

**BELİRLİ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA
SÖZLEŞMELERİNİN KİRAYA VEREN TARAFINDAN
BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERDİRİLMESİNDE ON YILLIK
UZAMA SÜRESİ (TBK md. 347 f.1)**

**THE EXTENSION OF TIME FOR TEN YEARS IN THE TERMINATION
OF LEASE CONTRACTS OF RESIDENTIAL AND COMMERCIAL
PREMISES BY THE LESSOR BY GIVING NOTICE
(Turkish Code of Obligations Art.347 parag.1)**

DOI: 10.21492/inuhfd.331566

Tuba BİRİNCİ UZUN*

Özet

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddenin birinci fıkrası, *belirli süreli* konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkindir. Bu hükme göre, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak *kiracı*, sözleşmeyi sona erdirebilir; kiraya veren ise sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Başka bir deyişle belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkı, *kural olarak yalnızca kiracıya* aittir. TBK md. 347 f.1 c.3'e göre, "*Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir*". Bu düzenleme 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da karşılığı bulunmayan yeni bir düzenlemedir. TBK md. 347 f.1 c.3'te geçen on yıllık uzama süresi ifadesinden ne anlaşılması gerektiği doktrinde tartışmalı olduğu gibi, Yargıtay'ın farklı daireleri arasında da görüş birliği bulunmamaktadır.

Anahtar Kelimeler: kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri, uzama süresi, fesih bildirimini.

Abstract

The termination of lease contracts of residential and commercial premises has been regulated in the 347th article of Turkish Code of Obligations numbered 6098. First paragraph of the article is about the termination of lease contracts of residential and commercial premises concluded for a limited duration. According to the paragraph, by giving fifteen days' notice before the end of the limited duration, *the lessee* may terminate a lease contract of residential and commercial premise. However, depending upon the expiry of the limited duration, the lessor may not terminate the contract. In other words, *in principle only the lessee* has right to terminate the lease contract of residential and

* Yrd. Doç. Dr. Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Ana Bilim Dalı Öğretim Üyesi. tbirinciuzun@akdeniz.edu.tr,

commercial premise by giving notice. According to the 3rd sentence of article 347, paragraph 1 of Turkish Code of Obligations, “*Solely, the lessor may terminate the contract at the extension of time for ten years by giving at least three months’ notice before the end of each year which follows this time, without any reason*”. This is a new regulation that did not exist in the Law on the Rental of Immovable numbered 6570. What should be understood from the phrase “extension of time for ten years” is a controversial subject in the doctrine. Besides, there is not an agreement between the chambers of the Cassation Court about the subject.

Keywords: lease, residential and commercial premises, extension of time limit, notice of termination.

GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle hem 818 sayılı Borçlar Kanunu hem de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kalkmıştır. Önemle belirtmek gerekir ki yürürlükten kalkan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da bulunan hükümlerin pek çoğuna 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda yer verilmiştir. Şöyle ki kanunun 339. ve devamı maddeleri konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkindir¹. Kanunun 347. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin bildirim yoluyla sona ermesi düzenlenmiştir. Kanunun 347. maddesi şu şekildedir:

“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. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

¹ Detaylı bilgi için bkz. GÖKYAYLA, Emre: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339)”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, C.8, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan Özel Sayısı, 2013, s. 1203-1251 (<http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-G%C3%96KYAYLA+.pdf>, 17 Temmuz 2017).

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

Maddenin 1. fıkrasında geçen “on yıllık uzama süresi” ifadesi ile anlatılmak istenenin ne olduğu ve “Kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez” ifadesinden ne anlaşılması gerektiği tartışmalıdır. Bu noktada, Yargıtay’ın farklı daireleri arasında görüş birliğinin bulunmadığı görülmektedir². Ayrıca TBK md. 347’nin anayasaya aykırı olduğu iddia edilmiş ve bu maddenin birinci fıkrasının üçüncü cümlesi ile ikinci fıkrasının iptali istenmiştir. Bu istem, Anayasa Mahkemesi’nin 7.9.2016 tarihli ve 2016/151K. sayılı kararı ile oybirliğiyle reddedilmiştir³.

² Bkz. Yargıtay 6. HD. T.22.2.2016, E.2015/9211 K.2016/1178 (http://www.kazanci.com.tr, 25 Temmuz 2017); Yargıtay 3. HD. T.6.2.2017, E.2017/1437 K.2017/793 (http://www.kazanci.com.tr, 25 Temmuz 2017).

³ Anayasa Mahkemesi’nin 7.9.2016 tarihli ve 2015/102E. 2016/151K. sayılı kararı, 18.10.2016 tarihli ve 29861 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmıştır. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir:

“21. Anayasa’nın 13. maddesinde hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasının ölçütü gösterilmiştir. “Temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması” başlıklı bu maddede, “Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz” denilmektedir.

22. Ölçülülük ilkesi, yasal önlemin öngörülen amaç için zorunlu ve amaca ulaşmaya elverişli olmasını, ayrıca amaç ve araç arasında hakkaniyete uygun bir dengenin bulunması gereğini ifade eder. Sözleşme özgürlüğü, tarafların serbest iradeleriyle belirledikleri koşullar çerçevesinde sözleşmenin sona erdirilmesi yetkisini de kapsamaktadır. Bu nedenle, tarafların sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisini kısıtlayan hükümlerin, sözleşme özgürlüğüne müdahale teşkil etmemesi için Anayasa’nın 13. maddesi uyarınca ölçülü olması gerekmektedir.

23. Belirli süreli kira sözleşmesi, kiraya veren ile kiracı arasında kira konusu konut veya çatılı işyerinin belli bir ücret karşılığında kiracı tarafından kullanılması ve kiraya verenin de bu taşınmazı kiracının kullanmasına elverişli biçimde teslimine dayalı tarafların tespit ettikleri süre içinde geçerli rızai nitelikte bir sözleşmedir. Kira sözleşmelerinde, karşılıklı borç doğmakta ve bir aynı hakkın kazanılması söz konusu olmamaktadır. Malik olan kiraya veren, mülkiyet hakkına bir sınırlandırma getirilmeksizin, kullanımı karşılığında belli bir ücret almak suretiyle, taşınmaz üzerinde tasarruf hakkını kullanmaktadır.

24. Kanun’un 26. maddesinde, “Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler” hükmü yer almaktadır. Belirli süreli kira sözleşmelerinde de kiralananın kullanılma koşulları, bedeli, bedelin ödenme zamanı ve yöntemi gibi hususların yanı sıra kira süresi, hukuk kurallarına dayanılarak ve

Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin bildirim yoluyla sona ermesine ilişkin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi, pratik değeri olan bir maddedir. Bu nedenle, bu maddenin doğru anlaşılması, uygulama bakımından son derece önemlidir. Bu çalışmanın amacı da ilgili maddenin anlaşılmasına katkı sağlamaktır. Bu çalışmada, bu amaç doğrultusunda, öncelikle belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin bildirim yoluyla sona ermesine ilişkin genel bir bilgilendirme yapılmış; daha sonra yakın tarihli Yargıtay kararlarında bu maddenin nasıl uygulandığı üzerinde durulmuş ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin konuluş amacı dikkate alınarak bir sonuca ulaşılmıştır.

I. BELİRLİ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERMESİ

A. Genel Olarak

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesine göre, “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanımıyla birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”. Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesi; Genel Hükümler (md. 299-338), Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları (md. 339-356) ve Ürün Kirası (md. 357-378) olmak üzere üç başlık altında düzenlenmektedir. TBK md. 327

kuralların çizdiği sınırlar içinde taraflarca saptanır. Taraflarca sözleşme özgürlüğüne dayanılarak yapılmış olan kira sözleşmeleri, kiraya verene ve kiracıya belirli haklar tanıyan ve borçlar yükleyen içerikleriyle tarafların belirledikleri süre içerisinde Devletin ve kanunların koruması altında, hukuksal geçerliliklerini sürdürmektedirler.

25. Belirli süreli kira sözleşmelerinde kural, sürenin dolması halinde kiracının sözleşmeyi sona erdirebilmesidir. Buna karşılık, kanun koyucu kiraya verenin, kira süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sonlandırabilmesine imkân tanımamıştır. Amaç, kiracının korunması ve bu suretle kamu yararının sağlanmasıdır. Bununla birlikte itiraz konusu kuralla, kiraya verene, sözleşme özgürlüğü gözetilerek, sözleşme süresi ve on yıllık uzama süresi dikkate alındığında uzun bir süre için kiralanan şeye dolaysız zilyet olamaması nedeniyle belirli koşulların gerçekleşmesi halinde sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı tanınmaktadır. Kuralla, kiracının korunmasındaki kamu yararı amacı ile kiraya verenin sözleşme özgürlüğü arasındaki makul denge, kiraya verene herhangi bir sebebe dayanmaksızın sözleşmeyi sona erdirmeye hakkının, sözleşmenin bitiminden itibaren on yıllık uzama süresi sonunda sağlanmasıyla kurulmaya çalışılmıştır. Dolayısıyla sözleşme özgürlüğüne yapılan müdahale ölçüsüz değildir”

ve devamı hükümleri, kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkindir. Önemle belirtmek gerekir ki bu hükümler, kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından genel hükümlerdir⁴. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine öncelikle TBK md. 339 ve devamı hükümleri uygulanır; burada bir hüküm bulunmaması halinde, genel hükümlere gidilir⁵.

Konut⁶ ve çatılı işyeri⁷ kira sözleşmelerinde, kiracının sözleşmenin zayıf tarafını oluşturduğu düşüncesi hâkimdir⁸. Buradan hareketle, ekonomik yönden zayıf durumda bulunan kiracıyı koruma amacıyla kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin özel hükümler sevk etmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine

⁴ Detaylı bilgi için bkz. AYDIN, Gülşah Sinem: Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333), 1. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2013, s.28.

⁵ ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 17. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2017, s. 318; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356), Vedat Kitapçılık, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 309; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler C.I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 335.

⁶ Konut, “*İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken ve ikametgâh*” olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük (http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5975b4fa06a031.45385439, 24 Temmuz 2017).

⁷ İşyeri “*İşveren tarafından mal veya hizmet üretmek amacıyla maddi olan ve olmayan unsurlar ile işinin birlikte örgütlendiği birim; işin yapıldığı ve yürütüldüğü yerlerle ona bağlı bulunan eklenti ve araçlar*” olarak tanımlanmaktadır (YILMAZ, Ejder: Hukuk Sözlüğü, 10. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2011, s. 670). İşyeri kavramı, yalnızca bir insanın hayatını idame ettirecek parayı kazanması bakımından değil aynı zamanda ekonomik istikrar bakımından da önemlidir. Detaylı bilgi için bkz. AKINCI, Şahin: “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.57, S. 3, s. 35 vd. “*Kiranın ekonomik önemi esas itibarıyla konut, işyeri ve taşınmaz kiralarında söz konudur*”. Bkz. URAL ÇINAR, Nihal: Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, 1. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2014, s. 11.

⁸ EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 393. Buna karşılık, bazı yazarlara göre, günümüzde koşullar değişmiştir. Örneğin uzun vadeli kredi olanakları ile konut edinmek kolaylaşmıştır. Böylelikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracıların zayıf durumda bulunduğu yönündeki kabul, artık geçerliliğini kaybetmiştir. Bkz. İNCEOĞLU, Murat: Kira Hukuku C.II, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, 1. Bası, İstanbul 2014, s. 2.

ilişkin özel hükümlerle kiracıya sağlanan en önemli koruma ise bu sözleşmelerin sona ermesi bakımındandır⁹.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme sebeplerini iki başlık altında toplamak mümkündür¹⁰. Bunlardan birincisi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesi (TBK md. 347 vd.); ikincisi ise, dava yoluyla sona ermesidir (TBK md. 350 vd.). Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona ermesi, bu çalışmanın kapsamı dışındadır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesi TBK md. 347'de düzenlenmiştir. Bu maddenin birinci fıkrası, *belirli süreli* konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkindir. Bu hükme göre, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak *kiracı*, sözleşmeyi sona erdirebilir; kiraya veren ise sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Yani belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini bildirim yoluyla sona erdirme hakkı, *kural olarak* yalnızca *kiracıya* aittir¹¹. Kiracının bildirimde bulunmaması halinde ise sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzamış sayılır¹².

B. Bildirimin Geçerliliği

TBK md. 348 hükmü uyarınca, “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır*”. Buradan hareketle, TBK md. 347'de geçen bildirimin kanun koyucu

⁹ İNCEOĞLU, s. 182; EREN, Özel Hükümler, s. 410.

¹⁰ Detaylı bilgi için bkz. AKGÜN AKAY, Merve: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, 1. Bası, Ankara 2017; AYSAL, Mustafa: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C.9, S. 103-104, 2013, s. 183-191.

¹¹ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 310; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 336; EREN, Özel Hükümler, s. 410-411; İNCEOĞLU, s. 309-310; YAVUZ, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta Yayınları, İstanbul 2014, s. 656; DAŞLI, Engin: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, 1. Bası, Aristo Yayıncılık, Erzincan 2017, s. 116-117.

¹² GÜMÜŞ'e göre, “*TBK m.347/I c.1'in lafzı, mülga GKHK m.11 hükmüyle benzer şekilde kira sözleşmesinin 'aynı koşullarla uzamış sayılacağı yönünde ise de; burada TBK m.327/II'de olduğu gibi, belirli süreli kira sözleşmesinde öngörülen (örneğin beş yıllık) sürenin dolmasıyla birlikte sona eren sözleşme ile aynı içerikli bir kira sözleşmesinin meydana geleceği kabul edilmelidir*” (Kira Sözleşmesi, s. 310-311).

tarafından fesih bildirimini kabul edildiği sonucuna ulaşılmaktadır¹³. Ancak bu bildirim gerçek bir fesih bildirimini olup olmadığı tartışmalıdır. Doktrinde fesih sürekli bir borç ilişkisini ileriye etkili olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir hak olarak tanımlanmaktadır¹⁴. Bazı yazarlara göre¹⁵, TBK md. 347 f.1 hükmünde kiracıya tanınan fesih bildirim hakkı, bozucu yenilik doğuran bir hak olmakla beraber, bu hak belirli süreli kira sözleşmesini kullanıldığı anda değil, belirli sürenin bitiminde sona erdirir. Buna karşılık bazı yazarlara göre¹⁶, TBK md. 347 f.1'de düzenlenen fesih bildirimini, tek başına hüküm ve sonuç doğurmadığından teknik anlamda fesih olarak kabul edilemez; TBK md. 347 f.1 hükmü uyarınca yapılan fesih bildirimini, ancak yenilik doğuran hak benzeri bir hakkın kullanılması olarak nitelendirilebilir.

TBK md. 347 f.1 hükmünde kiracıya tanınan fesih bildirim süresi, yukarıda da belirtildiği üzere om beş gündür. On beş günlük bildirim süresi, bazı yazarlara göre¹⁷ emredici niteliktedir; bu süre ne kısaltılabilir ne de uzatılabilir. Buna karşılık bazı yazarlara göre¹⁸, bu süre nispi emredici niteliktedir; kiracı lehine kısaltılabilir veya tamamen kaldırılabilir. TBK md. 348 hükmü uyarınca, fesih bildiriminin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Buradaki yazılı şekil şartı, geçerlilik şartlı olarak düzenlendiğinden yazılı şekle aykırı olarak yapılan fesih bildirimini geçersizdir; hüküm ve sonuç doğurmaz. Başka bir deyişle kira sözleşmesini sona erdirmez¹⁹. Geçerli bir fesih bildirimini, kira sözleşmesinin uzamasına engel olur; belirli sürenin sonunda kira sözleşmesi sona erer²⁰.

C. On Yıllık Uzama Süresi

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkının *kural olarak yalnızca kiracıya ait olduğu*

¹³ İNCEOĞLU, s. 314.

¹⁴ BUZ, Vedat: Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2005, s. 330; SELİÇİ, Özer: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, 1. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976, s. 115.

¹⁵ EREN, Özel Hükümler, s. 411; İNCEOĞLU, s. 314.

¹⁶ YAVUZ, s. 657; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, 312.

¹⁷ GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 312.

¹⁸ EREN, Özel Hükümler, s. 411; YAVUZ, s. 657; İNCEOĞLU, s. 315; DAŞLI, s. 159.

¹⁹ İNCEOĞLU, s. 316; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 316; YAVUZ, s. 656.

²⁰ İNCEOĞLU, s. 317;

yukarıda ifade edilmişti. Ancak bazı şartların gerçekleşmesi halinde, bu hak kiraya verene de tanınmıştır. TBK md. 347 f.1 c.3'e göre, "Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir". Bu düzenleme 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da karşılığı bulunmayan yeni bir düzenlemedir²¹, ²². TBK md. 347 f.1 c.3'te geçen on

²¹ Türk Borçlar Kanunu'nun getirdiği değişiklikler ve yenilikler hakkında bkz. TÜRKMEN, Ahmet: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerin Değerlendirilmesi", *Ankara Barosu Dergisi*, S. 1, 2015, s. 341-368; İPEK, Eyüp: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S. 102, 2012, s. 59-92; DOĞAN, Murat: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Özel Sayı: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 499-517; YAVUZ, Nihat: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler (Genel Hükümler-Özel Hükümler), 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s. 553 vd.

²² 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde, kiraya verenin böyle bir imkânı bulunmuyordu (TANDOĞAN, Haluk: *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C.I/2*, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 195). Bu durum, mülkiyet hakkı bakımından aşırı bir sınırlama olarak nitelendiriliyordu (İNCEOĞLU, s. 329). Bu husus, kanunun gerekçesinde şu şekilde ifade edilmiştir:

"Ancak, 6570 sayılı Kanunun 11'inci maddesinden farklı olarak, tasarıda, onbeş yıllık uzama süresi sonunda kiraya verenin, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebileceği öngörülmüştür. Böylece, kira sözleşmesi sebebiyle, kiraya verenin, aradan uzun yıllar geçse bile, kiralananın dolaysız zilyedi olamamasının toplumda yarattığı huzursuzluk dikkate alınmış ve kiraya verene, fıkra da belirtilen koşullar gerçekleşince, tazminat ödemekle yükümlü olmaksızın, sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilme hakkı tanınmıştır".

Tasarıda on beş yıl olarak düzenlenen uzama süresi, mülkiyet hakkının ölçüsüz olarak sınırlandırılmayacağı gerekçesiyle Adalet Komisyonu tarafından on yıl olarak değiştirilmiştir. Bazı yazarlara göre, bu süre dahi uzundur; bu süre beş yıla indirilmelidir (EREN, *Özel Hükümler*, s. 411-412). Buna karşılık bazı yazarlara göre, bu süre işyeri kiraları bakımından kısadır; uzama süresinin işyeri kiraları bakımından on beş yıl olması daha uygundur (DOĞAN, s. 509). Önemle belirtmek gerekir ki Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmelerine ilişkin bazı hükümlerinin uygulanması 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile ertelenmiştir. Bu konu hakkında detaylı bilgi için bkz. ACAR, Faruk: *Kira Hukuku, Şerhi* (TBK m. 299-326), 3. Bası, Beta Yayınları, İstanbul 2016, s. 23 vd.; GÖKYAYLA, K. Emre: "İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine

yıllık uzama süresi ifadesinden ne anlaşılması gerektiği ise tartışmalıdır. Bazı yazarlara göre²³, on yıllık sürenin hesabı sorunludur çünkü bu sürenin hesabında hangi tarihin, taraflar arasındaki kira ilişkisinin başlangıç tarihinin mi yoksa belirli süreli kira sözleşmesindeki belirli sürenin bitiş tarihinin mi esas alınacağı kanun metninden anlaşılammamaktadır. Buna karşılık bazı yazarlara göre²⁴, kanunun lafzî karşısında hangi tarihin esas alınacağı bellidir; bu tarih, belirli süreli kira sözleşmesindeki belirli sürenin bitiş tarihidir. Örneğin İnceoğlu'na göre,

“Önemli olan kira ilişkisinin değil, uzama süresinin on yıl olmasıdır. Diğer bir ifadeyle on yıllık süre ancak kira sözleşmesinde öngörülen sürenin dolmasından itibaren işlemeye başlayacaktır. Böylece kanun koyucu, ilk fesih dönemi = sözleşme

Uygulanacak Hükümler”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, S. 14, 2013, s. 152; TÜRKMEN, s. 344 vd.

Bu kanunun 53. maddesine göre,

“Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır”.

6353 sayılı kanunun 53. maddesi uyarınca, yürürlüğü sekiz yıl süreyle ertelenen bu hükümler, *kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kira sözleşmeleri* bakımından geçerlidir. Kanun teklifinde, TBK md. 347 hükmü de yer almakta iken, Meclis Genel Kurulu'nda bu madde kanun metninden çıkarılmıştır. Detaylı bilgi için bkz. TÜRKMEN, s. 345. Yürürlüğü ertelenmeyen maddeler hakkında bkz. GÖKYAYLA, İşyeri Kiraları, s. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin değiştirilmesi için kanun tekliflerinde bulunulmuştur. Bkz. Dönem:26/1 Esas No.2/851, <http://www2.tbmm.gov.tr/d26/2/2-0851.pdf>, 25 Temmuz 2017; Dönem:26/1 Esas No.2/508, <http://www2.tbmm.gov.tr/d26/2/2-0508.pdf>, 25 Temmuz 2017; Dönem:26/1 Esas No.2/297, <http://www2.tbmm.gov.tr/d26/2/2-0297.pdf>, 25 Temmuz 2017.

²³ YAVUZ, s. 659; ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA, s. 339-340; AYANOĞLU MORALI, Ahu: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C.9, S. 103-104, 2013, s. 110.

²⁴ İNCEOĞLU, s. 331; AYANOĞLU MORALI, s. 114, 116; AKGÜN AKAY, s. 24; BURCUOĞLU, Haluk: Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile-Kira-Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri) I. Quo Vadis (Nereye) II. Nihayet (TBK.'nin her nedense unutulmuş hükümleri uygulanmaya başlandı), 1. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016, s. 50.

süresi + on yıllık uzama süresi + bir yıl uzama süresi şeklinde bir formül benimsemiştir²⁵”.

Kanunun lafzına bağlı kalarak hazırlanan bu formüle göre, kira sözleşmesinin süresi bir yıl olarak belirlenmişse en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla kira sözleşmesi kiraya veren tarafından 12. (1+10+1) yılın sonunda sona erdirilebilir. Eğer taraflar kira sözleşmesinin süresini yedi yıl olarak belirlemişse en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla kira sözleşmesi kiraya veren tarafından 18. (7+10+1) yılın sonunda sona erdirilebilir. Buna karşılık, kira sözleşmesinin süresi taraflarca on beş yıl olarak belirlenmişse yine en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla kiraya veren kira sözleşmesini 26. (15+10+1) yılın sonunda sona erdirebilir.

Görüldüğü üzere, on yıllık uzama süresi ifadesinin bu şekilde anlaşılması yani madde metnine birebir bağlı kalınması halinde, fesih dönemi her bir belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi bakımından farklı olacaktır. Böyle bir durumda ise kira sözleşmesiyle mülkiyet hakkının aşırı derecede sınırlandırılmasını önlemeye çalışan kanun koyucunun amacını aşan sonuçlar meydana gelecektir²⁶.

II. ON YILLIK UZAMA SÜRESİNE İLİŞKİN YARGITAY UYGULAMASI

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinin 1. fıkrasında geçen “*on yıllık uzama süresi*” ifadesinden ne anlaşılması gerektiğinin tartışmalı olduğu ve bu ifadenin uygulama bakımından sorunlar yaratabileceği yukarıda belirtilmişti. Nitekim korkulan olmuştur. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi ile Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, TBK md. 347 f.1 c.3'te düzenlenen on yıllık uzama süresinin başlangıcı ve buna bağlı olarak kiraya verenin fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebileceği tarih bakımından farklı kararlar vermiştir. Bu bölümde, sırasıyla Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 22.2.2016 tarihli ve E.2015/9211 K.2016/1178 sayılı kararı²⁷ ile Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 6.2.2017 tarihli ve E.2017/1437 K.2017/793 sayılı kararı²⁸ üzerinde durulacaktır. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin kararı, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından on yıllık uzama süresi sonunda

²⁵ İNCEOĞLU, s. 331.

²⁶ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 340.

²⁷ <http://www.kazanci.com.tr>, 25 Temmuz 2017.

²⁸ <http://www.kazanci.com.tr>, 25 Temmuz 2017.

bildirim yoluyla sona erdirilmesine ilişkindir. Bu karara konu somut olayda, davacı, maliki olduğu davaya konu dükkânın davalı şirkete ilk olarak 1996 yılında bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraya verildiğini; sözleşmenin her yıl birer yıllık olarak yenilendiğini ve davalı şirketin kiralananında 19 yıldır kiracı olduğunu; her yenileme dönemi başında kira sözleşmesi imzalandığını; son olarak yenileme yoluyla akdedilen sözleşmenin 1.1.2014 - 31.12.2014 dönemine dair olduğunu; kira ilişkisinin yenilenmeyeceğinin ihtarname ile davalıya bildirilmesine rağmen davalının kiralananı tahliye etmediğini ileri sürerek, davalı kiracının davaya konu dükkândan TBK md. 347 uyarınca tahliyesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı ise TBK md. 347’de hükme bağlanan koşulların somut olayda gerçekleşmediğini; davaya konu taşınmazda 1.1.2014 başlangıç tarihli yazılı kira sözleşmesi ile kiracı olarak bulunduğunu ve tarafların karşılıklı anlaşmak sureti ile 1.1.2014 - 1.1.2015 dönemi için yazılı kira sözleşmesi akdettiklerini, 10 yıllık uzama süresinin bu tarihten itibaren başladığını ileri sürmüştür. Davaya bakan yerel mahkeme tarafından, 1.4.1996 tarihli kira sözleşmesi dikkate alınarak, TBK md. 347’de düzenlenen koşulların oluştuğu gerekçesi ile davanın kabulüne ve davalı kiracının kiralananından tahliyesine karar verilmiştir. Bu karar, davalı tarafından temyiz edilmiştir. Temyiz incelemesi sonucunda, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi tarafından, taraflar arasında ilk olarak imzalanan 1.4.1996 tarihli kira sözleşmesinin değil, en son imzalanan 1.1.2014 tarihli kira sözleşmesinin esas alınacağı ve buna bağlı olarak TBK md. 347 f.1 c.3 uyarınca kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından bildirim yoluyla sona erdirilemeyeceği belirtilmiş ve yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir²⁹.

²⁹ Yargıtay 6. HD. T.22.2.2016, E.2015/9211 K.2016/1178: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun’unun 347/1.maddesi hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminde en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçici 2.maddesi uyarınca, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce TBK.nun 347.maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden 10 yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl sonra uygulanacağı öngörülmüştür.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin kararı da belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından on yıllık uzama süresi sonunda bildirim yoluyla sona erdirilmesine ilişkindir. Bu karara konu somut olayda, davacı maliki olduğu davaya konu dükkânın ilk olarak 1.4.1997 tarihli kira sözleşmesi ile beş yıllığına davalıya kiraya verildiğini; TBK md. 347 uyarınca 1.4.1997 tarihinde kurulan kira sözleşmesi bakımından on yıllık uzama süresinin, Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1.7.2012 tarihinden önce 1.4.2012 tarihinde dolmuş olduğunu; 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca TBK md. 347'nin bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce on yıllık uzama süresi dolmuş olan kira sözleşmeleri hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanacağını; buna göre dava konusu kira sözleşmesi bakımından TBK md. 347'nin 1.7.2014 tarihinde yürürlüğe girdiğini; davalı kiracıya Bakırköy 4. Noterliğinin 20.8.2014 tarihli 10469 yevmiye no.lu ihtarnamesi ile TBK 347. maddesine göre kira döneminin sonunda 31.3.2015 tarihinde sözleşmenin feshedilip kiralananın tahliyesinin ihtar edildiğini, ilgili ihtarnamenin davalı kiracıya 30.9.2014 tarihinde tebliğ edildiğini, kira döneminin bitiminden üç ay önce tebliğ edilen ihtarnameye rağmen davalı kiracının taşınmaz tahliye etmediğini ileri sürerek davalı kiracının davaya konu dükkândan TBK md. 347 uyarınca tahliyesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı ise 17 yıldır kiracı olarak bulunduğu iş yerine her türlü masrafi yaptığını, kira

Taraflar arasında 1996 yılında başlayan kira ilişkisi konusunda uyumsuzluk bulunmamaktadır. 1.4.1996 başlangıç tarihli 1 yıl süreli ilk sözleşmeden sonra, 2. sözleşme 1.8.1996 başlangıç tarihli 1 yıl süreli, 3. sözleşme 1.4.1999 başlangıç tarihli 1 yıl süreli, 4. sözleşme 1.1.2002 başlangıç tarihli 1 yıl süreli, 5. sözleşme 1.1.2008 başlangıç tarihli 1 yıl süreli, 6. sözleşme 1.1.2009 başlangıç tarihli 1 yıl süreli, 7. sözleşme 1.1.2010 başlangıç tarihli 1 yıl süreli, 8. sözleşme 1.1.2011 başlangıç tarihli 1 yıl süreli, 9. sözleşme 1.1.2013 başlangıç tarihli 1 yıl süreli sözleşmeler imzalanmış, son olarak da 1.1.2014 başlangıç tarihli 1 yıl süreli sözleşmeyle kira ilişkisinin yenilendiği anlaşılmıştır. Bu durumda taraflar arasında geçerli olan sözleşmenin en son akdedilen 1.1.2014 başlangıç tarihli kira sözleşmesi olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda davacının on yıllık uzama süresinin dolduğundan bahisle dava açma hakkı kalmamıştır. Davacı ancak TBK.nunda belirtilen tahliye sebeplerinden birine dayanarak sözleşme sonunda dava açabilir. Mahkemece 1.1.2014 başlangıç tarihli kira sözleşmesi esas alınarak davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle 1.4.1996 başlangıç tarihli kira sözleşmesine istinaden davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir” (http://www.kazanci.com.tr, 25 Temmuz 2017).

bedellerini düzenli ödediğini, davanın açılmasındaki asıl amacın kira bedelini artırmak olduğunu iddia ederek, davanın reddine karar verilmesini istemiştir. Davaya bakan yerel mahkeme tarafından, TBK md. 347 uyarınca dava konusu taşınmaza ilişkin on yıllık uzama süresinin 1.7.2014 tarihinde dolmuş sayılacağı bu tarihten sonra bir yıllık yasal uzama süresinin bitim tarihinin 1.7.2015 tarihi olduğu, 1.7.2015 tarihinden üç ay öncesinde ihtar gönderilmesi koşuluyla 1.7.2015 tarihinden sonra bu maddeye dayalı olarak tahliye davası açılabileceği gerekçesiyle süre yönünden davanın reddine karar verilmiştir. Bu karar, davacı tarafından temyiz edilmiştir. Temyiz incelemesi sonucunda, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi tarafından, davanın süresinde açıldığı ve davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken reddine karar verilmesinin doğru olmadığı belirtilmiş ve yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir³⁰.

³⁰ Yargıtay 3. HD. T.6.2.2017, E.2017/1437 K.2017/793: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun’unun 347/1.maddesi hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminde en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçici 2.maddesi uyarınca, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce TBK.nun 347.maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden 10 yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl sonra uygulanacağı öngörülmüştür.

Olayımıza gelince; taraflar arasında 01.04.1997 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi hakkında uyuşmazlık bulunmamaktadır.

...
6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, 6101 Sayılı Yürürlük Kanun’unun Geçici 2.maddesi uyarınca TBK.nun 347/1-son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır düzenlemesi bulunmaktadır. 6101 Sayılı Yürürlük Kanun’unun Geçici 2.maddesi ile TBK.nun 347/1-son cümlesi hükmünün uygulanması; Yürürlük tarihinde on yıllık uzama süresi dolmuş olan kira sözleşmeleri ile, on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan kısa olan kira sözleşmeleri yönünden uygulanması belli sürelerle ertelenmiştir.

Buna göre TBK.nun 347.md. /1-son cümlesi yürürlük tarihi itibarıyla on yıllık uzama süresi dolmuş olan kira sözleşmeleri yönünden 01.07.2014 tarihinden on yıl dolmamış

III. İNCELEME ve DEĞERLENDİRME

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 22.2.2016 tarihli ve E.2015/9211 K.2016/1178 sayılı kararında, taraflar arasında 1.4.1996 tarihinde başlayan on dokuz yıllık kira ilişkisinin göz ardı edildiği; en son akdedilen 1.1.2014 tarihli kira sözleşmesinin dikkate alınarak TBK md. 347 f.1 c.3'te düzenlenen on yıllık uzama süresinin hesap edildiği görülmektedir. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 6.2.2017 tarihli ve E.2017/1437 K.2017/793 sayılı kararında ise davacının iddia ve talebine uygun olarak, taraflar arasında ilk olarak kurulan 1.4.1997 tarihli kira sözleşmesi esas alınarak on yıllık uzama süresinin hesap edildiği; bu sürenin Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1.7.2012 tarihinden önce 1.4.2012 tarihinde dolmuş olduğunun kabul edildiği ve 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca TBK md. 347'nin bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce on yıllık uzama süresi dolmuş olan kira sözleşmeleri hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanacağı yönündeki hükmün de yine bu hesaba göre somut olaya uygulandığı anlaşılmaktadır. Görüldüğü üzere, doktrinde tartışmalı olan bu konuda Yargıtay'ın farklı daireleri arasında da görüş birliği bulunmamaktadır. Oysa 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da karşılığı bulunmayan bu düzenlemenin doğru anlaşılması uygulama bakımından son derece önemlidir. Çünkü TBK md. 347 f.1 c.3 hükmü, kiraya verene herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verme hakkı tanımaktadır.

Yukarıda da belirtildiği üzere, TBK md. 347 f.1 c.3 hükmünde geçen “*Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir*” ifadesi lâfzî yorumlandığında, fesih dönemi her bir belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi bakımından farklı olacaktır. Bu noktada, şu sorunun cevabı aranmalıdır: Fesih döneminin her bir belirli

olmakla birlikte kalan süre beş yıldan kısa olan kira sözleşmeleri yönünden 01.07.2017 tarihinden itibaren uygulanacaktır. Yasanın yürürlük tarihi 01.07.2012 tarihidir. Davacı kiraya veren sözleşme süresine göre uygulama tarihinin 01.07.2014 tarihi olduğunu bilerek 31.03.2015 tarihinden en az üç ay öncesini kapsayacak şekilde fesih iradesini 30.09.2014 tarihinde davalı kiracıya bildirmiştir. Bu bildirimde dava 22.04.2015 tarihinde süresinde açılmıştır. Bu durumda mahkemeye yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir” (<http://www.kazanci.com.tr>, 25 Temmuz 2017).

süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde farklı olması, kanun koyucunun arzu ettiği bir sonuç mudur?

Bazı yazarlar³¹ bu soruya olumsuz yanıt vermektedir. Bu yazarlara göre, on yıllık sürenin hesabında, sözleşmenin kurulduğu tarih esas alınmalı ve TBK md. 347 f.1 c.3'te geçen “on yıllık uzama süresi” sonunda ifadesi, “sözleşmenin kurulmasından itibaren uzama süreleri de dâhil olmak üzere toplam on yıllık sürenin sonunda” şeklinde anlaşılmalıdır; sözleşmenin kurulmasının üzerinden on yıl geçmiş ise on yıllık süreyi takip eden her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin kiraya veren sözleşmeyi sona erdirebilir. Buna karşılık bazı yazarlara göre³², TBK md. 347 f.1 c.3 hükmü son derece açıktır ve hükmün bu şekilde yorumlanması mümkün değildir. Bazı yazarlara göre³³ ise, TBK md. 347 f.1 c.3 hükmü *kiracıyı on iki (1+10+1) yıllığına korumaktadır*; buna göre kiraya veren on ikinci yılın sona ermesine en geç üç ay kala bildirimde bulunmak koşuluyla sözleşmeyi sona erdirebilir; örneğin kira sözleşmesinin süresi sekiz yıl ise, 8+4 şeklinde bir hesap yapılarak, kiraya veren on ikinci yılın sonunda fesih bildirim süresine uymak koşuluyla sözleşmeyi sona erdirebilir; yani sekiz yılın üzerine bir on yıl eklenmez; kira sözleşmesinin süresi on iki yıl olarak belirlenmişse yine on iki yılın üzerine bir on yıl eklenmez; kiraya veren on ikinci yılın bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeye son verebilir; aksinin kabulü halinde ise haksız sonuçlar meydana gelir.

Kanaatimce, TBK md. 347 f.1 c.3 hükmünün “... *kira sözleşmesi sebebiyle, kiraya verenin, aradan uzun yıllar geçse bile, kiralananın dolaysız zilyedi olamamasının toplumda yarattığı huzursuzluk dikkate alınmış ve kiraya verene, fıkra da belirtilen koşullar gerçekleşince, tazminat ödemekle yükümlü olmaksızın, sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilme hakkı tanınmıştır*” şeklindeki gerekçesi dikkate alındığında, TBK md. 347 f.1 c.3'te geçen “on yıllık uzama süresi sonunda” ifadesinin, “sözleşmenin kurulmasından itibaren uzama süreleri de dâhil

³¹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 342-343; GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi, s. 312-313; GÜMÜŞ, Borçlar Özel, s. 336.

³² BURCUOĞLU, s. 50; İNCEOĞLU, s. 333; AYANOĞLU MORALI, s. 114, 116; AKGÜN AKAY, s. 24.

³³ YAVUZ, s. 660.

olmak üzere toplam on yıllık sürenin sonunda” şeklinde anlaşılması gerektiği yönündeki görüşe üstünlük tanınmalıdır.

Tasarıda on beş yıl olarak düzenlenen uzama süresinin, mülkiyet hakkının ölçüsüz olarak sınırlandırılmayacağı gerekçesiyle Adalet Komisyonu tarafından on yıl olarak değiştirildiği, yukarıda belirtilmişti. Bu husus göz önünde bulundurulduğunda, TBK md. 347 f.1 c.3 hükmü ile korunan menfaatin mülkiyet hakkı olduğu açıktır³⁴. Ayrıca bu durum, sözleşme özgürlüğüyle de yakından ilgilidir³⁵. Önemle belirtmek gerekir ki TBK md. 27 f.1 uyarınca ahlaka aykırılık, sözleşme özgürlüğünün sınırlarından birini oluşturur. TBK md. 27 f.1’de yer alan ahlak kavramı ile ifade edilmek istenen, genel ahlaktır³⁶. Bir toplumda, belirli bir zaman diliminde orta zekâda, dürüst ve makul kişilerin düşünce ve kabulleri, o toplumun genel ahlakını meydana getirir³⁷. Ahlaka aykırılık, çeşitli şekillerde karşımıza çıkabilir. Bir sözleşmenin içerdiği edim, yani borçlunun üstlendiği davranış ahlaka aykırı olabilir³⁸. Örneğin, borçlunun kişisel özgürlüğünü aşırı derecede sınırlandıran uzun süreli rekabet yasağı, aşırı bir ceza koşulu ya da zaman itibariyle çok uzun süreli veya süresiz edim yükümlülüklerini içeren sözleşmeler bakımından durum böyledir³⁹. Aşırılığı oluşturan, aslında tek başına taahhüde konu olan edim değil; taahhüt sonucunda ortaya çıkan somut durumda, borçlunun alacaklıya

³⁴ EREN, Özel Hükümler, s. 411-412.

³⁵ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 341.

³⁶ OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I, 15. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017, s. 85; EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 340; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme (KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt), 6. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2014, s. 550.

³⁷ EREN, Genel Hükümler, s. 340; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 550-551; OĞUZMAN/ÖZ, s. 85; ATEŞ, Derya: Borçlar Hukuku Sözleşmelerinde Genel Ahlaka Aykırılık, 1. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2007, s. 83 vd.

³⁸ BAŞPINAR, Veysel: “Kişilik Hakkı Açısından Kelepçeleme Sözleşmeleri”, *Ankara Barosu Dergisi*, S. 1, 1999, s. 19-34, s. 19, 28; EREN, Genel Hükümler, s. 341; OĞUZMAN/ÖZ, C.I, s. 86; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 554.

³⁹ BAŞPINAR, s. 24, EREN, Genel Hükümler, s. 342; OĞUZMAN/ÖZ, s. 87. Ayrıca Bkz. Yargıtay 13. HD., T.16.1.1996, E.1996/10 K.1996/80 (BAŞALP, Nilgün: Sorumsuzluk Anlaşmaları, 1. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011, s. 326, dn. 521).

karşı olan yükümlülüğünün kabul edilebilir olup olmamasıdır⁴⁰. Çünkü hiç kimse, gelecekte özgürce hareket etme hakkını veya mesleki ya da ekonomik özgürlüğünü aşırı derecede ihlal edecek malvarlığı değerini ifaya zorlanamaz⁴¹. Sonuç olarak, aşırı ekonomik taahhütler, borçlunun özgürce hareket etme hakkını veya mesleki ya da ekonomik özgürlüğünü genel ahlak duygularını zedeleyecek derecede sınırlandırıyor, TMK md. 23 f.2 hükmü uygulama alanı bulur⁴². Çünkü TMK md. 23 f.2 uyarınca, kimse özgürlüklerinden vazgeçemez veya onları hukuka ya da ahlaka aykırı olarak sınırlayamaz⁴³. İşte, TBK md. 347 f.1 c.3 hükmünde geçen “*on yıllık uzama süresi*” ifadesi de bu açıdan ele alınmalıdır⁴⁴.

⁴⁰ ATEŞ, s. 253; BAŞPINAR’a göre, günlük hayatta yapılan her hukuki işlem, az veya çok kişi özgürlüğünün sınırlandırılması anlamına gelir. Bu durum, ekonomik özgürlüklerin sınırlandırılması bakımından da geçerlidir. Ekonomik özgürlüklerin sınırlandırılması, hukuki işlemi, doğrudan ahlaka aykırı hale getirmez. Ancak bir kimsenin yapacağı sözleşmelerle ekonomik varlık ve faaliyet özgürlüğünü tümüyle yok etmesi mümkün olmadığı gibi, ahlaka aykırı bir biçimde sınırlandırması da mümkün değildir (s. 18 vd.).

⁴¹ ATEŞ, s. 253. Bu noktada kınanan davranış, borçluyu, alacaklı karşısında hiçbir iradesi olmayan bir varlık haline getiren davranıştır. Böyle bir bağımlılık ise, genel ahlaka aykırıdır (BAŞPINAR, s. 23).

⁴² ATEŞ, s. 254. OĞUZMAN/ÖZ’e göre, bu tür sözleşmelerin bazıları, kişilik hakkına aykırılık sebebiyle geçersiz sayılabilir (s. 87). HATEMİ’ye göre, böyle sözleşmelerde, TMK md. 23 f.2 dolayısıyla, ahlaka aykırılık aynı zamanda hukuka aykırılıktır. Nicelik bakımından belirli bir dereceye yükselen özgürlük kısıtlamaları, TMK md. 23 f.2 uyarınca, hukuka aykırı sayılır. Bu dereceyi ise ahlak kuralları belirler. Bkz. HATEMİ, Hüseyin: Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, 1. Bası, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1976, s. 224, dn. 115.

⁴³ HATEMİ’ye göre, TMK md. 23 f.2 hükmü, sözleşme özgürlüğünü sınırlayan bir kuraldır (s. 47).

⁴⁴ Buna karşılık, KARABAĞ BULUT’a göre böyle bir sonuca ulaşmak mümkün değildir. Yazar’a göre, “...*kanun koyucu TBK. m. 347 hükmünde açıkça “on yıllık uzama süresi” ifadesini kullanmıştır. Belirli süreli sözleşmede on yıllık sürenin sözleşmenin başından itibaren başlaması halinde belirli süreli kira ilişkileri ile belirsiz süreli kira ilişkileri arasında bir fark kalmayacaktır. Oysa kanun koyucu belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerini ayrı ayrı düzenleyerek, bunlar bakımından farklı çözümler getirmeyi hedeflemiştir. Bunun dışında on yıllık sürenin belirli sürenin sona ermesinden itibaren başlatılmasının toplumsal huzuru bozacağı ve her durumda kamu düzenine aykırı oldukları hususuna katılmak da mümkün değildir. ...Türk Borçlar Kanunu belirli sürenin kırk veya elli yıl olmasını yasaklayan bir hüküm sevk etmiş değildir. Ayrıca süresi on yılı aşan belirli süreli kira sözleşmelerinin sırf bu nedenle kişilik hakkını ihlal ettiği veya kamu düzenine aykırı olduğu da söylenemez. Bir sözleşmenin kişilik hakkını ihlal etmesi yalnızca süresi dikkate alınarak tespit edilemez. ...burada sözleşmede kararlaştırılan edimlerin, sözleşmenin kiracı veya kiraya verene sağladığı her türlü katkının ve sözleşmedeki bütün somut şartların birlikte değerlendirilerek sonuca*

TBK md. 347 f.2 hükmü, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesine ilişkindir. Bu maddede, “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler*” denmektedir. Görüldüğü üzere, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde on yıllık süre, sözleşmenin kurulmasıyla başlamaktadır. Şu durumda, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, on yıllık uzama süresinin kira sözleşmesinde öngörülen sürenin dolmasından itibaren işlemeye başladığının kabulü halinde kiracı, belirsiz süreli kira sözleşmesi akdeden kiracıya nazaran daha çok korunmuş olur⁴⁵. Oysa böyle bir durum TBK md. 347 hükmünün *Ratio Legis*’ine aykırılık teşkil eder⁴⁶.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un kentleşmenin ve buna bağlı olarak konut ihtiyacının artması ile kiracıların kendilerine dayatılan sözleşmeleri kabul etmek zorunda kalmasının bir sonucu olarak çıkarıldığı belirtilmektedir⁴⁷. Ancak günümüzde koşulların değiştiği; inşaat sektöründe adeta bir patlama yaşandığı ve uzun vadeli kredi olanakları ile konut ve işyeri edinmenin artık kolaylaştığı böylelikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının zayıf durumda bulunduğu yönündeki kabulün, artık geçerliliğini yitirdiği ifade edilmektedir⁴⁸. Böyle bir durumda, belirli süreli kira sözleşmesi akdeden kiracıyı, belirsiz süreli kira sözleşmesi akdeden kiracıdan daha fazla korumak gereksizdir⁴⁹. Nihayetinde akdedilen her iki sözleşme de birer konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesidir. Bu nedenle TBK md. 347 f.1 c.3’te geçen “on yıllık uzama süresi sonunda” ifadesi, “sözleşmenin kurulmasından itibaren uzama süreleri de dâhil olmak üzere toplam on yıllık sürenin sonunda” şeklinde anlaşılmalıdır.

varılması gerekmektedir” (KARABAĞ BULUT, Nil: Medeni Kanununun 23. Maddesi Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi, 1. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2014, s. 149.

⁴⁵ YAVUZ, s. 660.

⁴⁶ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 342.

⁴⁷ İNCEOĞLU, s. 1.

⁴⁸ İNCEOĞLU, s. 2.

⁴⁹ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 342.

SONUÇ

TBK md. 347 hükmüne ilişkin yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olmasının, sözleşmenin *kiracı tarafından* ne zaman sona erdirilebileceği noktasında önem taşıdığı; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli süreli olması halinde, kiracının ancak bu sürenin bitiminde sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahip olduğu; konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli süreli olması halinde ise kiracının her zaman bu hakka sahip olduğu; TBK md. 347 f.1 hükmü ile TBK md. 347 f.2 hükmü arasındaki farklılığın bundan ibaret olduğu; 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da karşılığı bulunmayan TBK md. 347 f.1 c.3 hükmünün konuluşu amacının kiraya verenin mülkiyet hakkının ve sözleşme özgürlüğünün akdetmiş olduğu kira sözleşmesi nedeniyle aşırı derecede sınırlanmasını önlemeye çalışmak olduğu dikkate alındığında, kiraya veren bakımından TBK md. 347 f.1 ile TBK md. 347 f.2 hükmü arasında bir farkın bulunmaması ve TBK md. 347 f.1 c.3'te geçen "on yıllık uzama süresi sonunda" ifadesinin, "sözleşmenin kurulmasından itibaren uzama süreleri de dâhil olmak üzere toplam on yıllık sürenin sonunda" şeklinde anlaşılması gerektiği kanaatine ulaşılmıştır.

Buradan hareketle, davacının iddia ve talebine uygun olarak, taraflar arasında ilk olarak kurulan 1.4.1997 tarihli kira sözleşmesi esas alınarak on yıllık uzama süresinin hesap edildiği; bu sürenin Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1.7.2012 tarihinden önce 1.4.2012 tarihinde dolmuş olduğunun kabul edildiği ve 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca TBK md. 347'nin bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce on yıllık uzama süresi dolmuş olan kira sözleşmeleri hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanacağı yönündeki hükmün de yine bu hesaba göre somut olaya uygulandığı anlaşılan Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 6.2.2017 tarihli ve E.2017/1437 K.2017/793 sayılı kararının yerinde olduğu; buna karşılık taraflar arasında 1.4.1996 tarihinde başlayan on dokuz yıllık kira ilişkisinin göz ardı edildiği; en son akdedilen 1.1.2014 tarihli kira sözleşmesinin dikkate alınarak TBK md. 347 f.1 c.3'te düzenlenen on yıllık uzama süresinin hesap edildiği görülen Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 22.2.2016 tarihli ve E.2015/9211 K.2016/1178 sayılı kararının hukuken yerinde olmadığı sonucuna varılmıştır.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326), 3. Bası, Beta Yayınları, İstanbul 2011.
- AKGÜN AKAY, Merve: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, 1. Bası, Ankara 2017.
- AKINCI, Şahin: “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.57, S.3, s.33-50.
- ATEŞ, Derya: Borçlar Hukuku Sözleşmelerinde Genel Ahlaka Aykırılık, 1. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2007.
- AYANOĞLU MORALI, Ahu: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C.9, S.103-104, 2013, s.108-131.
- AYDIN, Gülşah Sinem: Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333), 1. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2013.
- AYSAL, Mustafa: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C.9, S.103-104, 2013, s.183-191.
- BAŞALP, Nilgün: Sorumsuzluk Anlaşmaları, 1. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2011.
- BAŞPINAR, Veysel: “Kişilik Hakkı Açısından Kelepçeleme Sözleşmeleri”, *Ankara Barosu Dergisi*, S.1, 1999, s.19-34.
- BUZ, Vedat: Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, 1. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2005.
- BURCUOĞLU, Haluk: Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile-Kira-Borçlar Hukukunun Diğer Bazı Bölümleri) I. Quo Vadis (Nereye) II. Nihayet (TBK.’nın her nedense unutulmuş hükümleri uygulanmaya başlandı), 1. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016.
- DAŞLI, Engin: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi, 1. Bası, Aristo Yayıncılık, Erzincan 2017.
- DOĞAN, Murat: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Özel Sayı: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, 2. Bası, İstanbul 2012, s.499-517.
- EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2017. (Genel Hükümler)
- EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2017. (Özel Hükümler)

- GÖKYAYLA, K. Emre: “İşyeri Kiralarına İlişkin Sözleşmelerin Sona Ermesine Uygulanacak Hükümler”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, S.14, 2013, s.149-170. (İşyeri Kiraları)
- GÖKYAYLA, K. Emre: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339)”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi*, C.8, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan Özel Sayısı, 2013, s.1203-1251 (<http://journal.yasar.edu.tr/wp-content/uploads/2014/01/6-Emre-G%C3%96KYAYLA+.pdf>, 17 Temmuz 2017).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356), Vedat Kitapçılık, 2. Bası, İstanbul 2012. (Kira Sözleşmesi)
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler C.I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013. (Borçlar Özel)
- HATEMİ, Hüseyin: Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, 1. Bası, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1976.
- İNCEOĞLU, Murat: Kira Hukuku C.II, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, 1. Bası, İstanbul 2014.
- İPEK, Eyüp: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S.102, 2012, s.59-92.
- KARABAĞ BULUT, Nil: Medeni Kanununun 23. Maddesi kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi, 1. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme (KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt), 6. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2014.
- OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I, 15. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2017.
- SELİÇİ, Özer: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, 1. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1976.
- TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C.I/2, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.
- TÜRKMEN, Ahmet: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerin Değerlendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, S.1, 2015, s.341-368.
- URAL ÇINAR, Nihal: Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, 1. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2014.
- YAVUZ, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta Yayınları, İstanbul 2014.

- YAVUZ, Nihat: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler (Genel Hükümler-Özel Hükümler), 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2012.
- YILMAZ, Ejder: Hukuk Sözlüğü, 10. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2011.
- ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 17. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2017.