ihbar kanunen geçerli sayılmayacaktır.

Feshi ihbar, karşı tarafa bildirimin ulaşmasıyla sözleşmeyi sonlandırabilen bir özelliğe sahip değildir. Bundan dolayı da "fesih"ten farklılık gösterir. Feshi ihbarda kanunlarda öngörülen süre veya sözleşme taraflarının belirlediği süre sonlanana dek kira sözleşmesinin geçerliliği sürer. Bu nedenle ürün kira sözleşmeleri, feshi ihbar sonrası tarafların veya yasaların öngördüğü bir süre sonunda sonlanabilecektir. Diğer yandan "fesih"in karşı tarafa ulaştığı anda ürün kira sözleşmesini sonlandırabilme gücü olan yenilik doğurucu bir hak olduğu görülmektedir. Sözleşme taraflarınca, feshi ihbara ilişkin sürenin nispen emreden özelliği sebebiyle, aralarındaki sözleşmeyi karşılıklı anlaşmak suretiyle feshi ihbar yoluyla sonlandırabilme imkânı, ürün kira sözleşmesinin derhal sonlandırılabilmesine olanak sağlayan "fesih" hakkına dönüştürülemez. Bu hakkın şarta bağlanması ve kullanılması sonrasında geri alınabilmesi de mümkün değildir. Feshi ihbar, sözleşmenin karşı tarafına bildirim ulaştığı anda varlığını göstermiş sayılır. Bu

doğrultuda feshi ihbara ilişkin sürenin, ürün kira sözleşmesinde aksinin kararlaştırılmamış ya da yerel adetlerde belirlenmemiş olduğu müddetçe asgari altı ay olduğu kabul edilmelidir.

İstisnai olarak tarımsal taşınmazların ürün kira sözleşmelerinde kanun koyucu tarafından fesih dönemleri öngörülmüştür. TBK'nın 368. maddesinin II. fıkrasında yer alan hüküm gereğince, tarımsal taşınmazlara yönelik feshi ihbarın, etkisini göstereceği tarihin ilkbahar ve sonbahar mevsimleri sonlarına gelecek şekilde yapılması gerekmektedir. İlgili hükümde belirtilen mevsimlerin başında mı yoksa sonunda mı etkili olacak bir feshi ihbarda bulunulması gerektiği belirtilmemiştir. Bu nedenle kanaatimizce dikkate alınması gereken esas şey, ilgili tarımsal üründe hasatın ne zaman yapılabildiğidir. Dolayısıyla feshi ihbarın da bu hasat zamanının sonuna gelecek bir tarihte fesih etkisini gösterecek şekilde yapılması uygun olacaktır. Dolayısıyla tarımsal ürünlerin kira sözleşmelerinde ilgili tarım ürününün hasat zamanının dikkate alınması, kiracı tarafın ürün hasadını toplayabilmesine imkân sağlayacak şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir.

İlkbahar ve sonbahar mevsimlerinin tespit edilmesinde mevsimsel koşullar ile yerel adetler belirleyicidir. Bu doğrultuda Türkiye'de ilkbahar mevsiminin başlangıcı Mart ayı başı, sonbahar mevsiminin başlangıcı ise Ekim ayı başı olarak kabul edilmektedir. Diğer ürünlerin kirasına ilişkin sözleşmelerdeyse herhangi bir anda, o anın 6 ay öncesinde feshi ihbarda bulunmuş olmak kaydıyla ürün sözleşmesinin sonlandırılabilmesi mümkündür. Kanunlarda diğer ürünlere ilişkin kira sözleşmelerine yönelik olarak herhangi bir dönem içinde feshi ihbarda bulunulabileceği öngörülmüş olsa da TMK'nın 2.maddesinde belirtilen dürüstlük kurallarına riayet etme ilkesiyle bunun sınırı çizilmiştir. Bu doğrultuda, feshi ihbar süresinin feshi etkisini göstereceği anın, kiracı tarafından çeşitli şekillerde masraf yapılma suretiyle yatırımda bulunulan bir üründen maddi-manevi karşılık alınabilecek bir zamana denk gelecek şekilde yapılmaması gerekir. TBK'nın 368. maddesinin II. fıkrasında yer alan hükümde tarımsal taşınmazlara ilişkin öngörülmüş olan feshi ihbar döneminin, ilkbahar ve sonbahar mevsimlerine uygun olacak şekilde sınırlandırılması da bu kurala yönelik bir uygulamadır. Ürün kira sözleşme türlerinden bir diğeri olan hayvan kira sözleşmelerinde de sözleşmeye taraf olanların her birinin dürüstlük kurallarına riayet ederek istedikleri bir anda

feshi ihbarda bulunabilmeleri mümkündür. Kiralayanın feshi ihbarda bulunmasına karşın kiracı olanın kiralanan ürünü geri teslim etmemesi halinde kiralayanın dava açabilmesi, ancak altı aylık feshi ihbar süresi bitimiyle birlikte mümkündür. Bir başka deyişle feshi ihbar süresinin dolmaması halinde kiralayanın iade davası açabilmesi mümkün değildir. Daha önce de belirttiğimiz üzere, kanunlarda feshi ihbar süresinin bitimiyle birlikte açılabilecek davanın ne kadar süre içinde açılması gerektiğine yönelik bir madde bulunmamaktadır. Kanaatimizce iadeye ilişkin dava, altı aylık feshi ihbar süresinin bittiği andan itibaren ve tarımsal taşınmazın yeniden ekilmek üzere taşınmaz üzerinde kiracının işlemlere başlayacağı dönem öncesinde açılmalıdır.

KAYNAKÇA

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK). Resmi Gazetede Yayımlanma Tarihi: 8 Aralık 2001, (Çevrimiçi) https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf (Erişim Tarihi: 20.07.2019), ss.8049-8210.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK). Resmi Gazetede Yayımlanma Tarihi: 4 Şubat 2011, (Çevrimiçi) https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf (Erişim Tarihi: 22.07.2019), s.10757-10870.

6217 Sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. Resmi Gazetede Yayımlanma Tarihi: 14 Nisan 2011, (Çevrimiçi) http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/04/20110414-1.htm (Erişim Tarihi: 22.08.2019).

6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. Resmi Gazetede Yayımlanma Tarihi: 12 Temmuz 2012, (Çevrimiçi) http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/07/20120712-11.htm (Erişim Tarihi: 22.08.2019).

ACAR, Faruk. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler,** Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı (Cilt 2- Özel Hukuk), Ankara: Adalet Yayınevi, 2012.

ACAR, Faruk. **Kira Hukuku Şerhi**. Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul: Beta Yayınevi, 2015.

AKÇAAL, Mehmet ve Alper UYUMAZ. Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi. **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.21, S.1 (2013), ss.297-325.

AKER, Halit. **Ticari İşletme Kirası.** Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2012.

AKGÜN AKAY, Merve. **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri.** Ankara: Seçkin Yayınları, 2017.

AKYİĞİT, Ercan. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi.** İstanbul: Seçkin Yayınları, 2012.

ALPAGUT, Gülsevil. Hizmet Sözleşmesinin Bozucu Şarta Bağlanması. **Kamu-İş İş Hukuku ve İktisat Dergisi,** C.5, S.3 (2000), ss.413-426.

ALTAŞ, Hüseyin. **Hasılat ve Şirket Kirası.** Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2009.

ALTINOK ORMANCI, Pınar. **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi.** İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011.

AÖF. **Huk106U - Medeni Hukuk II. Ünite 7: Kira, Ödünç, Hizmet ve Eser Sözleşmeleri**, 27 Nisan 2018, (Çevrimiçi) https://alonot.com/wp-content/uploads/2019/06/Anadolu-A%C3%B6f-Medeni-Hukuk-2.pdf (Erişim Tarihi: 05.08.2019).

ARAL, Fahrettin ve Hasan AYRANCI. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11.b., Ankara: Yetkin Basımevi, 2015.

ARPACI, Abdulkadir. **Kira Hukuku ve Uygulaması**. İstanbul: Temel Yayınları, 2002.

ARPACI, Abdülkadir. Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum: Kira Sözleşmesi ve Kefalet, **Legal Hukuk Dergisi,** C.3, S.34 (Ekim 2005), ss.3677-3682.

ARSLAN, Zeynep. "Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi", (**İstanbul Şehir Üniversitesi** Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2015.

AYDEMİR, Efrail. **Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, Ankara: Seçkin Yayınları, 2016.

AYDIN, Gülşah Sinem. **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333),** İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013.

AYDIN, Gülşah Sinem. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı Olarak Hasılat (Ürün) Kirasının Sona Ermesi. **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.18, S.1 (2013), ss.431-466.

AYDOĞDU, Murat, Nalan KAHVECİ. **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,** Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.

AYITER, Nuşin. **Hukukta Fikir ve Sanat Ürünleri**, Ankara: S Yayınları, 1981.

BURCUOĞLU, Haluk. **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.

CERAN, Mithat. **Kira Sözleşmesi, Tahliye**. 1. Baskı. Ankara: Yetkin Basımevi, 2012.

CERAN, Mithat. **Kira Sözleşmeleri - Tahliye ve Tesbit Davaları.** 2. Baskı, Ankara: Yetkin Basımevi, 2015.

ÇABRİ, Sezer. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu,** Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.

DAŞLI, Engin. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi,** İstanbul: Aristo Yayınevi, 2017.

DEMİREL, Duygu. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Ürün Kirası ve Diğer Kira Sözleşmelerinin Karşılaştırılması, **Legal Hukuk Dergisi,** c.11, S.129 (2013), ss.43-84.

DOĞAN, Murat. **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, 1.b., Ankara: Adalet Yayınevi, 2011.

EREN, Fikret. **Borçlar Hukuku, Genel Hükümler.** 23. Baskı, Ankara: Yetkin Basımevi, 2018.

EREN, Fikret. **Borçlar Hukuku, Özel Hükümler.** 6. Baskı, Ankara: Yetkin Basımevi, 2018.

ERGÜN, Ömer. **Borçlar Hukuku (Özel Hükümler).** 18. Baskı. Ankara: Turhan Kitabevi, 2018.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan. **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.** Ankara: Emel Matbaacılık, 1973.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan. **Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri)**, Yenilenmiş 5.b., Ankara: Yetkin Basımevi, 2015.

FEYZİOĞLU, Necmeddin Feyzi. **Borçlar Hukuku, İkinci Kısım: Akdin Muhtelif Nevileri,** C.1, 3.b, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1978.

GÖKYAYLA, Emre. "Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin belirlenmesine ilişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi". **Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi,** C.9, S.103-104 (2013), ss.18-51.

GÖKYAYLA, Emre. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, C.II". **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi 2013**, C.8, Özel Sayı (2013), ss.1203-1251.

GÜLLÜOĞLU ALTUN, Yasemin. "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi", (**Istanbul Üniversitesi** Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul, 2017.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper. **"Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi,** 2.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler.** İstanbul: Filiz Kitabevi, 2012.

GÜNAY, Erhan. **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi.** 1. Baskı. Ankara: Seçkin Yayınları, 2017.

HAN, Erhan. "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Verenden Kaynaklanan Sebeplerle Sona Ermesi", (**Selçuk Üniversitesi** Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Konya, 2019.

HATEMİ, Hüseyin ve Emre GÖKYAYLA. **Borçlar Hukuku Genel Bölüm,** İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.

HATEMİ, Hüseyin, Rona SEROZAN ve Abdulkadir ARPACI. **Borçlar Hukuku Özel Bölüm,** İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992.

İNCEOĞLU, Murat. **Kira Hukuku, C.2,** 1.b., İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

KAHVECİ, Nalan. **Alt Kira ve Kiranın Devri,** İzmir: Güncel Yayınevi, 2005.

KAPLAN, İbrahim. Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkındaki Görüşlerim. **Terazi Hukuk Dergisi,** S.25 (2008), ss.17-37.

KIRMIZI, Mustafa. **Açıklamalı-İçtihatlı Kira Hukuku**. 1. Baskı. Ankara: Bilge Yayınevi, 2013.

KIRMIZI, Mustafa. **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**. Ankara: Bilge Yayınevi, 2014.

KOÇ, Nevzat. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi. **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.19, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan (Özel Sayı) (2017), ss.69–107, (Çevrimiçi) http://hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads/2017/11/4-NEVZAT-KOC.pdf (Erişim Tarihi: 22.08.2019).

KODAL, Osman. "Roma ve Türk hukukunda Kira Sözleşmesi", (**Ankara Üniversitesi** Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Roma Hukuku) Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2008.

KUNTALP, Erden, Nami BARLAS, Ahu AYANOĞLU MORALI, İpek ÇAVUŞOĞLU IŞINTAN, Mehtap İPEK, Mert YAŞAR ve Sedef KOÇ. **Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler,** İstanbul: Beta Yayınevi, 2005, ss.157-199.

NART, Serdar. **Borçlar Hukuku.** 1. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.

OĞUZMAN, M. Kemal. **Türk Borçlar Kanunu ve İş Mevzuatına Göre Hizmet "İş" Akdinin Feshi.** İstanbul: İsmail Akgün Matbaası, 1955.

OĞUZMAN, M. Kemal ve M. Turgut ÖZ. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1,** Gözden Geçirilmiş 16.b., İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018.

ÖKTEM ÇEVİK, Seda. **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması.** 1. Baskı. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016.

ÖZDOĞAN, Mustafa ve Tuba OYMAK. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Tahliye.** Ankara: Bilge Yayınevi, 2013.

ÖZTÜRK, Gülay. **Teoride ve Uygulamada Hasılat Kirası.** Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2010.

ÖZTÜRK, Mehmet. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri. **D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi,** Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan, C.19, Özel Sayı (2017), ss.1549-1595.

PEHLİVAN, Mehmet. **Türk Hukukunda Özel Borç İlişkilerinin Düzenlenmesi.** Kitap Özeti, (Çevrimiçi) https://www.academia.edu/16749618/borc3a7lar_c3b6zel2 (22.08.2019).

PETEK, Hasan. Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi. **İzmir Barosu Dergisi**, Y.77, S.2 (2012), ss.143-171, s.144.

RUHİ, Ahmet Cemal. **Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku**, C.1, 1.b., Ankara: Seçkin Yayınları, 2011.

RUHİ, Canan ve Cemal Ahmet RUHİ. **Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatları ile).** Ankara: Seçkin Yayınları, 2016.

SAĞLAM, İpek. "Türk Borçlar Kanunu'nun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı". **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.15, S.2 (Temmuz 2016), ss.467-481.

SELİÇİ, Özer. **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul: İstanbul Üniversitesi, 1977.

SEROZAN, Rona. **Sözleşmeden Dönme.** İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007.

SEROZAN, Rona. **Yeni Borçlar Kanununda İfa Engelleri Alanında "Malumu İlam" Örnekler" Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan**, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2013.

ŞAHİN, Halil İbrahim. "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi", (**Bahçeşehir Üniversitesi** Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2016.

ŞAHİN, Turan. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi. **AÜHFD.,** C.68, S.1 (2019), ss.337-359.

ŞENYÜZ, Doğan. **Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler**, Bursa: Ekin Yayın, 2011.

TANDOĞAN, Haluk. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.1/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul: Legal Kitabevi, 2008.

TOPUZ, Seçkin ve Ferhat CANBOLAT. Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi. **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi,** C.1, S.1 (2011), ss.1-31.

TUNABOYLU, Müslim. **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları.** Ankara: Yetkin Basımevi, 2013.

TUNÇOMAĞ, Kenan. **Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, C.2, 3.b., İstanbul: Sermet Matbaası, 1977.

TÜREL, Erol. **Açıklamalı - İçtihatlı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmeleri. Cilt II,** İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015.

YAĞCI, Kürşad. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Verenin Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi, **İstanbul Hukuk Mecmuası,** C.76, S.2 (2018), ss.623-665.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararları. **Legal Hukuk Dergisi,** C.9, S.107 (2011), ss.4359-4408.

Yarg. 6.HD., T. 30.09.1968, E. 1968/3122, K. 1968/3926, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 24.09.2019).

Yarg. 6.HD., T. 17.05.1971, E. 1971/2018, K. 1971/ 2357, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 24.09.2019).

Yarg. 6.HD., T. 16.09.1976, E. 1976/5478, K. 1976/5357, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 25.09.2019).

Yarg. 6.HD., T. 04.11.1977, E. 1977/6171, K. 1977/6225, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 01.09.2019).

Yarg. 6.HD., T. 09.10.1978, E. 1978/6867, K. 1978/6855, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 01.09.2019).

Yarg. 6.HD., T. 28.04.1980, K. 1980/216, E. 1980/4274, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 23.08.2019).

Yarg. 3.HD., T. 10.12.1985, E. 1985/7195, K. 1985/7627, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 24.09.2019).

Yarg. 13.HD., T. 12.05.1986, E. 1986/2132, K. 1986/2830, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 23.08.2019).

Yarg. 6.HD., T. 30.05.1986, E. 1986/6257, K. 1986/7778, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 25.09.2019).

Yarg. 13.HD., T. 14.04.1987, E. 1987/590, K. 1987/2255, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 01.09.2019).

Yarg. HGK., T. 29.01.2003, E. 2003/13-66, K. 2003/38, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 21.08.2019).

Yarg. 14.HD., T. 20.02.2007, E. 2007/113, K. 2007/ 1551, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 22.09.2019).

Yarg. HGK., T. 30.01.2008, E. 2008/13-21, K. 2008/37, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 22.09.2019).

Yarg. 6.HD., 21.04.1998, S. 3424-3395, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 21.08.2019).

Yarg. 6.HD., 07.06.2005, E. 2005/4053, K. 2005/5831, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 19.08.2019).

Yarg. 14.HD., T. 21.11.2005, E. 2005/8216, K. 2005/10120, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 03.09.2019).

Yarg. 11.HD., 25.04.2006, E. 2005/2397, K. 2006/4619, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 16.08.2019).

Yarg. 3.HD., T. 02.05.2006, E. 2006/ 4549, K. 2006/5413, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 20.08.2019).

Yarg. 6.HD., 08.02.2007, S. 90-1053, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 21.08.2019).

Yarg. 6.HD., T. 12.02.2008, E. 2007/13669, K. 2008/1289, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 23.08.2019).

Yarg. 8.HD., 15.07.2008, E. 2008/1697, K. 2008/3948, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 18.08.2019).

Yarg. 6.HD., 02.06.2010, E. 2009/13184, K. 2010/6629, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 15.08.2019).

Yarg. 6.HD., 09.11.2010, E. 2010/8013, K. 2010/12425, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 30.08.2019).

Yarg. 6.HD., 03.02.2011, E. 2010/10298, K. 2011/1141, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 23.08.2019).

Yarg. HGK., 01.06.2011, E. 2011/3-340, K. 2011/380, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 15.08.2019).

Yarg. 18.HD., 26.02.2013, E. 2013/445, K. 2013/2512, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 18.08.2019).

Yarg. 6.HD., 11.09.2014, E. 2014/8768, K. 2014/9726, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 21.08.2019).

Yarg. 6.HD., 18.01.2016, E. 2015/2565, K. 2016/25, **Kazancı Mevzuat ve İçtihat Bankası** (Çevrimiçi) www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 23.08.2019).

YAVUZ, Cevdet, Faruk ACAR ve Burak ÖZEN. **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler),** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 13. Baskı, İstanbul: Beta Yayınevi, 2014.

YAVUZ, Nihat. "'Türk Borçlar Kanunu Tasarısı' Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler". **Terazi Aylık Hukuk Dergisi,** C.3, S.20 (Nisan 2008), ss.51-60.

YAVUZ, Nihat. **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt I,** Ankara: Adalet Yayınevi, 2015.

ZAPATA, Tan Tahsin. **Borçlar Hukuku (Özel Hükümler),** 6.b., Ankara: Savaş Yayınevi, 2018.

ZEVKLİLER, Aydın ve Kadir Emre GÖKYAYLA. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,** 16.b., Ankara: Turhan Kitabevi, 2016.