

## 1. GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. Maddesi, 1.7.2012 tarihi itibarıyla 10 yıllık uzama süresini doldurmuş kira sözleşmeleri için yürürlüğe girmiştir. Buna göre; kiraya veren, **1 Temmuz 2014** tarihinden itibaren bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden **en az üç ay önce bildirimde bulunmak kaydı** ile hiçbir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

Kanun hükümlerinin yürürlüğe girmesiyle birlikte, konut ve işyeri kiralalarında kiraya verenleri ve kiracıları, sözleşmelerin feshi konusunda etkileyecek önemli değişiklikler getirilmiştir. Bu değişiklikler sonucunda; kiraya verenlerin, eskiden olmayan yeni bir hakkı doğmuştur. Kiraya veren; kiracılık ilişkisi 10 seneyi doldurmuş Kira Sözleşmesini, gerekçe göstermeksizin 3 ay öncesinden bildirimde bulunmak koşuluyla, sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetme hakkına sahip olacaktır.

Yürürlük ve Uygulama Kanununun geçici 2. Maddesine göre, belirli süreli kira sözleşmeleri için kiraya verenin, 10 sene süren kira sözleşmesini Türk Borçlar Kanununun 347. Maddesi gereğince fesih etme hakkı ancak aşağıdaki şartların yerine getirilmesine bağlıdır:

- 10 yılını **doldurmuş** belirli süreli kira sözleşmeleri için **1 Temmuz 2014** tarihi itibarıyla,
- 10 yılını **doldurmamış** ancak **5 yılı geçmiş** belirli süreli kira sözleşmeleri için ise **1 Temmuz 2017** tarihi itibarıyla kullanılacaktır.

## 1. KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERMESİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) ve yine 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, 04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. Kanunun **geçici 2.** maddesine göre; 347. Madde, 1 Temmuz 2014 itibarıyla uygulanacaktır.

Konut ve çatılı iş yeri kiralaları bakımından kira süresinin sona ermesine ilişkin ilgili hüküm Borçlar Kanunu'nun 347. Maddesi kanunda şu şekilde yer almaktadır;

*“Konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla 1 yıl uzamış sayılır. Kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.*

*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi*

*sona erdirebilirler.*

*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.”*

1.7.2012 tarihi itibarıyla 10 yıllık uzama süresini doldurmamış fakat 1.7.2012 tarihi ile kalan uzama süresi 5 yıldan az olan kiracılar için, bu hüküm 1.7.2017’de uygulanmaya başlayacaktır.

Kanun; kiraya veren ile kiracı arasından akdedilen belirli süreli kira sözleşmesinin, aynı koşullarla 10 yıl boyunca uzamasını düzenlemektedir. Uzama süresi ile birlikte toplam 11 yıl boyunca bağlayıcı olan kira sözleşmesi; 10. uzama yılının sonundan itibaren, gelecek her bir yılın sonunda geçerli olmak üzere, kiraya veren tarafından 3 ay önceden bildirimde bulunarak hiçbir sebep göstermeksizin sona erdirilebilecektir.

**Belirli süreli kira sözleşmelerinde**, sözleşmede kararlaştırılan sürenin bitiminden en az 15 gün önce kiracı, kira ilişkisini sona erdirdiğine dair yazılı olarak kiraya verene bildirimde bulunmadığı takdirde sözleşme aynı koşullarla 1 yıl daha uzamış addolunacaktır. Bu maddeye göre konut ve çatılı iş yeri kiralaları bakımından belirli süreli kira sözleşmesini sona erdirmeye olanağı kural olarak sadece kiracıya aittir. Kiraya veren ise kira sözleşmesini, meydana gelen uzamalara bağlı olarak 10 yıllık uzama süresinin sonunda sonlandırma hakkına sahip olacaktır. Bu durumda kiraya veren 10 yılın sonunda, uzama yılının bitiminden 3 ay önce yapacağı yazılı bir bildirimle hiçbir neden göstermeksizin kira sözleşmesini sona erdirebilir. 348. Madde gereğince ise; yapılan bildirimler yazılı şekle şartına bağlı olarak geçerlilik kazanmaktadır.

**Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde** ise, kiracı her zaman için sözleşmeyi fesih bildiriminde bulunmak suretiyle genel hükümlere göre sona erdirebilirken, kiraya veren yukarıdaki gibi kira başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra genel hükümler çerçevesinde fesih bildiriminde bulunabilmektedir. Kiracının belirli süreli kira sözleşmesinde sona erme gününden en az 15 gün önce yaptığı bildirim, kira sözleşmesinin sona erme sonucunu doğursa bile taraflar bu bildirimini dikkate almaksızın, kira ilişkisini sürdürmeye devam ettikleri takdirde, sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşecek ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona erme usulü uygulanacaktır.

Burada dikkat çeken husus, kiraya verenin hiçbir sebep göstermesine gerek kalmaksızın sözleşmeyi, belirtilen sürelerin dolmasından itibaren sona erdirebilecek olmasıdır.

## 1. ÖRNEK OLAYLAR

Birkaç örnekle Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili madde hükmü açıklanacak olursa;

**Örnek:** 01.01.2004 tarihinde akdedilen 3 yıl süreli ve sürenin hitamından sonra 10 yıl süre ile uzatılan bir kira sözleşmesi için kiraya verenin sözleşmeyi 31.12.2017 tarihinden 3 ay önce yapacağı fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Kanun maddesinde her uzama yılının bitiminden itibaren şeklinde bahsedilmesi nedeniyle, belirli süreli kira sözleşmelerinde 10 yıllık uzama süresi, belirli süre olan kararlaştırılan sürenin (1yıl, 3yıl, 5yıl vb.) sona ermesinden itibaren başlayacaktır.

**Örnek:** 1.7.2001 tarihinde akdedilmiş 1 yıllık kira sözleşmesi için 10 yıllık uzama süresi 1.7.2012 tarihinde dolmuştur. (1.7.2001-1.7.2002 tarihleri arasındaki süre uzama süresi değildir, uzama süresi belirli süreli kira sözleşmesinin sonunda başlar.) Kiraya veren bu kira sözleşmesini 1.7.2014 tarihinden itibaren uzayan her bir yılın bitiminden 3 ay önce bildirimde bulunmak kaydı ile hiçbir gerekçe göstermeksizin sona erdirebilir. Bu durumda bu sözleşme için kiraya veren kira sözleşmesini 1.7.2015 tarihinden 3 ay önce haber vererek sona erdirebilir.

**Örnek:** 1.1.2003 tarihinde akdedilmiş 1 yıllık kira sözleşmesi için 10 yıllık uzama süresi 1.7.2012 tarihinde henüz dolmamıştır. 1.7.2012 tarihi itibariyle kalan uzama süresi 2 yıldır. Kalan uzama süresi 5 yıldan az olduğundan bu kira sözleşmesi için kiraya verenin sebepsiz fesih hakkı 1.7.2017 yılında doğacaktır.

## KAYNAKLAR

Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi, Moral Hukuk Bürosu, [www.moral.av.tr](http://www.moral.av.tr)

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (madde 347)

6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun (Geçici Madde 2)