

Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Tarafların Tahliyeye Yönelik Kararlaştırdıkları Bildirimlerin Hükümü

Osman Levent ÖZAY 

Arş. Gör. Dr., Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Antalya, Türkiye
osmanleventozay@gmail.com (Sorumlu Yazar / Corresponding Author)

Makale Bilgileri

ÖZ

Makale Geçmişi

Geliş: 30.10.2022

Kabul: 29.01.2023

Yayın: 07.03.2023

Anahtar

Kelimeler:

Konut ve Çatılı İşyeri
Kira Sözleşmesi,
Bildirim, Tahliye, Sona
Erme.

Kira sözleşmelerine ilişkin son yıllarda çok sayıda uyuşmazlık meydana gelmektedir. Bu uyuşmazlıkların bir kısmı sözleşmenin içeriğine ilişkin tarafların açık bir anlaşma yapmamasından ve sıklıkla da hukukçular tarafından hazırlanmamış örnek sözleşme metinleri kullanmalarından kaynaklanmaktadır. Bu sözleşmeler, kimi hükümleri bakımından emredici düzenlemelere aykırı olduğu gibi uyuşmazlıklarda tarafların gerçek iradelerinin tespitini de zorlaştırmaktadır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından Türk Borçlar Kanunu'nun çeşitli hükümlerinde bildirim şartına yer verilmiştir. Bunların yanı sıra tarafların da ayrıca tahliyeye yönelik bildirim şartına yer vermeleri mümkündür. Bu çalışmada özellikle uygulamada sıklıkla kullanılan sözleşmelerde yer alan düzenlemeler incelenerek tahliyeye yönelik kiracı veya kiraya veren bakımından getirilen bildirim şartlarının hükümü ve hangi hükümlere geçerlilik tanınması gerektiği tespit edilmeye çalışılmıştır. Ayrıca örnek sözleşmelerde karşılaşılan bildirim şartına yönelik hükümlerin özellikle kiraya verenin tahliye davası bakımından bir şart olarak aranıp aranmayacağına ilişkin Yargıtay uygulamasına da değinilmiştir.

Consequences of Notifications Regarding Evacuation Agreed by The Parties in Residential And Roofed Workplace Lease Agreements

Article Info

ABSTRACT

Article History

Received: 30.10.2022

Accepted: 29.01.2023

Published: 07.03.2023

Keywords:

Leases of residential
and roofed workplaces,
Notification,
Evacuation,
Termination.

A large number of disputes have arisen in recent years regarding lease agreements. Some of these conflicts arise from the fact that the parties frequently use lease agreements obtained from the internet or stationery. These contracts, in terms of some of their provisions, are contrary to the mandatory regulations and also make it difficult to determine the real will of the parties in disputes. Various provisions of the Turkish Code of Obligations include the notification requirement in terms of residential and roofed workplace lease agreements. In addition to these, it is possible for the parties to also include the notification requirement for eviction. In this study, by examining the regulations in the contracts, which are frequently used in practice, it has been tried to determine the provisions of the notification conditions for the lessee or the lessor and which provisions should be valid. In addition, the application of the Court of Cassation regarding whether the provisions regarding the notification requirement encountered in standard contracts should be sought as a condition in terms of the eviction lawsuit of the lessor has also been mentioned.

Atıf/Citation: Özay, O. L. (2023). "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Tarafların Tahliyeye Yönelik Kararlaştırdıkları Bildirimlerin Hükümü", *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(1), s. 202-216.

Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. // This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.



"This article is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) (CC BY-NC 4.0)"

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin çeşitli hükümlerinde bildirim şartlarına yer verilmiş ve bu bildirimler tahliye için zorunlu bir şart olarak düzenlenmiştir. Kanun koyucu aynı zamanda bu bildirimlerin yerine getirilmesi bakımından da çeşitli şartlar (süre, şekil vb.) öngörmüştür. Bu çalışmada, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kiracı ve kiraya verenin yerine getirmesi gereken bildirimler incelenmiştir. Aynı şekilde, tarafların kanundaki şartlardan ne ölçüde farklılaşabileceği dolayısıyla bildirimle ilişkin yerine getirilmesi gereken hususlardan hangilerinin emredici olduğu tespit edilmeye çalışılmıştır.

Uygulamada sıklıkla yeterince açık hükümlere yer verilmemesi, uzman kişilerce hazırlanmamış örnek sözleşme metinlerinin kullanılması ve birçok durumda kanunun aradığı niteliklere aykırı bildirimlere yer verildiği görülmektedir. Bu tip durumlarda kararlaştırılan bildirimler geçersiz olmakla birlikte kimi zaman kiracı lehine yorumlanabilecek sonuçlar da meydana getirebilmektedir. Kiracı lehine bir değerlendirme yapılabilen hallerde, bildirimlere hüküm ve sonuç bağlanıp bağlanmayacağına incelenmesi gerekir. Belirtilen açıklamalar ışığında aşağıda öncelikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından bildirimlere ilişkin genel bilgiler verilmiştir. Ardından kiracı ve kiraya verenin yerine getirmesi gereken bildirimler, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerine göre sınıflandırılarak, özellikle tarafların bu konuda sözleşme özgürlüklerinin sınırları belirlenerek değerlendirilmiştir. Son olarak taraflarca kararlaştırılan bildirim şartlarının tahliye talebi bakımından nasıl bir etkisinin olacağı ve geçersiz bildirim şartlarına dayalı Yargıtay uygulaması incelenmiştir.

I. GENEL OLARAK

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracı ve kiraya verenin Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre yerine getirmesi gereken bildirimler, fesih ve dava bildirimi şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Fesih bildirimleri, yapılmasından belirli bir zaman sonra sözleşmenin sona ermesine yöneliktir (TBK m. 328 vd., 347 vd., 367 vd.). Ancak TBK m. 347'de düzenlenen ve taraflarca sözleşmenin süresinin uzatılmayacağına yönelik bildirim de fesih bildirimi niteliği doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde bir görüş, belirli sürenin dolmasıyla birlikte aynı içerikli yeni bir sözleşme meydana geleceğini ve sürenin uzamayacağı bildirimini yapılmadığı durumlarda sürenin bitmesinden on beş gün önce yeni sözleşmenin meydana geleceğini ileri sürmektedir¹. Bildirimi fesih olarak nitelendirmeyen bir başka görüş ise, bildirim yapılmadığı durumlarda sözleşmenin yenilenmediğini yalnız eski sözleşmenin süresinin uzadığını ileri sürmektedir². Bir başka görüş ise, kiracının bildirimini teknik olarak fesih beyanı şeklinde nitelendirilemeye de bozucu yenilik doğuran hak benzeri bir niteliğinin olduğunu belirtmektedir³. Buna karşılık bir başka görüş ise,

¹ Gümüş, Mustafa Alper. "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 315; Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku*, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 610.

² Akyiğit, Ercan. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 162-163. Yazar, kanun koyucunun bildirim yoluyla sona ermeyi, sürenin uzatılmayacağı bildirim (TBK m. 347/I), fesih bildirim (TBK 347/II) ve genel olarak fesih şeklinde üçe ayırmaktadır.

³ Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 16. Baskı, Beta, İstanbul, 2016, s. 341. TBK m. 347/I'de düzenlenen belirsiz süreli kira sözleşmesi olduğu ve bahsi geçen kanuni şartın bozucu niteliği hususunda bkz. Topuz, Seçkin/Canbolat, Ferhat. "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi", *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 1, S. 1, 2011, s. 23.

ilgili bildirimde de fesih bildirimini niteliğinde olduğunu ileri sürmekte ve eski sözleşmenin yalnız süresinin kanun gereği değiştiğini belirtmektedir⁴. Bildirim niteliği ve bu konudaki tartışma çalışmanın sınırlarını aşmakla birlikte, çalışma boyunca karışıklığı önlemek adına kiracı ve kiraya verenin TBK m. 347/I kapsamında yapacağı bildirimler, sürenin uzatılmayacağına ilişkin bildirim şeklinde ifade edilmiştir. Buna karşılık TBK m. 347/II kapsamında belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin bildirim, hükmün lafzına uygun olarak fesih bildirimini olarak ifade olunmuştur. Ancak her iki durumda da bildirim sözleşmeyi bozucu etki doğurduğu belirtilmelidir.

Dava bildirimleri ise, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin tahliye davası açabilmek için yerine getirmesi gereken bildirimlerdir (TBK m. 351). Ayrıca kiraya verene, kiracıya tahliye davası açacağına yönelik bildirim ile dava açma süresini bir kira yılı uzatabilme imkânı da tanınmıştır (TBK m. 353). Dava açılacağına yönelik bildirimlerin, fesih bildiriminden farklı olarak, sözleşmeyi sona erdirici etkisi bulunmamaktadır ve bu bildirimler yalnız tahliye davası bakımından şartın yerine getirilmesine veya tahliye davasının açılacağına yönelik sürenin uzamasına yöneliktir. Doktrinde, kira sözleşmesinin tahliye davasının açılması ile mi yoksa dava sonucunda mahkemenin yenilik doğurucu nitelikteki kararı ile mi sona ereceği hususu ise tartışmalıdır⁵.

II. KİRACININ BİLDİRİMLERİ

A. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kiracının yerine getirmesi gerekli bildirim TBK m. 347 hükmünde düzenlenmiştir. Anılan hükmün birinci fıkrasına göre, kiracı, belirli süreli sözleşmelerde sürenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmak şartıyla sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. Doktrindeki hâkim görüşe göre, hüküm nispi emredici niteliktedir⁶. Başka bir deyişle kiracıya sağlanan koruma kaldırılamayacağı gibi bildirim yapılması gereken sürenin uzatılması da mümkün değildir. Buna göre taraflar, kiracının en az beş gün önce bildirimde bulunmasını kararlaştırabilirken; bildirim en az otuz gün önce yapılması gerektiğini belirleyemez. Yargıtay uygulamasında, 6. Hukuk Dairesi'nin de kararları⁷ bu yönde

⁴ İnceoğlu, M. Murat. *Kira Hukuku*, Cilt 2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 201, 314; Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 416.

⁵ Tahliye davasının açıldığı anda şartları varsa sözleşmenin sona erdiği yönünde bkz. İnceoğlu, s. 484. Aksi yönde Gümüş, Kira, s. 316-317; Akyiğit, s. 288.

⁶ Ayanoğlu Morali, Ahu. *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu*, Cilt 4-5 (Madde 207-392), 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019, s. 3407; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 341; İnceoğlu, s. 315; Zevkliler, Aydın/Gökyayla, K. Emre. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 20. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020, s. 343; Akyiğit, s. 166; Eren, s. 416; Doğan, Murat. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet, Ankara, 2011, s. 59-60; Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, Cilt 1/2, Üçüncü Tıpkıbasımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 2008, s. 100; Akıncı, Şahin. "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 57, S. 3, 2008, s. 45; Topuz/Canbolat, s. 23.

⁷ 6. HD., T. 14.05.2015, E. 2014/8247, K. 2015/4939: "Kira sözleşmesine konu kiralanan çatılı işyeri niteliğindedir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinde (Mülga 6570 Sayılı Kanununun 11. maddesi); "Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır." hükmüne yer verilmiştir. Yine aynı Kanununun 325. maddesinde; "Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira

olmakla birlikte; eski tarihli aksi yönde kararlara da rastlanmaktadır⁸. Hükümün mutlak emredici olduğunu kabul eden görüşe göre ise, sürenin uzatılması veya kısaltılması mümkün değildir⁹. Son bir görüş ise, düzenlemenin kamu düzenine ilişkin olmadığını dolayısıyla emredici niteliğinin bulunmadığını kabul etmektedir¹⁰.

Uygulamada kullanılan örnek sözleşmelerde ise, sıklıkla on beş günden daha uzun sürelere (otuz gün veya bir ay gibi) yer verildiği görülmektedir. Doktrinde, kiracı bakımından bu tip hükümlerin geçerli olduğu ancak bunların TBK 347/I/c.1 kapsamındaki bildirimleri kapsamadığı ve kiracıya tek taraflı fesih hakkı tanındığı savunulmaktadır¹¹. Diğer bir deyişle kiracının bu haktan bağımsız şekilde sürenin sona ermesi bildiriminde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebileceği kabul edilmektedir. Bu görüşe katılmakla birlikte, özellikle uygulamada kullanılan örnek sözleşmelerdeki hükümlerin doğrudan sürenin uzamayacağı veya sözleşmenin yenilenmeyeceğine ilişkin olduğunun ve bildirimde de kira süresinin sona ermesine göre hesaplanan bir süreyi esas aldığı görülmektedir. Somut olayın özellikleri dikkate alınmak kaydıyla, kanaatimizce, genellikle bu tip hükümlerle sürenin sona ermesi bildirimine yönelik taraf anlaşması gündeme gelmektedir. Bunun yanı sıra bildirimde, kira süresinin sona ermesine bağlı olduğu durumlarda kiracının sona ermeden on beş günden daha uzun bir zaman önce bildirimde bulunduğu hallerin de evleviyetle TBK m. 347/I kapsamında yer alacağı ve geçerli bir bildirim teşkil edeceği de açıktır. Dolayısıyla belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracının bildirimde bulunması gereken sürenin kanundaki süreden daha uzun olduğu durumlarda kanaatimizce hükümün geçerliliği bildirimde kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden daha önceki bir zamanı esas aldığı hallerle ilişkin olarak geçerli kabul edilmelidir¹². Başka bir ifadeyle kiracıya tanınan bildirim şartlı sözleşmeyi feshetme hükümleri, kiracı bakımından tek taraflı fesih hakkı niteliğinde olup belirtilen şartların sağlanmasıyla kullanılabilen ve geçerli nitelikte hükümlerdir. Örneğin, süreden bağımsız bir şekilde kiracının en az iki ay önce bildirimde bulunmak şartıyla sözleşmeyi sona erdirebileceğine yönelik düzenlemeler geçerli

sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder." düzenlemesi bulunmaktadır. Her ne kadar taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kiracıya kira süresinin bitiminden 6 ay önce fesih bildiriminde bulunma zorunluluğu getirilmiş ise de yukarıda anılan yasal düzenleme karşısında bu kararlaştırma hüküm ifade etmez"; 6. HD. T. 22.03.2011, E. 2011/2647, K. 2011/3477 (Kazancı).

⁸ 19. HD., T. 03.05.2010, E. 2009/8118, K. 2010/5331: "...sözleşmenin 6.maddesinde yer alan ve akdin sona ereceği tarihten 1 ay öncesinden fesih ihbarının bildirilmemesi halinde kira akdinin 1 yıl süre ile uzayacağına ilişkin düzenlemenin 6570 sayılı Yasanın 11.maddesinde yer alan ve kamu düzenine ilişkin olmayan ve asgari süreleri gösteren hükme aykırı olması gerekçesiyle geçersiz olduğuna ilişkin tespit yerinde değildir..." (Kazancı).

⁹ Gümüş, *Kira*, s. 312.

¹⁰ Kepkep, Burak. "Kiracının Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi", *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 89, S. 3, 2015, s. 104 vd.

¹¹ İnceoğlu, s. 315; Gümüş, *Kira*, s. 316; Ayanoğlu Morali, s. 3408; Aynı yönde bkz. 6. HD. T. 13.10.2015, E. 2015/6444, K. 2013/8380; 3. HD., T. 28.3.2019, E. 2019/1492, K. 2019/2686: "...Hükme esas alınan 01.01.2013 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır.Sözleşmenin özel şartlarının 8 maddesinde:"kiracı kira artış dönemlerinde (kira başlangıcından itibaren 12 aylık sürelerde)üç ay evvelinden yazılı bildirimde bulunmak kaydıyla mecuru tahliye edebilir."hükümüne yer verilmiştir. Bu şekildeki kararlaştırma, sözleşmenin herhangi bir zamanda feshi halinde uyulması gereken ihbar koşulunu ifade etmekte olup, sözleşmenin sonu için uyulması gereken bir şart olarak kabul edilemez. TBK.nun 347.maddesi uyarınca, kiracı, sözleşmenin bitiminden en az 15 gün önce yazılı bildirim koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir." (Kazancı).

¹² Kiracının istediği zaman veya sürenin sona ermesinden önce feshetme hakkının bulunduğuna yönelik hükümler bu duruma örnektir. İnceoğlu, s. 315; Gümüş, *Kira*, s. 316.

addedilmelidir¹³. Buna karşılık kira süresinin sona ermesinden belirli bir zaman önceyi esas alan ve on beş günden uzun sürelerin kararlaştırıldığı hükümler geçersiz olup kiracının en az on beş gün önceden bildiriyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını etkilemez.

Aynı şekilde, bildirim en fazla belirli bir gün veya ay öncesinden yapılması gerektiğini içeren hükümler de kiracının en az on beş gün önce bildirimde bulunma şartını ihlal etmeyebilir (en fazla otuz gün önce vb.) ancak bu hükümler bildirim yapılacağı sürenin başlangıcını kısıtlayacağından başlangıç süresi bakımından kısmi hükümsüzlük kabul edilmelidir.

B. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise TBK m. 347/II ile getirilen esas, kiracının her zaman fesih bildiriminde bulunabilmesidir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirim bakımından belirlenen süreler TBK m. 328 ve 329 hükümlerinde yer almaktadır. Bu düzenlemelere göre, taşınmaz ve taşınır yapı kiralalarında yerel adette belirlenmiş bir kira dönemi söz konusu ise, bu dönemin sonunda, böyle bir adetin bulunmaması durumunda altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık bildirim süresine uyulması gerekmektedir.

Söz konusu düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının bildirim TBK m. 329 kapsamında üç aylık bildirim süresine göre altı aylık dönemin sonu için geçerli olacaktır. Başka bir deyişle kiracı her zaman bildirimde bulunabilmekle birlikte bildirim süreye uygun olup olmadığı değerlendirilerek ilgili dönem için mi bir sonraki dönem için mi geçerli olduğu tespit edilmelidir. Bu hususta TBK m. 328'te "*daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça*" ifadesine yer verilmiş olmakla birlikte bunun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından değerlendirilmesi gerekir. "*Başka bir fesih dönemi*" ve "*daha uzun bir fesih bildirim süresi*" ifadeleri sebebiyle kira sözleşmesinin genel hükümlerine göre fesih döneminin kısaltılmasının ve hatta kaldırılmasının aynı şekilde daha uzun bildirim süresinin mümkün olduğu kabul

¹³ Bu tip serbest fesih hakkı düzenlemelerine örnekler için bkz. 6. HD., T. 14.5.2013, E. 2013/3538 K. 2013/8408: "...15.10.2010 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesinin özel şartların 8. maddesinde "kiracı kiralananı boşaltmak istediğinde 3 ay evvelinden mal sahibine ulaşacak şekilde bildirmeyi taahhüt eder", 19.maddesinde "iş bu kontrat bir yıllıktır.Kontratın sona ermesinden bir ay evvel yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları sürece kontrat yenilenmiş kabul edilir." Ayrıca sözleşmenin ekidir başlıklı tarafların imzalarını taşıyan belgenin 3. sayfasının son ve kiracı lehine olan cümlesinde "kiracının sözleşme süresi öncesi evden çıkış yapmak istemesi halinde, üç ay evvelinden bildirimde bulunması gerekmekte olup, aksi takdirde depozito iadesi yapılmayacaktır ve kiracının sözleşme kapsamı tüm yükümlülükleri, düzenli ödemeleri ve demirbaşların bakım masrafları tekrar kiralama yapılarına kadar en fazla üç ay boyunca devam edecektir." hükümlerine yer verilmiştir. ... Davacı kiracı tarafından keşide edilen ihtar yeni dönem kira sözleşmesinin yenilenmeyeceğine ilişkin bir ihtar olup, ilk dönem kira sözleşmesi dolmadan taşınmazın sözleşmenin özel şartlar 8. maddesindeki ihbar şartına uyulmadan 04.10.2011 tarihinde tahliye edildiği anlaşılmaktadır.Bu durumda davalının keşide ettiği ihtar tahliye tarihi itibarıyla sözleşmenin özel şartlarının 8. maddesinde öngörülen üç ay öncesinden keşide edilmediğinden bu maddedeki ihbar koşuluna uyulmamıştır. Bu durumda sözleşmenin eki niteliğindeki belgenin son cümlesi uyarınca davacı tahliye iradesini üç ay evvelinden bildirmeye göre güvence parasının iadesini isteyemez.Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmektedir."; 6. HD., T. 14.6.2016, E. 2016/888 K. 2016/4650: "Davada dayanılan ve hükme esas alınan 31/10/2009 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin özel şartlar 6/h maddesine göre,"tarafların bu sözleşmeyi sözleşmenin imza tarihinden itibaren asgari 1 yıl sonra olmak üzere 6 ay önceden haber vermek kaydıyla sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebileceği" ...kararlaştırılmıştır." (Lexpera).

edilmektedir¹⁴. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, farklı fesih dönemi kararlaştırılmasının, kiracının sözleşmeyi her zaman sona erdirebileceğine yönelik emredici hükme aykırılık teşkil edeceği doktrinde savunulmaktadır¹⁵. Benzer şekilde, daha uzun süreli fesih bildirim süresi kararlaştırılmasının da kiracının korunma amacına uymayacağı bu nedenle geçersiz sayılması gerektiği ileri sürülmektedir¹⁶. Kanaatimizce de ilgili görüşler yerinde olup TBK m. 347/II'de yer alan atfın yalnız üç ve altı aylık süreleri kapsadığı kabul edilmelidir.

C. Kiracının Bildirimine İlişkin Diğer Hususlar

Bildirim şekli hususunda ise, TBK m. 348 fesih bildirimini yazılı olmasını arayarak geçerlilik şekli öngörmüştür. Hükümde her ne kadar fesih bildirimini bakımından yazılılık şartı ifade edilmişse de gerekçede sözleşmenin sona ermesine ilişkin bildirimlerin geçerliliğinin yazılı şekle bağlandığı belirtilmektedir. Bu nedenle TBK m. 347/I kapsamında yapılan bildirim, fesih bildirimini olarak nitelendirilmese dahi geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Adi yazılı şeklin sağlanması için bildirimde bulunan tarafın metinde imzasının bulunması gerekir¹⁷. Bu nedenle telefonla veya elektronik imza içermeyen elektronik posta yoluyla bildirimde bulunulması mümkün değildir.

Uygulamada bildirim noterden yapılması gerektiği şeklinde düzenlemelerle karşılaşılmaktadır¹⁸. Doktrinde savunulan bir görüşe göre, anılan düzenleme mutlak emredici nitelikte olup tarafların şekil şartını değiştirmeleri mümkün değildir¹⁹. Bu nedenle gerek kiracı gerekse kiraya veren bakımından sözlü şekil şartı kararlaştırılmayacağı gibi daha ağır veya ek şartlar da içeren yazılı şekil de kararlaştırılmamalıdır. Savunulan diğer bir görüş ise, yazılı şeklin bildirim geçerliliğinde asgari nitelikte olduğunu ve fesih hakkının kullanımını zorlaştırmadığı sürece bu tip anlaşmaların geçerli sayılması gerektiğini ileri sürmektedir²⁰. Kanaatimizce, yazılı şekilden daha ağır şartların kabulü yalnız kiraya veren bakımından kabul edilmeli ve kiracının fesih bildirimini şekline ilişkin tarafların yaptıkları anlaşmalar geçersiz sayılmalıdır. Dolayısıyla bildirim belirtilen şekle uygun değilse, dürüstlük kuralı saklı kalmak kaydıyla²¹, kesin hükümsüz kabul edilmelidir.

Tarafların kira sözleşmesinde tahliyyeye yönelik kararlaştırabilecekleri bir diğer husus ise, fesih bildirimini göndericisi ve muhatabının kim veya kimler olabileceğine yöneliktir. Bildirimde

¹⁴ Inceoğlu, s. 213; Akyiğit, s. 130; Aydın, Gülşah Sinem. *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 104.

¹⁵ Doğan, s. 69; Hekim, Aylin. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347)*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 92. Yalnız daha kısa fesih döneminin kararlaştırılabileceği hususunda bkz. Kurşat, Pelin. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 33.

¹⁶ Doğan, s. 71; Kurşat, s. 33; Hekim, s. 94.

¹⁷ Hekim, s. 102; Kurşat, s. 25.

¹⁸ 6. HD., T. 26.5.2016, E. 2015/9637, K. 2016/4175: "...Taraflar arasında 20.07.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümününün 7. maddesinde; "kiracı mecuru akdin hitamında tahliye etmek istediğinde durumu 30 gün evelden noter kanalı ile kiralayana bildirecek. Aksi halde tahliye sonrası 30 günlük kirayı tazminat olarak ödeyecektir." (Lexpera).

¹⁹ Gümüş, Kira, s. 319; Yavuz/Acar/Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri*, s. 342; Kurşat, s. 20.

²⁰ Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Baskı, Beta, İstanbul, 2014, s. 656.

²¹ Inceoğlu, s. 316; Hekim, s. 105.

bulunacak kişi kiracı, bildirimün muhatabı ise kiraya verendir. Tarafların birden fazla kişiden oluştuğu hallerde, bildirimün tüm kiracılar tarafından kiraya verenlerin tamamına karşı yapılması gerekir²². Tarafların bildirimlerin göndericisi ve muhatabı bakımından temsilci kararlaştırabilmeleri mümkün olup temsil yetkisi olmaksızın gerçekleştirilen fesih bildirimine karşı diğerlerinin sonradan rıza vermesi geçersizdir²³.

D. Aile Konutu Durumunda Kiracının Bildirimi

Son olarak aile konutunun söz konusu olduğu hallerde kiracının bildirimini nasıl yerine getireceği de tespit edilmelidir. Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda TBK m. 349 gereği eşler birlikte rıza göstermedikçe kira sözleşmesi feshedilemez. Hükmün lafzı her ne kadar “kiralanan” ifadesini içermekteyse de aile konutu niteliğinin fesih anında varlığı yeterli kabul edilmelidir²⁴. Buna göre konutu tek başına kiralayıp daha sonra evlenen kişinin, eşiyile birlikte aynı konutu aile konutu olarak kullanılması durumunda, diğer eş TMK m. 194/IV kapsamında bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı haline gelebilir. Bu ihtimalde TBK m. 349 gereği fesih bildirimini için de kural olarak eşin açık rızası gerekir²⁵. Aynı şekilde sözleşmenin tarafı olmayan eşin kiraya verene TMK m. 194 kapsamında bildirimde bulunmadığı hallerde de sözleşmenin tarafı olmayan eşin açık rızası olmaksızın sözleşmenin feshi mümkün değildir²⁶. Başka bir ifadeyle kiraya verene bildirimden bağımsız şekilde, eşlerin aile konutunu birlikte kiraladığı ancak kira sözleşmesinde yalnız bir eşin bulunduğu durumda da sözleşmenin feshi diğer eşin açık rızasını gerektirir²⁷.

Eşlerin aile konutunu birlikte kiraladıkları hallerde, bildirimlerin yalnız eşlerden biri tarafından yapılacağına yönelik düzenlemeler ise, soyut ve genel rıza hükmünde olacağından geçersizdir²⁸. Son bir ihtimal ise, eşlerin aile konutunu kiraladıktan sonra konutun herhangi bir sebeple (boşanma, ölüm vb.) bu niteliğini kaybetme durumudur ki bu halde artık TBK m. 349’un uygulanmayacağı kabul edilmektedir²⁹. Aile konutunun söz konusu olduğu hallerde, kiracı bakımından kanundan veya sözleşmeden doğan bildirimlerin de bu esaslar çerçevesinde değerlendirilerek eş rızasının gerekip gerekmediğine karar verilmelidir.

²² Bayram, Aziz Erman. “Birlikte Kira”, *Ankara Barosu Dergisi*, C. 77, S. 1, 2019, s. 138 vd.; İnceoğlu, s. 316; Gümüş, Kira, s. 261; Ayanoglu Morali, s. 3406; Doğan, s. 59; Aydın, s. 88-89.

²³ Acar, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)*, 4. Baskı, Beta, İstanbul, 2017, s. 311; Bayram, s. 140.

²⁴ İnceoğlu, s. 320; Doğan, s. 516; Hekim, s. 112.

²⁵ Eşlerden birinin sonradan icazet vermesinin geçerli olup olmadığı tartışmalıdır. Bkz. İnceoğlu, s. 321 ve özellikle dn. 523.

²⁶ İnceoğlu, s. 320; Acar, Faruk. *Aile Hukukumuzda Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı*, 6. Baskı, Seçkin, Ankara, 2021, s. 82; Bayram, s. 146.

²⁷ Acar, *Aile*, s. 92; İnceoğlu, s. 320.

²⁸ Gümüş, *Kira*, s. 51; Bayram, s.146.

²⁹ İnceoğlu, s. 320; Akyiğit, s.165; Bayram, s.123 vd.; Hekim, s. 112-113.

III. KİRAYA VERENİN BİLDİRİMLERİ

A. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

Kira sözleşmesinde kiraya verenin fesih veya dava bildirimleri gündeme gelebilir. Kanun koyucu, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri ile kiralananın sonradan edinilmesi durumu için kiraya verene bildirim ödevi yüklemiştir. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kiraya veren ancak “on yıllık uzama süresinin sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla” sözleşmeyi feshetme hakkını haizdir³⁰.

Uygulamada karşılaşılan hükümlerde ise, kiraya verenin genellikle sözleşmede belirlenen sürenin sona ermesinden en az belirli bir gün veya ay önce bildirimde bulunması gerektiğine yönelik ifadeler yer verilmektedir. Kiraya veren bakımından bu tip düzenlemeler ancak uzama süresi sonrasında kullanılacak bildirimler bakımından geçerlidir³¹. Bir başka ifadeyle taraflar TBK m. 347 gereği ancak on yıllık uzama süresini izleyen yıllarda kullanılacak olan üç aylık bildirim süresine ilişkin anlaşma yapabilir. Zira kiraya verenin belirtilen şartlar dışında sürenin sona ermesine dayalı sözleşmeyi sona erdirme hakkı bulunmamaktadır (TBK m. 347/I/c.2). Dolayısıyla kiraya verene bu yönde fesih hakkı tanıyan düzenlemeler kesin hükümsüzdür. Bu hükümsüzlükten bağımsız olarak on yıllık uzama süresinden sonrası için kiraya verenin uyması gereken üç aylık bildirim süresi ise, nispi emredici niteliktedir³². Başka bir deyişle kiracının lehine olacak şekilde üç aylık sürenin uzatılması mümkünken; kısaltılmasına yönelik hükümler geçersizdir. Buna karşılık kiraya verenin bildirimde bulunabileceği on yıllık uzama süresinin niteliği ise doktrinde tartışmalıdır³³. Kanaatimizce on yıllık uzama süresi de nispi emredici niteliktedir ve kişilik hakkı ihlali oluşturmadıkça tarafların süreyi kiracı lehine değiştirmeleri mümkündür.

³⁰ Uzama süresinin hesaplanmasına ilişkin doktrindeki görüşler ve Yargıtay uygulaması için bkz. İnceoğlu, s. 331 vd.; Ayanoğlu Moralı, s. 3416 vd.; Birinci Uzun, Tuba. “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1)”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 8, S. 2, 2017, s. 143 vd.; Yağcı, Kürşad. “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, C. 76, S. 2, 2018, s. 634 vd.

³¹ 6. HD., T. 25.6.2015, E. 2015/4496, K. 2015/6451: “Kira sözleşmesinin 3. maddesinde iki ay önceden yazılı olarak haber vermek kaydıyla kiracı veya kiraya verenin dört yılı beklemeksizin sözleşmeyi feshedebileceği ve ilgili fesih durumunda tarafların müspet-menfi zararlarına ilişkin herhangi bir hak talebinde bulunamayacağı kararlaştırılmıştır. ...Bu halde sözleşmenin 3. maddesi kiraya verene tek taraflı olarak akdi feshetme hakkı vermez. Davada 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda yazılı olan tahliye sebeplerinden hiçbirine dayanılmadığına göre, davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” (Lexpera).

³² İnceoğlu, s. 337; Ayanoğlu Moralı, s. 3422; Doğan, s. 65.

³³ Doğan, s. 69; Gümüş, Mustafa Alper. “Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı (TBK m. 347/I c. 3)”, Prof. Dr. Özer Seliç’in Anısına Armağan, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayısı*, C. 11, S. 145-146, 2016, s. 129. Sürenin uzatılmayacağı hususunda bkz. Hekim, s. 75; Demircioğlu, Huriye Reyhan. “6098 Sayılı TBK’ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. 31, S. 2, 2015, s. 180. Bir yıllık uzama sürelerinin hem uzatılabileceği hem de kısaltılabileceği

B. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise, kiraya veren TBK m. 347/II gereği kiranın başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra yine TBK m. 329'da yer alan esaslara göre sözleşmeyi sona erdirebilir. Bu noktada, kiraya verenin fesih bildiriminde bulunabilmesi için öncelikle on yıllık sürenin dolması gerekmektedir. Nitekim doktrinde de baskın olarak kabul edilen görüşe göre, kiraya veren, on yıllık süre dolduktan sonraki ilk fesih döneminden üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilir³⁴. Başka bir deyişle kiraya verenin kira sözleşmesinin onuncu yılının dolmasından üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi sona erdirmesi mümkün değildir.

Kiraya verenin fesih bildirimini bakımından genel hükümlere atıf yapıldığından, yukarıda belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının bildirimini bakımından yapılan açıklamalar burada da geçerlidir³⁵. Ancak yukarıdaki açıklamalardan farklı olarak, kiraya verenin fesih bildirim süresinin ve fesih için gereken on yıllık sürenin uzatılabileceği kabul edilmelidir.

C. Kiraya Veren Bildirimine İlişkin Diğer Hususlar

Kiraya verenin fesih bildirimlerinin şekli bakımından TBK m. 348'in mutlak emredici niteliği gereği adi yazılı şekilde yapılması zorunludur. Fesih bildiriminin göndericisi ise, sözleşmenin tarafını oluşturan kiraya verendir. Birden fazla kiraya verenin varlığı durumunda kiraya verenler arasındaki iç ilişkinin tespiti ve elbirliği mülkiyeti veya adi ortaklık söz konusu ise, tüm kiraya verenlerin rızası; paylı mülkiyet halinde ise TMK m. 691 gereği pay ve paydaş çoğunluğu ile alınan karar sonucunda bildirimler gerçekleştirilir.

Fesih bildirimlerinin aksine, TBK m. 351, 353 veya sözleşme ile kararlaştırılan dava bildirimlerinde ise, sözleşmeyi sona erdirici bir etki olmadığından kiraya verenlerden birinin yapacağı bildirim geçerli kabul edilmelidir³⁶. Tarafların sözleşmede aksi yönde anlaşma yapmaları mümkündür. Kiralananın aile konutu olduğu durumlarda ise, bildirimlerin muhatabı noktasında yukarıda yapılan açıklamalar geçerli olup eşin kira sözleşmesinin tarafı olduğu hallerde kiraya verenin eşlere ayrı ayrı bildirimde bulunması gerekir (TBK m. 349/III)³⁷.

ancak on yıllık sürenin uzatılmayacağına ilişkin bkz. İnceoğlu, s. 311, 331. Kişilik hakkına aykırılık oluşturmadığı sürece on yıllık sürenin uzatılabileceği hususunda bkz. Kurşat, s. 40.

³⁴ Doğan, s. 72; İnceoğlu, s. 339; Kurşat, s. 68.

³⁵ Bkz. II, B.

³⁶ İnceoğlu, s. 395; 6. HD. T. 20.05.2013, E. 2013/5815 K. 2013/8887: "Davacılar S ve S, kiralanan taşınmaz üzerinde 1/2 hisse sahibi olup, davacılarından S tarafından davalıya gönderilen 14.7.2009 keşide ve 29.9.2009 tebliğ tarihli ihtarname ile sözleşmenin yenilenmeyeceği davalıya bildirilmiştir. Esaslı tamir, tadil nedenine dayalı davada paydaşlardan birinin keşide ettiği ihtarnamenin kira sözleşmesini feshedici niteliği bulunmamaktadır. İhtarname bir bildirimden ibaret olup süre koruyucu özelliktedir. Bu sebeple davacı tarafından sözleşme sona ermeden önce sözleşmenin yenilenmeyeceğine dair tahliye iradesi kiracıya bildirildiğinden, bu bildirim takip eden dönem sonuna kadar dava açılabilir." (Lexpera).

³⁷ Bkz. II, D.

IV. BİLDİRİM ŞARTININ TAHLİYE SEBEPLERİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Uygulamada kiracının ve kiraya verenin sözleşme süresinin sona ermesinden belirli bir zaman önce bildirimde bulunmak şartıyla sözleşmeyi sona erdirebileceğini ifade eden hükümlere yer verilmekte ve bu hükümlerde genellikle aynı süreler esas alınmaktadır. Bu düzenlemelerin kiraya veren bakımından TBK m. 347/I gereği geçersiz olacağı açık olmakla birlikte, bildirim şartının kiraya verenin TBK m. 350 ve devamında düzenlenen tahliye davası bakımından da aranmasının gerekip gerekmeyeceği belirsizdir. Eğer bildirim her koşulda aranması gerektiği kabul edilirse, kiraya verenin kiracıya bildirimde bulunmadan dava açtığı durumlarda, kiraya veren talebinde haklı olsa bile dava reddedilecektir. Nitekim Yargıtay, 1.1.2009 başlangıç tarihli ve bir yıllık kira sözleşmesinde yer alan "kontratın sona ermesinden bir ay evvel taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları sürece, kontrat yenilenmiş kabul edilir" hükmü kapsamında kiraya verenin sözleşmenin yenilenmeyeceğine yönelik 1.10.2014 tebliğ tarihli bildirim üzerine, 16.01.2015 tarihinde ihtiyaç nedeniyle açtığı tahliye davasının gerekli bildirim şartını sağladığını belirterek uygun bulmuştur³⁸. Bu yaklaşım Yargıtay'ın farklı kararlarıyla da süreklilik kazanmıştır³⁹. Kanaatimizce, dava konusu kira sözleşmesi hükmünde yer alan "yenilenmiş"

³⁸ 6. HD, T. 31.03.2016, E. 2016/1972, K. 2016/2584: "Dava işyeri ihtiyacı sebebiyle, kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.... Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. ...Taraflar arasında düzenlenen ve davaya dayanak yapılan 01.01.2009 başlangıç tarihli, bir yıl süreli yazılı kira sözleşmesinin varlığı taraflar arasında uyumsuzluk konusu değildir. Sözleşmenin hususi şartlarının 19.maddesinde; "kontratın sona ermesinden bir ay evvel taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları sürece, kontrat yenilenmiş kabul edilir" şartı kararlaştırılmış, davacı kiralayan sözleşmedeki bu şarta uyarak sözleşmenin yenilenmeyeceği ihbarını, dönem sonundan bir ay önce 29.09.2014 keşide 01.10.2014 tebliğ tarihli noter ihtarnamesi ile yerine getirmiştir. ...Olayımıza gelince; davacı akdin bitiminden önce sözleşmedeki şarta uygun olarak tahliye ihbarını yerine getirdiğine, davanın ise kira sözleşmesinin sonu olan 31.12.2014 tarihinden sonraki bir aylık yasal sürede 16.01.2015 tarihinde açıldığına göre, davanın süresinde olduğunun kabulü gerekir. Mahkemece hüküm gerekçesinde yazılı ihtarnamenin varlığından söz edildiği halde, davanın esası hakkında karar verilmesi gerekirken sözleşmenin bitim tarihinden önce veya bir aylık dava açma süresinde ihtarın bulunmadığı gerekçesiyle davanın süresinde bahisle reddine karar verilmesi doğru değildir." (Lexpera).

³⁹ 3. HD, T. 3.10.2018, E. 2017/3547, K. 2018/9513: "Davaya dayanak yapılan 01.04.2005 başlangıç tarihli beş yıl süreli yazılı kira sözleşmesinin varlığı taraflar arasında uyumsuzluk konusu değildir. Sözleşmenin hususi şartlarının 19. maddesinde; " Kontratın sona ermesinden bir ay evvel taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları sürece, kontrat yenilenmiş kabul edilir" şartı kararlaştırılmış olup serbest iradeleri ile kararlaştırılan bu şart geçerli olup davacı tarafı bağlar. Sözleşmede kararlaştırılan ihbar şartına uyulmamışsa sözleşmenin aynı süre ile belirli süreli olarak uzadığının kabulü gerekir. ... sözleşmenin 19.maddesinde kararlaştırılan bir aylık ihbar şartına uyulmaksızın davacılar tarafından 13.03.2013 tarihinde keşide edilip 21.03.2013 tarihinde davalıya tebliğ edilen ihtarnameye göre 26.12.2013 tarihinde açılan davanın süresinde olmadığı gözetilerek davanın bu gerekçe ile reddine karar verilmesi için hükmün bozularak yeniden yargılama yapılması gerekmediğinden, sonucu itibarıyla doğru olan redde ilişkin hükümlerinden gerekçenin düzeltilerek onanması HUMK 438/7. maddesi gereğidir." (Kazancı); 6. HD., T. 11.11.2015, E. 2015/9060, K. 2015/9757: " Olayımıza gelince; davada dayanan ve hükme esas alınan 01.11.2003 başlangıç tarihli, 10 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmenin hususi şartlar 3. maddesinde " Kira süresinin sonundan 1 ay evvel taraflardan herhangi biri feshi ihbarda bulunmadığı takdirde kira sözleşmesi birer yıllık dönemler için uzayacaktır." düzenlenmesi bulunmaktadır. Anılan sözleşme hükmü geçerli olup davacıyı bağlar, bu hüküm gereğince davacı tarafından sözleşme bitim tarihinden bir ay önce davalıya gönderilen yazılı bir ihtar bulunmadığından kira sözleşmesi TBK'nun 347 maddesi gereğince aynı koşullarla bir yıl süre ile uzamış olduğundan 18.11.2013 tarihinde açılan dava süresinde değildir. Açıklanan bu olgu karşısında süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru değildir." (Lexpera); 6. HD., E. 2015/11030 K. 2016/3933 T. 16.5.2016: "Davada dayanan 10/03/2009 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sözleşmenin hususi şartlar bölümü 19. maddesinde "Kontratın sona ermesinden bir ay evvel taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları sürece kontrat yenilenmiş sayılır." hükmü yer almaktadır. Kira

ifadesi, kiraya verenin sözleşme süresinin dolmasına dayalı fesih bildirimini düzenlemektedir. Uyuşmazlık konusu sözleşme mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde akdedilmiştir ve işyeri kiraları bakımından belirli sürenin sonunda kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı, şu an olduğu gibi, eski dönemde de bulunmamaktadır (GKHK m. 11/TBK m. 347). Dolayısıyla sözleşmedeki hüküm akdedildiği dönem bakımından da kiraya verene sürenin sona ermesine dayalı fesih imkânı tanıdığı için kesin hükümsüzdür. Buna rağmen Yargıtay, kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açtığı durumda, bahsi geçen fesih bildiriminin, tahliye davası açılmadan önce kiraya veren tarafından yapılması gerektiğini belirtmiştir. Oysa kanaatimizce sözleşmede düzenlenen ve TBK m. 347/I bakımından kesin hükümsüz olan bildirim şartı, sürenin sona ermesi nedenine bağlı fesih bildiriyle sınırlı olup kiraya verene dava bildiri de yüklendiği anlamına gelmemelidir.

Yargıtay benzer şekilde 15.03.2014 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli bir kira sözleşmesinde yer alan “...ayrıca kiracı, kendi isteği ile kira dönemi sonunda gayrimenkulu tahliye etmeye karar verirse, tahliyeden en az 2 ay önce mal sahibine yazılı bildirimde bulunacaktır. Aksi taktirde kira dönemi sonuna kadar olan kirayı öder. Mal sahibi de kiracının gayrimenkulü tahliye etmesini istediğinde aynı şekilde 2 ay öncesinden bildirimde bulunacaktır.” hükmüne dayanarak kiraya verenin sözleşmenin bitim tarihinden iki ay önce bildirimde bulunmadan açtığı ihtiyaç nedeniyle tahliye davasının da reddedilmesi gerektiğine hükmetmiştir⁴⁰. Bu kararda da kiraya verenin kira döneminin sona ermesinden en az iki ay önce yazılı bildirimde bulunma koşulu, tahliye davası bakımından zorunlu bir şart olarak kabul edilmiştir. Hatta bu şartın kiraya veren tarafından yerine getirilmemiş olması sebebiyle sözleşmenin uzamış olduğu şeklinde TBK m. 347/I’e açıkça aykırılık oluşturacak bir gerekçeye de yer vermiştir. Kanaatimizce, uyuşmazlık konusu kira sözleşmesinin 12. maddesiyle kiraya verene, sözleşme süresinin sona ermesinden iki ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla tahliyeyi talep etme hakkı tanınmıştır. Bu haliyle bahsi geçen düzenleme esasen sözleşme süresinin sona ermesine yöneliktir ve kiraya veren bakımından TBK m. 347/I çerçevesinde kesin hükümsüzdür. Yukarıda anılan kararların⁴¹ aksine, bu karara konu

sözleşmesinde tahliye için sözleşme sona ermeden belli süre önce feshi ihbar koşulu öngörülmüş ise, bu şart geçerli olduğundan buna uyularak uygun süreli ihbarı takiben kira sözleşmesinin sonunda dava açılması gerekir. Sözleşmenin bu hükmü gereğince davacı tarafından sözleşme bitim tarihinden bir ay önce davalıya gönderilen yazılı bir ihtar bulunmadığından kira sözleşmesi TBK'nın 347 maddesi gereğince aynı koşullarla bir yıl süre ile uzamış olduğundan 23/09/2014 tarihinde açılan dava süresinde değildir.” (Lexpera); 3. HD, T. 12.10.2017, E. 2017/2914, K. 2017/13808:“Taraflar arasında imzalanan 01.06.2011 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin 12. maddesinde; tarafların 6 ay evvelden yazılı haber vererek sözleşmeyi feshedebileceği şeklinde feshi ihbar süresi kararlaştırılmıştır. Davacı 12.06.2013 tarihinde dava açmış, sözleşmedeki feshi ihbar süresi uyarınca 6 ay öncesinden davalıya ihtar göndermiştir. Buna göre mahkemece işin esası incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, konut ve çatılı işyerlerinde sözleşmenin uzaması halinde belirsiz süreli hale gelmeyeceği, sözleşmenin belirli süreli olduğu dikkate alınmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamış, bozmayı gerektirmiştir.” (Lexpera).

⁴⁰ 3.HD., T. 7.12.2017, E. 2017/16499, K. 2017/17280: “... 15/03/2014 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesinin 12. maddesinde; “...ayrıca kiracı, kendi isteği ile kira dönemi sonunda gayrimenkulu tahliye etmeye karar verirse, tahliyeden en az 2 ay önce mal sahibine yazılı bildirimde bulunacaktır. Aksi taktirde kira dönemi sonuna kadar olan kirayı öder. Mal sahibi de kiracının gayrimenkulü tahliye etmesini istediğinde aynı şekilde 2 ay öncesinden bildirimde bulunacaktır.” düzenlemesi hükmü altına alınmıştır. Anılan sözleşme hükmü gereğince davacı yan tarafından sözleşme bitim tarihinden 2 ay önce davalıya gönderilen bir ihtar bulunmadığından kira sözleşmesi aynı koşullarla bir yıl uzamış olup 30/04/2015 tarihinde açılan dava süresinde değildir. Açıklanan bu olgu karşısında süresinde açılmayan davanın reddine karar verilmesi gerekir.” (Lexpera).

⁴¹ Bkz. yukarıda dn. 36, 37 ve 38’de yer alan kararlar.

sözleşmenin 12. maddesinin lafzı tahliyenin isteneceği tüm durumlara yönelik kararlaştırılmış görünse de kiraya verenin de yerine getirmesi gereken iki aylık bildirim için “*aynı şekilde*” ifadesi yer almaktadır. Bu ifade, bildirim gerçekleştirilmesi şartıyla, “*kira dönemi sonunda*” kiraya verenin tahliye talebi edebileceği anlamına gelmektedir. Dolayısıyla kiraya verenin fesih bildirimine yönelik ve TBK m. 347/I kapsamında kesin hükümsüz bir anlaşma söz konusudur. Yine fesih bildiriyle sınırlı bir anlaşmaya dayanarak, kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açtığı hallerde de bildirim şartının aranması kanaatimizce yerinde değildir.

Yargıtay’ın bahsi geçen kararlarında vurgulanan yaklaşımı benimsenecek olursa, TBK m. 351 kapsamında yeni malikin kiralananı satın aldıktan sonra yapması gereken bildirim de kiracıya kira döneminin sonundan sözleşmede belirlenen süre kadar önce ulaşmadığı durumlarda tahliye davası açamayacağı sonucuna ulaşılacaktır. Örneğin bir önceki kararda olduğu gibi sürenin sona ermesinden iki ay önce bildirimde bulunulması şartının aranacağı bir ihtimalde, yeni malik sürenin sona ermesine bir ay kala kiralananı satın almışsa bir sonraki yılın dolmasını beklemek zorunda kalacaktır. Aynı durum TBK m. 353 bakımından da gündeme gelebilecektir⁴².

Özetle, sözleşmede kiraya verene kanuna aykırı olarak kira süresinin sona ermesi kapsamında fesih hakkı tanıyan hükümlere dayanarak kiraya verenin tahliye davası açtığı hallerde de davadan önce bildirimde bulunması gerektiğine yönelik uygulamanın değiştirilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Nitekim tahliye davalarına ilişkin kanun koyucunun doğrudan zaman ve şekil bakımından sınırlayıcı düzenlemelere yer verdiği de dikkate alınır, tarafların iradelerinden açıkça anlaşılmayan ve TBK m. 347 bakımından geçersiz nitelikteki fesih bildirim anlaşmalarına dayanarak tahliye davasının açılacağı hallerde de bildirim yükümlülüğünün aranması kanaatimizce yerinde değildir. Bununla birlikte, tarafların kiraya verenin tahliye davası açmadan önce bildirimde bulunmasını kararlaştırabilmeleri ise elbette mümkündür. Ancak böyle bir hükmün geçerliliği, sürenin sona ermesine dayalı fesih bildirimden bağımsız ve tahliyenin talep edildiği her durumu kapsadığını yansıtan iradenin varlığını gerektirir. Bu durumda değerlendirilmesi gereken husus ise, kiraya verenin bu bildirimde hangi hususları açıklamak zorunda olduğudur. Kiraya verenin tahliye talebini iletmekle birlikte sebebine yönelik bir açıklama yapması zorunlu mudur veya böyle bir açıklama yapıldığında farklı bir sebebe dayanarak tahliye davası açılabilir mi? Örneğin, kiraya verenin ihtiyaç nedeniyle tahliye talebi ettiği ve bu yönde bildirimde bulunduğu bir ihtimalde yeniden inşa sebebine dayanarak tahliye davası açılabilir mi? Kanaatimizce, bu yönde bir bildirim kararlaştırılan hallerde kural olarak tahliye sebebinin açıklanmasına gerek olmamalı yalnız tahliye talebinin kiracıya bildirilmesi yeterli kabul edilmelidir⁴³. Ancak kiraya veren bildirimde bir sebep zikretmişse kanaatimizce artık yalnız bu sebebe dayalı tahliye davası açılacağı kabul edilmelidir.

⁴² Örneğin karar konusu olaylarda olduğu gibi sözleşmedeki hüküm gereği sürenin sona ermesinden önce bildirimde bulunmayan kiraya verenin TBK m. 350 kapsamında sürenin sona ermesinden sonraki bir ay içerisinde tahliye davası açacağına yönelik bildirimde bulunduğu durumda, o kira yılı içerisinde dava açmasının kabul edilip edilmeyeceği belirsiz bir durum oluşturacaktır. Hatta kiracının temerrüdü gibi olağanüstü fesih (örneğin TBK m. 315) söz konusu olduğu durumlarda da sözleşmedeki bildirim şartının gerekliliğinin aranıp aranmayacağı belirsizdir. Bu noktada, doktrinde belirtildiği üzere TBK m. 315 hükmünde olağanüstü fesih düzenlenmiş olmakla birlikte kira bedelinin ödenmesi için verilen sürenin değiştirilmesinde olduğu gibi fesih hakkının kullanılması hususunda da anlaşma yapılabileceği kabul edilmelidir. TBK m. 315’in olağanüstü fesih olduğuna ilişkin bkz. Gümüş, *Kira*, s. 288.

⁴³ Yeni malikin gereksinimi sebebiyle ihtar bakımından aynı yönde bkz. İnceoğlu, s. 395; Gümüş, *Kira*, s. 359.

SONUÇ

Çalışmada, taraflarca tahliye yönelik bildirim şartlarının hangi hallerde söz konusu olabileceği incelenmiş ve özellikle uygulamada kullanılan sözleşmelerde yer alan hükümler incelenerek kiracı veya kiraya veren bakımından getirilen bildirimlerin hükmü belirlenmiştir. Bu çerçevede, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracının TBK m. 347/I kapsamında uyması gereken on beş günlük sürenin uzatılmayacağı ancak daha uzun sürelerin sözleşmenin sona ermesinden bağımsız şekilde kararlaştırılabileceği ve bunların kiracıya tanınan serbest fesih hakkı niteliğinde olduğu ileri sürülmüştür. Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise, kanaatimizce, kiracı bakımından fesih bildirim süresinin uzatılmayacağı, fesih döneminin ise değiştirilemeyeceği sonucuna ulaşılmıştır. Bildirimin şekline ilişkin TBK m. 348’te yer alan yazılı şeklin yalnız kiraya veren bakımından ağırlaştırılabileceği kabul edilmiştir.

Kiraya veren bakımından kararlaştırılabilecek bildirimler ise, fesih bildirimlerinin yanı sıra dava bildirimini şeklinde de gündeme gelebilir. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin, on yıllık uzama süresinin sonunda sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı bulunmakla birlikte, bu hususta bildirim yapılması gereken üç aylık sürenin ve hatta on yıllık uzama süresinin dahi, kişilik haklarına aykırılık teşkil etmedikçe, uzatılabileceği kabul edilmiştir. Aynı şekilde belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiraya verenin bildirimine ilişkin bildirim süresi ve on yıllık sürenin uzatılabileceği savunulmuştur.

Son olarak, kiraya verene sürenin sona ermesinden belirli bir zaman önce fesih bildiriminde bulunabileceğine yönelik anlaşmaların TBK m. 347 kapsamında kesin hükümsüz olduğu benimsenmiş ve bu anlaşmalara dayanarak kiraya verenin tahliye davası açmadan önce de bildirimde bulunması gerektiğine yönelik fikrin yerinde olmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Bu kapsamda Yargıtay’ın kiraya verenin tahliye davası açtığı hallerde de taraflarca dava bildirimini kararlaştırılmış gibi, kiraya veren bakımından bildirim şartı aramasına yönelik yerleşik uygulamasının değiştirilmesi gerektiği savunulmuştur. Bununla birlikte, tarafların sözleşmede tahliye davası açmadan önce bildirimde bulunulması gerektiğine yönelik anlaşma yapabilecekleri ancak bunun için sürenin sona ermesine dayalı fesih bildiriminden bağımsız nitelikte ve her tür tahliye durumunu kapsadığını gösteren iradenin varlığının aranması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk. Aile Hukukumuzda Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, 6. Baskı, Seçkin, Ankara, 2021 (Acar, Aile).

Acar, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321)*, 4. Baskı, Beta, İstanbul, 2017 (Acar, Kira).

Akıncı, Şahin. “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 57, S. 3, 2008, ss. 33-50.

Akyiğit, Ercan. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2012.

- Ayanoğlu Morali, Ahu. *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, Cilt 4-5 (Madde 207-392)*, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019.
- Aydın, Gülşah Sinem. *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.
- Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku*, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- Bayram, Aziz Erman. “Birlikte Kira”, *Ankara Barosu Dergisi*, C. 77, S. 1, 2019, ss. 89-154.
- Birinci Uzun, Tuba. “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1)”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 8, S. 2, 2017, ss.137-158.
- Demircioğlu, Huriye Reyhan. “6098 Sayılı TBK’ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. 31, S. 2, 2015, ss. 167-200.
- Doğan, Murat. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet, Ankara, 2011.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Gümüş, Mustafa Alper. “Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı (TBK m. 347/I c. 3)”, Prof. Dr. Özer Seliçi’nin Anısına Armağan, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayısı*, C. 11, S. 145-146, 2016, ss. 119-142 (Gümüş, “Bildirim”).
- Gümüş, Mustafa Alper. “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011 (Gümüş, Kira).
- Hekim, Aylin. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347)*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- İnceoğlu, M. Murat. *Kira Hukuku, Cilt 2*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Kepkep, Burak. “Kiracının Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi”, *İstanbul Barosu Dergisi*, C. 89, S. 3, 2015, ss. 98-109.
- Kurşat, Pelin. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.
- Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2*, Üçüncü Tıpkıbasımdan Dördüncü Tıpkı Basım, İstanbul 2008.

- Topuz, Seçkin/Canbolat, Ferhat. “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 1, S. 1, 2011.
- Yağcı, Kürşad. “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi”, *İstanbul Hukuk Mecmuası*, C. 76, S. 2, 2018, ss. 623-665.
- Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 16. Baskı, Beta İstanbul, 2016 (Yavuz/Acar/Özen, Borçlar Hukuku Dersleri).
- Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Baskı, Beta, İstanbul, 2014 (Yavuz/Acar/Özen, Borçlar).
- Zevkliler, Aydın/Gökyayla, K. Emre. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 20.Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020.

DİĞER KAYNAKLAR

Kazancı Hukuk Otomasyon, www.kazanci.com.

Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi, www.lexpera.com.tr.