

İSTANBUL BİLGİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN BİLDİRİM
YOLUYLA SONA ERDİRİLMESİ

Pelin KURŞAT
114613018

Prof. Dr. Mehmet Murat İNCEOĞLU

İSTANBUL
2017

**Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin
Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi**

Pelin KURŞAT

114613018

Tez Danışmanı

: Mehmet Murat İnceoğlu

(İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi)

Jüri Üyesi

: Kerem Cem Sanlı

(İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi)

Jüri Üyesi

: Mustafa Cahit Günel

(İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi)

Tezin Onaylandığı Tarih

: 15 Haziran 2017

Toplam Sayfa Sayısı

: 100

Anahtar Kelimeler

- 1) Kira sözleşmesi
- 2) Kiracının feshi
- 3) Kiraya verenin feshi
- 4) Aile konutunda diğer eşin rızası
- 5) Aile Konutu

Keywords

- 1) Lease contracts
- 2) Termination of lease contract by leaseholder
- 3) Termination of lease contract by lessor
- 4) Consent of the other spouse in the matrimonial home
- 5) Matrimonial home

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
KISALTMALAR	v
ABSTRACT.....	viii
ÖZET	viii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRACININ FESİH BİLDİRİMİ

A. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ ..4	
a. Genel Olarak	4
b. Belirli Süreye Rağmen Fesih Bildirimi İhtiyacı.....	5
aa. Genel Olarak Kira Sözleşmesinde Belirli Sürenin Anlamı.....	5
bb. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Belirli Sürenin Anlamı6	
aaa. Sözleşme Süresinin Kendiliğinden Uzaması.....	6
bbb. Sürenin Uzamasının Sonuçları.....	8
c. Kiracının Fesih Bildiriminde Bulunması.....	11
aa. Bildirimin Hukuki Niteliği	11
bb. Bildirimde Bulunacak Kimse ve Bildirimin Muhatabı.....	13
cc. Bildirimin Süresi.....	15
çç. Bildirimin Şekli.....	18
dd. Bildirimde Bulunmanın Sonuçları.....	20
aaa. Sözleşme İlişkisinin Sona Ermesi	20
bbb. Sözleşme İlişkisinin Sona Ermeye Rağmen Zımnen Sürdürülmesi Durumu	22

B. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ	23
a. Genel Olarak	23
b. Genel Hükümlere Uygun Şekilde Fesih Bildirimi	26
aa. Genel Olarak	26
bb. Fesih Dönemi ve Fesih Bildirim Süresi.....	27
cc. Fesih Döneminin yahut Fesih Bildirim Süresinin Değiştirilmesi Durumu.....	30

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN FESİH BİLDİRİMİ

A. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ	..32
a. Genel Olarak	32
b. Bildirimde Bulunmanın Şartları	34
aa. 10 Yıllık Uzama Süresi	34
aaa. Genel Olarak	34
bbb. Sürenin Hukuki Niteliği.....	37
ccc. Sürenin Başlangıç Anı	39
ççç. Uzama Süresi Dolmadan Tarafların Yeni Kira Sözleşmesi Akdetmesi	45
ddd. Yürürlük Kanunu'nun Uzama Süresi Bakımından Uygulanması	49
bb. Fesih Bildirimi	54
aaa. Genel Olarak	54
bbb. Bildirimin Şekli.....	55
ccc. Birden Fazla Kiracı Bulunması Durumu	59

cc. Fesih Bildirim Süresi.....	60
B. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ	62
a. Genel Olarak	62
b. Fesih Bildirimi.....	63
aa. Genel Olarak	63
bb. Genel Hükümlerin Uygulanması	64

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AİLE KONUTUNDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN BİLDİRİMLE SONA ERMESİ

A. GENEL OLARAK	67
B. AİLE KONUTUNUN MEVCUT OLMASI	68
a. Aile Konutu Kavramı	68
b. Fesih Anında Konutun Aile Konutu Niteliği Taşınması	71
C. FESHİN DİĞER EŞİN RIZASINI GEREKTİRMESİ	74
a. Genel Olarak	74
b. Rızanın Verilme Anı.....	75
c. Rızanın Şekli.....	77
ç. Diğer Eşin Rızasına Bağlı Olan İşlemler.....	78
aa. Fesih	78
bb. Fesih İle Aynı Sonucu Doğurabilecek Hukuki İşlemler.....	80
d. Diğer Eşin Rıza Vermemesinin Sonuçları	84
aa. Genel Olarak	84
bb. Doktrinde Tanınan İstisnalar	84
e. Hâkim Kararıyla Rızanın Verilmesi	86

aa. Genel Olarak	86
bb. Rızanın Alınmasının Mümkün Olmaması	87
cc. Diğer Eşin Rıza Vermekten Kaçınması.....	88
Ç. DİĞER EŞİN KİRA SÖZLEŞMESİNE TARAF OLMASI DURUMU	89
D. BOŞANMA HALİNDE KİRALANAN AİLE KONUTUNUN DURUMU	92
a. Diğer Eşin Sözleşmeye Taraf Olması Hali.....	92
b. Diğer Eşin Sözleşmeye Taraf Olmaması Hali	94
SONUÇ	97
KAYNAKÇA.....	101

KISALTMALAR

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜEHFD	: Atatürk Üniversitesi Erciyes Hukuk Fakültesi Dergisi
Bkz./bkz.	: bakınız
BK	: 818 Sayılı Borçlar Kanunu
c.	: cümle
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBGK	: İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İMK	: İsviçre Medeni Kanunu
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
m.	: madde
No	: Numara
s.	: sayfa
TBB Dergisi	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu

TMK : Türk Medeni Kanunu
Yarg. : Yargıtay
vd. : ve devamı

ABSTRACT

In this study, housing and roofed workplace lease agreements' termination by means of a notification, that is included in Articles between 347 and 349 of the Turkish Code of Obligations numbered 6098, is discussed in detail.

An important part of the regulations related to termination notice are parallel to Real Property Leases Law numbered 6570, that was abolished by Turkish Code of Obligations, while some of the innovations are not included within the aforementioned Law. In this study, regulations parallel to the Law numbered 6570, which was abolished, and the innovations introduced with the Law numbered 6098 are explained in detail.

While in the first part of the study, the leaseholder's termination of the definite or indefinite period of housing and roofed workplace lease agreements by notice is taken into consideration, in the second part the same considerations are examined in terms of lessor. Finally, in the third part, termination by notice is explained in case the rented place is a matrimonial home.

Keywords

- 1) Lease contracts
- 2) Consent of the other spouse in the matrimonial home
- 3) Termination of lease contract by leaseholder**
- 4) Termination of lease contract by lessor
- 5) Matrimonial home

ÖZET

Bu çalışmada 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347 ile 349. maddeleri arasında yer verilmiş olan, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yolu ile sona ermesi hali ele alınmaktadır.

Bildirim yolu ile sona ermeye ilişkin düzenlemelerin önemli bir kısmı Türk Borçlar Kanunu ile yürürlükten kaldırılan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile paralel olmakla birlikte, bir kısmı ise söz konusu kanun tarafından öngörülmeven yenilikler içermektedir. Çalışmada mülga GKHK'ya paralel olan düzenlemeler ve TBK ile getirilmiş olan yenilikler ayrıntılı şekilde ele alınmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde kiracının, belirli yahut belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini bildirim yolu ile sona erdirmesi hali ele alınırken; ikinci bölümünde ise aynı hususlar kiraya veren bakımından incelenmektedir. Son olarak üçüncü bölümde kiralananın aile konutu olması halinde bildirim yolu ile sona erme hali anlatılmaktadır.

Anahtar Kelimeler

- 1) Kira sözleşmesi
- 2) Aile konutunda diğer eşin rızası
- 3)) Kiracının feshi
- 4) Kiraya verenin feshi
- 5) Aile konutu

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN BİLDİRİM YOLUYLA SONA ERDİRİLMESİ

GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bıraktığı ve kiracının da buna karşılık, kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme türü olarak tanımlanmıştır. Kira sözleşmesi, taraflar arasında sürekli nitelikte bir borç ilişkisi doğurmakta ve bu ilişkinin ileriye etkili sona ermesinde, diğer bir ifadeyle feshinde, TBK'da yer alan hükümler uygulanmaktadır. Bu hükümler üç kısma ayrılmış olup, bu kısımlar sırasıyla, Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ve Ürün Kirasıdır.

TBK ile beraber, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin daha önce yürürlükte olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılarak, bu tip kira sözleşmelerine yönelik özel hükümler kabul edilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesine ilişkin olan hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Dördüncü Bölümü'nün İkinci Ayırımı'nın 347 ile 356.maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi iki yolla gerçekleştirilebilmektedir. Bunlardan ilki bildirim yolu ile sona erme, diğeri ise dava yolu ile sona ermedir. Çalışmamızın konusunu oluşturması nedeniyle, açıklamalarımız, bildirim yolu ile sona ermeyi ele alan TBK m. 347, m. 348 ve m. 349'a yönelik olacaktır.

TBK m. 347/1 c. 1 uyarınca kiracı, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sözleşmenin bitimine en az on beş gün kala yapacağı bildirimle sona erdirebilir. Kiracının bildirimde bulunmaması halinde sözleşme bir yıl süreyle uzatılmış sayılacaktır. Hükümün bu kısmı mülga GKHK m. 11 ile aynı doğrultudadır. Buna karşılık, mülga GKHK m. 11'den farklı olarak, TBK m.

347/1 c.3 ile kiraya verene de on yıllık uzama süresinin sona ermesi ile beraber şartlarına uygun yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilme hakkı tanındığı görülmektedir¹.

TBK m. 347/2'de belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ele alınmış olup, kiracının genel hükümlere uygun yapacağı fesih bildirimini ile kira sözleşmesini her zaman feshedebileceğinden bahsedilmiştir. Kiraya verene ise, böyle bir sözleşmenin varlığı halinde, kira ilişkisinin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra genel hükümlere uygun yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı tanınmıştır. Mülga GKHK'da kiracının yahut kiraya verenin belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirmesi ile ilgili herhangi bir düzenleme mevcut değildi. Kiracı, mülga Borçlar Kanunu'nun 262. maddesinde yer alan fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uymak koşuluyla, yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilmekteydi. Kiraya verene ise böyle bir hak tanınmamıştı.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılmasının mümkün olduğu durumlarda, TBK m. 347/3 uyarınca, kiraya verene ve kiracıya sözleşmeyi sona erdirebilme hakkı tanınmıştır.

TBK m. 348'de ise, yapılacak olan fesih bildiriminin geçerliliğinin yazılı şekle bağlı olduğu düzenlemiştir. Mülga GKHK m. 11'de mevcut olan şekil şartının burada aynen korunduğu anlaşılmaktadır. Yazılı şekil şartı, fesih bildirimini bakımından bir geçerlilik şartı olarak öngörülmüştür. Hüküm, hem kiracının hem de kiraya verenin yapacağı fesih bildirimini bakımından uygulama alanı bulacaktır.

Kanun koyucu tarafından bildirim yoluyla sona ermeye ilişkin kurallar bu şekilde belirlenmiş olmakla beraber, kiralananın aile konutu olması durumu ayrıca ele alınmıştır. Kiralananın aile konutu olması hali, TBK m. 349'da düzenlenmiştir. TBK m. 349/1 uyarınca, aile konutunun söz konusu olması halinde kiracı eş, diğer eşin açık rızasını almak koşulu ile sözleşmeyi

¹ *Mutlu Dinç*, Türk Borçlar Kanununda Neler Değişti?, 6. Bası, Ankara 2013, s. 116; *Turgut Öz*, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 74

feshedebilecektir. Burada, diğ er eş in korunması amacıyla kiracının fesih hakkı sınırlandırılmış tır. Ancak, her zaman diğ er eş in rızasının alınması mümkün olmayabilir yahut diğ er eş haklı bir sebep bulunmaksızın rıza vermekten kaçınıyor olabilir . Bu gibi durumlarda kiracı eş , TBK m. 349/2 uyarınca, hakimden karar vermesini isteyebilecektir. Ayrıca diğ er eş e işleme rıza vermesinin yanı sıra kira sözleşmesine taraf olma hakkı da tanınmıştır. TBK m. 349/3'de yer alan düzenlemeye göre, kiracı olmayan eş kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelecektir. Ayrıca yine TBK m. 349/3 gereğ i, diğ er eş in yapacağı bildirimle sözleşmenin taraf olması halinde, kiraya veren fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağı lı ödeme süresini her iki eş e de ayrı ayrı yapmak zorunda kalacaktır.

Çalışmada, öncelikle kiracının fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirmesi hali ele alacaktır. Çalışmanın bu konu ile ilgili ilk bölümünde; belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiracının fesih bildirimini ile sona erdirilmesi, ardından belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiracının fesih bildirimini ile sona erdirilmesi haline değ inilecektir. Ayrıca bu bölümde yapılacak olan fesih bildirimini hukuki niteliğ i ve şekline ilişkin de ayrıntılı açıklamalarda bulunacaktır. Çalışmanın ikinci bölümünde ise, kiraya verenin fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirmesi hali ele alınacaktır. Bu bölümde; belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya verenin fesih bildirimini ile sona erdirilmesi haline, ardından belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiraya verenin fesih bildirimini ile sona erdirilmesi haline değ inilecektir. Çalışmanın son bölümünde ise, kiralananın aile konutu olması halinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi açıklanmaya çalışılacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRACININ FESİH BİLDİRİMİ

A. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ

a. Genel Olarak

Belirli süreli kira sözleşmelerinin² sona ermesine ilişkin genel düzenleme Türk Borçlar Kanunu m. 327'de yer almaktadır. Hükme göre belirlenen sürenin dolmasıyla, kira sözleşmesi sona erecektir. Genel kural bu şekilde olmakla beraber, bu kurala konut ve çatılı işyeri kiralarına yönelik olarak önemli bir istisna getirilmiştir. Bu istisna, Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesinde yer almaktadır³.

Genel hüküm olan 327. maddenin uygulandığı hallerde, sürenin sona ermesi ile beraber sözleşme de kendiliğinden sona ermektedir. Burada herhangi bir bildirim veya dava açmaya gerek bulunmamaktadır. Buna karşılık konut ve çatılı işyeri kiralarında ise kiracıyı koruma amacı doğrultusunda hareket edilmesi nedeniyle, süre sonunda sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi söz konusu olmayacaktır⁴. Bu halde, Türk Borçlar Kanunu m. 347/1 uyarınca belirli sürenin sona ermesinden en az 15 gün önce kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik olarak bildirimde bulunması gerekecektir. Kiracının bildirimde bulunmaması durumunda kira sözleşmesi sona ermeyecek ve aynı koşullarla 1 yıl için uzatılmış olacaktır⁵. Bu durumda görülmektedir ki; konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin getirilmiş olan istisna ile kiracıya, belirli bir süre önce bildirimde bulunmak koşulu ile sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı tanınmıştır. Ayrıca, sözleşmenin

² Kira sözleşmesinin belirli süreli olması, Türk Borçlar Kanunu m. 300/2'de: "Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir..." şeklinde açıklanmıştır.

³ M. Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt 2, On İki Levha Yayıncılık, 1. Bası, İstanbul 2014, s.190.

⁴ Cevdet Yavuz/ Faruk Acar/ Burak Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Bası, İstanbul 2014, s.649.

⁵ Ruhi, s. 863.

kendiliğinden sona ermesinin önüne geçilerek kiracının korunması amacına yönelik hareket edilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel düzenlemeler yeni kanun olan Türk Borçlar Kanunu'ndan önce yürürlükten kaldırılmış olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da⁶ yer almaktaydı. Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun büyük ölçüde Türk Borçlar Kanunu'na aktarılmıştır⁷. Bunun bir sonucu olarak belirli süreli kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin Mülga Kanun'un 11. maddesinin TBK'nın 347. maddesini kısmi olarak karşılamakta olduğu görülmektedir. Bununla birlikte TBK m. 347 daha kapsamlı bir içeriğe sahiptir⁸.

b. Belirli Süreye Rağmen Fesih Bildirimi İhtiyacı

aa. Genel Olarak Kira Sözleşmesinde Belirli Sürenin Anlamı

Kira süresine ilişkin hüküm, TBK m. 300'de düzenlenmiştir. İlgili hükme göre kira sözleşmesi, belirli süreli yahut belirsiz süreli kira sözleşmesi olmak üzere iki şekilde yapılabilir. Belirli süreli kira sözleşmesinden bahsedilebilmesi için taraflarca sürenin açık yahut örtülü olarak kararlaştırılması gerekir⁹.

TBK m. 300/2; belirli süreli kira sözleşmelerini, sürenin dolması ile herhangi bir bildirim ihtiyacı duyulmaksızın sona eren sözleşmeler olarak nitelendirmiştir¹⁰. TBK m. 327/1'de sürenin geçmesi dolayısıyla sona erme başlığı altında da aynı kuralın tekrar edildiği görülmektedir. TBK m. 327/1'e göre; "Açık

⁶ Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Kanun No:6570, Kabul Tarihi:18.05.1955, Resmi Gazete Tarihi:27.05.1955

⁷ *İnceoğlu*, Kira Sözleşmeleri, s.246.

⁸ *Erden Kuntalp/ Nami Barlas/ Ahu Ayanoğlu Morali*, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler, 1. Bası, İstanbul 2005, s.189.

⁹ *Fikret Eren*, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2017, s.377; *Nihat Yavuz*, Kira Hukuku, 3. Bası, Ankara 2014, s.288; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.192. Tam tersi olarak belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise taraflarca açık yahut örtülü olarak süre kararlaştırılmamış olması gerekir. Bkz. *Eren*, Özel Hükümler, s.380.

¹⁰ *Gülşah Sinem Aydın*, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, 1. Bası, İstanbul 2013, s. 63.

veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.” Dolayısıyla başka herhangi bir şart aranmaksızın taraflarca açık yahut örtülü olarak kararlaştırılan sürenin dolması sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi için yeterli olacaktır¹¹. Sona erme için ayrıca kiracının fesih bildiriminde bulunmasına gerek olmadığı görülmektedir. Bu halde kiracı yine de bildirimde bulunursa, bildirim herhangi bir hukuki sonuç doğurmayacak olup açıklayıcı bildirim niteliği taşır¹². TBK m. 327/2 ile genel kurala bir istisna getirilmiştir¹³. Tarafların sürenin bitimi ile sona erecek olan sözleşme ilişkisini zımni olarak devam ettirmeleri halinde belirli süreli kira sözleşmesi belirsiz süreliye dönüşecektir¹⁴.

bb. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Belirli Sürenin Anlamı

aaa. Sözleşme Süresinin Kendiliğinden Uzaması

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde, TBK m. 347/1 uyarınca¹⁵, sürenin sone ermesinden en az 15 gün önce kiracının fesih bildiriminde

¹¹ *Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı*, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 10. Bası, Ankara 2014, s.292; *Necmettin Bilge*, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s.172; *Murat Doğan*, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, 1. Bası, Ankara 2011, s. 24; *Erzan Erzurumluoğlu*, Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2. Bası, Ankara 2012, s.97.

¹² *Eren*, Özel Hükümler, s.378. Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda belirli süreli kira sözleşmesinin bildirim olmaksızın sona erebileceğine dair açık bir hüküm olmadığından doktrinde görüş ayrılığı söz konusu idi. Sözleşmenin fesih bildirimi olmaksızın sona ereceğini savunan görüş için bkz., *Erzan Erzurumluoğlu*, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973, s.20; *Necmeddin Fezyioğlu*, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri, 4. Bası, İstanbul 1980, s.603; *Kenan Tunçomağ*, Türk Borçlar Hukuku, 2. Cilt, 3. Bası, İstanbul 1977, s.592. Mülga BK m. 263'ten yola çıkarak fesih bildiriminin gerekli olduğunu savunan görüş için bkz. *Abdülkadir Arpacı*, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002, s.141; *Senai Olgaç*, Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hasılat Kirası ve Tahliye, 1978, s.150.

¹³ *Aydın*, s.68.

¹⁴ *Erzurumluoğlu*, Adi Kira, s.20; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.199; *İsmail Kayar*, Borçlar Hukuku, 4. Bası, Ankara 2002, s.245. Ancak kiracının kiralananı geçici bir süre için elinde tutması, kiracının kira bedelini ödememesi, kiracının kiralananı hastalık yahut başka bir sebeple geri vermemiş olması gibi hallerde kira sözleşmesinin zımni olarak devam etmeyeceğine yönelik bkz. *Yavuz/Acar/Özen*, s.569.

¹⁵ İlgili hükmün belirsiz süreli kira sözleşmelerini konu aldığı ileri süren görüş için, bkz., *Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat*, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1, Sayı 1, Ankara 2011, s.23-24.

bulunmaması halinde sözleşme 1 yıl süre ile ve aynı koşullarla¹⁶ kendiliğinden uzar. Genel hükümlerden farklı olarak, yalnızca belirli sürenin sona ermesi sözleşmenin de sona ermesine yol açmamaktadır. Sözleşmenin sona ermesi, kiracının, belirli sürenin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunması koşuluna bağlanmıştır¹⁷. Bildirim koşulunun gerçekleşmemesi halinde 1 yıl uzayacağı belirtilen kira sözleşmesinin bu noktada da genel hükümlerden ayrıldığı görülmektedir. Zira genel hüküm olan TBK m. 327/2’de sözleşmenin devam etmesi halinde belirsiz süreli sözleşmeye dönüşeceği açıklanmıştır. Ancak TBK m. 347/1’de ise belirtilen 1 yıllık uzama süresi ile sözleşmenin belirli süreli kalmaya devam ettiği anlaşılmaktadır¹⁸. Bu duruma, kira sözleşmesinin süresinin 1 yıldan uzun yahut kısa olmasının herhangi bir etkisi olmayacaktır¹⁹.

Uzama süresine ilişkin olarak kanun koyucunun öngördüğü 1 yıllık sürenin taraflarca değiştirilebilir olması durumu tartışmalıdır. Doktrinde bazı görüşler bu sürenin uzatılmasını mümkün görürken, kısaltılmasının kiracı aleyhine olacağını ifade etmektedir. Bu görüşü savunanlara göre, sürenin kısaltılması kiracıyı koruma amacına aykırıdır²⁰. Diğer yandan, *İnceoğlu*’nun görüşüne göre ise bu 1 yıllık sürenin uzatılması yahut kısaltılması mümkündür. *İnceoğlu*, TBK m.

¹⁶ Kira bedeli dışında aynı koşulların uygulandığına dair, bkz. *Yavuz/ Acar/ Özen*, s.652. Türk Lirası olarak belirlenen kira bedeli aynı koşullar ile uzamanın istisnasını teşkil etmektedir. Yeni dönem için TBK m. 344 uyarınca bedel tespiti yapılmalıdır. Bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 310, M. Murat İnceoğlu, Kira Sözleşmesinin Kurulması ve Yenilenmesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, İstanbul 2012, s.255.

¹⁷ *Doğan*, Sona Erme, s. 58; *Feyzioğlu*, s. 604

¹⁸ *Mustafa Alper Gümüş*, 6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 311; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 310.

¹⁹ *Ercan Akyiğit*, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul 2012, s.166; *Doğan*, Sona Erme, s. 58; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 310; *Haluk Tandoğan*, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, 5. Bası, İstanbul 1992, s.100; *Nihat Yavuz*, Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, 1. Bası, Ankara 2012, s. 317; *Nihat Yavuz*, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt:2, Ankara 2013, s. 1871; *Yavuz*, Kira Hukuku, s.535.

²⁰ *Akyiğit*, s.166; *Doğan*, Sona Erme, s. 58; *Yavuz*, Kira Sözleşmesinin Feshi, s. 317; *Yavuz*, Kira Hukuku, s.535; *Yavuz*, Şerh, s. 1871; Sürenin kısaltılmasının kiracı aleyhine olacağına ilişkin “...Sözleşme 09.08.1972 tarihinde sona ermiş olup, 10.08.1972 tarihinden itibaren 6570 sayılı Kanununun 11. maddesi gereğince aynı şartlarla bir yıl uzamıştır... kira sözleşmelerinde kira bedeli hariç kiracı aleyhine değişiklik yapılması mümkün değildir. Bu itibarla sözleşmenin alt kısmında yazılı (10.04.1973’e kadar uzatılmıştır.) yolundaki kayıt, süreyi kısalttığı için geçersizdir.” Yarg. 6. HD. 07.02.1974, 439/451 karar için bkz. *Celal Erdoğan*, Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, 10. Bası, Ankara 2010, 1274-1275.

347'ye göre kiraya verenin 10 yıldan önce sözleşmeyi sona erdirme hakkının söz konusu olmadığını belirtmektedir. Bu nedenle de sürenin kısaltılmasının kiracı açısından herhangi bir olumsuzluğa yol açmayacağını, ayrıca kiracının kısa süreli aralıklarla sözleşmeyi sona erdirebilme imkanına erişebilecek olmasının lehine bir durum yaratacağını savunmaktadır²¹.

bbb. Sürenin Uzamasının Sonuçları

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi ile beraber kiracı tarafından süresinde yapılmış herhangi bir bildirim olmaması halinde sözleşme aynı koşullarla bir yıl süre ile kendiliğinden uzayacaktır. Sürenin kendiliğinden uzayacak olmasına bağlanan sonuçlar açısından doktrinde tartışma söz konusudur. Bu görüşlerden ilki uzayan sözleşmenin yeni bir sözleşme niteliği taşıyacağı yönünde olup, diğeri ise uzayan sözleşmenin eskisinin devamı niteliğinde olacağını savunmaktadır. Bu noktada asıl sorun teminatlar kapsamında ortaya çıkmakta olup, teminatların devam edip etmeyeceğinin tespit edilmesi gerekmektedir.

Doktrindeki görüşlerden ilki; belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin dolması ile beraber sona eren kira sözleşmesi yerine aynı içerikli yeni bir kira sözleşmesinin meydana geleceğini kabul etmektedir²². Yeni sözleşme tarafların iradesine bağlı olmaksızın yasal yenileme²³ yolu ile gerçekleşmektedir. Yenileme

²¹ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 311.

²² *Aral/ Ayrancı*, s. 283; *Feyzioğlu*, s. 314; *Gümmüş*, Kira Sözleşmesi, s.312; *Tandoğan*, s.101; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 652; *Aydın Zevkliler/ Emre Gökyayla*, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkiler, 12. Bası, Ankara 2013, s. 313. Yeni bir sözleşme meydana geleceği görüşünden hareketle tarafların yenileme anında ehliyet sahibi olmaları gerektiğine ilişkin bkz. *Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci*, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 1. Bası, İzmir 2013, s. 591.

²³ Yenileme, yeni bir borç meydana getirilerek eski borcun sona erdirilmesidir, bkz. *Fikret Eren*, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21. Bası, Ankara 2017, s. 1289 vd. TBK m. 133'te borç için öngörülen yenilemenin borç ilişkileri için de söz konusu olabileceğini söylemek gerekir. Fakat bahsi geçen bu borç ilişkisinin, sürekli borç ilişkisi olması hali ayrı tutulmalıdır. Zira sürekli borç ilişkilerinde karşılıklı borçları veya borç ilişkisini sona erdirip yeni bir borç veya borç ilişkisi kurma amacı yoktur. Bu noktada yenileme ile sağlanmak istenen, sürekli borç ilişkisinin aynı şartlar altında bir süre daha devamıdır. Ayrıntılı bilgi için bkz. *Kemal Oğuzman/Turgut Öz*, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, 14. Bası, İstanbul 2016, s. 547; *Hüseyin Hatemi/Emre*

ile beraber eski sözleşme ve eski sözleşmeye ilişkin borçlar ortadan kalkmış olmaktadır. Bu sebeple eski kira sözleşmesi döneminde doğmuş ancak ödenmemiş olan kira bedelinden ötürü yeni kira sözleşmesinin sona erecek olmasından bahsedilmemesi gerekir²⁴. Bir diğer husus ise, eski sözleşme ile sağlanan teminatların devam edip etmeyeceğine ilişkindir. Zira, TBK m. 347/1 “aynı koşullarla” ifadesiyle sözleşme yenilense dahi içeriğin aynı kalacağını ortaya koymaktadır. Ancak, içerik aynı kalmakla beraber bu içeriğe, yani eski sözleşmeye bağlı olarak sağlanan teminatların devam etmesinin söz konusu olmayacağını söylemek gerekir²⁵. Bu noktada özellikle kefalet ve üçüncü kişinin kiracı lehine sağladığı rehnin yeni sözleşme ile devam etmeyeceği belirtilmektedir. Buna karşılık kiracının kendisinin sağladığı rehnin devam etmesinin taraf iradelerine uygun olduğu kabul edilmektedir²⁶.

Doktrindeki diğer görüş ise, taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesinin kurulmuş olmayacağını yani yenilemeden söz edilmemesi gerektiğini ifade etmektedir. Kanun koyucunun uzatılmış sayılır ibaresinden yola çıkarak, sözleşmenin süresinde uzamanın söz konusu olacağı savunulmaktadır²⁷. Bu halde yenilemenin olmaması ve sadece uzamadan bahsedilmesi nedeniyle, ilk kira sözleşmesi süresi içinde doğmuş ve ödenmemiş kira bedelinden ötürü uzayan kira sözleşmesinin feshinin mümkün olduğunu söylemek gerekir²⁸. Kira bedeli dışında, değinilmesi gereken bir diğer önemli husus ise teminatlardır. Teminatlar bakımından bir ayırım yapılarak, kiracı tarafından sağlanan teminatlar ile üçüncü

Gökyayla, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. Bası, İstanbul 2012, s. 302. Aksi görüş için bkz. *Tennur Koyuncuoğlu*, Türk ve İsviçre Hukukunda Borcun Yenilenmesi, İstanbul 1972, s. 50-51, 71-74.

²⁴ *Tandoğan*, s.102. Bu halde sadece ödenmemiş kira bedelleri için kiracıya karşı alacak davası açılmasının mümkün olacağına ilişkin bkz. *Zevkliler/Gökyayla*, s.312.

²⁵ *Işık Önay*, Yenileme, 1. Bası, İstanbul 2016, s.256. Aksi yönde anlaşma yapılabileceğini savunan görüş için bkz. *Yavuz/Acar/Özen*, s. 652.

²⁶ *Aydoğdu/Kahveci*, s. 591. Kiracının verdiği rehine ilişkin şekil şartlarının mevcut olması, yani taşınır şeyin yahut hamile yazılı senedin kiralayanda bulunmaya devam ediyor olması ile tarafların iradesi hüküm ifade eder; buna karşılık söz konusu olan bir alacak rehini ise yenilenme ile beraber rehinin devamı için yazılı beyana ihtiyaç duyulur. Bkz. *Tandoğan*, s.101.

²⁷ *Akyiğit*, s.163,164; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.311; *Doğan*, Sona Erme, s.58; *Önay*, s. 259; *Seliçi*, s. 80.

²⁸ *Aydın*, s.74.

kişi tarafından sağlanan teminatlar ayrı incelenmelidir. Kiracı tarafından sağlanmış olan teminatlar kiracının sözleşmeyi uzatmaya yönelik örtülü iradesinin bir sonucu olarak devam etmelidir . Ancak, üçüncü kişilerin sağladığı teminatlar açısından farklı bir yol izlenmelidir. Zira teminat sağlayan üçüncü kişi, teminatının sona ereceği süre açısından sadece ilk sözleşme süresini dikkate almaktadır. Bu sebeple aksi taraflarca belirtilmediği müddetçe, üçüncü kişi tarafından sağlanan teminatın yalnızca ilk sözleşme süresince mevcut olduğu kabul edilmelidir²⁹.

Bu konuya yönelik olarak, kefalet açısından verilmiş bir çok Yargıtay kararı mevcut olup genel uygulama kira sözleşmesinin süresinin sonunda kefaletin de sona ereceği yönündedir. Ancak açıkça kararlaştırılmış olması durumunda, uzayan kira süresi açısından da kefilin sorumluluğu devam edebilecektir. Bu noktada önemle üzerinde durulması gereken husus, kefilin uzayan döneme ilişkin olan sorumluluğunun sınırının ve azami miktarının sözleşmede gösterilmiş olması gereğidir³⁰. Yargıtay'ın konuya ilişkin yerleşik içtihatlarına göre³¹; kefilin sorumluluğu, kaç kez tekrarlanacağı belirsiz olan uzatmalar için devam

²⁹ İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 312; Önay, s. 260-261.

³⁰ Yargıtay'ın konuya ilişkin kararlarından biri: "...davaya konu kira sözleşmesinin 7. maddesinde, kefaletin, kira ilişkisi sona erinceye ve kiralayan ile kiracı arasındaki tüm sorunlar çözümleninceye kadar devam edeceği belirtilmiş ise de; kefilin gerek sorumlu olacağı süre ve gerekse sorumlu tutulacağı azami miktar gösterilmemiştir... Bu durumda, takibe konu kira paralarından davalı kefilin sorumlu tutulmasına olanak bulunmamaktadır" şeklindedir, karara ilişkin bkz. Yarg. HGK. 22.03.2006, 6-78/ 88 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017); Konuya ilişkin diğer kararlar: Yarg. 6. HD. 19.04.2016, 3052/3165 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017), Yarg. 6. HD. 05.04.2016, 12498/ 2728 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017), Yarg. 6. HD. 26.05.2016, 4077/4142(www.kazanci.com: Erişim Tarihi: 19.04.2017).

³¹ "Kira süresinin, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralan Hakkında Kanun'un 11. maddesi gereğince uzadığı hallerde, uzayan kira süresi bakımından kefilin sorumluluğunun devam edebilmesi için; öncelikle bu hususun kefilin sorumluluğunun uzayan dönem için de devam edeceğinin sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması gerekir. Bunun yanında, kefilin uzayan dönemdeki sorumluluğunun azami hangi süreyle ve hangi miktarla sınırlı olacağına açıkça gösterilmiş olması da şarttır. Eş söyleyişle, ne kadar uzayacağı belirsiz bir kira süresine ilişkin olan ve kefilin sınırsız bir sorumluluk altına sokan sözleşme hükümleri geçerli değildir."; Yarg. HGK. 24.05.2006, 6-346/300 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017); Yarg. 6. HD. 07.03.2016, 11632/1734 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017).

etmemelidir. Zira bu durum kefilin sorumluluğunun azami sınırının önceden bilinmesi ilkesine uygun değildir³².

Kanaatimizce yeni bir kira sözleşmesinin meydana geleceğinden ziyade mevcut kira sözleşmesinin uzayacağını söylemek yerinde olacaktır. Zira kanun koyucu burada tarafların örtülü iradesini dikkate alarak bir sonuç öngörmektedir. Gerek TBK m.347/1’de uzatmadan bahsedilmesi, gerekse tarafların iradesinin yeni bir sözleşme yapmaya yönelik değil mevcut sözleşmeyi devam ettirmeye yönelik olması sözleşmenin uzatıldığının göstergesidir.

c. Kiracının Fesih Bildiriminde Bulunması

aa. Bildirimin Hukuki Niteliği

TBK m. 347’de kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye amacı ile, sözleşmenin bitimine 15 gün kala bildirimde bulunması gerektiğinden bahsedilmektedir. Madde içeriğinde her ne kadar bildirimde bulunulması gerektiği açıklanmış olsa da, bildirim niteliğine değinilmemiştir. Ayrıca bu bildirim, hukuki nitelendirme konusunda doktrinde de bir görüş birliği söz konusu değildir³³.

Kiracının yapacağı bildirim niteliğine ilişkin olarak ileri sürülen görüşleri inceleyecek olursak: Bir görüş, buradaki bildirim fesih bildirim niteliği taşıdığını belirtmektedir³⁴. Zira bozucu yenilik doğuran hakkın³⁵ kullanıldığı fesih bildiriminin mevcut olmaması durumunda sözleşmenin feshine olanak

³² Belirlilik ilkesinin yalnızca miktara ilişkin olduğu, bu nedenle kefalet sözleşmesinin belirli olmayan ve hatta gelecekte doğacak olan borç için dahi yapılabileceğini savunan görüş için bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.313.

³³ *Ayanoğlu Moralı*, s. 118.

³⁴ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.314; *Türel*, s. 412; *Efrail Aydemir*, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 2. Bası, 2013, s. 169; Bozucu yenilik doğuran hakkın kullanıldığı görüşünde olan: *Eren*, Özel Hükümler, s. 411; *Doğan*, Sona Erme, s.60.

³⁵ Bozucu yenilik doğuran bir haktan söz edilebilmesi için, yenilik doğuran hakkın kullanılması ile var olan bir hukuki ilişkinin sona ermesi gerekir. Vekili azletme hakkı, fesih hakkı gibi haklar bozucu yenilik doğuran haklara örnek olarak verilebilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. *Mustafa Dural/Suat Sarı*, Türk Özel Hukuku Cilt 1 Temel Kavramlar ve Medeni Hukukun Başlangıç Hükümleri, 8. Bası, İstanbul 2013, s.182; *M. Kemal Oğuzman/Nami Barlas*, Medeni Hukuk, 19. Bası, İstanbul 2013, s.163; *Harun Demirbaş*, Yenilik Doğuran Haklar, 1. Bası, İstanbul 2007, s. 61; *Vedat Buz*, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, 1. Bası, Ankara 2005,s. 193.

tanınmamıştır. Diğer bir görüşe göre ise, sadece fesih beyanında bulunulması sözleşmenin sona erdirilmesi için yeterli olmayacaktır. Fesih beyanının yanı sıra sözleşme süresinin dolmasının da beklenmesi gerekmektedir. Ancak fesih beyanı ile sürenin dolmasının birleşmesi durumunda sözleşmenin sona ermesi sonucu meydana gelecektir. Bu nedenle fesih beyanının bozucu yenilik doğuran hak benzeri bir yapıda olduğundan bahsedilmektedir³⁶. Konuya ilişkin başka bir görüşe göre ise, bildirimde bulunan kiracı sözleşmenin bir yıl daha uzamasının önüne geçmiş olacaktır. Bu nedenle burada teknik hukuk anlamında bir fesih bildirimini söz konusu olmayıp değiştirici yenilik doğuran hak³⁷ benzeri bir haktan bahsedilmesi gerekmektedir³⁸.

Kanaatimizce, kiracının yapacağı bildirim fesih bildirimini olarak kabul edilmesi yerinde olacaktır. Zira kiracı, bozucu yenilik doğuran hak niteliğindeki fesih bildiriminde bulunarak, sürenin sonunda mevcut kira ilişkisini sona erdirecektir. Ayrıca görülmektedir ki, kanun koyucu, kiracının yapacağı bildirim şeklini düzenleyen TBK m. 348'in içeriğinde "fesih bildirimini"³⁹ ifadesine yer vermiştir. Şekle ilişkin bu maddenin gerekçesinden yola çıkılarak da aynı sonuca ulaşılması mümkündür. TBK m. 348'in gerekçesinde, yazılı şekil şartının, TBK'nın 347. maddesinde mevcut olan fesih bildirimini açısından da aranması gerektiğine değinilmiştir⁴⁰.

Bu noktada ayrıca dikkate alınması gereken bir diğer husus süreli ve süresiz fesih kavramlarıdır. Süreli fesih, fesih bildiriminde bulunulduktan belirli bir süre

³⁶ *Yavuz/Acar/Özen*, s.651.

³⁷ Değiştirici yenilik doğuran hakkın kullanılması mevcut bir hukuki ilişkinin değişmesi sonucunu doğurur. Seçimlik borcun söz konusu olması halinde seçim hakkının kullanılması değiştirici yenilik doğuran hakka örnek olarak verilebilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. *Dural/Sarı*, s. 181; *Oğuzmaz/Barlas*, s. 162; *Demirbaş*, s. 59; *Buz*, s. 192-193.

³⁸ *Gümüç*, Kira Sözleşmesi, s. 312.

³⁹ Fesih bildirimini; yenilik doğuran tek taraflı bir irade beyanı olup, kira sözleşmesinin sona ermesinden itibaren ileriye etkili olarak sonuç doğuracağına ilişkin bkz. *Erol Türel*, Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmeleri, Cilt 1, İstanbul 2015, s.413.

⁴⁰ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.314. Gerekçede "...yazılı şekil zorunluluğu, kiraya verenin, Tasarının 346'ncı (Kanunlaştırılmış hali m. 347) maddesinde öngörülen fesih bildirimini için de aranacaktır." şeklinde açıklamada bulunulmuş olup kanun koyucunun, TBK m. 347'deki bildirimini teknik anlamda fesih bildirimini olarak nitelendirdiği görülmektedir. Bkz. *Gümüç*, Kira Sözleşmesi, s.312.

sonra sonuç doğurup sözleşmenin sona ermesini sağlayan fesih türü şeklinde tanımlanırken; süresiz fesih ise, fesih bildirimini yapılması ile derhal sonuç doğurarak sözleşmenin sona ermesini sağlayan fesih türü olarak ifade edilmektedir⁴¹. TBK m. 347’de belirtilen bildirim, süreli fesih şeklinde tanımlanması gereken fesih bildirimidir. Zira kiracının en geç on beş gün önceden yapacağı bildirim sürenin sonunda etkisini gösterecek ve sözleşme sona erecektir. Sonuç olarak, gerek TBK m. 348’in gerekçesinde yer verilen fesih bildirimini ifadesinden gerekse süreli fesih kavramından yola çıkarak TBK m. 347/1’de geçen “bildirim” ifadesi ile anlatılmak istenenin fesih bildirimini olduğu sonucuna ulaşılabileceği görüşüdeyiz.

bb. Bildirimde Bulunacak Kimse ve Bildirimin Muhatabı

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sürenin bitiminde sona ermesi amacıyla fesih bildiriminde bulunacak olan kimse kiracıdır⁴². Bu bildirim kiraya veren tarafından yahut sözleşmeye taraf olmayan kimse tarafından yapılması halinde, bildirim herhangi bir hüküm ifade etmeyecektir. Ayrıca, birden fazla kiracının söz konusu olması durumunda bildirim tüm kiracılar tarafından birlikte yapılması gerekecektir⁴³.

Bildirim yapılacağı kimse, yani bildirim muhatabı kiraya verendir. Birden fazla kiraya verenin olması durumunda bildirim tüm kiraya verilere veya bunların ortak temsilcilerine yöneltilmesi gerekmektedir⁴⁴. Sadece tek bir kiraya verene bildirim yapılması bildirim herhangi bir hüküm ifade etmemesine yol açacaktır. Bildirim yöneltilmesi ile beraber kiraya verenin bildirim sonuçlarını

⁴¹ *Rona Serozan*, Sözleşmeden Dönme, 2. Bası, İstanbul 2007, s. 116; *Özer Seliçi*, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1976, s.112.

⁴² *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 316; “... *Bu hak yasanın 11. maddesinde sadece kiracıya tanınmıştır. Kiralayan 6570 Sayılı Yasanın 7. Maddesinde belirtilen sebeplerin dışında bir sebebe dayanarak tahliye talep edemez.* ” Yarg. 6. HD. 23.02.2010, 11865/1907 karar için bkz. *Ruhi*, s.865-866.

⁴³ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.316; *Tunçomağ*, s. 595.

⁴⁴ *Aydın*, s. 88-89; *Doğan*, Sona Erme, s. 59; *Tandoğan*, s. 200; *Tunçomağ*, s.595; *Suat Aydınltıyım*, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara 1972, s.9.

anlayabilecek durumda olması beklenmekte ve bu nedenle tam fiil ehliyetine sahip olması aranmaktadır. Buna karşılık, kiraya verenin sınırlı ehliyetsiz olması durumunda yapılan bu fesih beyanının kiraya verenin kendisine değil yasal temsilcisine yapılması uygun olacaktır.⁴⁵ Kiracının fesih bildiriminde bulunacağı kiraya veren ölmüş ve mirasçılara ulaşamıyor yahut gerekli tüm özen gösterilmesine rağmen bildirim yapılacağı kişi bulunamıyorsa bildirim, noter aracılığıyla ilan yolu ile yapılabilir⁴⁶. İlanen tebligat ve ilan şekline ilişkin ayrıntılı bilgi, Tebligat Kanunu⁴⁷ m. 28-29 hükümlerinde yer almaktadır.

Kira sözleşmesine konu olan taşınmazın aile konutu olması durumunda, fesih bildiriminin kullanımına yönelik olarak sınırlama getirildiği görülmektedir. TBK m. 349/1 uyarınca, sözleşmeye konu taşınmazın aile konutu olması halinde, kiracı sıfatını haiz olan eş sözleşmeye taraf olmayan eşin rızası olmaksızın fesih bildiriminde bulunamayacaktır⁴⁸. Aynı hale, TMK m. 194/1’de de değinilmiştir. İlgili maddede eşin rızası olmaksızın kira sözleşmesinin feshinin mümkün olmayacağı belirtilir. Eşlerin sözleşmeye birlikte taraf olmaları durumunda ise birden fazla kiracının varlığı söz konusu olur. Bu halde sözleşmeye taraf olan karı kocanın birlikte fesih bildiriminde bulunması gerekecektir⁴⁹. Kira sözleşmesinin konusunun aile konutu olması durumuna, aşağıda daha ayrıntılı şekilde değinilecektir.

⁴⁵ *Aydınlyım*, s.9; *Tunçomağ*, s.595. Muhatapın beyana karşı pasif durumda olması nedeniyle kendisinde fiil ehliyetinin aranıp aranmayacağı noktasında tereddüt edilebilir. Ancak muhatap açısından daha önce mevcut olmayan bir hak veya borç doğuran irade beyanlarının mevcut olması durumunda fiil ehliyeti aranmalıdır. Buna karşılık beyanda bulunanın yükümlülük altına gireceği ve muhataba sadece yarar sağlayacak olan irade beyanları açısından sınırlı ehliyetsizlerin yasal temsilcilerine ihtiyaç duyulmayacağını söylemek gerekir. Konuya ilişkin bkz. *M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir*, *Kişiler Hukuku*, 16. Bası, İstanbul 2016, s. 50.

⁴⁶ *Aydın*, s.89; *Erzurumluoğlu*, s.22; *Tandoğan*, s.200.

⁴⁷ Tebligat Kanunu, Kanun No: 7201, Kabul Tarihi: 11.02.1959, Resmi Gazete Tarihi: 19.02.1959-10139.

⁴⁸ *İnceoğlu*, *Kira Hukuku II*, s. 316.

⁴⁹ *Aydın*, s. 89.

cc. Bildirimin Süresi

TBK m. 347/1 gereği, kiracı sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün⁵⁰ önce fesih bildiriminde bulunmalıdır. On beş gün önce fesih bildiriminde bulunma ile anlatılmak istenen, bildirim on beş gün kala kiraya verene ulaşmasıdır⁵¹. Bildirimin süresinde kiraya verenin hakimiyet alanına ulaştığına ilişkin ispat yükü kiracıya ait olacaktır⁵². Azami sürenin kanun koyucu tarafından bu şekilde belirlendiği bildirim süresinin, sözleşme ile değiştirilmesinin mümkün olup olmayacağına incelenmesi önemlidir. Zira bildirim süresinin mutlak veya nispi emredici niteliğe sahip olması ya da yedek hukuk kuralı olması, sözleşme özgürlüğüne ilişkin TBK m. 26 kapsamında bu süreyi belirleyici bir anlaşma yapıp yapılmamasını doğrudan etkiler⁵³.

Yargıtay Hukuk Daireleri tarafından, sürenin niteliğine ilişkin olarak yapılan incelemede henüz bir görüş birliğine varılmadığı görülmektedir. Yargıtay 6. HD. kararlarında⁵⁴, on beş günden daha uzun bir süreye karar verilmesi halinde bunun geçerli olmayacağı açıklanmaktadır. Buna karşılık Yargıtay 19. Hukuk Dairesi

⁵⁰ 15 günlük sürenin iki hafta olmadığına dair görüş için bkz. *Yavuz/Acar/Özen*, s. 651.

⁵¹ *Doğan*, Sona Erme, s.59; *Eren*, Özel Hükümler, s. 411; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 651.

⁵² *Eren*, Özel Hükümler, s.411; Kiraya verenin bir çalışanına yahut aynı yerde oturan bir yakınına ulaştırılması hallerinin, kiraya verenin hakimiyet alanına ulaşmış olduğu şeklinde kabul edilebileceğine ilişkin bkz. *Doğan*, Sona Erme, s.59.

⁵³ *Burak Kepkep*, Kiracının Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi, İBD, yıl: Mayıs-Haziran 2015, sayı: 2015/3, cilt:89, s. 99.

⁵⁴ Yargıtay'ın konuya ilişkin kararı: "...Sözleşmenin özel şartlar bölümünün 21. maddesinde ise (Kiracı, kira sözleşmesinde yazılı kira süresinin bitimine iki ay kala sözleşmeyi yenileyip yenilemeyeceğini yazılı olarak kuruma bildirecektir. Söz konusu bildirim yapılmadan kiralanın yer tahliye edildiği takdirde boş kalan süreye ait kira bedelleri kiracı tarafından ödenecektir.) hükmüne yer verilmiştir... 6570 sayılı Kanun'un 11. maddesi kiracı kira müddetinin bitmesinden en az onbeş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzamış sayılır şeklinde bir düzenleme getirmiştir. Bu hüküm sözleşme sona ermeden onbeş gün önce yazılı bildirimde bulunmak şartı ile kiracıya sözleşmeyi tek taraflı feshetme yetkisi veren kanun maddesidir... Sözleşmenin 21. maddesi söz konusu Kanun'un 11. maddesi karşısında kiracı aleyhine bir nitelik taşıdığından sözleşmenin belirtilen hükmüne göre uyuşmazlığın çözümlenmesi Kanun'un amacı ve düzenleme biçimine uygun düşmemektedir..." şeklindedir. Karar için bkz. Yarg 6. HD. 20.04.2004, 2850/2982 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017); Aynı yönde verilmiş diğer bir karar, Yarg. 6. HD. 22.03.2011, 2647/3477(www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017).

kararında⁵⁵, hükmün kamu düzenine ilişkin olmadığı, bu nedenle de emredici sayılmaması gerektiği ve taraflarca sürenin serbestçe belirlenebilmesinin uygun olacağı belirtilmiştir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi⁵⁶ ise, süreye ilişkin düzenlemenin kiracıyı koruma amacı nedeniyle kamu düzenine ilişkin olduğunu belirterek aksine sözleşme yapılamayacağını karara bağlamıştır.

On beş günlük bildirim süresinin niteliğine ilişkin olarak Yargıtay kararlarında olduğu gibi, doktrinde de farklı görüşler ileri sürülmektedir. Bunlardan ilki sürenin emredici niteliğe sahip olduğu yönündedir⁵⁷. Bu hali savunanlara göre, sürenin uzatılması yahut kısaltılması mümkün değildir. Kiracının korunması amacı, taraflarca daha uzun bir süreye karar verilmesini engellerken; kanun koyucunun “en az on beş gün” ifadesini kullanması da daha kısa bir süreye karar verilmesinin önüne geçmektedir⁵⁸.

Bir diğer görüş ise ilgili süreye ilişkin kısmın yedek hukuk kuralı olduğu, kısaltılmasının yahut uzatılmasının mümkün olması gerektiği yönündedir⁵⁹. Kanun koyucunun “en geç 15 gün” şeklindeki ifade tarzından da anlaşıldığı üzere fesih yetkisine tek taraflı sahip olan kiracıya karşılık, kiraya verenin korunmasının hedeflendiği belirtilmektedir. Ayrıca süre uzatımının her zaman kiracı aleyhine olduğunu söylemenin doğru olmadığı, kiracı lehine sonuçlar da doğurabileceğinin

⁵⁵ Yargıtay’ın konuya ilişkin kararı: “...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...” şeklindedir. Karar için bkz. Yarg. 19. HD. 03.05.2010, 8118/5331 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017)

⁵⁶ Yargıtay’ın konuya ilişkin kararı: “...6570 sayılı Kanununun 11. maddesinde yazılı 15 günlük ihbar süresi kiracı yararına konulmuş olup kamu düzeni ile ilgili bulunması itibarıyla aksine sözleşme yapılamaz. Bu itibarla taraflar arasındaki sözleşmede yer alan 1 ay önce haber verileceğine ilişkin koşul geçersizdir...” şeklindedir. Karar için bkz. Yarg. 13. HD. 17.01.1980, 6784/149 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017)

⁵⁷ Yavuz, Kira Hukuku, s. 535; Yavuz, Kira Sözleşmesinin Feshi, s. 317; Yavuz, Şerh, s. 1871; Zevkliler/Gökyayla, s. 312. Aynı görüşü savunan Gümüş’ün ek olarak kiracının istediği anda yazılı bildirim ile kira sözleşmesini tahliye edebileceğine ilişkin sözleşme şartı konulabileceğini belirtmektedir. Bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.312.

⁵⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 312-313.

⁵⁹ Kepkep, s. 109; Mustafa Kırmızı, Açıklamalı- İçtihatlı Kira Hukuku, 1. Bası, Ankara 2013, s. 408-409.

kabul edilmesi gerektiği savunulur⁶⁰. Buna karşılık on beş günden fazla olarak kararlaştırılan sürenin dürüstlük kuralına uygun olacak şekilde belirlenmesi gerektiğinden bahsedilmektedir. Dürüstlük kuralına ilişkin sınırın, kiralanan yerin yeniden kiraya verilebilmesi için gerekli olan süre, olarak belirlenmesi gerektiği; aksi halde hakkın kötüye kullanılmasının söz konusu olabileceği açıklanmaktadır⁶¹.

Kanun koyucunun en az on beş gün olarak belirlediği sürenin kiracıyı koruma amacı dikkate alınarak nispi emredici olarak düzenlendiği, bizim de katıldığımız ve doktrinde hakim olan görüştür⁶². Zira TBK m. 347/1'e bakıldığında kiracının korunmasına yönelik olarak sürenin sonunda fesih hakkının sadece kiracıya verildiği, kiraya verene ise yalnızca 10 yıllık sürenin sonunda uzayan yılda feshedebilme hakkı verildiği görülmektedir. Buradan da yola çıkarak, genel olarak değerlendirildiğinde, düzenlemenin kiracı açısından nispi emredici nitelik taşıması ve kiracı lehine sözleşmede değişiklik yapılabilmesi gerektiği söylenebilecektir.⁶³ On beş günlük süre bakımından da bu durum geçerlidir. Zira sürenin kısaltılması kiracı lehine bir değişiklik olarak kabul edilebilirken, uzatılması kiracı aleyhine olup, kiracının fesih bildiriminde bulunma hakkını süre bakımından kısıtlamaktadır. Bu nedenle, sürenin kısaltılmasının mümkün olduğunu; ancak uzatılmasının hükmün amacına aykırı olması nedeniyle mümkün olmaması gerektiğini söylemek yerinde olacaktır.

⁶⁰ *Kepkep*, 104-106; Daha uzun bir süreye karar verilmesinin kiracı açısından olumlu sonuç doğuracağına ilişkin verilen örnekte, kiralananın tescilli şirket merkezi yahut şube olması durumunda kiracının adres değişikliği için sözleşmenin bittiğine dair gerekli kurumlardan kararlar aldırması ve bu kararları ticaret siciline tescil ettirmesi gerektiği, bu halde de kiracının hayatın olağan akışında daha uzun bir süreye ihtiyaç duyduğundan bahsedilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. *Kepkep* s. 107.

⁶¹ *Kepkep*, s. 108-109.

⁶² *Akyiğit*, s. 166; *Doğan*, Sona Erme, s. 59; *Erdoğan*, C., s. 1273; *Eren*, Özel Hükümler, s. 411; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 316; *Topuz/Canbolat*, s. 23; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 651.

⁶³ *Kepkep*, s. 100.

ç. Bildirimin Şekli

TBK m. 348 gereği, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yapılan fesih bildirimini ancak yazılı şekilde yapılmış olması halinde geçerli olacaktır. Burada mülga GKHK m. 11'de mevcut olan şekil şartının aynen korunmuş olduğunu görmekteyiz⁶⁴. İlgili madde yalnızca kiracı tarafından yapılan fesih bildirimlerini değil, kiraya veren tarafından ileri sürülen fesih bildirimlerini de kapsamına alır⁶⁵. Ayrıca şekil şartını düzenleyen bu hükmün, hem kiracı hem de kiraya veren bakımından emredici olduğunu söylemek gerekir⁶⁶. Başka bir deyişle tarafların sözleşme ile aksini belirlemesi mümkün değildir. Örneğin, taraflar kira sözleşmesine sözleşmeyi sona erdirmek için yalnızca sözlü bildirim yeterli olacağına dair hüküm koyamazlar.

Bildirimde bulunacak olan kiracının bildirim metni üzerinde imzasının bulunması gerekmektedir⁶⁷. Buna karşılık, bildirim metninde sözleşmenin sona erdirilmesinin bir sebebe dayandırılması aranmaz⁶⁸. Adi yazılı şekil şartı ile sözleşmenin sona erdirileceğinin on beş gün önceden bildirilmesi gerekli ve yeterlidir. Bu yazılı şekil şartının, mektup yahut telgraf gönderilmesi suretiyle veya da noter vasıtasıyla sağlanması söz konusu olabilir⁶⁹. Hatta, ispat hususunda

⁶⁴ 6570 sayılı GKHK'da zamanında yazılı şekil şartına ilişkin olarak verilmiş karar: "...*Davalı kiralananı üç aylık sürenin bitiminde boşalttığını savunum ise de kira süresinin bitiminden önce akdi feshettiğini ve anahtarları teslim ettiğini yazılı delille kanıtlayamamıştır..6570 sayılı Yasanın 11. Maddesi hükmü uyarınca kiracı kira müddetinin bitiminden on beş gün evvel kiralananı tahliye edeceğini yazılı olarak bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzamış sayılır.*" Yarg. 6. HD., 11.02.2008, 13080/1222, *Ruhi*, s. 874.

⁶⁵ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 316.

⁶⁶ *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s.314;*Kırmızı*, s 416. Yavuz eserinde, öncelikli olarak şekil şartının emredici olduğuna değinmekle beraber, sonrasında emredici niteliğin tartışılabilir olduğundan bahsetmektedir. Öngörülen şekil şartının asgari şart olabileceği ve kiracının korunması ilkesine zarar gelmemesi halinde daha ağır bir şekil şartına karar verilebilmesi gerektiğini belirten görüşü için bkz. *Yavuz/Acar/Özen*, s.656-657.

⁶⁷ *Gümüş*, Kira sözleşmesi, s. 316. Ayrıca TBK m. 14/1 yazılı şeklin söz konusu olduğu sözleşmelerde imzanın gerekliliğinden bahsetmekte olup, ilgili hüküm hukuki işlem olan fesih bildirimini bakımından da dikkate alınarak kıyasen uygulanmaktadır.

⁶⁸ *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 316; *Yavuz*, Kira Hukuku, s.543; *Yavuz*, Kira Sözleşmesinin Feshi, s. 322; *Yavuz*, Şerh, s.1877.

⁶⁹ *Doğan*, Sona Erme, s.59; *Eren*, Özel Hükümler, s.412; *Yavuz/Acar/Özen*, s.650.

kolaylık sağlaması açısından iadeli taahhütlü mektup, telgraf veya da noter vasıtasıyla bildirimde bulunmanın daha doğru olacağını belirtmek gerekir⁷⁰.

Ayrıca, günümüzde bildirimlerin cep telefonu yoluyla gönderilen sms ile yapılmaya başlandığı görülmektedir. Ancak, cep telefonunun kullanılması vasıtasıyla gönderilen sms ile yapılmış olan bildirim kira sözleşmesini sona erdiremeyeceğini söylemek gerekir. Zira kanun koyucu tarafından fesih bildirimine yönelik olarak yazılı şekil şartı öngörülmüş olup, bu şartın sağlanabilmesi için bildirimde bulunan tarafın imzası gerekmektedir. İmza, iradenin aidiyetinin belirlenmesi noktasında oldukça önem taşıyan bir husustur⁷¹. Bu şekilde sms yolu ile yapılan bildirimlerde ise imza mevcut olmadığından, yapılmış olan bildirimlerin geçerli olmadığını söylemek yerinde olacaktır.

Kanun koyucu tarafından öngörülen yazılı şekil şartı geçerlilik şekli olarak kabul edilmiştir⁷². Burada anlatılmak istenen yazılı şekle aykırı, örneğin sözlü olarak yapılan bildirim geçerli bir bildirim olarak kabul edilmeyeceğidir. Bu nedenle yazılı şekilde yapılmamış olan bildirim kira sözleşmesini sona erdirmeyecek olup hüküm ve sonuç doğurmayacaktır.

Her ne kadar şekle uygun yapılmayan bildirim geçersiz olacağı kabul edilse de, şekle aykırılığın söz konusu olması durumunda, bu halin dürüstlük kuralı denetimine tabi olması gerektiği doktrinde savunulmaktadır⁷³. Özellikle, kiracının

⁷⁰ Doğan, Sona Erme, s.59; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 316; Ruhi, s.872; Yavuz, Kira Hukuku, s.543; Yavuz, Kira Sözleşmesinin Feshi, s. 322; Yavuz, Şerh, s.1877.

⁷¹ İrade sahibinin imzasının gerektiğine ilişkin bkz. İhsan Erdoğan, Hukuki Muamelelerde Şekle Aykırılığın Sonuçları, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 1, Sayı: 1, Ankara 1997, s. 125.

⁷² Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 108; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 314-315; Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2012, s. 408; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s.315-316; Nevzat Koç, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:1, Sayı:1, Bahar 2014, s.28; Yavuz/Acar/Özen, s. 650. Buna karşılık, Kılıçoğlu eleştirisinde bildirim yapıp yapılmadığının ispat edilmesine gerek duyulduğundan bahsetmektedir. Bu nedenle, mevcut şeklin bir geçerlilik şekli değil ispat şekli olarak belirlenmesinin daha uygun olacağını savunmaktadır. Ayrıntılı bilgi ve örnek için bkz. Ahmet Kılıçoğlu, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Türkiye Barolar Birliği Yayınları:140, 1. Bası, Ankara 2008, s.82.

⁷³ İnceoğlu, Kira Hukuku II, 316; Yavuz, Kira Hukuku, s.544; Yavuz, Kira Sözleşmesinin Feshi, s. 323; Yavuz, Şerh, s.1877-1878.

korunması amacı bu konuyu önemli hale getirmektedir. Kiracının yaptığı bir fesih bildiriminin geçersiz olduğunun kiraya verence ileri sürülmesi durumunda dürüstlük kuralı devreye girmelidir. Örneğin kiracının sözlü olarak fesih bildiriminde bulunduğu bir durumda kiraya verenin taşınmazı tekrardan kiraya vermek üzere girişimlerde bulunduğu, bu doğrultuda yeni kiracı adaylarıyla dahi görüştüğü bir halde, taşınmazını kiraya veremeyince şekle aykırılık iddiasında bulunması dürüstlük kuralına aykırı olarak kabul edilmelidir⁷⁴. Böyle bir halde kiracı tarafından yapılmış olan bildirim geçerli bir bildirim gibi sonuç doğurmalı ve kira sözleşmesi sona ermelidir.

dd. Bildirimde Bulunmanın Sonuçları

aaa. Sözleşme İlişkisinin Sona Ermesi

Kiracı tarafından yapılan fesih bildirimini ile beraber kira sözleşmesinde belirlenen sürenin sonunda sözleşme sona erer. Sona ermenin bir sonucu olarak, TBK m. 334/1 gereği, kiracının kiralananı iade borcu gündeme gelir. Kiralananın iadesi ile kastedilen kira konusunun, sözleşmenin sona ermesi ile beraber geri verilmesidir⁷⁵. Bu halde kiraya verenin taşınmazın boşaltılması gerektiğine ilişkin ayrıca bir ihtarda bulunması gerekmez⁷⁶.

⁷⁴ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.316.

⁷⁵ Kiralanan taşınmazın geri verilmiş sayılabilmesi için anahtarın kiraya verene teslimi yahut tevdi yerine bırakılmış olması aranmaktadır. Aksi halde taşınmaz gerçek anlamda iade edilmiş sayılmaz. Ayrıntılı bilgi için bkz. *Aydemir*, s. 96; *Aydoğdu/Kahveci*, s. 517; *Dr. H. Becker*, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, Çeviren: Suat Dura, Yargıtay Yayını No:24, 1993, s.310; *Murat Doğan*, Adi Kirada Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu, AÜEHFD, Cilt: 8, Sayı: 1-2, 2004, s.459-460. Kiralanan yerin boşaltılmasının yanı sıra anahtarın da teslim edilmesi gereği Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında da karşımıza çıkmaktadır. Bu doğrultuda kararlar için bkz. Yarg. 6. HD. 06.04.2016, 7920/2787 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017); Yarg. 6. HD. 23.03.2016, 4339/2315 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017); Yarg. 6. HD. 22.02.2016, 3521/1169 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017).

⁷⁶ *Aydın*, s. 65; *Zevkliler/Gökyayla*, s.311

Sözleşmenin sona ermesi ile beraber kiracı kiralananı iade etmez ise, kiraya veren iade talebinde bulunabilir⁷⁷. İade talebine karşılık kiracının taşınmazı boşaltmaması ve yararlanmaya devam etmesi halinde kiraya verenin kiralananın iadesi için dava açma hakkı doğar. Kiraya verenin, kira sözleşmesine dayalı olan şahsi nitelikteki iadeyi talep hakkını kullanarak dava açabilmesi söz konusu olabilecektir. Ayrıca kiraya verenin malik olduğu durumlarda ise, kiraya veren TMK m. 683'ten doğan hakkını kullanarak istihkak davası da açabilecektir⁷⁸. Kiraya verenin, bu dava haklarından birini kullanarak taşınmazın boşaltılmasına ilişkin karar almasına rağmen; kiracı taşınmazı boşaltmamakta direnebilir. Böyle bir durumda, kiraya verenin, İcra İflas Kanunu'nda mevcut olan ilamların icrası hükümlerine dayanarak ilamı icraya koyabilme hakkı doğar⁷⁹.

Sona eren sözleşmeye rağmen, kiracının kiralananı işgal ediyor olması birtakım zararların meydana gelmesine neden olabilecektir. Kiralananın boşaltılmaması nedeniyle tekrar kiraya verilemiyor olması bu duruma örnek olabilir. Bu noktada, doğması muhtemel olan zararın hangi hüküm yahut hükümlere dayanılarak tazmin edileceğinin saptanması gerekir. Kiralananın iadesi borcu, kira sözleşmesinin sona ermesinin bir sonucu olması nedeniyle

⁷⁷ *Ahu Ayanoğlu Morali*, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, Kazancı Hakemli Hukuku Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 103-104, İstanbul 2013, s. 122.

⁷⁸ *Ayanoğlu Morali*, s. 123; *Aydın*, 65; *Haluk Burcuoğlu*, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s.27; Kiraya verenin mülkiyet hakkına dayalı iade talebinin tamamlayıcısı niteliğinde olarak haksız zilyetlikte iade hükümlerine (TMK m. 993-995) de başvurulabilmesi gerektiğine dair görüş için bkz. *Burak Özen*, Haksız Zilyetlikte İade, 1. Bası, İstanbul 2003, s.38-39; Karşıt görüş olarak, zilyetlik hükümleri kapsamında iadenin söz konusu olmayacağı zira, kiraya verenin zilyetliği kendi iradesi dahilinde devrettiği bu nedenle bir haksız zilyetlik durumunun oluşmadığı yönünde bkz. *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 235.

⁷⁹ *Ayanoğlu Morali*, s. 123; Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin kira süresinin sonunda tahliye talebiyle ilamsız icra hükümlerine (İİK. m. 272 vd.) başvurabilmesi için yazılı bir kira sözleşmesinin yanı sıra kiracının yazılı tahliye taahhüdü vermiş olması aranır. Aksi halde kiraya verenin yazılı bir kira sözleşmesinin varlığına rağmen ilamsız icra yoluna başvuramayacağı kabul edilir; bkz. *Feyzioğlu*, s.604; *Hakan Pekcanitez/ Oğuz Atalay/ Meral Sungurtekin Özkan/ Muhammet Özekes*, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 2. Bası, Ankara 2015, s. 310-311; *Ramazan Arslan/ Ejder Yılmaz/ Sema Taşpınar Ayvaz*, İcra ve İflas Hukuku, 2. Bası, Ankara 2016, s.370. Burada Morali, kiraya verenin sözleşmeyi dava dışı sona erdirebilmesine imkan veren TBK m. 347/1 c. 3'ten yahut m. 347/2'den yola çıkarak sözleşmeyi sona erdirmesi durumunda artık yazılı tahliye taahhüdüne gerek olmaksızın ilamsız icra yoluna başvurulabileceğinin tartışılması gerektiğinden bahsetmektedir; bkz. *Ayanoğlu Morali*, s. 123

sözleşmeden doğmaktadır⁸⁰. Zira böyle bir sözleşme en başından beri var olmasaydı sözleşmenin sona ermesi yahut bu sona erme nedeniyle iade borcunun doğması da söz konusu olmayacaktı. Bu kapsamda kiracının kiralananı iade etmemesi kira sözleşmesinden doğan borcuna aykırı davrandığı anlamına gelecektir. Bu gibi, sözleşmeden doğan borçlara aykırı davranışın söz konusu olduğu hallerde TBK m. 112 uygulama alanı bulacak ve kiraya veren zararının tazminini talep edebilecektir⁸¹.

bbb. Sözleşme İlişkisinin Sona Ermeye Rağmen Zımnen Sürdürülmesi Durumu

Kiracı belirlenen sona erme süresinden en geç on beş gün önce yapacağı fesih bildirimini ile kira sözleşmesinin bir yıl süreyle uzamasının önüne geçmiş olur. Buna karşılık süreler uygun şekilde yapılmış olan fesih bildirimine rağmen, tarafların kira sözleşmesini zımnen sürdürmeye devam etmeleri halinde yeni bir sözleşme ilişkisinin mi kurulduğu yahut varolan sözleşmenin devam mı ettiği tespit edilmelidir.

Konuyla ilgili doktrindeki görüşlerden ilki, TBK m. 327/2'nin uygulanmasının uygun olacağını, bunun sonucu olarak da taraflar arasında süresi belirsiz yeni bir kira sözleşmesinin meydana geleceğini belirtir. Ancak taraflar fesih bildirimine rağmen, sözleşme sona ermeden evvel yazılı bir anlaşma ile sözleşmenin sona ermesi kararını geri alırsa; bu halde TBK m. 347/1 uygulama alanı bulacak ve sözleşme aynı koşullarla bir yıl süre ile uzayacaktır⁸².

Konuyla ilgili ileri sürülen diğer görüş ise, konut ve çatılı işyeri kirasının söz konusu olduğu bu durumda kıyasen uygulanması gereken hükmün TBK m. 327/2 değil, TBK m. 347 olması gerektiğidir. Ancak bu halde tarafların sözleşmeyi uzatması değil, yeni bir sözleşme meydana getirdikleri kabul edilmelidir. Zira aksi

⁸⁰ *Ayanoğlu Moralı*, s. 122.

⁸¹ *Ayanoğlu Moralı*, s. 122; *Aydın*, s. 66; *Erzurumluoğlu*, *Adi Kira*, s.21; *Gümüş*, *Kira Sözleşmesi*, s.236.

⁸² *Gümüş*, *Kira Sözleşmesi*, s. 310.

açıkça düzenlenmedikçe geçerli şekilde feshedilen bir sözleşmenin tekrar canlanarak varlığını sürdüreceğini söylemek doğru olmayacaktır. Meydana gelen yeni sözleşme, TBK m. 347'ye kıyasen eski sözleşmenin hükümleri ile aynı içeriğe sahip ve bir yıl süreli olmalıdır. Bu halin sonucu olarak, yeni bir sözleşmeden bahsedilmesi nedeniyle, üçüncü kişilerin sağladığı teminatların sona erdiğini kabul etmek gerekecektir⁸³. Zira teminatı veren üçüncü kişi yalnızca ilk sözleşme süresini dikkate alarak teminatı vermiştir. Yeni sözleşme için herhangi bir teminat verme iradesi bulunmamaktadır. Bununla birlikte kiracı tarafından verilen teminatlar açısından sözleşmenin aynı koşullarla yenilenmesi prensibinden hareket edilmeli ve bu teminatların devam ettiği kabul edilmelidir⁸⁴.

Kanaatimizce; sözleşmenin bildirimle sona erdirilmesine rağmen, tarafların kira ilişkisini zımni olarak sürdürmeleri durumunda yeni bir kira sözleşmesinin kurulduğundan bahsetmek uygun olacaktır. Zira fesih bildirimini ile mevcut sözleşme sona erdirilmiştir. Kira ilişkisinin zımni olarak sürdürülmesi ancak yeni bir sözleşme ilişkisi olarak yorumlanabilir. Bununla birlikte, tarafların meydana gelen yeni kira sözleşmesine yönelik olarak herhangi bir süre belirleme iradesi söz konusu değildir. Bu nedenle meydana gelen yeni sözleşmenin, TBK m. 327/2'nin kıyasen uygulanması suretiyle belirsiz süreli bir kira sözleşmesi olarak kabul edilmesi gerektiği görüşünü savunmaktayız.

B. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ

a. Genel Olarak

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri ne zaman sona ereceği belirlenmemiş olan sözleşmelerdir. Süresi belirlenmemiş olan sözleşmeye herhangi bir sebep olmaksızın son verilmesi noktasında karşı tarafın önceden uyarılması gerekmektedir. Bu yapılacak uyarı, fesih bildirimini⁸⁵ olarak adlandırılmaktadır⁸⁶.

⁸³ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.317.

⁸⁴ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.318.

⁸⁵ Belirsiz süreli sürekli borç ilişkisini herhangi bir sebebe dayanmaksızın sona erdirebilme imkanı sağlayan fesih olağan fesih olarak adlandırılırken, önemli bir sebebin hasıl olması ile sürekli borç

TBK'nın yürürlüğe girmesinden önceki dönemde belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kirasının kiracı tarafından sona erdirilmesi hususunda mülga GKHK'da bir hüküm mevcut değildi. Kiracının, mülga Borçlar Kanunu'nun⁸⁷ 262. maddesinde yer alan fesih dönemi ve fesih bildirim süresi uymak koşuluyla, yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebileceği kabul edilmekteydi⁸⁸.

Mülga GKHK'dan farklı olarak, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona erdirilmesi bakımından TBK'da ayrıca bir hükme yer verilmiştir. TBK m. 347/2 belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracının her zaman, kiraya verenin ise ancak sözleşmenin kurulmasından 10 yıl geçtikten sonra genel hükümlere uygun olarak yapacağı fesih bildirimini sözleşmeyi sona erdirebileceğini belirtir. Bu başlık altında, kanuni düzenlemeden yola çıkarak, kiracının fesih bildirimini sözleşmeyi sona erdirmesi hususu ele alınacaktır. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde bildirim şekli⁸⁹ ve bildirimde bulunan kişi ile bildirim muhatabına⁹⁰ ilişkin yukarıda yapılmış olan açıklamalar, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından da geçerli olduğu için bu hususlara tekrar değinilmeyecektir.

Belirsiz süreli kira sözleşmesinde taraflar sürelele uygun yapacakları fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilirler. Fesih bildirimini imkanının tanınmamış

ilişkinin sona erdirilebilmesini sağlayan fesih olağanüstü fesih olarak adlandırılmaktadır. Ayrıca fesih kullanıldığı anda etkisini gösterip göstermediğine ilişkin olarak yapılan ayırım ise süresiz ve süreli fesih ayırımıdır. Bu noktada fesih etkisini derhal gösteriyorsa süresiz fesihten, fesih hakkı kullanıldıktan sonra belli bir süre geçmesi gerekiyorsa süresiz fesihten söz edilecektir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimini kullanılması ile etki derhal ortaya çıkmamakta genel hüküm olan TBK m. 329'da mevcut sürenin geçmesi beklenmektedir. Bu halde belirsiz süreli kira sözleşmelerinin herhangi bir sebep olmaksızın sona erdirilmesi için kullanılacak olan fesih bildirimini "olağan süreli fesih bildirimini" olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. *Aydın*, s. 78-79; *Seliçi*, s.112; *Serozan*, s. 115-116.

⁸⁶ *Aydemir*, s. 135.

⁸⁷ Mülga Borçlar Kanunu, Kanun No: 818, Kabul Tarihi: 22.04.1926, Resmi Gazete Tarihi: 29.04.1926

⁸⁸ Yargıtay'ın bu yöndeki kararı: "GKK. Md. 11'deki kira sözleşmesinin birer yıllık dönemlerle yenilenmiş olacağı hükmü ancak süreli kira sözleşmeleri için geçerlidir; bu durumda süresiz kira sözleşmeleri yapılmasına GKK. 'na göre de engel bulunmamış olması itibarıyla, kiracı tarafından fesih ihbarı hususunda BK. md. 262'de yazılı kuralların uygulanması gereklidir." Yarg. 4. HD. 01.11.1965, 964-6443/5365 karar için bkz. *Tandoğan*, s. 203.

⁸⁹ Bu konuda bkz. Birinci Bölüm, A, c, çç.

⁹⁰ Bu konuda bkz. Birinci Bölüm, A, c, bb.

olması halinde, taraflar sözleşmeye süresiz olarak bağlı kalacak ve hukuki ilişkiden doğan borçlarından er ya da geç kurtulabilmeleri gerekirken bu mümkün olmayacaktı. Ayrıca bu durum kişisel özgürlük ile bağdaşmayan bir halin ortaya çıkmasına yol açacaktı⁹¹. Kanuni düzenleme ile sağlanan fesih bildiriminde bulunma hakkı ile kişilik haklarının korunması ilkesine uygun hareket edilmiştir. Kiracının genel hükümlere uygun olmak şartıyla her zaman fesih bildiriminde bulunabileceğine ilişkin düzenlemeden yola çıkarak bu sonucu varmak mümkündür⁹².

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde söz konusu olan fesih bildirimini, bozucu yenilik doğuran hak niteliğine sahip olan tek taraflı bir irade beyanıdır⁹³. Bozucu yenilik doğuran haklar kullanılması ile beraber mevcut bir hakkı yahut hukuki ilişkiyi sona erdiren yenilik doğurucu hak olarak tanımlanmaktadır. Fesih hakkı da bozucu yenilik doğuran hakkın tipik örneği olarak kabul edilir⁹⁴. Zira fesih hakkı kullanılması ile beraber sürekli borç ilişkisini doğrudan etkiler ve sözleşmeyi ileri etkili olarak sona erdirir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de, genel hükümlere uygun olacak şekilde yapılan fesih bildirimini kira ilişkisini ileri etkili olacak şekilde sona erdirmektedir⁹⁵. Bu şekilde tek taraflı irade beyanı ile yöneltilen fesih bildirimini sözleşmenin sona ermesi bakımından yeterli olur ve ayrıca karşı tarafın kabulü aranmaz⁹⁶. Dolayısıyla kiracının yapacağı fesih bildirimini, kiraya verenin kabul etmiş yahut etmemiş olması sonucu

⁹¹ Aydın, s. 80; Seliçi, s. 111; Tandoğan, s. 199; Benzer şekilde, belirsiz süreli hizmet sözleşmelerinde de feshetme imkanının verilmesi gerektiği aksi halde süresi belirli olmayan şekilde yapılan hizmet sözleşmesinin köleliğe dönüşebileceğine ilişkin bkz. Sabahattin Yürekli, Türk Borçlar Kanununa Göre Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi, 2. Bası, Ankara 2014, s. 156.

⁹² Aydın, s. 81.

⁹³ Erzurumluoğlu, Adi Kira, s. 21; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 256; Gümüş, Özel Hükümler, s. 381-381; Fesih bildirimini ile yenilik doğurucu hakkın kullanıldığına ilişkin bkz. Tandoğan, s. 200; Feyzioğlu, s. 605.

⁹⁴ Demirbaş, s.61; Dural/ Sarı, s. 182; Oğuzman/ Barlas, s. 164.

⁹⁵ Aydın, s.81; Serozan, s. 121; Demirbaş, s. 67-68

⁹⁶ Erzurumluoğlu, Adi Kira, s. 21; Seliçi, s.116; Demirbaş, s.75-76.

etkilemeyecektir. Kanuna uygun olarak yapılan fesih bildirimini hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır⁹⁷.

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yapılacak olan fesih bildiriminin herhangi bir sebebe dayanması gerekmemektedir⁹⁸. Bu şekilde, önemli bir neden yahut herhangi bir sebebin varlığı aranmaksızın, dilenen anda yapılabilecek olan fesih bildirimini, karşı taraf için beklenmedik bir halin ortaya çıkmasına yol açabilirdi. Ancak, genel hükümlere uygun olarak yapılacak fesih bildiriminin sözleşmenin sona ermesinden belli bir süre önce yapılacak olması, karşı tarafın durumdan zarar görmemesi için gerekli önlemleri alabilmesine imkan tanımıştır⁹⁹. Fesih bildirimini sözleşmenin sona erdirilmesinden ne kadar süre önce yapılacağı ise, TBK m. 347'nin genel hükümler atfı nedeniyle, TBK m. 328 vd. hükümleri dikkate alınarak belirlenecektir. TBK m. 328'de yer alan, bildirim süresi ile ilgili ayrıntılı bilgiye aşağıda yer vereceğiz.

b. Genel Hükümlere Uygun Şekilde Fesih Bildirimi

aa. Genel Olarak

TBK m. 347/2'nin yaptığı yollamanın sonucu olarak, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri sözleşmesinin sona erdirilmesi için yapılacak fesih bildirimini genel hükümlere uygun olması gerekmektedir. TBK m. 347 gerekçesinde, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin, TBK m. 328 ve 329'da mevcut olan düzenlemeler çerçevesinde sona erdirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Gerekçeden de anlaşıldığı üzere genel hükümler denilerek anlatılmak istenen, TBK'nın Dördüncü Bölümünün Genel Hükümler başlığını taşıyan Birinci Ayrımında düzenlenen "belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih bildirimiyile sona erdirilmesi" hükümleridir¹⁰⁰.

⁹⁷ Aydın, s. 83.

⁹⁸ Akyiğit, s. 128; Aydın, s.81-82; Yavuz/ Acar/ Özen, s.655.

⁹⁹ Aydın, s.82.

¹⁰⁰ Doğan, Sona Erme, s.68.

Belirsiz süreli kira sözleşmesinin sona erdirilmesi için tarafların fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir. Fesih bildiriminde bulunurken, TBK m. 328’de belirtildiği üzere, yasal fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uyulması gerekmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesinin fesih bildiriyle sona erdirilebilmesi için öncelikle fesih dönem¹⁰¹ ve fesih bildirim süresi belirlenmelidir. Bu belirlemede, TBK m. 328/1’in son cümlesinden anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesinin başlangıç anının esas alınması gerekir¹⁰².

bb. Fesih Dönemi ve Fesih Bildirim Süresi

TBK m. 347/2 gereğince, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kirasında kiracı yasal fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uymak koşulu ile her zaman fesih bildiriminde bulunabilirken, kiraya veren ancak 10 yılın sonunda bu sürelere uymak koşulu ile fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Fesih dönemi ve fesih bildirim süresinin belirlenmesi için genel hükümlere bakılması gerekmektedir. Genel hüküm olan TBK m. 329’da taşınmazlarda ve taşınır yapılarda uyulması gereken fesih dönemi ve fesih bildirim süresi belirtilmiştir. Hükümde öngörülmüş olan dönem ve süreye uymak koşulu ile konut çatılı işyeri kiralarında, kiracı her zaman sözleşmeyi feshedebilir. Bu halde kiracı aksine bir yerel adet olmadıkça altı aylık fesih döneminin sonunda, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak kira sözleşmesini sona erdirebilecektir¹⁰³. Ayrıca

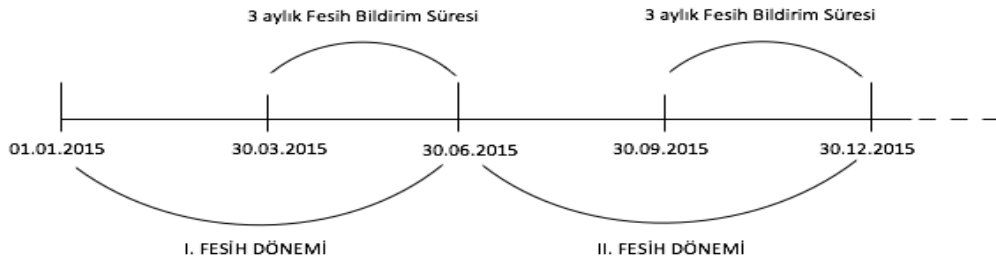
¹⁰¹ Doktrinde “fesih dönemi” ifadesine yer verenler için bkz: *Akyiğit*, s.129; *Feyzioğlu*, s.606-607; *Seliçi*, s.150; *Yavuz/Acar/Özen*, s.571. TBK m. 328’de fesih dönemi ibaresi kullanılırken, TBK m. 329 ve m. 330’da kira dönemi ifadesine yer verilmesinin isabetsiz olduğu Gümüş tarafından ileri sürülmektedir. Bkz. *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s.256.

¹⁰² Başlangıç anının belirlenmesinde tanıkla ispatın dahi mümkün olduğunu belirten Yargıtay kararının mevcudiyeti nedeniyle bu konuda başlangıç tarihinin bilinmemesi ihtimali oldukça güçtür. İlgili karar: Yarg 6. HD. 17.03.1966, 6151/555 bkz. *Hatemi/Serozan/Arpacı*, s.245. Aynı doğrultuda bir diğer karar “... Kira başlangıcı tanık dahil her türlü delille kanıtlanabilir...” Yarg 6. HD. 04.05.2006, 2006/2804-4904 bkz. *Hasan Erdoğan*, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, 2. Bası, Ankara 2010, s.40-41.

¹⁰³ *Akyiğit*, s.172; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.318; *Zevkliler/Gökyayla*, s.314; “...İkinci altı aylık dönem olan (15.03.2013-15.09.2013) dönemi için feshi ihbarın üç ay önceden yani 15.03.2013-15.06.2013 tarihleri arasında çekilmiş olması gerekir. Oysa ki davacı tarafından davalıya gönderilen feshi ihbar bildiri davalıya 12.08.2013 tarihinde tebliğ edilmiş olup feshi

belirtmek gerekir ki; fesih dönemlerinin hesaplanmasında kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Bu durum, TBK m. 328/1 c.2’de açık olarak ifade edilmiş olup ilgili cümle “...Fesih dönemlerinin hesabında kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır.” şeklindedir.

Altı aylık fesih döneminin sonunda üç aylık fesih bildirim süresine uyularak yapılan fesih bildirimini dönem sonundan itibaren geçerli olacaktır. Konuya ilişkin örnek vererek netleştirmek gerekirse; 01.01.2015 tarihinde belirsiz süreli bir kira sözleşmesinin yapılmış olduğu varsayımında ilk altı aylık dönem 30.06.2015, ikinci altı aylık dönem 30.12.2015, üçüncü altı aylık dönem 30.06.2016 olacak ve dönemler bu şekilde devam edecektir. Kiracının ikinci altı aylık sürenin sonunda sözleşmeyi sona erdirmek istediği bir halde, 30.12.2015 tarihinden en geç üç ay önce, yani 30.09.2015’te karşı tarafa ulaşacak şekilde bildirimde bulunmuş olması gerekmektedir. Fesih bildirimini süresinde yapılmaması durumunda ise TBK m. 328/2 gereği, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacaktır. Bu durumda örnekten devam edecek olursak, fesih bildirim süresini kaçıran kiracı bildirimini 5.10.2015 tarihinde yaparsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi olan 30.06.2016 tarihi için geçerli olacak ve sözleşme ancak bu tarihte sona erecektir¹⁰⁴. Bu duruma ek olarak fesih bildirimini bilinçli olarak iki dönem sonrası için geçerli olacak şekilde yapma konusunda bir engel bulunmamaktadır¹⁰⁵.



ihbar bildirimini yukarıda anlatıldığı gibi ikinci altı aylık dönemin üç ay öncesine rastlamadığından açılan dava süresinde değildir...” Yarg. 6. HD. 17.12.2014, 12276-14118 (www.kazanci.com).

¹⁰⁴ Aydoğdu/Kahveci, s.576; Erzurumluoğlu, s.23; Feyzioğlu, s.607-608; Tandoğan, s.205; Zevkliler/Gökyayla, s.314-315.

¹⁰⁵ Tandoğan, s.206.

Bu konuda değinilmesi gereken bir diğer husus ise fesih bildiriminin muhataba ulaştığı anın belirlenmesi ile ilgilidir. Zira süresinde yapılan bildirim karşı tarafa ulaşması ile beraber hüküm ve sonuçlarını doęuracaktır¹⁰⁶. Fesih bildiriminin dönem ve sürelerle uygun şekilde hazırlar arasında yapılmış olması halinde sözleşme dönem sonunda sona erecektir. Bu halde tarafların hazır olması sebebiyle kiracının bildiri, kiraya verene o anda ulaşmış olup, varma ve öğrenme olguları bir arada geręekleřerek, bildirim sonuçlarını doęuracaktır¹⁰⁷. Hazır olmayan taraflar arasında yapılacak fesih bildiri açısından fesih bildiriminin muhataba ulaşma anının ayrıca tespit edilmesi gerekmektedir. Zira bildirim ulaşma anının tespit edilmesi fesih bildiri için belirlenmiş olan yasal sürenin geğip geğmediğinin anlaşılması açısından önemli olan unsurdur. Muhataba ulaşma anı olarak, muhatabın, normal şartlar ve ayrıca hayat tecrübeleri dahilinde bildiri alması beklenen an esas alınmalıdır. Bu halde fesih bildiriminin, muhatap yerine evi birlikte kiraladığı diğer kiracıya, evdeki temizlik çalışanına yahut evde bulunan eşine teslim edilmesi durumunda, muhataba ulaşmış olduğu kabul edilecektir¹⁰⁸. Bunun yanı sıra posta kutusuna bırakılan fesih bildiri muhatabın bakabileceği bir anda bırakılmış olması halinde yine bildirim aynı gün ulaşmış olduğu kabul edilecektir. Ancak işyerine bırakılan bildirimlerde, bu bildirim Pazar günü yahut bir tatil günü bırakılmış olması halinde ertesi gün yahut tatilden sonraki ilk iş günü muhataba ulaşmış sayılacaktır. İadeli taahhütlü gönderilen fesih bildirimlerinde ise muhatabın eline geçmesi durumunda o anda, eğer muhatabın eline geğmemişse ve postacı posta kutusuna ihbar kağıdı bırakmışsa, muhatabın postaneye giderek ihbarı almasının mümkün

¹⁰⁶ Feyzioğlu, s.605; Yavuz/Acar/Özen, s. 571; "... İhtarname Borçlar Kanunu 262/2. maddede öngörülen feshi ihbar süresini kapsadığından başka bir neden aramaya gerek olmaksızın davalının kiralanandan tahliyesine..." Yarg 6. HD. 03.04.2007, 2007/1899-3797 karar için bkz. Erdoğan ,H. , s. 645.

¹⁰⁷ Aydın, s.92; Necip Kocayusuşpaşalıoğlu/ Hüseyin Hatemi/ Rona Serozan/ Albülkadir Arpacı, Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, 6. Bası, İstanbul 2014, s.156.

¹⁰⁸ Eren, Genel Hükümler, s. 259.

olabildiği anda, bildirim muhataba ulaşmış olduğu kabul edilecektir¹⁰⁹. Tüm bunların yanında muhatap fesih bildirimini önceden öğrenmişse artık ulaşma anı değil öğrenme anının esas alınması gerekecektir¹¹⁰.

cc. Fesih Döneminin yahut Fesih Bildirim Süresinin Değiştirilmesi Durumu

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin, genel hükümlere yapılan yollama nedeniyle, TBK m.329’da belirtilen yasal fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uyarak kiracı tarafından her zaman sona erdirilmesi mümkündür. İlgili maddeye göre kiracı 6 aylık fesih dönemi sonu için 3 aylık fesih bildirim süresine uyarak, yapacağı bildirim ile sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Maddede ayrıca aksine bir yerel adetin söz konusu olmaması durumunda sürelere uygun yapılan feshin geçerli olacağından bahsedilmektedir. Buna ek olarak, TBK m. 328/1’de başka bir fesih dönemi yahut daha uzun bir fesih bildirim süresinin kararlaştırılmış olmaması durumunda fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uyularak sözleşmenin feshedilebileceği belirtilir. Bu noktada incelenmesi gereken husus kiracının feshi bakımından başka bir fesih dönemine yahut daha uzun bir fesih bildirim süresine karar verilebilmesinin mümkün olup olmayacağıdır.

Doktrinde bir görüş; TBK m. 347/2’de açık olarak belirtilen kiracının “her zaman” fesih bildiriminde bulunabileceği ifadesinin, başkaca bir fesih dönemi belirlenmesinin önüne geçtiğini savunmaktadır. Farklı bir fesih döneminin kararlaştırılmasının emredici nitelikte olan hükme aykırı olacağı, bu nedenle geçersiz kabul edilmesi gerektiğini belirtir¹¹¹. Buna ek olarak tarafların üç aylık fesih bildirim süresinden daha uzun bir süre kararlaştırmalarının kiracıyı koruma amacına yönelik olan kanun hükmüne aykırı olacağını vurgulayarak, geçersiz olması gerektiğini ileri sürmektedir¹¹².

¹⁰⁹ Hatemi/Gökyayla, s.36; Kocayusufpaşalıoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s.157-159.

¹¹⁰ Aydın, s.92-93.

¹¹¹ Doğan, Sona Erme, s.69.

¹¹² Doğan, Sona Erme, s71.

Kanaatimizce, kiracıyı koruma amacı göz önüne alınarak hareket edilmesi gerekmektedir. Yasada öngörülen fesih döneminden başkaca bir fesih dönemi belirlenmesi noktasında ikili bir ayırım yapılmalıdır. Daha uzun bir fesih döneminin kararlaştırılması kiracının sözleşmeyi feshedebileceği zaman aralığının uzamasına neden olmaktadır. Bu hal kiracı aleyhine olacaktır. Örnek vermek gerekirse, 6 aylık kira dönemi yerine kararlaştırılan 8 aylık kira döneminin söz konusu olması durumunda kiracı sözleşmeyi 6 ayın sonunda 3 ay önceden yapacağı bildirimle sona erdirebilecekken, bu halde 8 ayın sonu için 3 ay önceden yapacağı bir bildirimle sona erdirebilecektir. Bu durumda kiracı yasada öngörülmüş olan süreden 2 ay daha uzun olan bir süreyle sözleşmeyle bağlı kalmaya devam edecektir. Kiracının, bu şekilde, sözleşmeye bağlı kalacağı sürenin uzatılması kiracıyı koruma amacına yönelik olmayacaktır. Buna karşılık fesih döneminin daha kısa bir süre olarak kararlaştırılması, kiracıya kısa aralıklarla sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı sağlayacaktır. Bu da kiracının sözleşmeye daha kısa sürelerle bağlı kalabilmesine olanak tanır. Bu sebeplerle daha kısa bir fesih dönemi kararlaştırılmasının mümkün olabileceği, ancak daha uzun bir fesih dönemi kararlaştırılmasının geçersiz olması gerektiği görüşündeyiz.

Bunun yanı sıra bir diğer husus ise fesih bildirim süresinin daha uzun olarak kararlaştırılıp kararlaştırılamayacağıdır. Bildirim süresinin daha uzun olması kiracının korunması amacıyla örtüşmeyecektir. Zira üç aydan daha uzun olarak kararlaştırılacak fesih bildirim süresi kiracının daha önceki bir zamanda sözleşmeyi sona erdireceği kanaatine varmış olmasını gerektirmekte ve bu da kiracının fesih hakkını kısıtlamaktadır. Bu nedenle üç aylık fesih bildirim süresinden daha uzun bir sürenin kararlaştırılmasının geçersiz olması gerektiğini savunmakta olup, doktrinde yer alan görüşü desteklemekteyiz.

İKİNCİ BÖLÜM

KİRAYA VERENİN FESİH BİLDİRİMİ

A. BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ

a. Genel Olarak

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin, herhangi bir sebep gösterilmeksizin, kiraya veren tarafından sona erdirilmesi mülga GKHK döneminde söz konusu değildi. Kiraya veren ancak mülga GKHK m.7'de mevcut olan tahliye sebeplerinin varlığı halinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesine yönelik olarak tahliye davası açabilmekteydi. Bu durum malik olan kiraya verenler açısından dezavantaj yaratmakta olup, kiracının sözleşmeyi sona erdirmeye talebi olmadığı müddetçe uzun yıllar taşınmaza tekrardan dolaysız zilyet olamamasına neden oluyordu. Zira görülmektedir ki; kiracının ölümü ile dahi sözleşme sona ermemekte, kira sözleşmesinin ancak kiraya verenin ihtiyacının söz konusu olması yahut kiracının sözleşmeye aykırı harekette bulunması halinde kiraya veren tarafından açılacak bir tahliye davası ile sona erdirilebilmesi mümkün olmaktadır¹¹³.

Mülga GKHK döneminde, kiraya verenler bu gibi hallerin önüne geçmek ve kiracıyı tahliye ettirmek amacıyla gerçek olmayan ihtiyaç veya yeniden inşa ve imar sebeplerini dayanak göstererek tahliye davası açmaktaydılar. Hatta kiraya verenler durumu daha da gerçekçi göstermek amacıyla taşınmazı muvaazalı şekilde bir başkasına devrederek taşınmazı devralmış görünen yeni malikin davayı açmış olması yoluna başvuru yapıyorlardı. Kiraya verenin uygulamadaki bu tutumuna yönelik olarak; Yargıtay, ihtiyacın samimi bulunmaması ve basit onarımların yeniden inşa olarak sayılmaması gerektiği yönünde kararlar vererek

¹¹³ *Inceoğlu*, Kira Hukuku II, s.329; Ayanoğlu Moralı, s.109.

kiraya verenin ulaşmak istediği amacın önüne geçmekteydi¹¹⁴. Bu güçlüklerle karşı olarak kiraya veren yazılı tahliye taahhüdü alma yoluna başvurmayı seçmiş ancak, bu noktada, Yargıtay kira sözleşmesi ile aynı tarihte yapılmış olan tahliye taahhütlerinin geçersiz olacağına ilişkin içtihatla bulunmuştur¹¹⁵. Yargıtay'ın bu içtihadını aşmak amacıyla, kira sözleşmesi ile aynı tarihte tahliye taahhüdü alınmış olmasına rağmen, kira sözleşmesinin daha önce akdedilmiş olduğuna yönelik tarih koyulması yoluna gidilmiştir. Bu sebepler kiracılar ile kiraya verenler arasında sorunların ortaya çıkmasına, kiracıların yazılı tahliye taahhüdünü vermek zorunda kaldıkları bir ortamın oluşmasına neden olmuştur¹¹⁶.

TBK'nın yürürlüğe girmesi ile beraber belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya veren tarafından sona erdirilmesine yönelik olarak, kiraya verenler lehine, önemli bir değişiklik yapıldığı görülmektedir. Kiraya veren, TBK m.347/1 uyarınca, herhangi bir sebep göstermeksizin belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin on yıl süreyle uzaması sonrası, üç ay önceden yapacağı bir fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilecek olup, kiracının tahliyesini

¹¹⁴ Doğan, Sona Erme, s.61. İhtiyacın samimi olmadığına dair Yargıtay Kararı: "...Olayımıza gelince; taraflar arasındaki uyumsuzluk ihtiyaç iddiasının samimi olup, olmadığı noktasındadır. Davacı ihtarnamede ve dava dilekçesinde taşınmaza kendi ihtiyacı olduğunu belirtmiş, ancak daha sonraki beyanlarında taşınmaza kayın pederinin ihtiyacı olduğunu, son olarak da oğlunun evlenerek bu evde oturacağını, kayınpederinin de onunla birlikte oturacağını bildirmiştir. Ancak ihtiyaçlı oğlunun nişan ve evlilik hazırlığı içinde olduğuna dair bir belge ve delil ibraz etmemiştir. Davacı tanığının ihtiyaç iddiasına ilişkin bir beyanı yoktur. Davacı ihtiyaç iddiasının gerçek samimi, zorunlu olduğunu kanıtlaya yükümlülüğü altındadır. Mevcut delillere göre iddianın kanıtlandığından bahsedilemez. Mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmiş olması doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir." Yarg. 6. HD. 22.03.2012, 814-4701 (www.kazanci.com)

¹¹⁵ Mesut Erdoğan, Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye, Nevşehir Barosu Dergisi, Sayı:1, Nevşehir Mart 2014, s. 193; Kira sözleşmesi ile Yazılı tahliye taahhüdünün aynı tarihte yapılamayacağına ilişkin : "Malumdur ki, mukavele sırasında ihbar gibi şeyler adet değildir...Hadiselerin çoğunda kiracı bu şartı bir mesken yahut sanat ve ticaret yeri bulmak ıztirariyle kabul ve imza eder... Kiracı mukavelelenin hususi şartlar kısmında tahliye hakkındaki taahhüdünün ihbar sayılmasına rıza göstermiş olsa da bu taahhüt mucirin akte razı olmak için koştuğu bir şartı kabulden başka bir şey olamayacağı için bununla ihbar yapılmış sayılamayıp maddenin amir hükmüne muhalif bir şart ve taahhüt kabul edilmiş demek olur ki, Borçlar Kanununun zikri geçen on dokuzuncu maddesi hükmünce o gibi taahhütlerin batıl addedilmesi lüzumunda şüphe edilemez..." Yarg İBGK. 04.10.1944, 15,20-28 (www.kazanci.com)

¹¹⁶ Doğan, Sona Erme, s.62.

isteyebilecektir¹¹⁷. Yapılan düzenleme ile kiraya verenin mülkiyet hakkının gereğinden fazla sınırlanmasının ve bu sınırlama nedeniyle toplumda meydana gelen huzursuzluğun önüne geçilmesi amaçlanmıştır¹¹⁸. Nitekim hükmün gerekçesinde “...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 belirtilen koşullar gerçekleşince, tazminat ödemekle yükümlü olmaksızın, sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilme hakkı tanınmıştır.” şeklinde bu husus vurgulanmıştır. Ayrıca gerekçede de belirtildiği üzere kiraya verenin kullanacağı fesih hakkı kendisi açısından bir tazminat yükümlülüğü de doğurmayacaktır¹¹⁹. Ancak kiraya verenin fesih hakkını kullanılabilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir.

b. Bildirimde Bulunmanın Şartları

aa. 10 Yıllık Uzama Süresi

aaa. Genel Olarak

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, kiracı tarafından fesih bildiriminde bulunulmadıkça birer yıllık dönemler ile uzamaktadır. Birer yıllık bu uzama dönemlerinin on yıla ulaşmasının sonucunda, kiraya veren sözleşmenin

¹¹⁷ *Gümüç*, Kira Sözleşmesi, s. 312; Kiracının on yıllık uzama süresi dolmadan önce fesih hakkını kullanmamış olması durumunda, uzama yıllarının dolması ile beraber kiracı sözleşmeyi devam ettirmek istese dahi, kiraya veren sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Bu halde kiraya verenin sonlandırma yönünde olan iradesinin, kiracının devam ettirme isteğinden önce geldiğini ve ağır bastığını savunan görüş için bkz. *Akyiğit*, s. 168.

¹¹⁸ *Murat Doğan/Cem Baygın*, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nda Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, *Hukuki Perspektifler Dergisi*, Sayı:4, Ağustos 2015, s. 129; *Turgut Uygur*, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt 2, 1. Bası, 2012, s.1830; Toplumda huzursuzluk yaratmanın önüne geçmeyi amaçlayan hükmün, kamu düzeninden sayılması ve emredici nitelikte kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.329-330.

¹¹⁹ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 330; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 654; *Uygur*, s. 1830.

sona ermesi amacı ile fesih bildiriminde bulunabilecektir¹²⁰. Görüldüğü üzere, kiraya verene herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi fesih bildiriyle sona erdirme hakkı tanınmış ancak bu hakkı kullanabilme olanağına zaman bakımından sınırlama getirilmiştir. Bu sınırlama nedeniyle; haklı bir sebebin yahut kira sözleşmesinden doğan borca aykırı bir durumun oluşmaması halinde, kiraya veren, on yıllık uzama süresinin sona ermesini bekleyecektir¹²¹. On yıllık uzama süresinin belirlenmesi noktasında komisyonda ciddi tartışmalar yaşanmış, öncelikle on beş yıl olarak kararlaştırılan süre sonrasında TBMM Adalet Komisyonu tarafından mülkiyet hakkının ölçüsüz şekilde sınırlandırılmaması gerektiği belirtilerek on yıla indirilmiştir¹²². Sürenin on yıl olarak belirlenmesinin ardından, doktrinde bu sürenin uygun olup olmadığına ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür.

Bu görüşlerden ilki, konut ve çatılı işyeri kiralalarının ayrı değerlendirilmesi gerektiğini, konut için uygun olan on yıllık sürenin işyeri kiralaları bakımından uygun olmadığını belirtmiştir. İşyeri kiralalarında yatırımların ve belirli bir müşteri çevresi oluşturma süreçlerinin söz konusu olduğunu, kiraya verenin on yıllık uzama süresi sonunda herhangi bir sebep göstermeksizin fesih hakkını kullanmasının, kiracı olan işyeri sahiplerini zor durumda bırakabileceğini, bu nedenle on yıldan daha uzun bir sürenin belirlenmesi gerektiğini savunmaktadır¹²³. İşyeri kiralalarına ilişkin ileri sürülen görüşlerden bir diğeri,

¹²⁰ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.331. On yıllık uzama süresinde, birer yıllık dönemlerle on kere uzama olması yahut beş yıllık dönemlerle 2 kere uzama olmasının bir farkı olmayıp mühim olanın uzama sayısı değil uzama yılı olduğu yönünde bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 331.

¹²¹ Aydemir s. 169; Öz. s.74; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 331.

¹²² *Ayanoğlu Moralı*, s.115; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 331; *Uygun*, s. 1829.

¹²³ *Doğan*, Sona Erme, s. 63-64; *Doğan/Baygın*, s.129; *Murat Doğan*, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyerine İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan), Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No: III İstanbul 2011, s.511; *Bülent Nuri Kurdoğlu*, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının İncelenmesi, Ankara Barosu Dergisi, Sayı:3, Ankara 2005, s.73; Konuyla ilgili bir diğer görüş ise kiracıları zor durumda bırakacağını belirterek, işyeri kiralaları bakımından bu hükmün uygulanmaması gerektiğini ileri sürmekte ve sürenin uzatılmasını dahi yeterli görmemektedir. İlgili görüş için bkz. *Ahmet Türkmen*, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi, Sayı:1, Ankara 2015, s.366.

uzama süresinin sonunda, üçüncü kişiler tarafından daha yüksek bir kira bedeli teklifi olması halini dikkate almaktadır. Bu halde, teklif edilen kira bedelinin mevcut kiracı tarafından ödenememesi durumunda, sözleşmenin kiraya veren tarafından sona erdirilmesinin uygun olacağını belirtmektedir. Aksi halde, yani, mevcut kiracının üçüncü kişiler tarafından önerilen kira bedelini ödeyebileceğini söylemesi ve ayrıca geçmiş kira dönemlerinde de borcunu gereği gibi yerine getirmiş olması halinde kiraya verenin sona erdirmesinin uygun olmayacağını açıklamaktadır. Bu şartların gerçekleşmesi durumunda, kiraya verenin, mevcut kiracıya tekrardan bir yıllık süre için kiralama hakkı vermesi gerektiğini savunmaktadır¹²⁴. Doktrindeki görüşlerden bir diğeri, sürenin uzun olduğu ve kısaltılması gerektiği kanaatindedir¹²⁵. Bir diğer görüş ise, 10 yıllık uzama süresinin, hükmün pratikteki uygulama alanı ve ekonomik etkileri dikkate alındığında mantıklı olabileceğini savunmaktadır¹²⁶.

On yıl olarak belirlenmiş olan bu sürenin başlangıç anının tespit edilmesi gerekmektedir. Zira “On yıllık uzama süresi” ile anlatılmak istenenin kavranması halinde, kiraya verenin belirli süreli kira sözleşmesini bildirimle sona erdirebilme hakkını kullanabilmesi açısından zamansal sınır belirlenebilecektir. Zamansal sınırı belirlemede, önemli olan, karşılaştırılmış olan kira süresinin on yıllık uzama süresine dahil olup olmadığıdır. Bu hal, özellikle, kira süresinin on yıldan uzun olarak karşılaştırıldığı durumlarda kiraya verenin fesih bildirim hakkını ne zaman kullanacağını tespit etme bakımından önem arz etmektedir¹²⁷.

¹²⁴ *Şahin Akıncı*, İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, AÜHFİD, Cilt:57, Sayı:3, Ankara 2008, s. 47-48.

¹²⁵ On yıl olarak öngörülen sürenin uzun olduğu ve beş yıla indirilmesi gerektiği yönündeki görüş için, bkz. *Eren*, Özel Hükümler, s.412; *Kuntalp/ Barlas/ Ayanoglu Morali*, s. 189.

¹²⁶ *Kerem Cem Sanlı*, Kiraya verenin on yıllık uzama süresi sonununda bildirim ile kira sözleşmesini sona erdirmesi: Hukuk ve ekonomi perspektifinden bir inceleme, Legal Hukuk Dergisi, Cilt:13, Sayı:151, İstanbul 2015, s. 106; Sürenin uygun olduğu yönünde bir diğer görüş için bkz. *Halil Akkanat*, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler, (Derleyen, İnceoğlu, M. Murat), İstanbul 2012, s.267 .

¹²⁷ *Ayanoglu Morali*, s.111.

bbb. Sürenin Hukuki Niteliği

TBK m. 347/1’de belirtilmiş olan, on yıllık uzama süresinden daha uzun bir süreye karar verilip verilemeyeceği noktasında doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Kiraya verenin mülkiyet hakkını aşırı derecede kısıtlanmanın önüne geçilmesi isteği ile kiracının korunması amacına uygun hareket edilmesi hususları, sürenin uzatılması noktasında farklı yaklaşımların meydana gelmesine neden olmuştur.

Doktrindeki görüşlerden ilki; hükmün emredici karakterde olduğunu ve sözleşme ile on yıldan daha uzun bir sürenin kararlaştırılmasının geçersiz sayılması gerektiğini savunmaktadır¹²⁸. Gerekçede de belirtilmiş olan, uzun yıllar boyunca kiraya verenin dolaysız zilyet olamamasından dolayı, toplumda yaşanabilecek huzursuzluğu önleme amacının kamu düzeninden sayılacağını; ayrıca TBMM Adalet Komisyonu raporunda kiraya verenin mülkiyet hakkına yapılan kısıtlamayı önleme amacıyla süreyi 15 yıldan 10 yıla çekmiş olmasının da sürenin uzatılmayacağına dair bir gösterge olduğunu belirtmektedir¹²⁹.

Buna karşılık doktrinde savunulan diğer görüş ise, on yıldan daha uzun bir süre kararlaştırılması halinde bunun geçerli sayılması gerektiği yönündedir¹³⁰. TBK m. 347/1’in son cümlesinin, kiracı ve kiraya verenin menfaatlerinin dengelenmesini amaçladığı savunulmaktadır. Bu amacın hükmün emredici nitelikte olduğunu göstermediği, kiraya verenin isteği halinde daha uzun bir süreye karar verilebilmesi gerektiği belirtilmektedir. Zira güçlü durumda olan kiraya verenin irade serbestisinin kiracı aleyhine olacak şekilde sınırlandırılmasının doğru olmayacağı vurgulanmaktadır. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralalarında kanunun kiracıyı koruması amacından da yola çıkılarak

¹²⁸ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 331; Eren eserinde direkt olarak on yıllık süresinin uzatılıp uzatılmamasından bahsetmemekle birlikte, hükmün kiraya veren lehine emredici olduğunu ve aksine kayıt koyulamayacağını belirtmektedir. On yıldan daha uzun olarak kararlaştırılan uzama süresinin kiraya veren aleyhine olacağından yola çıkarak; yazarın, sürenin uzatılmasına karar verilmiş olması halinde, bunun geçersiz sayılması gerektiğini savunduğu yorumunda bulunulabilecektir. Bkz. *Eren*, Özel Hükümler, s. 411.

¹²⁹ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 331.

¹³⁰ *Doğan*, Sona Erme, s.69; *Sanlı*, s. 110.

sözleşme ile on yıldan uzun bir süreye karar verilebilmesi gerektiği savunulmaktadır¹³¹. Bu şekilde, kiracının korunması amacını gözeten ikinci görüşe katılmaktayız.

Kanaatimizce, on yıllık süreyi aşan bir uzama süresi ancak kiraya verenin kişilik haklarını ihlal etmediği ölçüde geçerli kabul edilmelidir. Zira konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından güçsüz konumda olan kiracı sözleşmenin sona erdirilmesi ihtimaline karşı korunması gereken taraftır. Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin düzenlemelerin esas amacı da bu doğrultuda olup, kiracının kiraya verene karşı koruması yönünde hareket edilmiştir. Ancak, kiracının korunması amacının yanı sıra kiraya verenin mülkiyet hakkının da önemli ölçüde kısıtlanmasının önüne geçilmek istenmiştir. Bu nedenle, kiraya verenin mülkiyet hakkı gözetilerek mülga GKHK'da kiraya veren bakımından düzenlenmemiş olan bildirim ile sözleşmeyi sona erdirme hakkı TBK'da düzenlenmiştir. Bu noktada mühim olan, kiraya verenin mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının önüne geçilirken, kiracıyı koruma amacının da göz önünde tutulmasıdır. Bu sebeple, on yıllık uzama süresi yerine tarafların kendi iradeleri doğrultusunda daha uzun bir süreye karar vermeleri mümkün olmalıdır.

Burada esasen dikkat edilmesi gereken husus, karşılaştırılacak uzama süresinin kiraya verenin kişilik haklarını ihlal edip etmediğidir. İhlalin varlığı halinde karşılaştırılmış olan sürenin geçerli kabul edilmemesi gerekir. Ancak bunun için öncelikle ihlalin var olup olmadığı tespit edilmelidir. Bu tespitin yapılırken yalnızca taraflarca belirlenmiş olan süre dikkate alınmayacaktır. Sürenin yanı sıra, sözleşmede karşılaştırılmış olan edimlerin, sözleşmenin kiracı veya kiraya verene sağladığı her türlü katkının ve ayrıca sözleşmedeki diğer bütün somut şartların birlikte değerlendirilmesi gerekecektir¹³². Bu değerlendirme sonucunda kiraya verenin kişilik hakkının ihlal edildiğinin saptanması halinde, on yılı aşacak

¹³¹ Kiraya verenin, hükümden yararlanmamayı da taahhüt edebileceğine ilişkin bkz. *Sanlı*, s. 110.

¹³² *Nil Karabağ Bulut*, Medeni Kanununun 23. Maddesinin Sözleşme Özgürlüğüne Getirdiği Sınırlamalar, İstanbul 2014, s. 149.

şekilde belirlenmiş olan uzama süresinin geçersiz olduğunun kabul edilmesi gerektiği görüşündeyiz.

ccc. Sürenin Başlangıç Anı

TBK m. 347/1'in son cümlesi “*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.*” şeklinde düzenlenmiştir. Görüldüğü üzere kiraya veren ancak on yıllık uzama süresinin sonunda bu süreyi izleyen yılın bitiminden üç ay önce yapacağı bildirim ile fesih hakkını kullanabilecektir. On yıllık uzama süresinin başlangıç anının belirlenmesi kiraya verenin fesih hakkını ne zaman kullanabileceğinin tespiti açısından oldukça önem taşıyan bir husustur. Önemi nedeniyle, doktrinde de farklı görüşlerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Doktrinde ileri sürülen görüşlerden ilki, on yıllık uzama süresinin kira sözleşmesinin başından itibaren hesaplanmasının uygun olacağı yönündedir¹³³. Zevkiler/Gökyayla'ya göre, kira sözleşmesinde, süresinin hesaba katılmaması durumunda her bir sözleşmenin süresi ve bu süreye ek olan uzama süreleri farklı olacak, bu nedenle de her bir sözleşme bildirim yoluyla birbirinden farklı tarihlerde sona erecektir. Bu durum kanun koyucunun aslında hiç de arzulamadığı bir sonuçtur¹³⁴. Yine aynı yazarlara göre, her ne kadar konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler kiracıyı koruma amacına yönelik olsa da, kiraya verenin çıkarlarını tamamen görmezden gelmek ve kiracıyı olması gereken süreyi aşacak derecede korumaya kalkışmak yerinde olmayacaktır. Zira bu halde, kiraya veren çok fazla kısıtlanmış olacaktır. Bu kısıtlamanın makul olmayacağı gerekçesiyle, sürenin sadece on yıl olarak belirlenmiş olduğu kabul edilmelidir.

¹³³ *Aydemir*, s.169; *Doğan*, Sona Erme, s.63; *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 312-313; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 332 vd. ; *Yavuz*, olması gereken hukuk bakımından bu görüşe katılmakla birlikte, yürürlükteki(olan) hukukun bu şekilde düzenlenmediğini dile getirmektedir, bkz. *Yavuz*, Kira Hukuku, s. 539.

¹³⁴ *Zevkliler/Gökyayla*, s. 332-333.

Bu belirleme, TMK m. 23/2 ve BK m. 343'ün temelinde yatan düşünceye dayanmaktadır. TMK m. 23/2 gereği kişinin özgürlüğünü ve dolayısıyla sözleşme özgürlüğünün çok uzun sürelerle yani aşırı derecede sınırlanmaması gerekir¹³⁵. Bu durumun somutlaşmış bir hali olarak BK m. 343'te hizmet sözleşmelerinin feshine ilişkin, sınırlayıcı süre on yıl olarak belirlenmiştir¹³⁶.

Ayrıca TBK m.347/1 ile TBK m.347/2'nin birbiriyle çelişmesi Kanun'un Ratio Legis'ine (temel düşünce) aykırı olacaktır. Burada çelişki, sona erdirmeye hakkının kullanılacağı süre bakımından oraya çıkar. TBK m. 347/2'ye göre kiraya veren belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini on yılın sonunda sürelerine uygun yapacağı bildirim ile sona erdirebilecektir. TBK m. 347/1'in son cümlesinde yer alan kiraya verenin bildirimle sözleşmeyi sona erdirmesi durumunda ise on yıllık uzamanın , sözleşmenin başlangıcından itibaren olacak şekilde kabul edilmemesi durumunda ikinci fıkrada öngörülen koruma ile bu fıkrada belirtilen koruma aynı seviyede olmayacaktır. Bu halde kiracının, TBK m. 347/1 uyarınca daha uzun süreyle korunması nedeniyle, benzer durumlar için aynı çıkarları koruyucu hükümlerin koyulması gerektiği ilkesine aykırı bir durum oluşacaktır. Bu aykırılığın önüne geçmek için, on yıllık sürenin hesaplanmasında kira sözleşmesinin başlangıç tarihini esas almak yerinde olacaktır¹³⁷. Sürenin hesaplanmasında hangi tarihinin başlangıç anı olarak esas alınması gerektiği noktasında TBK m. 347 yahut Kanun gerekçesinde açık bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle, genel hükümlerde mevcut olan düzenlemeler dikkate alınarak başlangıç anını tespit etmek gerekir. TBK m. 327 ve 328'de fesih dönemlerinin hesaplanmasında kira sözleşmesinin başlangıç anının esas alınacağı

¹³⁵ Taşınmaza ilişkin bu hakkın kişilik hakkı ile alakalı olmadığı, olsa olsa mülkiyet hakkıyla alakalı olabileceği bu nedenle kişilik hakkının ihlal edildiğinin ileri sürülmesinin yerinde olmayacağı görüşü için bkz. *Sanlı*, s.113.

¹³⁶ eBK m.343 “*Bir hizmet akdi, bir tarafın yaşadığı müddetçe yahut on seneden fazla için yapılmış ise işçi, bunu on sene geçtikten sonra her zaman ve bir aylık bir ihbar müddetine riayet şartıyla tazminat dahi vermeksizin feshedebilir.*” şeklinde kaleme alınmıştır. Bu hükme benzer bir düzenleme TBK m.430/3'te yer almakta olup “*Taraflardan her biri, on yıldan uzun süreli hizmet sözleşmesini on yıl geçtikten sonra, altı aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir. Fesih, ancak bu süreyi izleyen aybaşında hüküm ifade eder.*” şeklindedir. Bu iki hükmün aynı doğrultuda olduğuna ilişkin bkz. *Ayanoğlu Morali*, s. 111-112.

¹³⁷ *Zevkliler/ Gökyayla*, s. 333-334.

belirtilmektedir¹³⁸. Bu halde, bu yazarlara göre, on yıllık sürenin başlangıç anı olarak kira sözleşmesinin başlangıç anının esas alınması yerinde olacaktır¹³⁹.

Gümüş ise; kira sözleşmesinin sona ermesinin beraberinde meydana gelen uzamalar ile beraber on yılın geçmesi halinde kiraya verenin on yıllık bu süreyi izleyen her uzama yılında üç ay önceden yapacağı bildirim ile kira sözleşmesini sona erdirebileceğini ifade etmiştir¹⁴⁰. Gümüş ayrıca kira sözleşmesinin on yıldan uzun süreli akdedilmesi durumuna da değinmiştir. Bu halde, örneğin, 17 yıl süreli olarak akdedilen bir kira sözleşmesi söz konusu ise, kiraya verenin on birinci yılın sonunda sözleşmesi sona erdirememesi gerekir. Kiraya veren ancak, on yedinci yılın yahut on yedinci yılın sona ermesinden sonraki bir yıllık kira dönemlerinin sona ermesinden üç ay önce yapacağı bildirimle kira sözleşmesini sona erdirebilmelidir¹⁴¹.

Yavuz/Acar/Özen ise meseleye farklı bir bakış açısı getirerek yorumda bulunmuşlardır¹⁴². Yazarlara göre kira süresinin bir yıl olarak belirlendiği durumlarda on yıllık uzama süresinin sonu beklenip, bu sürenin sonunu izleyen bir sonraki uzama yılında üç ay önceden yapılacak bildirim ile kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirebilecektir. Bu halde “1+10+1” yani 12 yıl geçmiş olacak ve on üçüncü yıla sarkmadan kiraya veren sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Ancak sözleşmenin bir yıldan daha uzun örneğin, sekiz yıl süreli olarak kararlaştırılması durumunda aynı hesap yapılmayacaktır. Zira yasal düzen

¹³⁸ Bu hususta İnceoğlu, 328. Maddenin belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin olarak kaleme alındığını, bu nedenle ancak belirsiz süreli kira sözleşmesinde on yıllık sürenin kiranın başlangıcından itibaren hesaplanması gerektiğine ilişkin bir dayanak oluşturabileceğini belirtir. Bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.334-335.

¹³⁹ *Zevkliler/Gökyayla*, s. 335-336. Yazarlar, kira sözleşmesinin on yıldan uzun akdedilmiş olması halini ayrıca tartışmamışlardır. Ancak on yıllık süreyi yeterli gördükleri ve bu sürenin başlangıç tarihi olarak kira sözleşmesinin başlayacağı tarihi esas aldıkları görülmektedir. Bu nedenlerle, kira sözleşmesinin on yıldan uzun süreli olarak akdedilmesi ihtimalinde, sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yılın geçmesiyle kiraya verenin fesih hakkının doğduğunu kabul ettiklerini söylemek yerinde olacaktır. Bkz. *Zevkliler/Gökyayla*, s. 335-336.

¹⁴⁰ Yazar eserinde örnek olarak; 1.1.2012 tarihinde yapılan kira sözleşmesinin onuncu yenileme yılının 31.12.2022 tarihinde dolduğunu kiraya verenin 31.12.2023, 31.12.2024, 31.12.2025 vd. tarihlerinden birinde üç ay önceden yapacağı bildirimle kira sözleşmesini sona erdirebileceğini belirtmiştir. Bkz. *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s.312-313.

¹⁴¹ *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 313.

¹⁴² *Yavuz/Acar/Özen*, s.654.

“1+10+1” sistemine dayalı olarak kurulmuştur ve bu nedenle kiraya verenin on iki yılın sonunda sözleşmeyi sona erdirebilmesi gerekmektedir. Bu halde, kiraya veren süresi sekiz yıl olarak belirlenen kira sözleşmesinde dört yıllık uzama süresini bekleyecek ve bu sürenin sona ermesinden üç ay önce yapacağı bildirimle sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Bir diğer durum ise, kira sözleşmesinin on yıldan uzun süreli akdedilmiş olmasıdır. Örneğin; on iki yıl süreli olarak akdedilmiş bir kira sözleşmesinin söz konusu olması halinde kiracı, yukarıda ifade edildiği üzere; on iki yıl süreyle korunacaktır. Kiraya veren, on iki yılın sonunda üç ay önceden yapacağı bildirimle kira sözleşmesini sona erdirilebilecektir. Ancak kiraya veren kendi iradesiyle kira sözleşmesini on iki yıldan uzun süreli de belirleyebilir. Bu halde sözleşmeye bağlılık ilkesi gereği olarak kiraya veren sözleşmeyi ancak bu sürenin sonu için üç ay önceden yapacağı bildirimle sona erdirebilir.

Doktrinde ileri sürülen diğer görüş ise; on yıllık uzama süresinin, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde belirlenen süresinin sona ermesi ile başlaması gerektiğini savunmaktadır¹⁴³. Hükmün lafzına bakıldığında on yıllık “uzama” süresi ibaresine yer verildiği görülmektedir. Buna rağmen on yıllık süresinin kira sözleşmesinin başlaması ile başlayacağını ileri sürülmesi yerinde değildir¹⁴⁴. İnceoğlu’na göre, TBK m. 347/2’de belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde on yılın sonunda kiraya verenin bildirimde bulunabileceği açık olarak belirtilmiştir. Kanun koyucunun, belirli süreli kira

¹⁴³ *Akyiğit*, s.168-169; *Ayanoğlu Moralı*, s. 114-115; *Haluk Burcuoğlu*, Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, Ankara 2008, s.36; *Haluk Burcuoğlu*, Türkiye’de 6570’ten daha geriye gidilemez, Hukuki Perspektifler Dergisi, Sayı: 4, 2005, s.94; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.331; *Öz*, s.75; *Doğan Şenyüz*, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, 5. Bası, Bursa 2011, s.313; *Karabağ Bulut*, s. 146; *Mithat Ceran*, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Borçlar Kanunu Sempozyumu, 24-25 Mart 2011, Ankara 2011, s. 237; Sanlı’nın hukuk tekniği açısından bu görüşün daha isabetli olduğunu belirttiği görüşü için bkz. *Sanlı*, s. 112.

¹⁴⁴ *Ayanoğlu Moralı*, s.116; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.333; *Sanlı*, 112; Ayanoğlu eserinde ayrıca, Adalet Komisyonunca sürenin on beş yıldan on yıla indirilmesi ile amaçlanan husustan bahsetmektedir. Yazar’a göre, Komisyon bu kararıyla, kiraya verene, sözleşmenin başlangıcından itibaren değil, sona ermesinden makul bir süre geçtikten sonra sözleşmeyi sona erdirebilme imkanı tanıma düşüncesindedir. Bkz. *Ayanoğlu Moralı*, s.115.

sözleşmeleri açısından da böyle bir düzenleme yapma arzusu söz konusu olsa idi , iki ayrı hüküm yerine tek bir düzenleme ile bunu ifade etmeyi tercih edeceği açıktır. Ayrıca belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin ne zaman sona ereceği hususu belirsizdir. Bu nedenle herhangi bir uzama süresinden bahsedilmesi de mümkün olmaz. Bunun aksine belirli süreli kira sözleşmesinde, sona erme anı bellidir. Bu nedenle, sona erme anından itibaren sözleşmenin devam etmesi durumunda uzama süresi söz konusu olacaktır. Yine aynı yazara göre, on yıldan daha uzun olarak kararlaştırılan süre kiraya verenin iradesi dahilinde belirlenmiştir. Bu nedenle kiraya verenin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır. Zir kiraya veren, kendi arzusuyla daha kısa bir kira sözleşmesi yapabilmekte özgürdür¹⁴⁵. Ayrıca uzun süreli olarak belirlenen kira sözleşmesinin kişilik haklarını ihlal edici niteliğe sahip olduğunu söylemek yerinde olmayacaktır. On yıldan uzun bir sürenin belirlenmiş olması, ekonomik özgürlüklerin aşırı derecede kısıtlanmasına yol açmadığı sürece, kişilik haklarını ihlal edici bir husus gündeme gelmeyecektir¹⁴⁶. Nitekim, Yargıtay, konuya ilişkin bir kararında kira ilişkisinin 40 yıldan uzun sürmesini geçerli saymıştır¹⁴⁷.

Meseleyi ekonomik açıdan inceleyen Sanlı'ya göre ise, kiraya verenin sözleşmeyi serbestçe fesih yetkisinin kiracıyı hangi ölçüde etkilediği kiracının ekonomik konumuna bağlı olarak değişkenlik gösterir. Konumun önem taşıdığı, müşterinin bizzat geldiği, perakende olarak iş yapılan kiralananlarda geçiş maliyetleri yüksek olacaktır. Konutlar açısından da, çoğu zaman, kurulan ilişkiler nedeniyle geçiş maliyeti yüksek olabilmektedir. Bu gibi durumlarda kiracı sorunu önceden öngörerek uzun süreli bir kira sözleşmesi akdedebilme imkanına sahiptir. Ancak bu çözüm yoluna başvurabilmesi için kiracının yeterince bilgili olması gerekmektedir. Bu da çoğu zaman mümkün olmamaktadır. Buna karşılık tacir

¹⁴⁵ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 333-334.

¹⁴⁶ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.334; Ayanoglu eserinde, aşırı uzun süre için akdedilen kira sözleşmelerinin TMK ve TBK'nın diğer hükümlerinden (ekonomik kişilik hakları, ahlaka aykırılık vb.) faydalanılması suretiyle denetime tabi tutulabileceğini belirtmektedir. Bkz. *Ayanoglu Moralı*, s.116.

¹⁴⁷ İlgili kararda mesele: “*Kira sözleşmesi 40 yıla sınırlı olup, mülkiyet hakkının özüne de zarar vermiş değildir.*” şeklinde ifade edilmiştir. Karar için bkz. Yarg. 13. HD. 04.03.2002, 10836/2023 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017); *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.334.

olan kiracılar açısından bilgi probleminin söz konusu olduğundan bahsedilemez. Tacir olan kiracılar riskleri öngörebilir ve daha uzun süreli kira sözleşmeleri akdedebilirler. Bilgi sorunu genellikle tüketici konumunda diyebileceğimiz konut kiracıları yahut tacir dışındaki işyeri kiracıları için söz konusu olacaktır. Bu kiracılar açısından ekonomik ölçütler dikkate alındığında, TBK m.347/1 c.3’de yer alan uzama süresinin lafzi olarak yorumlanması ve on yıllık uzama süresinin sözleşmenin bitiminde başladığının kabul edilmesi yerinde olacaktır¹⁴⁸.

Kanaatimizce de, on yıllık uzama süresinin belirli sürenin sonunda başlaması gerekmektedir. Kanun koyucu, TBK m. 347 ile belirli süreli kira sözleşmelerinde uzama süresinin 10 yılı doldurması ile kiraya verene belli şartlarla sözleşmeyi fesih yetkisi tanımıştır. Böylece uzama süresinin on yılı doldurması halinde kiraya veren sözleşmeyi herhangi bir gerekçe göstermeksizin feshetme yetkisine sahip olacaktır. Hükümün lafzından da anlaşıldığı üzere, on yıllık süre sınırlaması sözleşmenin uzama süresi bakımından getirilmiştir. Bu nedenle on yıllık sürenin başlangıcı kira sözleşmesinde öngörülen belirli sürenin sona erdiği andır. Ayrıca eklemek gerekir ki, on yıllık sürenin sözleşmenin başlangıcından itibaren hesaplanması halinde kiracının, kiraya verenden daha az korumaya sahip olduğu durumlar gündeme gelecektir. Örneğin, on altı yıl süreli bir kira sözleşmesinin söz konusu olması durumunda, sözleşmenin onuncu yılında kiraya veren için fesih hakkı doğacaktır. Buna karşılık, kiracı ancak on altı yılın dolması ile fesih hakkını kullanarak sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Bu durum, kiracıyı koruma amacına yönelik olan düzenlemeyle çelişmektedir¹⁴⁹. Bunun yanı sıra, on yılı aşan belirli süreli kira sözleşmelerinin sırf bu nedenle kişilik hakkını ihlal ettiği veya kamu düzenine aykırı olduğu da iddia edilmemelidir. Zira bir sözleşmenin kişilik hakkını ihlal ettiği yalnızca süresi dikkate alınarak tespit edilemez. Burada sözleşmede kararlaştırılan edimlerin, sözleşmenin kiracı veya kiraya verene

¹⁴⁸ *Sanlı*, s. 144-145.

¹⁴⁹ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.335.

sağladığı her türlü katkının ve sözleşmedeki bütün somut şartların birlikte değerlendirilerek sonuca varılması gerekir¹⁵⁰.

ççç. Uzama Süresi Dolmadan Tarafların Yeni Kira Sözleşmesi Akdetmesi

Belirli süreli kira sözleşmelerinde kiraya verene belirli bir süre sonra kira ilişkisini feshetme yetkisi veren TBK. m. 347 bakımından irdelenmesi gereken diğer bir husus, tarafların on yıllık uzama süresi sona ermeden yeni bir kira ilişkisi kurmuş olmaları halidir. Bu durumda on yıllık uzama süresinin yeni kira ilişkisindeki belirli sürenin sona ermesinden itibaren mi başlayacağı, yoksa ilk sözleşmede kararlaştırılan belirli sürenin sonundan itibaren işlemeye devam mı edeceği ayrıca incelenmelidir.

Doktrinde bir görüş bu aşamada çeşitli ihtimaller bakımından farklı çözümler kabul edilmesini savunmaktadır¹⁵¹. Yazar'a göre, burada önemli olan yeni kira sözleşmesinin eskisinin devamı niteliğinde olup olmadığıdır. Eğer yeni sözleşmede kiracının veya kiralananın değişmesi söz konusu ise, bu durumda on yıllık uzama süresinin yeni sözleşmedeki belirli sürenin sona ermesinden itibaren işletilmesi gerekir. Buna karşılık yeni sözleşmede kiracı veya kiralananın değişmesi söz konusu değil ise, yeni bir kira sözleşmesinin yapıldığı şeklinde yorum yapılamayacağı, söz konusu durumlarda malik değişmiş olsa dahi yeni sözleşmenin eski sözleşmenin devamı niteliğinde olacağı iddia edilmektedir¹⁵². Bu yaklaşım tarzı kabul edildiğinde kiracı veya kiralanan değişmediği sürece yeni kira sözleşmesi eski sözleşmenin devamı niteliğinde olacak ve on yıllık uzama süresi eski kira sözleşmesindeki belirli sürenin sona ermesiyle işlemeye başlayacaktır¹⁵³.

¹⁵⁰ *Karabağ Bulut*, s. 256

¹⁵¹ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 335-336.

¹⁵² Aksi görüş, tarafların değişmemesi durumunda dahi yeni bir sözleşme kurulmuş sayılmasının esas alınması gerektiğini, zira süreyi uzatan bu durumun kiracı lehine olacağını, Kanun'da öngörülen hukuki rejime uygun olmasa dahi on yıllık sürenin yeniden işletilmesi gerektiğini savunmaktadır. Bkz. *Sanlı*, 113.

¹⁵³ Yazar ayrıca sözleşme devam ederken yeni bir sözleşme yapılmış olması durumunda uzama süresinin hangi anda başlaması gerektiği hususuna da değinmiştir. *İnceoğlu*'na göre, ilk

Kanaatimizce bu görüşe katılmak mümkün gözükmemektedir. Öncelikle, TBK m. 347 hükmü yorumlanırken üzerinde önemle durulması gereken husus, maddenin belirli kira sözleşmelerine üst süre getirmek gibi bir amaç taşımadığıdır. Aksi takdirde kanun koyucu aynen hizmet sözleşmesine ilişkin TBK m. 430 hükmünde veya gerçek kişiler tarafından akdedilen kefalet sözleşmesine ilişkin TBK m. 598 hükmünde olduğu gibi, süresi on yılı aşan belirli süreli kira sözleşmelerinin onuncu yılın sonunda kiraya veren tarafından her zaman serbestçe sona erdirilebileceğini ifade edebilirdi. Oysa kira sözleşmesine ilişkin bu hükümde, kira sözleşmesinin süresine değil açıkça “uzama süresine” sınır getirilmiştir. Ayrıca kanun koyucu, tarafların sözleşmeyi en fazla on yıl boyunca uzatabileceği yönünde bir kural da sevk etmemiştir. Madde hükmünde ifade edilmek istenen husus, kira sözleşmesinin kiraya verenin arzusu hilafına ancak on yıl süreyle uzayabileceğidir. Görülmektedir ki kanun koyucu TBK m. 347'nin ilk cümlesinde “*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.*” kuralına yer vermek suretiyle, kira sözleşmesinin süresinin uzatılıp uzatılmayacağı hususunda karar verme yetkisini tek başına kiracıya tanımıştır. Kiraya verenin benzer bir yetkisi bulunmayıp kiraya veren, “kiracının bu hususta tek başına vereceği karar”a bağımlı hale getirilmiştir. Kanun koyucu bu durumun sonsuza kadar devam etmesini önlemek üzere, kiraya verenin müdahalesi söz konusu olmaksızın gerçekleşen uzama süresinin 10 yıla ulaşması şartıyla kiraya verene de “*herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verme*“ yetkisi tanımak amacı taşımaktadır. Diğer bir ifadeyle kanun koyucunun buradaki tek amacı, TBK m. 347 hükmünde belirli süreli kira sözleşmesinin uzamasına bir süre sınırı getirmektir.

sözleşmenin devam ettiği süre içerisinde taraflarca yeni bir sözleşmenin yapılması halinde, ilk sözleşme uzatılmış sayılmalı ve on yıllık uzama süresi ancak yeni yapılan sözleşmenin sona ermesi ile başlamalıdır. Bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.336. Bu görüşe benzer şekilde Yavuz, yasa gereği birer yıllık sürelerle uzayan kira sözleşmesinin her uzama yılında yazılı olarak tekrarlanmasının bağımsız yeni bir sözleşme niteliği taşımayacağını ifade etmektedir, bkz. *Yavuz*, Kira Hukuku, s. 534.

TBK m. 347 hükmünde kanun koyucu öncelikle belirli süreli kira sözleşmesinde uzamanın ne şekilde gerçekleşeceğini düzenlemiştir. Hükümde açık olarak, konut ve çatılı işyeri kiralarında belirli süreli sözleşmelerin, sürenin bitimi ile kendiliğinden sona ermeyeceği belirtilmiştir. Buna göre, bu tür sözleşmelerde kiracı sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacaktır. Kiraya veren, sözleşme süresinin dolmasına dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyecek; kiracıyı tahliye imkânına sahip olamayacaktır. Kanun koyucu, sözleşmenin bu şekilde ancak on yıl uzayabileceği, on yıllık uzama süresinin sonunu izleyen her uzatma yılının bitiminde kiraya verenin kira sözleşmesini serbestçe sona erdirebileceği ifade edilmiştir.

Kanun koyucunun ifade şekli de dikkate alındığında, burada sınırlanmak istenen husus belirli süreli kira sözleşmesinin, kiraya verenin aksi yöndeki rızasına rağmen, uzayacağı süredir. O halde kiraya veren, on yıllık uzama süresi dolmadan kiracı ile anlaşmak suretiyle yeni bir belirli süreli kira sözleşmesi akdetmiş, bir diğer ifadeyle kira ilişkisinin süresi kiraya verenin kendi iradesiyle uzatılmış ise, o halde on yıllık sürenin bu yeni sözleşme ile belirlenen sürenin dolmasından itibaren işlemeye başlaması mümkün olabilir.

Bu noktada kiraya veren ile kiracının “kiracı tarafından feshedilmediği için kanunen uzatılmış” sayılacak sözleşmedeki “kira parasını belirlemek” amacı ile yeni bir sözleşme akdetmiş olmaları ihtimalini de değerlendirmek gerekir¹⁵⁴. Eğer taraflar yeni sözleşmeyi, yalnızca uzama dolayısıyla devam eden kira sözleşmesinde kira parasının belirlenmesi amacı ile akdetmişler ise, o halde bu sözleşmenin de TBK m. 347 gereği “kanun gereği uzatılmış” bir kira sözleşmesi olarak değerlendirilmesi gerekir. Ancak bu sonuca varılabilmeye için, anılan hususun sözleşme metninden aksi bir sonuca ulaşılamayacak şekilde anlaşılabilir olması gerekir. Unutulmamalıdır ki bu ihtimalde de kiraya veren sözleşmeyi kendi

¹⁵⁴ İnceoğlu'na göre, kira parası artışına yönelik akdedilen sözleşme ile yeni bir sözleşme kurulmuş sayılmamalıdır. Aksi halde TBK m. 344'ün dolanılması suretiyle, üretici fiyat endeksinden daha fazla olacak şekilde bir artış yapamayan tarafların yeni sözleşme ile bunu aşabilmeleri mümkün olacaktır. Bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 335.

serbest iradesiyle yenilememekte, aksine rızası olmaksızın süresi uzayan kira ilişkisinin hiç değilse eski kira parası üzerinden yenilenmiş sayılmasına engel olmayı amaçlamaktadır.

Bu durumda, belirli süreli bir kira sözleşmesinde kararlaştırılan sürenin dolması üzerine taraflar “sadece kanunen uzatılmış sayılan dönem”e ilişkin kira parasının belirlenmesi amacı ile yeni bir sözleşme akdetme yoluna gitmiş iseler; bu şekilde yenilenen kira sözleşmeleri de 10 yıllık uzama süresi hesaplanırken dikkate alınacaktır¹⁵⁵. Buna karşılık tarafların, yeniledikleri sözleşmede kira parasına ilişkin hüküm dışında başka hükümlere de yer vermeleri ihtimalinde ise, 10 yıllık uzama süresi yeni sözleşmede kararlaştırılan sürenin dolmasını takiben hesaplanmaya başlanabilecektir. Ancak bu ikinci ihtimalde tarafların, özellikle de kiraya verenin maksadının “sadece kanunen uzatılmış sayılan döneme ilişkin kira parasını belirlemek” olmadığı iddia edilebilir.

Kanun koyucunun Türk Borçlar Kanunu'nda önceki Kanun'dan farklı olarak "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlıklı bir bölüm öngörmesinin sebebi, bu tür kira ilişkilerinde kiracıyı daha elverişli bir şekilde korumaktır. Özellikle, çatılı işyeri kiraları bakımından öngörülen bu koruma “kiracının ekonomik varlığının temelini etkileyen müşteri portföyünün muhafaza edilmesi” dolaylı amacına hizmet etmeye yöneliktir. Nitekim bu husus kiracının ekonomik varlığının korunması bakımından çok önemlidir. Uygulamada özellikle kiracı tarafından yüksek miktarlarda yatırım yapılması gereken kira sözleşmelerinin çok uzun süreler için akdedildiği görülmektedir¹⁵⁶. Bu nedenle Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarına dair düzenlemelerinin bu yöndeki koruma ihtiyacı dikkate alınarak yorumlanması gerekir. Bu özelliğe sahip hukukî durum sebebiyle, TBK m. 347 hükmünün kira ilişkisini mümkün olduğu kadar

¹⁵⁵ Aksi görüşte olan Sanlı, kiracının serbest iradesi ile sözleşmeye taraf olmuş olması sebebiyle, kira parasına dair olsa bile yeni bir sözleşme kurulduğunu söylemenin daha doğru olacağını belirtmektedir. Bu sözleşmelerde mevcut olan ilgili hükümlerin, kanun maddelerinin dolanılmasına(örn. TBK m. 344) yol açtığı gerekçesiyle geçersiz kabul edilmemesi gerektiğini belirtir. Bkz. *Sanlı*, s. 113.

¹⁵⁶ Kanun koyucunun, ekonomik açıdan, kiracının kiraya verene oranla daha çok korunmaya muhtaç olduğu düşüncesiyle hareket ettiğine yönelik bkz. *Sanlı*, s. 143.

sınırlamak yönünde bir amaç taşıdığı ifade edilemez. Zira yine yukarıda ifade edildiği üzere, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının etkin şekilde korunması kira sözleşmesinin sona erme sebeplerinin sınırlanması ile gerçekleşebilecektir. Tüm bu nedenlerle; TBK m. 347 hükmüyle hedeflenen sonucun gerçekleşmesi öncelikle, belirli süreli kira sözleşmelerinde on yıllık uzama süresinin belirli sürenin sona erdiği tarihten itibaren başlamasını gerektirir. Bunun ardından ise on yıllık süre sınırlaması ile hedeflenenin kiraya verenin iradesine rağmen gerçekleşen uzama süresinin sınırlandırılması amacını taşıdığını kabul etmek gerekir. Bu kabulün bir sonucu olarak, kiraya verenin kira sözleşmesinin süresini kendi serbest iradesi ile uzattığı durumlarda, artık uzama süresine dair on yıllık sürenin yeniden işlemeye başlayacağı sonucuna ulaşmak yerinde olacaktır.

ddd. Yürürlük Kanunu'nun Uzama Süresi Bakımından Uygulanması

Yürürlük Hukuku'na ilişkin olarak belli başlı iki teori söz konusudur. Bu teorilerden ilki klasik teori diğeri ise modern teoridir. Klasik teoriye göre, yürürlüğe giren yeni kanun kazanılmış haklara müdahale edemeyecek olup, müdahale etmesi durumunda genel ilke olan kanunların geriye yürümezliğine aykırılık gündeme gelecektir. Modern teori ise, yeni kanunun, yürürlüğe girmesi ile beraber tüm hukuki durumlara etki edebileceğini belirtmektedir. Bu durum, yeni kanunun geçmişe yürüdüğü anlamına gelmeyecektir. Zira yeni kanun, eski kanun döneminde tamamlanmış olan hukuki durumlara müdahale etmediği sürece, geçmişe etkili bir kanun niteliği taşımayacaktır. Yeni kanun döneminde etkilerini sürdürmeye devam eden bir hukuki duruma müdahale söz konusu ise, bu halde geçmişe etkili bir kanundan değil, derhal yürürlüğe giren bir kanundan bahsedilmesi gerekecektir¹⁵⁷. Ayrıca bu teori kapsamında bahsedilen bir diğer ilke ise eski kanunun varlığını sürdürme ilkesidir. Bu durum, derhal yürürlüğe

¹⁵⁷ Teoriler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. *Başak Baysal*, Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, Ankara 2004, s. 475-481; *Başak Baysal*, Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: 70, Sayı: 1, İstanbul 2012, s. 225-232.

girmenin istisnasını teşkil etmektedir. Taraf iradelerinin baskın nitelikte olduğu hukuki durumlara, özellikle sözleşme ilişkilerine, yeni kanun yürürlüğe girmiş olsa dahi kuruldukları an mevcut olan kanun hükümleri uygulanacaktır. Modern teori ile, bu şekilde ele alınmış olan ilkelerden ancak kanun koyucunun açık iradesinin aksi yönde olması durumunda sapılabilecektir. Zira kanun koyucunun eski kanunun varlığını sürdürmesi ilkesi yerine derhal yürürlüğe girme ilkesini benimsemesi söz konusu olabilir¹⁵⁸.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun¹⁵⁹ m. 1 c.2’de geçen “*Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.*” şeklindeki hüküm ile anlaşılmaktadır ki, temerrüt, sona erme ve tasfiye durumlarının söz konusu olması halinde TBK hükümleri geçerli olacaktır. Bu durumda, cümlede sayılı olan hallerde derhal yürürlüğe girme ilkesinin benimsendiği anlaşılmaktadır. TBK m. 347’de kira sözleşmesinin sona ermesinden bahsetmesi nedeniyle Yürürlük Kanunu m. 2 uyarınca derhal yürürlüğe giren hükümlerdendir¹⁶⁰. Ancak, TBK m. 347/1 c.3 için özel bir düzenleme söz konusudur¹⁶¹. Yürürlük Kanunu geçici 2. maddesi “*Bu Kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347 nci maddesinin birinci fıkrasının 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;*

¹⁵⁸ Baysal, Zaman Açısından, s. 500-501; Baysal, Borçlar, s. 244.

¹⁵⁹ Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, Kanun No:6101, Kabul Tarihi:12.01.2011, Resmi Gazete Tarihi: 04.02.2011

¹⁶⁰ Görülmektedir ki, TBK m. 347, 6217 sayılı Kanun’un (R.G. 14.04.2011-27905) geçici 2. maddesinde öngörülen yürürlüğü bazı kira sözleşmeleri bakımından 5 yıl süre ile ertelenen hükümlerden biri olmayıp, derhal yürürlüğe girmektedir.

¹⁶¹ Ayanoğlu Moralı, s. 126; Baysal, Borçlar, s. 243; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s.568; Kırmızı, s.404; Sanlı, s.114.

on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır.” şeklinde kaleme alınmıştır¹⁶².

Yürürlük Kanunu geçici 2. maddesi dolayısıyla görmekteyiz ki, TBK m.347/1 c.3’ün yürürlüğü bir defalığa mahsus olmak üzere geçici olarak ötelenmiştir. Bu halde, Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdiği sırada (1 Temmuz 2012) on yıllık uzama süresinin dolmuş olması halinde, kiraya veren yürürlük tarihinden itibaren işleyecek olan iki yıllık süre sonunda fesih hakkını kullanabilecektir. Bu durumda, kiraya veren ancak Temmuz 2014 itibariyle süre ve dönemlere uygun olarak yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sonlandırabilir. Örnekle açıklamak gerekirse, taraflar 01.02.1999 tarihli bir yıl süreli bir kira sözleşmesi akdetmiş olsunlar. Bu durumda, kiracı tarafından, sürelerle uygun bir fesih bildiriminde bulunulmadığı sürece sözleşme bir yılın sonunda 01.02.2000 tarihinden itibaren bir yıllık sürelerle uzayacaktır. 01.02.2010 tarihinde ise on yıllık uzama süresi dolmuş olacaktır. TBK 1 Temmuz 2012’de yürürlüğe girmiş olduğu ve bu tarihte on yıllık süre dolmuş olduğu için, geçici 2. Madde gereğince, ancak yürürlük tarihinden iki yıl sonra, yani 1 Temmuz 2014’ten sonra 347/1 c.3 uygulanabilecektir. Bu halde 01.02.1999 tarihinde akdedilen sözleşme, yenileme dönemi olan 01.02.2015 tarihinden üç ay önce kiraya veren tarafından yapılacak bir bildirimle sona erdirilebilecektir¹⁶³.

Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdiği sırada on yıllık uzama süresinin dolmasına beş yıldan daha az bir süre kalmış olması halinde, yürürlük tarihinden

¹⁶² TBK m. 347’nin kiracının aleyhine olması ve panik ortamı yaratabileceği gerekçesiyle öncelikle ertelenmesinden bahsedilmiş ancak sonrasında TBMM görüşmeleri esnasında sunulan önerenin kabul edilmesiyle geçici madde metne eklenmiştir ve bunun sonucu olarak da 347. madde ertelenmemiştir; Konu ile ilgili TBMM’ye sunulan önergede gerekçe şu şekilde kaleme alınmıştır: “*Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önce kurulmuş olan kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte, geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl sonra, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl (önergede ve hükümde iki yıl) sonra uygulanması, böylece Türk Borçlar Kanununun 347’nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinin derhal uygulanması sonucunda kiracıların zarara veya mağduriyete uğramalarının ve doğması muhtemel sorunların önlenmesi amacıyla bu değişiklik önergesi verilmiştir.*” bkz. Baysal, Borçlar, s. 243

¹⁶³ Benzer örnekler için, bkz. Sanlı, s. 115; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 569.

itibaren beş yılın geçmesi ile beraber kiraya veren fesih bildiriminde bulunabilecektir. Bu durumda kiraya veren ancak 1 Temmuz 2017 tarihinden sonra süre ve dönemlere uygun olacak şekilde yapacağı fesih bildiri ile sözleşmeyi sonlandırabilir. Örneğin, 02.05.2005 tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi sürenin sonunda kiracı tarafından fesih bildiri ile sona erdirilmez ise, 02.05.2006 tarihinden itibaren bir yıllık sürelerle uzayacaktır. Yenilemeler sonucunda 02.05.2016 tarihinde on yıllık uzama süresi dolmuş olacaktır. Ancak geçici 2. madde nedeniyle yukarıda da belirttiğimiz üzere TBK yürürlük tarihi olan 1 Temmuz 2012 itibariyle on yıllık uzama süresinin dolmasına beş yıldan daha az bir süre kalan kira sözleşmeleri, yürürlük tarihinden beş yıl sonra kiraya veren tarafından sona erdirilebilecektir. Verdiğimiz örnekte, 02.05.2006'dan 1 Temmuz 2012'ye kadar olan sürede on yıllık uzama süresinin altı yılı dolmuş olup geriye 4 yıl kalmıştır. Bu halde kalan sürenin beş yıldan az olması nedeniyle, kiraya veren 1 Temmuz 2017'den sonra fesih dönemi olan 02.05.2018 tarihinden üç ay önce yapacağı fesih bildiri ile sözleşmeyi sona erdirebilecektir¹⁶⁴. Bu durumda önemli olan husus kalan süresinin beş yıldan kısa olmasıdır. Geriye dört yıl yahut bir ay kalmış olması sonucu değiştirmeyecektir. Her iki ihtimalde de, kira sözleşmesi TBK'nın yürürlük tarihinden beş yıl sonra sona erdirilebilecektir¹⁶⁵.

Bir diğer durum ise, yürürlük tarihinden sonra kalan sürenin beş yıldan uzun olmasıdır. Bu halde geçici 2. Maddenin herhangi bir etkisi olmayacak ve kiraya veren, kalan sürenin tamamının dolmasının ardından fesih dönem ve sürelerine uygun olarak yapacağı bildirim ile sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Örneğin, 09.05.2009 tarihli bir sene süreli kira sözleşmesinin bir yılın sonunda kiracı tarafından sona erdirilmemesi halinde sözleşme 09.05.2010 tarihinden itibaren bir yıllık sürelerle uzayacaktır. Bu durumda 1 Temmuz 2012 tarihi itibariyle sözleşme iki yıl süreyle uzamış olacak ve on yılın dolması için geriye sekiz yıllık

¹⁶⁴ Benzer örnekler için, bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.569; *Sanlı*, s. 115.

¹⁶⁵ Kısa süre kalması durumunda da beş yıllık sürenin geçerli olacağına ilişkin verilen örnek için bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.569-570.

süre kalacaktır. Geriye kalan sürenin beş yıldan uzun olması nedeniyle kiraya veren ancak sekiz yılın sonu için bu süreyi izleyen uzama yılında fesih dönem ve fesih bildirim süresine uygun yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Örneğimizde, uzama süresi 09.05.2020 tarihinde sona erecek ve kiraya veren bu tarihten sonraki ilk uzama yılının sonu için üç ay önceden fesih bildiriminde bulunabilecektir¹⁶⁶.

Bu üç farklı hali kısa bir şekilde özetlemek gerekirse¹⁶⁷;

- Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde on yıllık uzama süresinin 1 Temmuz 2012'den önce dolmuş olması halinde: yürürlük tarihinin üstünden iki yıl geçmesi gerekir.

- Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde on yıllık uzama süresi 1 Temmuz 2012 tarihinde henüz dolmamış olmakla birlikte;

Beş yıldan daha kısa bir süre kalmış olması halinde: yürürlük tarihinin üstünden 5 yıl geçmesi gerekir.

Beş yıldan daha uzun bir süre kalmış olması halinde: Kalan süre aynen geçerli olur.

Son olarak belirtmek gerekir ki, geçici 2. madde kapsamına alınan hüküm yalnızca, TBK m. 347/1 c.3 olup, TBK m.347/2 hükme dahil edilmemiştir. Bu durumda belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, sözleşmenin başlangıcından itibaren işleyecek olan 10 yıllık süre TBK yürürlüğe girmeden önce dolmuş ise, kiraya veren Yürürlük Kanunu m. 1 c. son dolayısıyla sahip olduğu fesih bildirim hakkını derhal kullanabilecektir. Kiraya verenin derhal bu hakkını kullanabilecek olması henüz bu duruma hazır olmayan kiracının korunmasına engel olacaktır. Oysa ki, Geçici 2. Madde tam da bu doğrultuda kaleme alınmış bir hüküm olup, kiracının aleyhine bir durum oluşmasının önüne geçmeyi ve yaşayacağı paniği ortadan kaldırmayı amaçlamaktadır. TBK m. 347/2

¹⁶⁶ Benzer örnekler için bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 570; *Sanlı*, s. 116.

¹⁶⁷ Konuyu anlaşılır kılmak açısından yapılan özetlemeler için bkz. *Akyiğit* s. 170; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 570; *Kırmızı*, s. 405; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 336.

bakımından da aynı esaslar geçerli olmasına rağmen hükmün geçici 2. madde kapsamına alınmaması yerinde olmamıştır¹⁶⁸.

bb. Fesih Bildirimi

aaa. Genel Olarak

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin fesih bildiriminde bulunma hakkı sözleşme süresinin sona ermesiyle doğmayacaktır. Kiraya veren, ancak, on yıllık uzama süresinin sonunda kanunda öngörülen şartlara uygun olarak yapacağı bildirim¹⁶⁹ ile sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Kiraya verenin bildirimde bulunmaması durumunda sözleşme bir yıl süreyle yeniden uzayacaktır, meğer ki kiracı uzama süresinin sonu için on beş gün önceden fesih bildiriminde bulunmuş olsun. Bu şekilde, kiraya verene tek taraflı olarak sözleşmeyi sona erdirme imkanı sağlayan fesih bildiriminde bulunma hakkına TBK m. 347’de yer verilmiştir. Kiraya verenin bu hakkını kullanırken herhangi bir gerekçe göstermesi gerekmemektedir¹⁷⁰. Sözleşmeyi sona erdirme talebinin açık olarak belirtilmesi yeterli olacaktır¹⁷¹. Ayrıca, kiraya verenin bu şekilde yapacağı bildirimle sözleşmeyi sona erdirmesi sonucunda herhangi bir tazminat sorumluluğu da gündeme gelmeyecektir¹⁷².

Kiraya verenin hükümde öngörülen şartlara uygun şekilde yaptığı bildirim sonucunda kira sözleşmesi sona erecektir. Ancak kiraya veren bildirimde bulunmasına rağmen, tarafların bildirim yokmuşçasına sözleşmeye devam etmeleri durumunda mevcut sözleşmenin devam mı edeceği yoksa yeni bir

¹⁶⁸ Aynı doğrultuda, *Ayanoğlu Morali*, s.127.

¹⁶⁹ Kiraya verenin sözleşmenin sona ermesine bir başka deyişle uzatılmamasına ilişkin açıklama yaptığını, bunun fesih bildirimini değil uzatmama bildirimini olduğunu belirten görüş için bkz. *Akyiğit*, s.168; Aksi görüş, kiraya verenin yapacağı bildirim bozucu yenilik doğuran hak niteliğinde olan fesih bildirimine ilişkin bkz. *Eren*, *Özel Hükümler*, s. 411.

¹⁷⁰ *Doğan*, *Sona Erme*, s. 66; *Ayanoğlu Morali*, s.120; *Aydemir*, s. 170; *Kırmızı*, s. 408; *Gümüş*, *Kira Sözleşmesi*, s. 316; *İnceoğlu*, *Kira Hukuku II*, s.336; *Yavuz*, *Kira Hukuku*, s. 543.

¹⁷¹ Bildirim, süre sonunda sözleşmenin uzatılmayıp sona erdirileceğini açıklayan bir içeriğe sahip olması gerektiğine ilişkin bkz. *Akyiğit*, s. 170.

¹⁷² *Yavuz/Acar/Özen*, s. 654.

sözleşmenin mi kurulacağı, tespit edilmesi gereken husustur. Bu tespit yapılırken öncelikle fesih bildiriminde bulunan kiraya verenin iradesinin sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik olduğu belirtilmelidir. Kiraya verenin bu yöndeki bildirim şartlarına uygunsa sonuçlarını doğurmalı ve mevcut sözleşme sona ermelidir. Bu andan itibaren tarafların sözleşmeye devam etmesi durumunda yeni bir sözleşmenin kurulduğundan bahsedilmelidir. Zira önceki sözleşme kiraya verenin şartlarına uygun yaptığı fesih bildiriyle sona ermiştir. Sona ermiş olan bir sözleşmenin tekrar canlandırılması mümkün olmaz. Bu nedenle tarafların sözleşmeye devam etmesi durumunda, TBK m. 327/2 dikkate alınmalı ve belirsiz süreli yeni bir kira sözleşmesinin meydana geldiğini kabul edilmelidir¹⁷³.

Kiraya verenin kanunda öngörülen şartlara uygun şekilde fesih bildiriminde bulunmasıyla kira sözleşmesi sona erer. Ancak bu sona erme kiralananı kavuşmamış kiraya veren için çok da anlamlı olmaz. Sona ermenin beraberinde kiralananın, kiraya verene iadesi gerekir. Kiralananın iadesi TBK m. 334/1 c.'de "*Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür...*" şeklinde açık olarak düzenlenmiştir. Kiracının iade borcuna aykırı davranarak kiralananı boşaltmaması halinde, kiraya veren dava¹⁷⁴ yahut ilamlı icra yoluna başvurabilir¹⁷⁵¹⁷⁶.

bbb. Bildirimin Şekli

TBK m. 348 "*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.*" şeklinde kaleme alınmıştır. Hükümde belirtildiği üzere konut ve çatılı işyeri kiralalarında yapılacak olan fesih bildirimleri açısından şekil şartı getirilmiştir. Mülga GKHK m. 11'de konut ve çatılı işyeri kiralalarının, kiracının bildiriyle sona erdirilmesi durumunda, bu bildirim geçerli olması için yazılı şekil şartının gerektiği belirtilmekteydi. TBK m. 348 ile

¹⁷³ Ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, A, c, dd, bbb.

¹⁷⁴ Taşınmazın zilyetliğinin devredilmemesi nedeniyle açılacak olan davanın eda davası niteliği taşıdığına ilişkin bkz. *Doğan*, Sona Erme, s. 67.

¹⁷⁵ *Ayanoğlu Moralı*, s. 123.

¹⁷⁶ Kiralananın iadesine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Birinci Bölüm, A, c, dd ,aaa.

aynı düzenleme korunmuş olup, bildirim geçerliliği yazılı şekil şartına bağlı kalmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, TBK'nın yürürlüğe girmesi ile beraber 347. madde ile kiraya verene de belirli şartların gerçekleşmesi durumunda fesih bildiriminde bulunabilme hakkı tanınmıştır. Kiraya verene tanınan bu hak bakımından da, TBK m. 348'in gerekçesinde¹⁷⁷ açıkça belirtildiği üzere, yazılı şekil şartı öngörülmüştür. Bildirimin geçerliliğini etkileyen bu düzenleme ile, ispat hususunda kolaylık sağlanmış olup, taraflar arasında bildirim yapılmış olup olmadığına dair tartışmaların meydana gelme olasılığı önemli ölçüde azaltılmıştır¹⁷⁸.

Kiraya verenin yapacağı fesih bildiriminin her ne kadar yazılı şekilde yapılması kuralı öngörülmüş olsa da; iadeli taahhütlü mektup, telgraf yahut noter aracılığıyla da yapılması mümkündür¹⁷⁹. Bu sayılan şekillerden birine uygun olarak bildirimde bulunulması durumunda ispat hususu kolaylaşacaktır¹⁸⁰. Tarafların, sözleşme ile, yazılı şekil şartı yerine başka bir şekil şartına karar vermeleri halinde ise; bu şartın geçerli olup olmayacağına ayrıca incelenmesi gerekmektedir. Bu noktada doktrinde farklı görüşler ileri sürülmektedir. Bunlardan ilki, TBK m. 348'de öngörülen yazılı şekil şartından daha zor yahut daha kolay bir şekil şartı benimsenmesinin geçersiz olması gerektiğini, zira hükmün mutlak nitelikte emredici olduğunu belirtmektedir¹⁸¹. Bir diğer görüşe göre ise; ek kriterler öngörmek, örneğin noter vasıtasıyla bildirim yapılmasına karar vermek, ancak fesih bildirimini yapılmasını zorlaştırmadığı ölçüde geçerli olmalıdır¹⁸². Konuya ilişkin ileri sürülen görüşlerden bir diğeri ise, fesih bildirimini yapılmasını aşırı şekilde zorlaştıran şekil şartlarının geçersiz olması

¹⁷⁷ Madde gerekçesinde: "...Madde kapsamından anlaşılacağı üzere, geçerlilik için yazılı şekil zorunluluğu, kiraya verenin, Tasarının 346 ncı maddesinde öngörülen fesih bildirimini için de aranacaktır." şeklinde belirtilmiştir.

¹⁷⁸ Akkanat, s. 267.

¹⁷⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 412; Yavuz, Kira Hukuku, s.539.

¹⁸⁰ Doğan, Sona Erme, s. 66. Bildirimin noter aracılığıyla yapılmasının ispatı kolaylaştıracağına ilişkin bkz. Ayanoğlu Moralı, s. 119; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 316; Ruhi, s. 872; Yavuz, Kira Hukuku, s.543.

¹⁸¹ Ayanoğlu Moralı, s. 120.

¹⁸² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 316; Yavuz, Kira Hukuku, s. 543.

gerektiğini savunmaktadır. Örneğin, bildirim hem noterden düzenlenen senetle hem de muhtevası itibariyle detaylı içeriğe sahip olacak şekilde yapılmasının kararlaştırılması halinde, fesih bildiriminde bulunma aşırı derecede zorlaşabilecektir. Örnekteki benzer şekil şartlarının geçerli kabul edilmesi, kiracının korunması amacıyla çelişecek olup, TBK m. 347/1 uyarınca kiracının sahip olduğu fesih bildirim hakkını kullanmasını güçleştirecektir. Bu nedenle, her somut olay açısından ayrı bir değerlendirme yapılmalıdır. Tarafların kararlaştırdığı şekil, bildirim yapılmasını aşırı derecede zorlaştırmadığı sürece geçerli kabul edilmelidir¹⁸³.

Fesih bildiriminin geçerli olması açısından TBK m. 348’de belirtilen yazılı şekil şartının gerçekleşmiş olması gerekir¹⁸⁴. Aksi halde yapılan bildirim geçersiz olacaktır. Bu geçersizlik, İsviçre Borçlar Kanunu m. 2660’da kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi tutulmuştur¹⁸⁵. TBK’da ise geçersizliğin sonucuna ilişkin herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Bu nedenle, geçersizliğin sonucunun tespiti bakımından, TBK m. 12/2’nin incelenmesinde fayda bulunmaktadır. İlgili hüküm *“Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.”* şeklindedir. Hükümde her ne kadar sözleşmelere ilişkin öngörülen şekil şartından bahsediliyor olsa da; hükmün, geçerlilik şeklinin kanun ile belirlendiği fesih bildirimine yönelik olarak da dikkate alınması ve öngörülen şekle uygun yapılmayan bildirim bakımından kıyasen uygulanması mümkün olmalıdır. Ancak TBK m. 12/2’de yer alan *“hüküm doğurmaz”* ifadesinden tam olarak ne anlaşılması gerektiği doktrinde tartışmalı olup, henüz bir görüş birliği söz konusu değildir¹⁸⁶. Bu nedenle, İBK m. 2660’da yer alan kesin hükümsüzlük ifadesinin

¹⁸³ Yavuz/Acar/Özen, s. 656.

¹⁸⁴ Aydemir, s. 170; Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku, s. 108; Ruhi, s. 872; Yavuz/Acar/Özen, s. 656. Aydoğdu/Kahveci’nin eserinde, TBK m. 12/2’ye atıf yapılarak buradaki şeklin geçerlilik şekli olduğu belirtilmiştir, buna ilişkin bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 591.

¹⁸⁵ TBK’den farklı olarak, yapılacak bildirim resmi makamlarca onaylanmış, özel bir form ile yapılması zorunluluğu da İBK’da öngörülmüştür. Bkz. Aydoğdu/Kahveci, s.592.

¹⁸⁶ Bu konuda ileri sürülen görüşler için bkz. Kocayusufpaşalıoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı, s. 307.

dikkate alınması ve bu ifadeden hareketle yazılı şekil şartına aykırılık halinde yapılmış olan fesih bildirimimin kesin hükümsüz olarak kabul edilmesi yerinde olacaktır¹⁸⁷.

Kiralanan taşınmazın paylı mülkiyet konusu olması halinde, yazılı şekil şartına uygun yapılacak olan bildirim öncesinde maliklerin karar alması gerekmektedir. TMK m. 691/1 “...*adi kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi... gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.*” şeklindeki düzenlemeyle konuyu açıklamaktadır. Maddeye göre, paylı mülkiyetin söz konusu olduğu bir durumda kira sözleşmesinin fesih bildirimiyse sona erdirilmesi önemli yönetim işleri arasında yer alır. Bu nedenle mülkiyet üzerinde paya sahip olan maliklerin, pay ve paydaş çoğunluğunu sağlayacak şekilde karar almaları gerekir¹⁸⁸. Her ne kadar, TMK m. 691, konuya ilişkin olarak yalnızca, adi kira ve hasılat kirasından bahsediyor olsa da, hüküm konut ve çatılı işyeri kiralarını da kapsamaktadır. Zira Türk Medeni Kanunu’nun yürürlüğe girdiği dönemde mevcut olan mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu sadece adi kira ve hasılat kirası ayırımına yer vermekteydi. Konut ve çatılı işyeri kirası için ayrı bir bölüm söz konusu olmayıp, adi kiranın içeriğine dahil olarak ele alınmaktaydı. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ile konut ve çatılı işyeri kiralarına yönelik olarak ayrı bir bölüm düzenlendi. Bu nedenle, Türk Medeni Kanunu m. 691/1’de mevcut olan düzenlemede, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin ayrı bir açıklama yapılmamış olması bu tür sözleşmelerin kapsam dahilinde olmadığını göstermemektedir. Sonuç olarak, paylı mülkiyetin söz konusu olduğu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin fesih

¹⁸⁷ İBK m. 2660 dikkate alınarak hareket edilmesi gerektiği yönünde bkz. *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 316; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 656.

¹⁸⁸ *Jale G. Akipek/ Turgut Akıntürk*, Eşya Hukuku, 1. Bası, İstanbul 2009, s. 395; *Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/ Saibe Oktay-Özdemir*, Eşya Hukuku, 19. Bası, İstanbul 2016, s. 318; *M. Murat Inceoğlu*, Kira Hukuku, Cilt 1, 1. Bası, İstanbul 2014, s. 58 ; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 188; *Akyiğit*, s. 37.

bildirimi ile sözleşmeyi sona erdirebilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun arandığı kararın alınması gerekmektedir¹⁸⁹.

ccc. Birden Fazla Kiracı Bulunması Durumu

Şüphesiz ki; birden fazla kiracının söz konusu olması, kira sözleşmesinin kurulmasına engel bir husus değildir. Ancak, birden fazla kiracının bulunması durumunda, kiraya verenin bu kiracılardan yalnızca birine karşı fesih bildiriminde bulunması yeterli olmayacaktır. Zira burada bölünmesi mümkün olmayan bir borç söz konusudur¹⁹⁰. Bu nedenle kira sözleşmesine taraf birden fazla kiracının söz konusu olması durumunda; kiraya verenin, her bir kiracıya ayrı ayrı bildirimde bulunması gerekir. Ancak kiracıların ortak temsilcisinin bulunması halinde, fesih bildiriminin ortak temsilciye yapılması da uygun olur¹⁹¹.

Kiralananın aile konutuna özgülenmiş olması durumu aşağıda ayrıntılı olarak ele alınacaksa da bu başlık altında da kısaca değinmekte fayda bulunmaktadır. Kiralananın aile konutu olması durumuna ilişkin, TMK m. 194 ile uyumlu bir düzenleme olan TBK m. 349 hükmü getirilmiştir. İki düzenleme de birbiriyle paralel olacak şekilde, kiracı olmayan eşin kiraya verene bildirmek suretiyle kira sözleşmesinin tarafı haline gelebileceğinden bahsetmektedir. TMK m. 194/4' göre bu şekilde bildirimde bulunan kiracı olmayan eş, sözleşmenin tarafı olmakla beraber kiracı eş ile birlikte müteselsil sorumlu hale gelecektir¹⁹². TBK m. 349/3'te ise sözleşmeye bildirimle taraf olan eşe de, kiraya veren tarafından ayrı

¹⁸⁹ Ayanoglu makalesinde, her ne kadar konut ve çatılı işyeri kiralardan bahsediyor olsa da, kiralananın paylı mülkiyete konu olması durumunda kira sözleşmesini sona erdirmeye kararının önemli yönetim işlerinden sayılacağını ve buna ilişkin karar alınması gerektiğini açıklamaktadır. Yazarın, paylı mülkiyete ilişkin bu durumu konut ve çatılı işyeri kiralalarını da kapsar şekilde açıkladığı görülmektedir. Bkz. *Ayanoglu Moralı*, s. 120.

¹⁹⁰ *Senai Olgaç*, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri (III) Kira, İstanbul 1996, s.300.

¹⁹¹ *Aydınlıyım*, s.9; *Doğan*, Sona Erme, s. 65; *Erzurumluoğlu*, Adi Kira, s. 22; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 336; *Tandoğan*, s. 200; *Tunçomağ*, s. 595; *Yavuz*, Kira, s. 539.

¹⁹² TMK m. 194/4'te eşin sözleşmeye taraf olması ile yalnızca sorumluluk üstleneceğinden bahsedilmiştir. Aslında sorumluluk üstlenmenin yanı sıra, hükümden yararlanarak sözleşmenin tarafı haline gelen eşin, kiraya veren tarafından yapılacak fesih bildiriminin muhataplarından biri olması gerektiği sonucuna da ulaşılmaması gerekir. Konuya ilişkin bkz. *Doğan*, Sona Erme, s. 66.

olarak fesih bildiriminde bulunulması gerektiğinden bahsedilir. Bu halde zaten, her iki eşin de sözleşmeye taraf olması ile beraber, birden fazla kiracının söz konusu olduğu ve bu nedenle her birine ayrı bildirimde bulunulması gerektiği sonucuna ulaşılabacaktır¹⁹³.

cc. Fesih Bildirim Süresi

On yıllık uzama süresinin dolmasının ardından kiraya veren dilediği uzama yılında sözleşmeyi sona erdirebilecektir¹⁹⁴. Ancak kiraya verenin, buna yönelik olarak, sözleşmeyi sona erdirmek istediği uzama yılından belirli bir süre önce fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir¹⁹⁵. TBK m. 347/1 c.3'te mevcut olan düzenlemeye göre, kiraya veren sözleşmeyi her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce yapacağı bildirimle sona erdirebilecektir. Hükümden anlaşıldığı üzere kanun koyucu üç aylık fesih bildirim süresi öngörmüştür. Burada değinilmesi gereken husus, bildirim yapılmış kabul edilmesi için hangi anın esas alınması gerektiğinin tespitidir. Doktrinde konuya ilişkin genel yaklaşım, menfaatler dengesi gözetilerek varma anının esas alınması gerektiğidir. Buna göre; kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik yaptığı fesih bildiriminin, uzama yılının bitiminden en az üç ay önce olacak şekilde kiracının hakimiyet alanına ulaşmış olması gerekmektedir¹⁹⁶. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemelerin kiracıyı koruyucu niteliğini düşünerek bu üç aylık sürenin nispi emredici nitelikte olduğunu belirtmek gerekir. Kanun koyucunun üç aylık süreye ilişkin kullandığı “en az” ifadesinden de bu sonuca ulaşmak mümkündür.

¹⁹³ *Ayanoğlu Morali*, s. 120; *Doğan*, Sona Erme, s. 65; *Erzurumluoğlu*, Sözleşmeler Hukuku, s. 108-109; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 336; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 336-337.

¹⁹⁴ Her ne kadar kanun koyucu uzama dönemlerini birer yıllık süreler olarak esas almış olsa da, uzama dönemleri taraflarca daha uzun yahut daha kısa süreler olarak belirlenebilir. Bu halde taraflar bir yıldan daha farklı bir süreyle sözleşmenin uzamasını kararlaştırmış olsalar dahi, hükümden geçen “*her uzama yılının bitiminden itibaren*” ifadesi dikkate alınmalı ve kiraya veren sözleşmenin on yıl süreyle uzamasının sonunda birinci kira yılının bitimiyle fesih hakkını kullanabilmelidir. Uzama süresi ile ilgili bu görüş için bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 338.

¹⁹⁵ *Doğan*, Sona Erme, s. 64.

¹⁹⁶ *Akyiğit*, s. 170; *Doğan*, Sona Erme, s. 65; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 537. Kiraya verenin fesih bildirimini üç ay önceden tebliğe çıkarmış olmasının bildirim yapılmış sayılması için yeterli olmayacağını belirten görüş için bkz. *Yavuz/Acar/Özen*, s. 653.

Bu durumda taraflar üç aylık fesih bildirim süresini kısaltamayacak ancak uzatabileceklerdir. Örneğin, sözleşmede dört aylık fesih bildirim süresi öngörülebilecek ve kiraya veren ancak bu süreye uygun yaptığı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilecektir¹⁹⁷.

Kiraya veren, on yıllık uzama süresini takip eden ilk uzama yılında fesih bildiriminde bulunmamış ise, bu yılı takip eden her uzama yılında üç aylık bildirim süresine uyarak bu hakkını kullanabilir ve sözleşmeyi sona erdirebilir. TBK m. 347/1 c.3'te "...her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla..." şeklindeki açık ifadeden bu sonuca kolaylıkla ulaşılmaktadır. Bildirimin üç aydan daha kısa bir süre önce yapılması, örneğin uzama yılı bitimine iki ay kala yapılması, halinde bu bildirim bir sonraki uzama yılında geçerli olup olmayacağına ilişkin doktrinde farklı görüşler söz konusudur. Bir görüşe göre, bu şekilde süresinde yapılmamış olan bildirim sonraki uzama yılı için geçerli kabul edilmemelidir¹⁹⁸. Zira kanun hükmü açık olarak her uzama yılının sonu için üç ay önceden bildirim yapılması gerektiğini düzenlemektedir. Bu halde bildirim üç aydan daha önce örneğin 6 ay yahut 8 ay önce yapılabilecektir. Ancak bu sürenin uzama yılını aşmamak üzere 3 aydan önce olarak yorumlanması gerekir. Bizim de tarafı olduğumuz doktrindeki diğer görüşe göre, bu durumda TBK m. 328/2 kıyasen uygulanmalı ve bildirim bir sonraki uzama yılı için geçerli olmalıdır¹⁹⁹. TBK m.328/2'de bu husus "...Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur..." şeklinde ifade edilmiştir. Bu halde yapılan bildirim geçerli olacak ancak sözleşme bildirim yapılmış olduğu uzama yılının bitiminde değil, bir sonraki uzama yılının bitiminde sona erecektir.

¹⁹⁷ Ayanoğlu Moralı, s. 117; Doğan, s. 65; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 337; Yavuz/Acar/Özen, s. 653.

¹⁹⁸ Akyiğit, s. 171; Kırmızı, s. 408; Ayrıca Akyiğit mevcut uzama yılı için süresinde yapılmamış olan bildirim bir sonraki uzama yılında geçerli olacağına dair sözleşme hükmünün geçersiz olması gerektiğini belirtmektedir, bkz. Akyiğit, s.171.

¹⁹⁹ Doğan, Sona Erme, s.65; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s.337; Yavuz, Kira Hukuku, s.539.

B. BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ

a. Genel Olarak

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin, kiraya veren tarafından, hiçbir neden gösterilmeksizin fesih bildiriyle sona erdirilebilmesi mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde söz konusu değildi. Kiraya veren, sadece, mülga 6570 sayılı GKHK'nın 7'nci maddesinde kendisine tanınmış olan tahliye sebeplerinden birine dayanarak, tahliye davası açmak yoluyla, kira sözleşmesine son verebilmekteydi. Buna karşılık, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinin beraberinde kiraya verene belirli şartlar dahilinde herhangi bir sebep gösterilmeksizin fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilme imkanı tanınmıştır²⁰⁰. TBK m. 347/2'de "*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.*" şeklinde kiracının bildirimini yanı sıra, kiraya verenin bildiri de açıklanmıştır. İlgili hükme göre kiraya veren kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yılın geçmesiyle herhangi bir gerekçeye ihtiyaç duymaksızın kira sözleşmesini sona erdirebilecektir²⁰¹.

Kiraya verenin fesih bildiriminde bulunabilmesi için sözleşmenin başlangıcından itibaren on yıllık sürenin geçmesi gerekmektedir. Buradaki on yıllık süre, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinden farklı olarak, sözleşmenin kurulması itibariyle başlayacaktır. TBK m. 347/2'de, bu konu, "*...kiranın başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra...*" şeklinde açık olarak ifade edilerek on yıllık sürenin başlangıç anı belirtilmektedir. Ayrıca, eklemek gerekir ki, belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından on yıllık sürenin uzama süresi olarak belirlenmesi mümkün değildir. Zira belirsiz süreli kira

²⁰⁰ *Ayanoğlu Morali*, s. 117; Doğan eserinde, Mülga 6570 sayılı GKHK döneminde kiraya verene böyle bir sona erdirme hakkının tanınmamış olmasının olağan olduğundan bahsetmektedir. Zira, 6570 sayılı kanunun amacının kiracıyı korumak olduğunu, kiraya verene böyle bir hakkın tanınması durumunda koruma amacının anlamını yitirebileceğini belirtmektedir, bkz. *Doğan*, Sona Erme, s. 67.

²⁰¹ On yıl olarak belirlenen süre şartının yumuşatılarak beş yıla indirilmesi gerektiği yönünde, bkz. *Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Morali*, s. 189.

sözleşmelerinde uzama süresinden bahsedilemez²⁰². Bunun nedeni, bu tür sözleşmelerde, belirlenmiş bir sona erme anının olmamasıdır. Bu durumda, kiraya verenin belirsiz süreli kira sözleşmesini sona erdirebilmesi için, sözleşmenin kuruluş tarihinden itibaren başlayacak şekilde on yıllık sürenin geçmiş olması gerektiği sonucuna varılmalıdır.

b. Fesih Bildirimi

aa. Genel Olarak

Sürelere uygun yapılan fesih bildiriminin, geçerli kabul edilebilmesi için, TBK m. 348’de belirtilmiş olan yazılı şekil şartını sağlaması gerekmektedir²⁰³. Bu noktada, TBK m. 347/2’nin fesih bildirimini için genel hükümlere atıf yapması ve genel hükümlerde fesih bildirimine ilişkin yazılı şekil şartı öngörülmemiş olması nedeniyle, kiraya verenin yapacağı bildirim de yazılı şekil şartına tabi olmaması gerektiği düşünülebilir²⁰⁴. Ancak TBK m. 348’in gerekçesinde bu konuya değinilmiş ve açık olarak kiraya verenin TBK m. 347’ye uygun şekilde yapacağı bildirimlerin yazılı şekil şartına tabi olduğu açıklanmıştır²⁰⁵. Bu nedenle, her ne kadar genel hüküm atfı söz konusu olsa da kiraya verenin yapacağı bildirim bakımından yazılı şekil şartı geçerlilik koşulu olacaktır.

Şartlarına uygun yapılan fesih bildiriminin muhatabı kiracıdır. Birden fazla kiracının söz konusu olduğu durumlarda ise, kiracıların hepsine birden fesih bildirimini yapılması gerekmektedir. Aile konutuna ilişkin bir kira sözleşmesi olması halinde de, birden fazla kiracıdan söz edilme ihtimali vardır. Bu durum, gerek TBK m. 349, gerekse TMK m. 194’ün sonucu olarak sözleşmeye taraf

²⁰² *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 338.

²⁰³ *Ayanoğlu Morali*, s. 117; *Doğan*, Sona Erme, s. 72; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 339; Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya verenin bildiriyle sona ermesinde, bildirim şekline ilişkin, yaptığımız açıklama burada da geçerlidir. Bkz. İkinci Bölüm, A, b, bb, bbb.

²⁰⁴ *Akyiğit*, s. 172.

²⁰⁵ TBK m. 348’in gerekçesinde “...geçerlilik için yazılı şekil zorunluluğu, kiraya verenin, Tasarımın 346 ncı maddesinde öngörülen fesih bildirimini için de aranacaktır...” şeklinde kiraya verenin bildirim açısından şekil şartının gerektiği belirtilmiştir.

olmayan eşlerden birinin kiraya verene bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmeye taraf olması halinde söz konusu olacaktır. Kiraya verenin hem kiracıya hem de bildirim ile sözleşmeye taraf olan eşe fesih bildiriminde bulunması gerekecektir²⁰⁶.

bb. Genel Hükümlerin Uygulanması

TBK m. 347/2’de açık olarak genel hükümlere uygun yapılacak fesih bildiriminden bahsedilmektedir. Bu atıf; genel hükümler kısmında yer alan ayıplı ifa, olağanüstü fesih halleri yahut iflas hükümlerine yönelik değildir. Zira yukarıda da belirttiğimiz üzere, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kiraya verenin yapacağı bildirim her hangi bir sebebe dayanması gerekmemektedir. Bu nedenle TBK m. 347/2’de yapılan genel hükümler atfının, kiraya verenin yapacağı bildirim bakımından, TBK’nın kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler ayırımında bulunan ve fesih bildirimini konu alan hükümlerinin uygulanmasına yönelik olduğunu söylemek gerekir. Bu hükümler, fesih bildirimini genel olarak ele alan TBK m. 328 ile taşınmaz ve taşınır yapı kiralariına ilişkin fesih bildiriminden bahseden TBK m. 329’dur²⁰⁷. Genel hükümler atfı dolayısıyla, taraflar, sözleşmeyle farklı bir fesih bildirim süresi yahut başka bir fesih dönemi kararlaştırmış olmadıkça; kiraya veren yerel adette bulunan sürenin sonu için veya böyle bir adetin bulunmaması durumunda altı aylık fesih döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyararak sözleşmeyi feshedebilecektir²⁰⁸. Fesih bildirim süresinin üç aydan daha uzun olarak kararlaştırılabileceği doktrinde kabul edilen görüşür²⁰⁹.

²⁰⁶ Doğan, Sona Erme, s. 72; Inceoğlu, Kira Hukuku II, s. 339; Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya verenin bildirimiyile sona ermesinde, birden fazla kiracı bulunması durumuna ilişkin, yaptığımız açıklama burada da geçerlidir. Bkz. İkinci Bölüm, A, b, bb, ccc.

²⁰⁷ Ayanoğlu Moralı, s. 117; Akyiğit, s. 172; Inceoğlu, Kira Hukuku II, s. 338; Kırmızı, s. 412; Uygur, s. 1830; Yavuz/Acar/Özen, s. 655.

²⁰⁸ Fesih dönem ve sürelerine ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. Birinci Bölüm, B, b, bb.

²⁰⁹ Doğan, Sona Erme, s. 72; Inceoğlu, Kira Hukuku II, s. 339.

Kiraya verenin fesih bildiriminde bulunma hakkının hangi anda başlayacağı üzerinde durulması gereken, önemli bir husustur. Bu durumda tespit edilmesi gereken nokta, kira sözleşmesinin onuncu yılın dolmasına üç ay kala yapılacak bildirim ile mi yoksa onuncu yılın sona ermesi ile başlayacak ilk fesih döneminin sonu için üç ay önceden yapılacak bildirimle mi sona ereceğidir. Doktrinde taraf bulan görüşe göre, on yıllık uzama süresinin dolmasından sonraki ilk fesih dönemi sonu için geçerli olacak şekilde üç ay önceden yapılacak fesih bildirimini ile sözleşme sona erdirilebilir²¹⁰. On yıllık sürenin sonu için üç ay önceden yapılacak fesih bildirimini ile kira sözleşmesinin sona ermesi, TBK 328 vd. maddelerine yapılan yollama nedeniyle mümkün görülmemektedir²¹¹.

Kanaatimizce de, on yıllık sürenin sona ermesinin ardından gelen fesih döneminde, kiraya veren süreler uygun yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sona erdirebilmelidir. TBK m. 347/2'de "...on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre yapılacak fesih bildirimini..." ifadesine yer verildiği görülmektedir. Bu ifade dikkate alındığında, on yılın tamamlanmış olması gerektiği ve bunun ardından, genel hükümlere uygun şekilde yapılacak olan fesih bildiriminin geçerli sayılacağı anlaşılmaktadır. On yıllık sürenin içerisindeyken, kiraya veren tarafından yapılmış olan, bildirim geçerli sayılması hükmün lafzıyla örtüşmemektedir. Konuyu bir örnekle açıklamak gerekirse; 1 Haziran 2007'de kurulmuş olan kira sözleşmesi için, on yıllık süre 31 Temmuz 2017 tarihinde dolacaktır. Bu şekilde on yıllık sürenin dolmasının ardından, kiraya verenin altı aylık fesih dönemleri için üç ay öncesinden fesih bildiriminde bulunması doğru olacaktır. Verdiğimiz örnek bağlamında, kiraya verenin 31 Ocak 2018 için en geç 31 Ekim 2017 tarihinde bildirimde bulunması gerekecektir. Sonuç olarak, kiraya verenin kira sözleşmesini en erken sona erdirebilme tarihi Ocak ayı sonu olacaktır²¹².

²¹⁰ *Ayanoğlu Moralı*, s. 117; *Doğan*, Sona Erme, s. 72; *Yavuz*, Kira Hukuku, s. 539-540; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 339; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 655; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 332.

²¹¹ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 339.

²¹² Benzer örnek için bkz. *Ayanoğlu Moralı*, s. 117; *Doğan*, Sona Erme, s. 72.

Genel hükümlerde belirtilen sürelele uygun yapılmış bir fesih bildirimii, yapıldığı fesih dönemi için sonuçlarını doğuracak ve kira sözleşmesini sona erdirecektir. Buna karşılık, kanunda belirtilmiş olan fesih dönem ve bildirim sürelerine uyulmaksızın yapılan bildirimler açısından, TBK m. 328/2'nin dikkate alınması gerekir. İlgili maddeye göre, sürelele uygun yapılmamış olan fesih bildirimii, sonraki fesih dönemi için geçerli olacak şekilde sonuç doğurarak, kira sözleşmesini sona erdirecektir. TBK m. 347/2'nin genel hükümler atfından yola çıkarak belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin yapacağı fesih bildirimii için de bu hükmün uygulanması yerinde olacaktır. Bu durumda, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından TBK m. 328/2 dikkate alınmalı ve kiraya verenin sürelele uygun olarak yapmadığı fesih bildirimii sonraki fesih dönemi için geçerli olmalıdır²¹³. Ancak, hükmün değiştirilmiş kısmii butlan²¹⁴ niteliğinde olduğunu öngören Gümüş'e göre, bu madde emredici nitelikte olmayıp taraflarca aksinin kararlaştırılabilmesi de mümkün görülmektedir²¹⁵.

²¹³ *Ayanoğlu Morali*, s. 118; *Doğan*, Sona Erme, s. 72.

²¹⁴ Sakatlığın yalnızca sözleşmenin bir kısmına ilişkin olduğu ve kalan kısım bakımından sözleşmenin yapılmasında sakınca olmaması halinde kısmii butlan söz konusu olacaktır. Değiştirilmiş kısmii butlan da ise, batıl olan kısmın yerine bir ikame, bir yedek kısım geçecektir. Örneğin, süre yahut miktar olarak uzun ya da aşırı olan edimlerin makul süreye veya miktara indirilmesi halinde değiştirilmiş kısmii butlandan bahsedilmesi gerekir. Bkz. *Eren*, Genel Hükümler, s. 353-355.

²¹⁵ *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 259.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AİLE KONUTUNDA KİRA SÖZLEŞMESİNİN BİLDİRİMLE SONA ERMESİ

A. GENEL OLARAK

Konutlara ilişkin kira sözleşmelerinde, sözleşmenin belirli yahut belirsiz süreli olması fark etmeksizin, kiracı kanunda öngörülen sürelerle uygun yapacağı bildirim ile sözleşmeyi sona erdirebilir. Kiralananın aile konutu olması halinde ise, kiracının fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilme imkanının sınırlandırıldığını görmekteyiz. Bu durum, aile konutu başlığı altında, TBK m. 349'da düzenlenmiştir. Genellikle aile konutu eşlerden biri tarafından kiralananmaktadır. Bu halde diğer eş sözleşmeye taraf olmadığından, sözleşmenin nispiyeti ilkesi gereğince, fesih bildirimine ilişkin herhangi bir yetkiye sahip olmamalıdır. Ancak aile konutunun ortak yaşamı sürdürme açısından önemi ve evlilik birliğini yakından ilgilendirmesi nedeniyle, TBK m. 349'da belirtildiği üzere, fesih bildiriminin geçerliliği diğer eşin rızasına bağlı kılınmıştır²¹⁶.

TBK m. 349'un, TMK m. 194'e büyük ölçüde paralel olması nedeniyle, hukuki açıdan önemli bir değişiklik meydana getirmediğini belirtmek gerekir²¹⁷. TMK m. 194'ten farklı olarak düzenlenen tek kısım 3. fıkradır. İlgili fıkra "*Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin taraflı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildiri ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.*" şeklinde düzenlenmiştir. Bu fıkranın; İBK m. 266n'den esinlenilerek oluşturulduğu anlaşılmaktadır. Ancak her ne kadar İBK'dan esinlenilmiş olsa da, iki düzenleme arasında önemli bir fark bulunmaktadır. İBK m. 266n'de sözleşmeye taraf olmayan eşin korunması amaçlanırken, TBK m. 349/3'de ise aile konutunda

²¹⁶ Ahmet Kılıçoğlu, Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, 1. Bası, Ankara 2002, s.9.

²¹⁷ Ayrıca belirtmek gerekir ki, aile konutu kavramı her iki maddede de aynı anlamda kullanılmaktadır, bkz. Acar, s. 65.

yaşayan eşten ziyade kiraya verenin korunduğu anlaşılmaktadır²¹⁸. Zira İsviçre Borçlar Kanunu'nda mevcut olan düzenlemeye göre, kiracı olmayan eşin sözleşmeye taraf olması aranmaksızın, kiraya verenin fesih bildirimini ve bu bildirimle ilgili ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmesi gerekmektedir²¹⁹. Buna karşılık TBK m. 349/3'e bakıldığında kiraya verenin, sözleşmeye taraf olmayan eşe bildirim yapma zorunluluğu olmadığı anlaşılmaktadır. Hükme göre ancak kiracı sıfatına sahip olmayan eş yapacağı bildirim ile sözleşmeye taraf olur ise; kiraya verenin bu eşe karşı da bildirimde bulunma yükümlülüğü doğmaktadır.

B. AİLE KONUTUNUN MEVCUT OLMASI

a. Aile Konutu Kavramı

Aile konutunun mevcut olup olmadığının anlaşılabilmesi için öncelikle aile konutu kavramına açıklık getirmemiz gerekir. Zira doktrinde aile konutuna ilişkin olarak çeşitli tanımlara yer verildiği görülmektedir. Acar; sürekli yerleşme niyetinin bulunduğu, ailenin ortak kullanımına özgülenmiş olan ve ailevi faaliyetlerin merkezini oluşturan konutu aile konutu olarak ele almaktadır²²⁰. Kılıçoğlu ise, resmi şekilde evli olan karı kocanın birlikte yaşamlarını sürdürdükleri konutu, aile konutu olarak nitelendirmektedir²²¹. Gümüş ise aile konutunu evlilik birliğinin devamı sırasında ortak yaşamın sürdürülmesi amacıyla seçilerek ailenin yaşam merkezi haline getirilen, konut olarak kullanıma elverişli taşınır yahut taşınmaz yer olarak ifade etmiştir²²². Her ne kadar bu şekilde farklı

²¹⁸ *Inceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 318-319. Ayrıca İsviçre Hukuku'nda, İBK'da mevcut olan bu hüküm evlilik birliği içerisindeki eşler arasında olduğu kadar, aynı cinsler arasında tescil edilmiş olan yaşam ortaklıklarının söz konusu olduğu erkek yahut kadın çiftler için de uygulandığına ilişkin bkz. *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 54.

²¹⁹ *Ebru Ceylan*, İsviçre Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesi ile İlgili Hüküm Çevirileri, İBD, Cilt:87, Sayı:4, İstanbul 2013, s. 226.

²²⁰ Yazar tanımda saydığı hususları aile konutunun koşulları başlığı altında ele alarak, ayrı ayrı açıklamaktadır. *Faruk Acar*, Aile Hukukumuzda Aile Konutu - Mal Rejimeleri ve Eşin Yasal Miras Payı, Genişletilmiş 4. Bası, Ankara 2014, s. 19.

²²¹ *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s.9.

²²² *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 55.

tanımlamalar²²³ söz konusu olsa da, aile konutunun varlığından bahsedilebilmesi için üzerinde görüş birliğine varılmış olan temel özellik, konutun aile faaliyetlerinin merkezini bir diğer deyişle ailenin yaşam merkezini oluşturması gerektiğidir²²⁴. Yaşamsal merkez niteliğiyle anlatılmak istenen; aile konutunun ailenin barınma hakkını koruyor olması ve kaybedilmesi halinde eşleri maddi ve manevi açıdan önemli ölçüde sarsma ihtimalinin olmasıdır²²⁵.

Her konutun aile konutu olarak kabul edilmeyeceği aşıkardır. Buna göre, bir kişinin evini başka kişilerle paylaşması durumunda, bu kişiler arkadaş yahut ailelerinden bağımsızca aynı evde yaşama kararı alan kardeşler dahi olsa aile konutundan bahsedilemeyecektir²²⁶. Ayrıca, ikincil nitelik taşıyan dağ evi, yazlık ev²²⁷, tatilde kiralanan karavan, asıl aile konutundan bağımsız olarak misafirler için ayrılan konut, bağ evi gibi yerler ailenin yaşam merkezini ve müşterek hayatın önemli bir kısmını oluşturmamaları nedeniyle aile konutu olarak sayılmayacaklardır²²⁸. Zira ikincil nitelikte olan bu yerlerden birinin kaybı ailenin

²²³ Doktrinde yer alan diğer tanımlar için bkz. *Abdurrahman Hacısalihoğlu*, Türk Medeni Kanununda Aile Konutu ve Şerhi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010, s. 14-15.

²²⁴ *Acar*, s.38; *Bilge Öztan*, Aile Hukuku, 5. Bası, Ankara 2004, s. 199; Mustafa Dural/ Tufan Öğüz/ Mustafa Alper Gümüş, Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, 12. Bası, İstanbul 2016, s. 166; *Şükran Şıpka*, Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, 2. Bası, İstanbul 2004, s. 86; *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 55; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 640; *Arzu Genç Arıdemir*, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2002/7 Sayılı 11.06.2002 Tarihli Genelgesi'nin Aile Konutu Şerhine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, 1. Bası, 2006, s. 128; *Mahmut Kamacı*, Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı, Yargıtay Dergisi, Cilt: 30, Sayı: 1-2, Ocak- Nisan 2004, s.118; *Nami Barlas*, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, 1. Bası, 2004, s. 122; *Can Yalçın Armutçuoğlu*, Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği, MÜHFHAD, Cilt: 17, Sayı: 1-2, s. 414-415; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 319; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 11.06.2002 tarih ve 2002/7 sayılı Genelgesinin I/3. maddesinde yer verilen aile konutu tanımı, " eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekan. " şeklindedir.

²²⁵ *Şıpka*, s. 80; Konutun ailenin yaşam faaliyetlerinin merkezi olabilmesi için, konutu kullanan aile bakımından 'hayati öneme' sahip olması gerektiğine ilişkin bkz. *Acar*, s. 39.

²²⁶ *Şıpka*, s. 77-78.

²²⁷ Yazlık niteliğinde olan yerlerin aile konutu olarak kabul edilemeyeceğine ilişkin Yargıtay kararı: " ...yazlık konut ailenin tatil ihtiyacını karşılamak amacıyla edinilmiş olup, bütün yaşam faaliyetlerinin gerçekleştiği sürekliliği olan alan niteliğinde değildir..." şeklindedir, Yarg. 2. HD. 27.03.2003, 3071/4352 karar için bkz. *Acar*, s. 20.

²²⁸ *Ayhan Uçar*, 4721 Sayılı Medeni Kanun ile İhdas Edilen Yeni Bir Müessesese: Aile Konutu Müessesesi. , e-akademi.org, Ocak 2006, (Erişim Tarihi: 17.04.2017) s. 10; *Ayşegül Nohut*, Aile

barınma hakkını etkilememekte olup, yalnızca dinlenme eğlenme gibi amaçlara etki etmektedir. Bu nedenle, bu konutların kaybı aile konutunun kaybı olarak değil herhangi bir konutun kaybı olarak nitelendirilmektedirler²²⁹.

Eşlerin aile konutu olarak yaşamlarını sürdürdükleri yer, bir kamu kurumunca yahut işveren tarafından iş sözleşmesi çerçevesinde sağlanmış bu halde bir kira sözleşmesinin varlığından bahsetmek mümkün olmayacaktır²³⁰. Kira sözleşmesi söz konusu olmayacağı için, böyle bir durumda aile konutu TBK m. 349'un kapsamında ele alınmaz. Bu tür konutlara; kamu kurumu ilişkisi dolayısıyla adli ya da askeri personele ayrılan lojmanlar yahut işveren tarafından hizmet sözleşmesi gereğince özel bir banka müdürüne ya da spor kulübü oyuncusuna tahsis edilen özel konut örnek olarak verilebilir²³¹. Ayrıca bir diğer ve sıklıkla karşılaşılan husus ise kapıcı konutlarına ilişkin uygulamadır. Bina sakinlerine hizmet amacı ile işe alınan apartman görevlisi ve ailesi binanın ortak bağımsız bölümünü aile konutu olarak kullanır. Bu durumda bir karma sözleşmeden bahsedilmekte olup, kira ve hizmet sözleşmesi birleştirilerek kapıcılık sözleşmesi nitelendirmesi yapılır²³². Doktrinde bu tür konutların madde kapsamına girmemesinin gerekçesi olarak, çalışma özgürlüğünün kişisel bir hak olduğu ve aile konutunun korunmasına oranla öncelikli sayılması gerektiği belirtilmektedir. Zira hizmet sözleşmesini feshetmek isteyen kimse bu nedenle aile konutunu da kaybedecektir. Bu durumda aile konutunu kaybetmemek amacıyla eşin rıza göstermemesi söz konusu olursa, bu çalışan eşin hizmet sözleşmesinin de sona erdirilememesine yol açacak ve çalışma özgürlüğünü kısıtlamış olacaktır²³³. Buna

Konutu, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2009, s. 18; *Barlas*, s. 122; *Dural/Öğüz/Gümüş*, s. 166; *Genç Arıdemir*, s. 129; *Kamacı*, s. 118; *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s. 9; *Şıpka*, s. 86; *Turgut Akıntürk/ Derya Ateş Karaman*, Türk Medeni Hukuku İkinci Cilt Aile Hukuku Yenilenmiş, 17. Bası, İstanbul 2015, s. 121; *Fuat Saatçioğlu*, Aile Konutu ve Şerhi, 1. Bası, Ankara 2016, s. 68

²²⁹ *Şıpka*, s. 87; *Uçar*, s. 10; Sadece geçici bir süre için yerleşilmiş olan yer, örneğin sadece yazı geçirmek amacıyla kalınan yer, aile konutu olarak nitelendirilmeyeceğine ilişkin bkz. *Acar*, s. 18.

²³⁰ *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s. 10; *Şıpka*, s.114

²³¹ *Şıpka*, s. 115.

²³² *Şıpka*, s. 115; *Eren*, Özel Hükümler, s. 873; *Cumalı*, s. 144.

²³³ *Şıpka*, s. 115; *Kamacı*, s. 127-128; *Hacısalihoğlu*, s. 26; *Şebnem Nebioğlu Öner*, Aile Konutunun Özellikleri Unsurları Koruma Süresi ve Koruma Nedenleri, TBB Dergisi, Sayı: 97,

karşılık çalışan eş, çalışma özgürlüğünden doğan haklarını kullanırken aynı zamanda ailesinin de menfaatlerini gözetme yükümlülüğü altındadır. Bu yükümlülük, evlilik birliğinin bir gereği ve bu birliğin korunması amacıyla TMK m. 185, 192 ve 195'te eşin özen borcu olarak düzenlenmiştir. Ancak bu borca aykırılık, TBK m. 349'da ele alınmış emredici bir hüküm değildir. Bu nedenle, lojman yahut hizmet konutunun varlığı halinde diğer eşin rıza verme zorunluluğu olmayacaktır²³⁴.

b. Fesih Anında Konutun Aile Konutu Niteliği Taşması

TBK m. 349'un uygulama alanı bulabilmesi için fesih anında konutun aile konutu niteliği taşıyor olması gerekir²³⁵. Bu niteliğin fesih anında var olduğunun tespiti bakımından bazı unsurların eşler tarafından sağlanmış olması gerekir. Bu unsurlar; 1. Eşler arasında yasal bir evlilik birliğinin söz konusu olması, 2. Eşlerden birinin yahut ikisinin birlikte oturulacak konut üzerinde aynı ya da şahsi bir hakka sahip olması, 3. Yaşanacak konutun eşler tarafından aileye özgülenmiş olması, 4. Konutun ailenin yaşam merkezini oluşturuyor olmasıdır²³⁶. Bu unsurlara ek olarak yasal mal rejiminin varlığı aranmaz. Dolayısıyla eşler tarafından seçilmiş mal rejimlerinden birine karar verilmiş dahi olsa yukarıda sayılan koşullara sahip olan konut, aile konutu olarak kabul edilecektir²³⁷.

2011, s. 136. Aksi görüşte olan Doğan'a göre, eş ve ailenin diğer fertlerini koruma amacı göz önüne alınarak, çalışılan yerin talebi yahut mevzuattan doğan bir sorumluluk olmadıkça kiracı eşin tek başına vereceği bir kararla konutun tahliye edilmesine izin verilmemelidir. Bu anlamda hüküm geniş yorumlanmalı ve kira sözleşmesine dayalı olmayan lojman türü konutların tahliyesinde de çalışmakta olan eşin iş akdini fesh etmesini engellemediği ölçüde diğer eşin rızası aranmalıdır. Bkz. *Doğan*, Aile Konutu, s. 296.

²³⁴ Şıpka eserinde, konuyu ele alırken TMK m. 194'e yönelik açıklamalarda bulunmaktadır. Yazarın ileri sürdüğü hususların, TBK m. 349 açısından da yerinde olduğu kanısında olmamız nedeniyle açıklamalarımızı TBK m. 349'u ele alarak yapmış bulunmaktayız. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. *Şıpka*, s. 114-115.

²³⁵ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 320.

²³⁶ *Şıpka*, s. 89.

²³⁷ *Acar*, s. 19; *Barlas*, s. 121; *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s.6; *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 56; *Gamze Cumalı*, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2012, s.19; *Öner*, s.136; Ayrıca *Yagıtay*'ın aynı yöndeki kararı : “ ...başka bir ifade ile eşler arasındaki mal rejimi ne

Yukarıda belirtilen hususların yanı sıra aile konutu niteliğinin tespiti açısından, aydınlığa kavuşturulması gereken iki husus daha vardır. Bunlardan ilki; kiralananın, taşınmaz niteliğine sahip olmaması durumunda aile konutunun varlığından bahsedilip bahsedilemeyeceğinin saptanmasıdır. Doktrinde, taşınmaz niteliğine sahip olmayan yerlerin de aile konutu olarak kabul edilmesi gerektiği genel olarak savunulan görüştür²³⁸. Her ne kadar TBK m. 349/1 taşınmazdan söz ediyor olsa da, konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanından bahseden TBK m. 339 dikkate alınmalı ve geniş bir yorumlama yapılmalıdır. Görülmektedir ki; TBK m. 339/1 c.1’de konut ve çatılı işyerinden bahsedilirken taşınmaz ifadesine yer verilmemiş olup, buna karşılık TBK m.339/1 c.2’de kapsam dışında kalan kira sözleşmelerine ilişkin olarak taşınmaz ifadesi kullanılmıştır²³⁹. Ayrıca doktrinde de, TBK m. 339’da belirtilmiş olan konut kavramı ele alınırken taşınmaz olması zorunluluğundan bahsedilmemekte; barınma ihtiyacının giderildiği ve kişinin özel hayatını sürdürmesine imkan sağlayan yer olarak ifade edilmektedir²⁴⁰. Nitekim, aile konutu anlamında da ailenin barınma ihtiyacının giderilmesi, aile yaşamının sürdürülmesi önemli olan hususlardır. Dolayısıyla taşınmaz niteliğine sahip olmamakla beraber, TBK m. 339 anlamında konut teşkil eden karavan gibi yerlerin de aile konutu niteliği taşıyabileceği sonucuna ulaşmak gerekir²⁴¹.

Konuya ilişkin olarak Gümüş, farklı bir bakış açısına sahiptir. Aile konutu kavramı ile konut kirası kavramlarının her zaman örtüşmeyeceğini belirterek,

olursa olsun, ya da hak sahibi olan eş; bu taşınması nasıl ve ne yolla edinmiş bulunursa bulunsun, konut aile konutu ise; evliliğin devamı süresince talep halinde, tapu kaydına konutun bu niteliğini gösteren şerh konulmak zorundadır... ” şeklindedir, Yarg. 2. HD. 22.03.2005, 1615/4471, bkz. Acar, s. 19.

²³⁸ Acar, s. 20; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 55; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 319; Öztan, s. 200; Şıpka, s. 79; Cumalı, s. 31.

²³⁹ Emre Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 1215. Aksi görüş için bkz. Cumalı, s.56.

²⁴⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 22-23; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 585; Gökyayla, s. 1217. İnceoğlu ise konut kavramını, uyku ihtiyacının karşılandığı ve çevresel etkilerden korunmanın belirli bir süre boyunca devam ettiği yer olarak açıklamıştır. Ayrıca yazar, bu kavramı karşılayan taşınır yapıların da konut olarak kabul edilmesi gerektiğini açık olarak ifade etmiştir, bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 10.

²⁴¹ İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 319-320.

karavan gibi yerlerin aile konutu olarak kullanılabilceğini ancak bu halde konut kirasının söz konusu olmayacağını savunmaktadır. Burada ortaya çıkan problem, TBK m. 349 hükmünün sadece konut kiralari bakımından uygulanabiliyor olması nedeniyle, konut kirası dışında kalan aile konutlari bakımından eşin rızasına başvurulmayacak olmasıdır. Böyle bir sonuç doğacağıın önceden öngörülmediğini belirten Gümüş'e göre, aile konutunun konu alındığı TBK m. 349 her ne kadar şekil itibariyle konut ve çatılı işyeri kiralari içerisinde yer alıyor olsa da, aslında maddi olarak genel hükümlere dahil bir kural olarak kabul edilmelidir²⁴². Bu görüşün benimsenmesi halinde, kiralanan yerin niteliğine ilişkin bir ayırım yapılmaksızın kiracı eşin sözleşmeyi fesh edebilmesi için diğer eşin rızası aranacaktır.

Tespit edilmesi gereken diğer husus ise; konutun aile konutu niteliğine sahip olabilmesi için eşlerden birinin mülkiyetinde olmasına gerek olup olmadığıdır. Bu hususa yukarıda, unsurların sayıldığı kısımda eşlerden birinin yahut ikisinin beraber aynı ya da şahsi hakka sahip olması gerektiği belirtilerek değinilmiştir. Ancak daha ayrıntılı şekilde açıklamak gerekirse, böyle bir zorunluluktan bahsetmek mümkün olmayacaktır. Zira kira sözleşmesine konu olan kiralanan bakımından da aile konutunun varlığından söz edilebilir²⁴³. TBK m. 349'da bu husus açık olarak düzenlenmiştir. Hükme bakıldığında, kiralananın kiralandığı anda aile konutu niteliğine sahip olması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Ancak, mühim olan kiracı eşin kira konusu olan konutu aileye özgülemiş olması bir diğer deyişle konutun aile konutu niteliğini kazanmış olmasıdır. Dolayısıyla kiracı konutu kiralamasının ardından evlenir ve kiralanan yer ailenin yaşam merkezi haline gelirse, bu halde kiralanan yerin aile konutu niteliği kazandığını kabul etmek gerekir²⁴⁴. Böyle bir halde, bu andan itibaren kiralananana ilişkin bir meselede TBK m. 349 uygulanabilmelidir. Buna karşılık, kiralanan kira

²⁴² Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 55. Cumalı tezinde, bu görüşe yakın durmaktadır. Yazar, taşınırların kapsam dışında kalmaması gerektiğini belirterek, TBK m. 349 hükmünün taşınır ve taşınmaz kirası ayırımına gitmeksizin aile konutu ile ilgili tüm kira sözleşmelerinde uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Cumalı, s. 56.

²⁴³ Yavuz/Acar/Özen, s. 640.

²⁴⁴ Hacısalihoglu, s. 26; Acar, s. 65; Şıpka, s. 113.

sözleşmesinin başladığı andan itibaren aile konutu niteliğini taşısa bile, eşlerin boşanması ile bu niteliğini kaybedecektir ve TBK m. 349'un uygulama alanından çıkacaktır. Zira aile konutu ancak evlilik birliği²⁴⁵ devam ettiği müddetçe geçerliliğini korumaktadır²⁴⁶. Bu durumda eşlerin boşanması ile aile konutu niteliği sona ereceği için kiracı eşin fesih anında eski eşin rızasını aramasına gerek olmayacaktır²⁴⁷.

C. FESHİN DİĞER EŞİN RIZASINI GEREKTİRMESİ

a. Genel Olarak

Kiralananın aile konutu olduğu durumlarda, kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için, TBK m. 349'da açık olarak belirtildiği üzere eşin rızası aranacak olup; aksi halde kira sözleşmesine taraf olan eş sözleşmeyi sona erdiremeyecektir. Hüküm ile sağlanmak istenen, kira sözleşmesine taraf olan eşin aile birliğini düşünmeksizin tek taraflı bir irade ile sözleşmeyi sona erdirmesinin önüne geçerek, ailenin zor durumda kalmasını önlemektedir²⁴⁸. Bu şekilde ailenin korunması amacına yönelik olarak düzenlenen hükmün, aksine karar verilmesinin söz konusu olmadığı belirtilerek, mutlak nitelikte emredici olduğu kabul edilmektedir²⁴⁹.

Bu koruma hükmü kira sözleşmesine özgüdür. Zira Yarg. Hukuk Genel Kurulu kararlarında, taşınmaz kullanımının ücrete tabi olmaması durumunda, taşınmazın

²⁴⁵ Evlilik birliği ile aile aynı anlamlara gelmemektedir. Aile kavramı geniş, dar yahut çekirdek aile gibi bir çok değişik anlama gelebilirken, evlilik birliği yalnızca kadın ile erkek arasında meydana gelmiş olan hukuksal ilişkiyi ifade eder. Bu iki kavram aynı anlama gelmemekle beraber aileden söz edilebilmesi için öncelikle evlilik birliğinin varlığı aranmaktadır. Konuya ilişkin bkz. *Acar*, s. 21.

²⁴⁶ Yargıtay'ın aynı yöndeki kararı: “ *Türk Medeni Kanunu'nun...194. maddesi evlilik devam ettiği sürece uygulanabilir. Bu nedenle, evlilik sona erdikten sonra konut, aile konutu özelliğini kaybettiğinden bu hükmün uygulama imkanı bulunmamaktadır...*” şeklindedir, Yarg. 2. HD. 13.01.2010, 19922/387, karar için bkz. *Acar*, s. 21.

²⁴⁷ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 320; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 641; *Akyiğit*, s. 165.

²⁴⁸ *Yavuz/Acar/Özen*, s. 640.

²⁴⁹ *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 54; *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s.6.

aile konutu niteliğine sahip olmasının bir önemi olmadığı belirtilmektedir²⁵⁰. Hüküm kira sözleşmesine özgü olmakla beraber, kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin feshedilmesi durumunu kapsamaz. Kiraya veren yasada öngörülmüş olan sebeplerden birinin varlığı halinde eşin rızası olmaksızın sözleşmeyi sona erdirebilir²⁵¹.

b. Rızanın Verilme Anı

Kira sözleşmesine taraf olan eşin yapacağı fesih bildirimini için diğer eşin rızası gerekmeye beraber, bu bildirim geçerliliği açısından rızanın verildiği an saptanmalıdır. Zira rızanın verilme anı fesih bildirimini geçerliliğini etkilemektedir. Henüz fesih bildiriminde bulunup bulunmayacağı konusunda kesin karara varmamış olan kiracı eşin, bildirimde bulunma ihtimaline yönelik olarak diğer eşten rıza açıklamasında bulunmasını istemesi yerinde olmaz. Bu şekilde henüz kesin olmayan bir bildirim için önceden yetki verilmesi geçerli bir rıza beyanı olarak kabul edilemez²⁵². Buna karşılık kiracı eşin somut ve sürelerine uygun olarak fesih bildiriminde bulunacağı durumlarda, fesih bildiriminde bulunmadan önce diğer eşten rıza alması halinde bu rıza geçerlidir²⁵³. Diğer yandan, bildirim yapılmasından önce rıza verilmemiş olup sonrasında rıza verilmiş ise durum farklı olacaktır. Bu halde fesih bildirimini, bildirim yapıldığı andan rızasının verildiği ana kadar geçen sürede askıda hükümsüz bir işlem olarak değerlendirilecektir²⁵⁴. Bildirim yapılmasının ardından diğer eş tarafından icazet

²⁵⁰ Yarg. 14. HD. 10.11.2009, 11637/ 12588 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017); Yarg. HGK. 28.01.2009, 14-833/ 29(www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017); *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 320.

²⁵¹ *Acar*, s. 71; *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s.11; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 641.

²⁵² *Kamacı*, s. 130; *Emel Badur*, Eşin Rızası, TBB Dergisi, Sayı: 109, 2013, s. 274; *Öztaş*, s. 207; *Saatçioğlu*, s. 172. Ayrıca *Öztaş*'a göre, böyle bir durum fiil ehliyetinin sınırlandırılması anlamına gelecek olup, emredici bir düzenleme olan TBK m. 23'e aykırılık teşkil eder. Bkz. *Öztaş*, s. 207

²⁵³ *Gümüüş*, Kira Sözleşmesi, s. 59; *Kamacı*, s. 131; *Öztaş*, s. 207; *Saatçioğlu*, s. 175; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 337.

²⁵⁴ *Gümüüş*, Kira Sözleşmesi, s. 60; *Şipka*, s. 149; *Doğan*, Aile Konutu, s. 291; *Veysel Başpınar*, Türk Medeni Kanunu ile Aile Hukukunda Yapılan Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz, AÜHFD, Cilt: 52, Sayı: 3, 2003, s. 93. Cumalı, burada bir askıda hükümsüzlük halinin söz konusu

verilmesi ile bildirim, geçerli bir bildirim niteliği kazanacaktır²⁵⁵. Ayrıca konuya ilişkin doktrinde ileri sürülen bir görüşe göre, TBK m. 46/2’de yer alan yetkisiz temsile ilişkin düzenleme kıyasen uygulanarak diğer eşin rıza göstermesi için uygun bir süre tanınması da söz konusu olabilecektir. Kiraya veren icazet vermesi amacıyla sözleşmeye taraf olmayan eşe uygun bir süre tanıyabilecek, ancak bu süre sona erinceye kadar eşin onay vermemesi red anlamına gelecektir²⁵⁶. Belirtilen süre içinde rıza verilmemiş olması nedeniyle, askıda hükümsüz olan işlem kesin hükümsüz hale gelecektir.

Üzerinde durulması gereken bir diğer husus icazet verilmiş olsa dahi, bu icazetin fesih bildirimini için gerekli olan süreye uygun şekilde verilmiş olmasıdır²⁵⁷. Örneğin, belirli süreli bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiracının sözleşme süresi sona ermeden on beş gün evvel fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi sona erdirmesi gerekir. Böyle bir sözleşmede kiralanan aile konutu ise, fesih bildirimine ilişkin olan on beş günlük süre diğer eşin rızası bakımından da geçerli olacaktır. Bu nedenle sözleşmeye taraf olmayan eşin, en geç sözleşme süresinin bitimine on beş gün kala icazet vermesi gerekecektir²⁵⁸. Bu şekilde, fesih bildirimine ilişkin süreyi diğer eşin rızası bakımından da aramak, sürenin düzenlenme amacına da uygundur. Zira on beş günlük fesih süresi ile amaçlanan, kiraya verenin sözleşmenin feshine ilişkin hazırlık yapabilmesi ve bu süreç içinde yeni bir kiracı arayışına girebilmesidir. Sözleşme sona erinceye kadar diğer eşin rızası kabul ediliyor olsaydı, verilmiş olan on beş günlük süre anlamını yitirecek ve kiraya veren belirtmiş olduğumuz hazırlıkları yapamayacaktı²⁵⁹.

olmadığını belirterek diğer eş rıza vermediği sürece işlemin hukuki müeyyidesinin yokluk olduğunu ileri sürmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. *Cumalı*, s. 100.

²⁵⁵ *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s. 12; *Badur*, s. 266; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 337; *Murat Doğan*, Medeni Kanun’un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu, AÜEHFD, Cilt: 4, Sayı: 1-4, 2002, s. 291; *Acar*, s. 75; *Barlas* s. 128; *Burçin Bayburtlu*, “Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu”, İBD, Cilt: 85, Sayı: 5, İstanbul 2011, s. 166; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 642; *Akyiğit* s. 164; *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 59; *Şıpka*, s. 149; *Armutçuoğlu*, s. 427; *Cumalı*, s. 97.

²⁵⁶ *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 60; *Akyiğit* s. 164-165; *Saatçioğlu*, s. 176.

²⁵⁷ *Acar*, s. 69; *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 58; *Öztaş*, s. 208; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 642.

²⁵⁸ *Acar*, s. 69; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 341.

²⁵⁹ *Acar*, s. 69.

Gümüş eserinde, rızanın uygun süre içerisinde verilmemesi durumunda, sonraki fesih dönemi için geçerli olabileceğinden bahseder. Bu görüşe göre, kiracı eş, süresinde yapılmamış olan rızaya dayanarak sonraki fesih dönemi için geçerli olacak şekilde fesih beyanında bulunabilecektir. Yazar bu görüşüne dayanak olarak TBK m. 328/2'yi göstermekte ve rızanın sonraki fesih dönemi için geçerli olmasını bu hükmün kaçınılmaz bir sonucu olarak kabul etmektedir²⁶⁰.

c. Rızanın Şekli

Kira sözleşmesinin feshi için diğer eş tarafından verilen rıza herhangi bir şekle tabi değildir²⁶¹. TBK m. 349 eşin rızasını şekil şartına bağlamamakla beraber rızanın açık olarak verilmesi gerektiğini belirtmektedir. Açık olarak verilecek rızadan bahsedilmesi nedeniyle, eşin örtülü olarak vereceği rıza yeterli olmayacaktır²⁶². Dolayısıyla eşin, fesih bildirim yapıldığı sırada açık olarak rıza göstermeyip sessizliğini koruması halinde rızası olmadığı sonucuna ulaşılabilecek ve bu nedenle fesih bildirim geçersiz kabul edilecektir. Örneğin, açık olarak rıza vermemiş olan eşin fesih bildiriminden ardından evi boşaltma yönündeki davranışları rıza yerine geçmeyecek ve sırf bu davranışları nedeniyle eş rıza vermiş kabul edilmeyecektir. Eş sadece tarafları yanıltma amacıyla örnekte belirttiğimiz davranışlarda bulunur açık olarak rıza göstermezse bu halde işlemin geçersizliği nedeniyle kendi eşine ve kiraya verene karşı tazminat ödeme yükümlülüğü söz konusu olabilecektir²⁶³.

Doktrinde, rıza daha da özelleştirilmiş ve rızanın somut olarak fesih bildirim için verilmesi gerektiği açıklanmıştır. Eşin şüpheye yer vermeyecek şekilde işlemi onayladığı anlaşılmalıdır. Ayrıca rızanın genel ve soyut şekilde verilmesi

²⁶⁰ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 58.

²⁶¹ Armutçuoğlu, s. 427; Başpınar, s. 93; Barlas, s. 128; Doğan, Aile Konutu, s. 291; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 59; Yavuz/Acar/Özen, s. 643; Zevkliler/Gökyayla, s. 337; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 321; Uçar, s. 46.

²⁶² Akıntürk/ Ateş Karaman, s. 122; Cumalı, s. 91; Doğan, Aile Konutu, s. 291; Şıpka, s. 150; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 321; Kamacı, s. 130; Kılıçoğlu, Eşin Rızası, s. 6.

²⁶³ Şıpka, s. 150.

durumunda bunun geçerlilik açısından yeterli olmayacağı belirtilmiştir²⁶⁴. Bu şekilde somut ve anlaşılır olan rızanın, kiraya verene yöneltilmesi gerekecektir. Zira kiraya verenin sözleşmenin feshedilip feshedilmeyeceğinden emin olması önemlidir²⁶⁵. Buna karşılık doktrinde bir görüş, rızanın kiracı olan eşe yöneltilmesinin de yeterli olacağını kabul etmektedir²⁶⁶.

Son olarak değinilmesi gereken husus ise, diğer eş tarafından verilecek rızanın yenilik doğuran bir hakkın kullanımı niteliğinde olmasıdır. Bu niteliği dolayısıyla rıza beyanının şarta bağlı olması mümkün değildir²⁶⁷.

ç. Diğer Eşin Rızasına Bağlı Olan İşlemler

aa. Fesih

TBK m. 349'un kapsamına giren halleri belirlemek için eşin rızasını gerektiren işlemleri tespit etmek gerekir. Belirli yahut belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin feshi bakımından eşin rızasının arandığı açıktır²⁶⁸. TBK m. 349'un lafzından da bu husus anlaşılmaktadır. Zira maddede, eşin açık rızası bulunmadıkça kira sözleşmesinin kiracı tarafından feshedilemeyeceği belirtilmiştir. Bunlara ek olarak kiracı eş fesih talebini noter vasıtasıyla ortaya koymak isteyebilir. Bu durumda noter, konutun aile konutu niteliğine sahip olduğunu biliyorsa fesih ihbarını kabul etmeden önce diğer eşin rızasının teminini istemelidir. Ancak noter konutun aile konutu olduğunu bilmiyor yahut bildiği halde fesih bildiriminde bulunmayı kabul ediyorsa bu halde yapılan

²⁶⁴ Acar, s. 74; Armutçuoğlu, s. 427; Aydoğdu/Kahveci, s. 545; Barlas, s. 128; Bayburtlu, s. 166; Cumalı, s. 91; Gümüüş, Kira Sözleşmesi, s. 59; Yavuz/Acar/Özen, s. 643; Zevkliler/Gökyayla, s. 337. İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 322.

²⁶⁵ Acar, s. 75; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 322

²⁶⁶ Acar, s. 75; Gümüüş, Kira Sözleşmesi, s. 59.

²⁶⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 643.

²⁶⁸ Sonuç olarak, TBK m. 347 kapsamına giren fesih hallerinde eşin rızasının gerektiği anlaşılmaktadır, İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 322.

fesih bildirimini geçersiz olur. İhbar yapılmış olmasına rağmen hukuksal sonuçları doğmayacak ve kira sözleşmesini sona erdirici yönde etki göstermeyecektir²⁶⁹.

Fesih bildiriminin yanı sıra bazı başka konularda da eşin rızasına başvurulması aranmaktadır. Kiralananın TBK m. 325 uyarınca, erken iadesinin söz konusu olduğu durumlarda da eşin rızası aranmalıdır²⁷⁰. Kiracı tarafından aile konutunun iade edilmesi suretiyle sözleşme erken feshedilmiş olsa dahi, eşin rızasının bulunmaması halinde sözleşme sona ermiş kabul edilmemelidir. TBK m. 349'un olağanüstü fesih halleri bakımından da uygulama alanı bulabileceği doktrinde kabul edilmektedir²⁷¹. İnceoğlu'na göre bu hal, teorik açıdan mümkün olmakla beraber çok fazla karşılaşılabilecek bir durum değildir²⁷². Zira olağanüstü fesihe neden olacak önemli bir sebebin varlığı nedeniyle, kiracının sözleşmeyi fesih isteğine karşılık eşinin buna rıza göstermemesi haklı bulunmayacak ve mahkeme duruma müdahale edebilecektir.

Diğer bir durum ise ayıba karşı tekeffül borcu nedeniyle sözleşmenin feshedilmesidir. Bu halde eşin rızası olmaksızın sözleşmenin feshi söz konusu olmamalıdır²⁷³. Zira kira sözleşmesine konu kiralanan bir aile konutudur ve kira ilişkisi fesih ile sona erecektir. Bu şartların söz konusu olduğu bir durumda eşin rızası aranmalıdır. Son olarak değinmemiz gereken husus ise, teslim sırasında temerrüt borcunun doğması halinde nasıl bir yol izlenmesi gerektiğidir. Bu halde henüz teslim gerçekleşmemiş olduğundan bir aile konutunun varlığından da söz etmek mümkün olmayacaktır. Bu şekilde aile konutunun mevcut olmadığı bir durumda eşin rızasının da sözleşmeyi sona erdirmek bakımından bir geçerlilik koşulu olarak ileri sürülemeyeceğini söylemek gerekir²⁷⁴. Dolayısıyla teslim borcunda temerrüde düşülmesi halinde kiracı eş kira sözleşmesini, diğer eşin

²⁶⁹ Kılıçoğlu, Eşin Rızası, s.11; Saatçioğlu, s. 136.

²⁷⁰ Cumalı, s. 76; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 322.

²⁷¹ Barlas, s. 132; Cumalı, s. 63; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 58; Yavuz/Acar/Özen, s. 641.

²⁷² İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 322.

²⁷³ Cumalı, s. 65 vd; Yavuz/Acar/Özen, s. 642.

²⁷⁴ Cumalı, s. 69; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 58; Yavuz/Acar/Özen, s. 643.

rızası aranmaksızın TBK m. 125 uyarınca sözleşmeden dönmek suretiyle sona erdirebilecektir²⁷⁵.

bb. Fesih İle Aynı Sonucu Doğurabilecek Hukuki İşlemler

TBK m. 349'da fesih ifadesi kullanılmakla beraber, fesih niteliği taşımayan diğer bazı hallerde de eşin rızası aranmaktadır. Bunlardan ilki, ikale anlaşmasıdır. İ kale anlaşması, tarafların aralarındaki sözleşme ilişkisini sona erdirmek amacıyla karşılıklı olacak şekilde alacaklarından ve borçlarından vazgeçmeleri olarak tanımlanır²⁷⁶. Bu şekilde tanımlanmış olan ikale anlaşmaları, kira sözleşmeleri bakımından da uygulama alanı bulmaktadır. Ancak, kiralananın aile konutu olduğu bir kira sözleşmesinde kiracı eşin sözleşmeyi düşüncesizce yahut kötü niyetli olarak sona erdirmesinin önüne geçmek amacıyla diğer eşin rızasına başvurulmaktadır. Bu sebeple kiralananın aile konutu olduğu kira sözleşmesine yönelik yapılan bir ikale anlaşmasında tarafların ortak iradesiyle sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkünse de, bu durum aile konutunun kaybına yol açacağı için diğer eşin rızasının aranması gerektiği doktrinde savunulmaktadır²⁷⁷.

Doktrinde eşin rızasının gerekliliğinden bahsedilen diğer bazı haller ise, yazılı tahliye taahhüdü verilmesi ve tahliye davasının kabul edilmesidir²⁷⁸. Kiracı tarafından yazılı tahliye taahhüdü verilmesi halinde TBK m. 352/1 uyarınca, belirli bir sürenin sonunda kira sözleşmesine konu yerin boşaltılması gerekecektir. Bu durumun, fesih bildirimini ile sözleşmenin sona erdirilmesi haline oldukça yakın bir sonuç doğurması nedeniyle eşin rızasına tabi olması gerektiği

²⁷⁵ *Gümüş, Kira Sözleşmesi*, s. 58.

²⁷⁶ *Eren, Genel Hükümler*, s. 1284; *Cumalı*, s. 71; *Saatçioğlu*, s. 138.

²⁷⁷ *Acar*, s. 70; *Aydoğdu/Kahveci*, s. 544; *Barlas*, s. 132; *Cumalı*, s. 71; *Nohut*, s. 57; *Saatçioğlu*, s. 138.

²⁷⁸ *Armutçuoğlu*, s. 420; *Badur*, s. 274; *Bayburtlu*, s. 166; *Barlas*, s. 132; *Gümüş, Kira Sözleşmesi*, s. 58; *Nohut*, s. 57; *Acar*, s.70; *Cumalı*, s. 71-73; *Kılıçoğlu*, *Eşin Rızası*, s.11-12; *Aydoğdu/Kahveci*, s. 544; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 337; *şıpka*, s. 134; *Kamacı*, s. 126; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 641; *Saatçioğlu*, s. 139. Yarg.'ın aynı yöndeki görüşü, Yarg. 12. HD. 24.05.2004, 8225/13095 bkz. *İnceoğlu*, *Kira Hukuku II*, s. 323.

belirtilmektedir²⁷⁹. Tahliye davasının kabul edilmesi hususunda ise, sözleşmeye taraf olmayan eşe herhangi bir def'i imkanı sağlanmamıştır. Ancak kiracı eşin düşüncesizce yahut kötü niyetli şekilde sözleşmeyi sona erdirici hareketine karşılık diğer eşin korunabilmesi amacıyla, açılmış olan tahliye davasının kabulüne yönelik olarak diğer eşin rızasının aranması doğru olacaktır²⁸⁰. Bu noktada değinilmesi gereken husus borca aykırı davranış nedeniyle kiraya veren tarafından açılmış olan tahliye davasıdır. Bu halde eşin rızasından bahsedilemeyecektir²⁸¹. Zira kiraya verenin sözleşmeyi sona erdirebilmesi için eşin rızası aranan bir şart değildir. Buna karşılık kiracı olmayan eşin önlem alabilmesi için ödeme ihtarlarının tahliye davasından önce eline geçmesi gerekir. Ancak böyle bir bildirim yapılabilmesi, TBK m. 349/3 uyarınca, kiracı olmayan eşin sözleşmeye bildirim yoluyla taraf olmasına bağlıdır. Sözleşmeye taraf olmanın ardından borcun ödenmemesi dolayısıyla gönderilen ihtarlar kendisine de bildirilecek ve böylece tahliye davası öncesi haberdar olarak önlem alabilecektir²⁸².

Doktrinde tartışmalı olmakla beraber şerhin kaldırılması ve tadil sözleşmesi yapılması da eşin rızasına tabi tutulmaktadır. Taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin tapuya şerhi TBK m. 312'de düzenlenmiş ayrıca, TMK m. 1009'da bu durum kira sözleşmesinden doğan kişisel haklar arasında sayılmıştır. Tapu sicilinde yer alan kira şerhinin kaldırılması halinde kira sözleşmesi doğrudan sona ermeyecek ancak koruyucu vazife gören bu şerhin kaldırılması kiraya verenin tahliye davası açarak sözleşmeyi sona erdirebilmesini mümkün kılacaktır²⁸³. Bu nedenle şerhin kaldırılması halinde, sözleşmeye taraf olmayan eşin rızasının aranması gerektiği

²⁷⁹ Kılıçoğlu, Eşin Rızası, s.11-12.

²⁸⁰ Saatçioğlu, s. 139.

²⁸¹ Acar, s. 67; Cumalı, s. 63; Hacısalihoğlu, s. 26-27; Yavuz/Acar/Özen, s. 641.

²⁸² İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 324. İBK'da bu husus farklı şekilde ele alınmıştır. İBK m. 266n göre borcun ödenmediğine dair bildirim yapılması için kiracı olmayan eşin sözleşmeye taraf olmasına gerek bulunmamaktadır. İBK m. çevirisi için bkz. Ceylan, s. 226.

²⁸³ Saatçioğlu, s. 140-141.

genel olarak savunulmaktadır²⁸⁴. Ancak Barlas, kira şerhinin kaldırılmasının sözleşmenin sona ermesi anlamına gelmeyeceğini yahut doğrudan böyle bir sonuca yol açmayacağını belirtmekte ve bu durumda eşin rızasının aranmasının yerinde olmadığını ileri sürmektedir. Ayrıca eşin rızasının istisnai bir düzenleme olduğunu, sınırlama getiren bu tarz hükümlerin uygulama alanlarının genişletilmemesi gerektiğini vurgulamaktadır²⁸⁵.

Tadil sözleşmesine değinecek olursak, kullanım hakkını kapsam yahut zaman bakımından daraltan veya ortadan kaldıracı olacak sözleşmelerin kiracı olmayan eşin rızası alınmaksızın yapılmaması gerektiği savunulmaktadır. Her ne kadar; TBK m. 343 uyarınca, kira bedelinin belirlenmesi dışında kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine olacak şekilde bir değişiklik yapılamayacağı belirtilse de bu hüküm kiracıyı korumaya yöneliktir. Kiracı eşin korumasının yanı sıra kira sözleşmesine taraf olmayan eşin barınma hakkının da olumsuz şekilde etkilenmesinin önüne geçilmesi gerekir²⁸⁶. Bu durum özellikle tadil sözleşmesinin, kira sözleşmesinin süresinin kısaltılması amacı ile yapıldığı hallerde karşımıza çıkar. Daha kısa bir süreye karar verilmesi ile sözleşmenin sona erme zamanı da öne çekilmiş olacak ve bu durum barınma hakkını olumsuz yönde etkileyecektir. Bu nedenle, sürenin kısaltılmasına yönelik olarak yapılacak tadil sözleşmesinin, kira sözleşmesine taraf olmayan eşin rızasına dayanması gerektiği doktrinde savunulmaktadır²⁸⁷. Buna karşılık İnceoğlu, TBK m. 347 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında sürenin sona ermesi ile sözleşmenin de sona ermeyeceğini belirtmektedir. Dolayısıyla sürenin kısaltılması, aile konutunun kullanımının sınırlandırılmasına yol açmayacaktır. Yazara göre bu halde sadece, on yıllık uzama süresi daha önce işlemeye başlayacağı için daha önce dolacaktır. Sırf bu nedenle tadil sözleşmesinin bir fesih beyanı olarak yorumlanmaması gerekir.

²⁸⁴ *Acar*, s. 70; *Badur*, s. 274; *Armutçuoğlu*, s. 420; *Cumalı*, s. 79; *Nohut*, s. 57; *Şıpka*, s. 134; *Saatçioğlu*, s. 141; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 641; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 337.

²⁸⁵ *Barlas*, s. 132. Ayrıca yazar sadece kadını koruma amacı ile hukuk prensiplerini zorlamaktan kaçınılması gerektiğini de açıklamaktadır. Bkz. *Barlas*, s. 132.

²⁸⁶ *Cumalı*, s. 70; *Saatçioğlu*, s. 178.

²⁸⁷ *Acar*, s. 70; *Badur*, s. 274; *Gümüş*, *Kira Sözleşmesi*, s. 58-59; *Cumalı*, s. 70; *Armutçuoğlu*, s. 420; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 641.

Zira on yıllık süre uzunluğu nedeniyle eş için yeterli bir güvence teşkil etmektedir²⁸⁸.

Son olarak iki hususta daha kiracı olmayan eşin rızasının arandığı doktrinde kabul edilmektedir. Bunlar, kira sözleşmesinin kiracı tarafından devri²⁸⁹ ve alt kira sözleşmesinin²⁹⁰ yapılması halleridir. Kira sözleşmesinin devri TBK m. 323'te ayrıntılı şekilde düzenlenmektedir. Sözleşmenin devri ile birlikte üçüncü kişi kiracı sıfatına sahip olacak ve kiracı eş sözleşmenin tarafı olmaktan çıkacağı için aile konutu kaybedilmiş olacaktır. Bu durum devrin, fesih ile aynı sonucu doğurduğunu gösterir. Aile konutunun kaybedilmesinin önüne geçmek ve ailenin korunması amacı ile kira sözleşmesinin devri ihtimalinde diğer eşin rızasının aranması yerinde olacaktır²⁹¹. Ayrıca, İnceoğlu TMK m. 194/1'e atıf yapmakta ve alt kira ilişkisi bakımından da kiracı olmayan eşin rızasının aranmasını yerinde bulmaktadır²⁹². Atıf yapılan fıkraya göre, "*Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça... aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki haklarını sınırlayamaz.*" Aile konutunun devredilemeyeceği ifadesinden, aile konutuna ilişkin olan kira sözleşmesinin de devredilemeyeceği anlaşılmalıdır. Ayrıca aile konutu üzerindeki hakların sınırlanamayacağı ifadesinden yola çıkılarak, eşin rızasının aile konutunun kiraya verileceği hallerde de aranması gerektiği sonucuna ulaşılır²⁹³. TMK 194/1'de aile konutunun kiraya verilmesinde eşin rızasının aranması durumu, aile konutunun yalnızca malik tarafından kiraya verilmesi ihtimaliyle sınırlandırılmamıştır. Dolayısıyla maddenin, kiracı tarafından alt kiraya verilen aile konutunu da kapsadığı anlaşılmalıdır²⁹⁴.

²⁸⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 323.

²⁸⁹ Acar, s. 66; Badur, s. 275; Cumalı, s. 74-75; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 59.

²⁹⁰ Acar, Aile Konutu, s. 66; Badur, s. 275; Cumalı, s. 74-75; Öztan, 199.

²⁹¹ Cumalı, s. 75-76; Saatçioğlu, s. 140.

²⁹² İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 324.

²⁹³ Faruk Acar, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321), Yenilenmiş 2. Bası, İstanbul 2015, s. 84; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 39.

²⁹⁴ İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 324.

d. Diğer Eşin Rıza Vermemesinin Sonuçları

aa. Genel Olarak

Yukarıda da belirttiğimiz üzere aile konutlarında kiracının sözleşmeyi fesih bildirimini ile sona erdirebilmesi için diğer eşin rızası aranmaktadır. Rıza olmaksızın yapılan bildirim, geçerli bir fesih bildirim niteliği taşımayacak ve sözleşme bu bildirimle ilgili olarak sona ermeyecektir. Sözleşmenin sona ermeyeceği hükümde açık olarak ifade edilmemiş olmakla beraber, hükmün amacına bakıldığında bu sonuca ulaşmak yerinde olacaktır²⁹⁵.

Fesih bildiriminin yapıldığı sırada kiraya verenin iyi niyetli olması, kiracının evli olduğunu yahut konutun aile konutu niteliği taşıdığını bilmiyor olması sonucu etkilemez. Kiracı tarafından yapılmış olan fesih bildirimine rağmen sözleşme devam eder²⁹⁶. Böyle bir durumda rızası olmayan eş kiralananın iadesini isteyebilirken, buna karşılık durumu gizleyen kiracının ise tazminat sorumluluğu gündeme gelebilir²⁹⁷. İsviçre Hukuku'nda, bu gibi durumların önüne geçmek amacıyla kiracının medeni halinde sonradan meydana gelecek değişiklikleri kiraya verene bildirmesinin kira sözleşmesinin bir yan edim yükümlülüğü olduğu ileri sürülmektedir²⁹⁸.

bb. Doktrinde Tanınan İstisnalar

TBK m. 349'da ifade edildiği üzere, kiracı tarafından, diğer eşin rızası olmaksızın yapılan fesih beyanı geçersiz olup sözleşmeyi sona erdirmez. Buna karşılık doktrinde bazı durumlar istisna olarak kabul edilmekte ve bu durumların varlığı halinde fesih bildirimini geçerliliğini koruyarak sözleşmeyi sona erdirmektedir. Bu istisnalardan ilki, evlilik birliğinin geçersizlik ileri sürülmeden

²⁹⁵ *Barlas*, s. 131-132; *Cumalı*, s. 101; *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s.12; *Doğan*, Aile Konutu, s. 291; *Şıpka*, s. 148. İBK m. 2660'da ise TBK'nın aksine bu durumun açık olarak ifade edildiğine ilişkin bkz. *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 325.

²⁹⁶ *Acar*, Aile Konutu, s. 66; *Şıpka*, s. 148.

²⁹⁷ *Şıpka*, s. 148.

²⁹⁸ *Şıpka*, s. 148.

önce boşanma ile sona ermesidir²⁹⁹. Bu halde işlem başından itibaren geçerli sayılmalıdır. Zira işlemin eksik sayılma nedeni boşanma ile ortadan kalkmış olur³⁰⁰.

Diğer bir durum ise henüz geçersizlik ileri sürülmemişken kira sözleşmesine konu olan kiralananın, aile konutu niteliğini kaybetmesidir³⁰¹. Aile konutu niteliğinin kaybına yol açan hallere; eşlerin karşılıklı anlaşmak suretiyle başka bir konuta taşınmaları, diğer eşin kendi rızası ile aile konutunu terk etmiş olup bir daha geri dönme niyetinin olmaması, feshe konu olan konutun artık aile konutu olarak kullanılmadığının açık olması örnek olarak verilebilir³⁰². Bu gibi hallerden birinin varlığı halinde artık diğer eş fesih bildirimini geçersiz olduğunu ileri süremeyecektir. İnceoğlu'na göre, bu gibi hallerde bir istisnadan bahsetmek yerine, geçersizliğin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması durumu oluşturacağından bahsetmek daha doğru olacaktır. Yazar'a göre her somut olay değerlendirilerek hakkın kötüye kullanılması teşkil edip etmediği saptanmalıdır³⁰³.

Doktrinde savunulmakta olan bir başka istisna ise, kiracı olmayan eşin rızasının alınamayacağı acil bir halin söz konusu olması durumudur. Aciliyet nedeniyle hakimden izin alınacak vakit olmamalı ve ayrıca diğer eşin menfaati de bu bildirim yapılması yönünde olmalıdır. Bu halde, mahkeme kararı olmaksızın, kiracı eş tarafından yapılan fesih bildirimini ile sözleşmenin sona ereceği ileri sürülmektedir³⁰⁴. Ancak, aksi yöndeki görüş TBK m. 349/2'nin bu istisnaya engel olacağını savunmaktadır³⁰⁵. TBK m. 349/2'de açık olarak: *"Bu rızanın alınması mümkün olmazsa... kiracı, hakimden bu konuda bir karar vermesini isteyebilir."* şeklindeki ifadeye yer verilmiştir. Hükme göre rızanın alınamayacağı durumlarda

²⁹⁹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 59; Şıpka, s. 171; Saatçioğlu, s. 189.

³⁰⁰ Kiracı eşin fesih bildiriminde bulunmasının ardından boşanma gerçekleşmiş ancak boşanma öncesinde diğer eş tarafından geçersizlik ileri sürülmemişse, boşanmanın ardından fesih bildirimini geçerli olarak kabul edilmesi gerektiğini savunan görüş için bkz. Şıpka, s. 171.

³⁰¹ Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 59; Şıpka, s.171-172; Saatçioğlu, s. 190.

³⁰² Şıpka, s. 172.

³⁰³ İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 325.

³⁰⁴ Acar, Aile Konutu, s. 70; Cumalı, s. 104; Şıpka, s.172.

³⁰⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 325.

hakim kararına başvurulması gerekmektedir. Kanun koyucunun bu yöndeki düzenlemesi, rızanın alınmadığı acil bir durumda mahkeme kararına başvurmaksızın sözleşmenin sona ereceğini kabul edilmesine engeldir.

e. Hâkim Kararıyla Rızanın Verilmesi

aa. Genel Olarak

Diğer eşin rızasının elde edilemediği bazı hallerde kiracı eşe mahkemeye başvurabilme imkanı verilmiştir. Bu haller, kiracı olmayan eşin haklı bir sebebe dayanmaksızın rıza göstermekten kaçınması veya eşten rıza alınmasının mümkün olmamasıdır. TBK m. 349/2 uyarınca, bu durumlardan birinin varlığı halinde kiracı eş mahkemeye başvurarak hakimden karar alınmasını isteyebilecektir. Düzenlemeden anlaşıldığı üzere, diğer eşin rıza vermeye ilişkin olan hakkı aynı zamanda evlilik birliği kuralları çerçevesinde bir yükümlülük olarak da kabul edilmektedir. Kanun koyucu, bu sayede, aile konutunu koruma amacına yönelik hareket ederken aynı zamanda taraf adaletini de gözetmiştir. Dolayısıyla hak sahibi olan kiracı eşin yahut ailenin menfaatlerinin söz konusu olduğu TBK m. 349/2'deki hallerden birinin varlığı durumunda, kiracı eş diğer eşin rıza vermesi gerekmeksizin hakime başvurabilecektir³⁰⁶. Bu durumda mahkemenin kararı sözleşmenin feshine ilişkin olmayıp, eşin tek başına fesih bildiriminde bulunabileceğine ilişkin olacaktır³⁰⁷.

Bu hükümden faydalanılarak hakime başvurunun yapıldığı bir ihtimalde, kiracı, başvuru öncesinde fesih beyanında bulunmamışsa hakimin vereceği karar sonrasında artık tek başına sözleşmeyi feshetme yetkisine sahip olacaktır³⁰⁸. Eşin rızasının alınmasının mümkün olmadığı bir halde, kiracı eşin rızanın alınmamasının nedenini ve fesih bildiriminin aciliyeti ile feshin ailenin

³⁰⁶ Şıpka, s. 173.

³⁰⁷ Kılıçoğlu, Eşin Rızası, s. 13; Yavuz/Acar/Özen, s. 643.

³⁰⁸ Doğan, Aile Hukuku, s. 294; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 61; Şıpka, s. 174-175.

menfaatini koruma amacına yönelik olduğunu ispatlaması gerekecektir³⁰⁹. Diğer eşin rızasının alınması mümkün ve fakat rıza vermekten kaçınması halinde ise, kiracı eş sebeplerin mevcut olduğunu ve ciddi olduğunu ispat etmek zorunda kalacaktır³¹⁰. Kiracı eşin fesih bildiriminde bulunmasının ardından hakime başvuruda bulunması durumunda ise, hakimden feshin geçerliliğine ilişkin onay alması gerekecektir³¹¹. Kiracı eşin, bu durumda da yukarıda saymış olduğumuz hususları ispatlaması gerekir.

Kiracı eşin fesih bildiriminde bulunduğu ancak sonrasında diğer eşin icazet vermediğini açıklaması nedeniyle işlemin kesin hükümsüz hale geldiği durumu da incelemek gerekir. Böyle bir durumda kiracı eşin mahkemeye başvurusu, hakimden izin almak suretiyle işlemin tekrar yapılmasına yönelik olacaktır. Zira bu halde kesin hükümsüzlük nedeniyle hakimin işlemi geçerli kılması mümkün değildir. Kiracı eş ancak, hakimden işlemi tekrar yapabileceğine dair izin almasının ardından tek başına fesih bildiriminde bulunabilecektir³¹².

bb. Rızanın Alınmasının Mümkün Olmaması

Sözleşmeye taraf olmayan eşin rızasının alınmasının mümkün olmaması durumunda kiracı, isteği doğrultusunda mahkemeye başvurabilecektir. Rızanın alınmasının mümkün olmadığı hallerde; eşin gaip olması, uzun süredir eşten haber alınamıyor olması yahut eşin ayırt etme gücünden yoksunluğunun söz konusu

³⁰⁹ Şipka, s.174; Kamacı, s. 131; Badur, s. 264; Saatçioğlu, s. 185.

³¹⁰ Şipka, s. 175.

³¹¹ Şipka, s. 174-175; Barlas, s. 130. Gümüş, diğer eşten rızanın alınmasının mümkün olmadığı bir halde hakimin kararının geçmişe etkili olmayacağını savunmaktadır. Böyle bir durumda kiracı eş tarafından rıza alınmaksızın yapılan fesih bildiriminin hakim kararı ile başından itibaren geçerli hale getirilemeyeceğini ileri sürmektedir. Buna karşılık eşten haklı sebep olmaksızın rıza alınmadığı bir halde, hakim kararının geçmişe etkili sonuç doğurabileceğini belirterek, bu halde rıza alınmaksızın yapılmış olan fesih bildiriminin hakimin vereceği karar ile başından itibaren geçerli hale gelebileceği görüşünü benimsemektedir. Yazar'ın görüşü hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 61.

³¹² Barlas, s. 130.

olması durumları örnek olarak verilebilir³¹³. Kiracı eş, bu şekilde rızanın alınmasını imkansız kılan hallerden birinin varlığına dayanabilecektir. Ancak rızanın alınmasının mümkün olmadığı bir durum mevcut ve fakat bu durum kalıcı değilse, bu halde mahkemeye başvurmuş olan kiracı eşin sözleşmenin sona erdirilmesi ihtiyacının çok acil olduğunu hakime ispatlaması gerekecektir³¹⁴.

Ancak eşin yasal temsilcisi varsa, bu durumda yasal temsilciye başvurmak ve onun rızasını almak gerekecektir³¹⁵. Yasal temsilci haklı bir sebep göstermeksizin rıza vermektan kaçınırsa bu durumda kiracı eş, TBK m. 349/2'ye dayanarak, hakimden fesih hakkını tek başına kullanabilme yetkisi isteyebilecektir³¹⁶.

cc. Diğer Eşin Rıza Vermektan Kaçınması

Hakim kararına başvurulmuş diğer hal ise, sözleşmeye taraf olmayan eşin haklı bir sebep olmaksızın rıza vermektan kaçınmasıdır. Diğer eşin sadece keyfi olarak rıza vermektan kaçınmak suretiyle kiracı eşini yahut aileyi ekonomik açıdan zor durumlara sokması doğru olmayacaktır. Zira diğer eşe sağlanan rıza hakkı aynı zamanda yükümlülük olarak kabul edilmelidir. Böyle bir durumda hakim, eşin rıza vermektan kaçınmasının haklı bir nedene dayanıp dayanmadığını inceleyerek sonuca ulaşacaktır. Eşin rıza vermemesinin haklı bir nedene dayanmadığı durumlarda TMK m.2 uyarınca, hakkın kötüye kullanılması gündeme gelecektir. Hakimin bu durumu tespit etmesinin beraberinde kiracı eşe tek başına fesih hakkı tanınması söz konusu olabilecektir³¹⁷.

Doktrinde bu konuya ilişkin verilen örneklerden biri, kiralananın bulunduğu yerin kiracının sağlığını koruması bakımından uygun bir çevrede olmamasına

³¹³ *Acar*, Aile Konutu, s. 76; *Cumalı*, s. 103; *Doğan*, Aile Konutu, s. 293; *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 60; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 643; *Zevkliler/Gökyayla*, s. 337.

³¹⁴ *Bayburtlu*, s. 166.

³¹⁵ *Cumalı*, s. 103; *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 60; *Şıpka*, s. 174.

³¹⁶ *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s. 60; *Şıpka*, s. 174.

³¹⁷ *Şıpka*, s. 174-175; *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s. 12.

rağmen eşin rıza göstermekten kaçınıyor olmasıdır³¹⁸. Ayrıca, ailenin kiralanan yere ilişkin kira bedelini ödeyecek ekonomik güçten yoksun olması yahut kiracının kiralananndan başkaca bir konut satın almış olması ve artık boş yere kira bedeli ödemek istemiyor olması gibi durumlarda eşin rıza göstermekten kaçınması haline ilişkin diğer örneklerdir³¹⁹. Kiracı eşin başka bir konut alıp bu konuta geçmeyi arzuluyor olması halinde alternatif yeni konutun ailenin eski yaşantısına devam edebilecek yeterlilikte olması ve ayrıca yeni konutun kiracı eş tarafından hemen edinilebiliyor olması gerekir. Buna karşılık, herhangi bir girişimde bulunmaksızın sadece sözel olarak arzusunu ifade eden kiracı eşin talebi dikkate alınmamalıdır³²⁰.

Ç. DİĞER EŞİN KİRA SÖZLEŞMESİNE TARAF OLMASI DURUMU

TBK m. 349/3 hükmü, “*Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimle ilgili fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.*” şeklinde kaleme alınmıştır. Bu düzenleme, TBK m. 349’un ilk iki fıkrasından farklı olarak kiracı eşin yapacağı bildirimden ziyade kiraya verenin yapacağı bildirimle ilişkindir. Diğer eş kiraya veren tarafından yapılacak bildirimlerin kendisine de yapılmasını ancak sözleşmeye taraf olması suretiyle sağlayabilecektir. Bu durumda, sözleşmeye taraf olan eşin, taraf sıfatını kazanmasının ardından kiracı eş ile beraber müteselsil sorumluluğu da doğmuş olacaktır³²¹. Müteselsil sorumluluk dolayısıyla her iki eş de kira sözleşmesinden

³¹⁸ Doğan, Aile Konutu, s. 293; Cumalı, s. 105; Kılıçoğlu, Eşin Rızası, s. 12; Yavuz/Acar/Özen, s. 643.

³¹⁹ Gümüüş, Kira Sözleşmesi, s. 61; Şıpka, s. 175; İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 326; Kılıçoğlu, Eşin Rızası, s. 12.

³²⁰ Şıpka, s. 175.

³²¹ Kiracı olmayan eşin sözleşmeye bildirimle taraf olması halinde, eşlerin müteselsilen sorumlu hale geleceği yasa da açık olarak vurgulanmaktadır. TMK m. 194/4’te bu durum şu şekilde ifade edilmektedir: “*Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.*” bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 645.

doğan tüm borçlardan sorumlu hale gelecektir³²². Örneğin, kira parasının ödenmesi noktasında müteselsil sorumluluk nedeniyle kiraya veren eşlerden birine başvurmak suretiyle ödemenin yapılması talebinde bulunabilecektir. Ayrıca, her iki eşin de sözleşmeye taraf olması ile beraber, eşlerden birinin sözleşmeyi feshetmesi diğer eşin de sözleşmeyi fesh ettiği anlamına gelmeyecek ve fesih bildiriminde bulunmamış olan eş aile konutunu tahliye tehlikesi ile karşı karşıya kalmayacaktır³²³.

Bu konuya ilişkin olarak Türk Borçlar Kanunu düzenlemesinin İsviçre Borçlar Kanunu'ndan ayrıldığını görmekteyiz. Bu noktada, TBK m. 349 her ne kadar İBK m. 266n'den esinlenilerek düzenlenmiş gibi görünse de, aynı içeriğe sahip olmadığı aşikardır. Zira Türk Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak, İsviçre Borçlar Kanunu'nun ilgili düzenlemesinde kiraya verenin diğer eşe karşı da bildirimde bulunması için kira sözleşmesine taraf olması aranan bir şart değildir. Taraf olma şartını aramayan İsviçre Borçlar Kanunu düzenlemesinin gerçek anlamda aile konutunu koruma amacını karşılamaya yönelik olduğu görülmektedir. Buna karşılık, TBK düzenlemesi müteselsil sorumluluk sonucunu doğurması nedeniyle aile konutunu korumaya yönelik olmaktan ziyade kiraya vereni koruyucu sonuçlar doğurmaktadır³²⁴.

Diğer eş yalnızca bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmenin tarafı haline gelecektir. Bu bakımdan bildirim, tek taraflı kurucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılması olarak nitelendirilmektedir³²⁵. Zira bildirim yapılması ile sözleşmeye taraf olmayan eş ile kiraya veren arasında daha önceden mevcut olmayan bir sözleşme ilişkisi meydana gelmektedir³²⁶. Bu şekilde yenilik doğuran

³²² Kılıçoğlu, Eşin Rızası, s. 16.

³²³ Şıpka, s. 113; Kılıçoğlu, Eşin Rızası, s. 11.

³²⁴ İnceoğlu, Kira Hukuku II, s. 327; Ayrıca Gümüş'ün TBK m. 349/3'e ilişkin eleştirileri için bkz Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 62 vd.

³²⁵ Acar, Aile Konutu, s.73; Kılıçoğlu, Eşin Rızası, s. 15; Saatçioğlu, s.145; Yavuz/Acar/Özen, s. 645. Cumalı, genel olarak savunulan görüşün aksine değiştirici yenilik doğuran hakkın söz konusu olduğunu ileri sürmektedir. Yazar'a göre, burada hakkın kullanılması ile yeni bir kira sözleşmesi kurulmayacak olup, var olan kira sözleşmesinin taraflarında değişiklik meydana gelecektir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Cumalı s. 115

³²⁶ Saatçioğlu, s.145-146.

hakkını kullanan diğer eşin, kiraya verene karşı bildirimde bulunması yeterli olup ayrıca kiracı eşe karşı da bildirimde bulunması gerekmez³²⁷. Kiracı olmayan eşin yapacağı bu bildirim karşısında, kiraya verenin herhangi bir itiraz hakkı söz konusu olmayacaktır. Ayrıca kiraya verenin rızası da aranan bir husus değildir³²⁸.

Kiracı olmayan eşin yapacağı bildirim herhangi bir şekilde tabi olup olmayacağının da incelenmesi gerekir. Bildirimin şekline ilişkin herhangi bir düzenleme mevcut olmadığından, bir geçerlilik şekli öngörülmediğini söylemek yerinde olacaktır³²⁹. Ancak doktrinde mevcut olan bir görüşe göre, kira sözleşmesinin herhangi bir şekilde tabi tutulması halinde, bildirim bakımından da bu şekil aranmalıdır³³⁰. Zira bildirim ile sözleşmenin taraflarında değişiklik yaratılmakta ve kiracı sıfatı ile bir kimse sözleşmeye dahil edilmektedir. Bu tür bir taraf değişikliği TBK m. 13 uyarınca, sözleşmenin değiştirilmesi olarak kabul edilmeli ve sözleşmenin şekline tabi olmalıdır³³¹. Yazarın bu görüşünün isabetli olmadığı kanısındayız. Zira TBK m. 13'te kanunda yazılı şekilde yapılması öngörülen sözleşmeler bakımından yapılan değişikliklerde yazılı şekil şartına uyulması gerektiği belirtilmektedir. Oysa ki, kira sözleşmesi bakımından kanunda herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Tarafların kendi iradeleri ile yazılı şekil şartını belirlemiş olmaları, sözleşmeye katılma bildirimini bakımından da aynı şekil şartının geçerli olması gerektiği anlamına gelmemelidir.

Diğer eşin bildirim ile sözleşmeye taraf olmasının ardından fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı ödeme süresine ilişkin bildirim bu eşe de ayrıca yapılması

³²⁷ *Yavuz/Acar/Özen*, s. 645. Yenilik doğuran bir hakkın kullanılması durumunda, bu hakkın muhatabı ile bu haktan doğrudan yahut dolaylı olarak etkilenecek olan şahsın birbirinden ayrı tutulması gerekmektedir. Mevcut durum bakımından da kiraya veren yenilik doğuran hakkın muhatabı olup, kiracı eş yenilik doğuran hakkın kullanılmasından etkilenen şahıstır. Bu nedenle diğer eşin, kiraya verene bildirimde bulunmak suretiyle bu hakkını kullanması gerekmektedir. Bkz. *Buz*, s. 207.

³²⁸ *Acar*, Aile Konutu, s. 73; *Öztaş*, s. 202-203.

³²⁹ İspat kolaylığı bakımından bildirim yazılı şekilde yapılmasının faydalı olacağına ilişkin bkz. *Akıntürk/ Ateş Karaman*, s. 123; *Saatçioğlu*, s. 147; *Doğan*, Aile Konutu, s. 297. Bildirimde bulunacak olan hak sahibi eşin bu bildirim sebebiyle belirterek, kiracının eşi olduğunu açıklamasının doğru olacağını ileri süren görüş için bkz. *Yavuz/Acar/Özen*, s. 645.

³³⁰ *Acar*, Aile Konutu, s. 72; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 645.

³³¹ *Acar*, Aile Konutu, s. 72.

gerekecektir. Anlaşılmaktadır ki, kira parasının ödememesi durumunda TBK m. 315'e dayalı olan fesih ihtarinın sözleşmenin tarafı haline gelen diğer eşe de yapılması gerekecektir³³². Hükümün kapsamında olmaması nedeniyle kiraya verenin, haklı sebebe dayalı olarak yapacağı fesih ihtarını³³³, sözleşmenin tarafı haline gelen diğer eşe karşı da yapması yükümlülüğünün söz konusu olmayacağı söylenebilmektedir. Ancak doktrinde bu durumun aksi savunulmakta ve haklı sebeple fesih hallerinde de fesih ihtarinın her iki eşe yapılması gerektiği vurgulanmaktadır. Doktrindeki görüşlerden ilki; TBK m. 349/3'te kanun boşluğu olduğundan bahsederek, fesih hakkını doğuran diğer hallerde de her iki eşe de bildirim yapılması gerektiğini belirtmektedir³³⁴. Diğer bir görüş ise, TBK m. 349/3'ün geniş yorumlanmasının uygun olacağını ileri sürmektedir. Hükümün geniş yorumlanması ile, diğer fesih hakkı doğuran durumlardan birinin varlığı halinde her iki eşe ayrı ayrı bildirim yapılması gerektiği anlaşılacaktır³³⁵. Kanaatimizce de, sözleşmenin tarafı haline gelen eşe kira sözleşmesinin sona ermesine yol açacak her türlü beyanın tebliğ edilmesi gerekir. Zira belirttiğimiz üzere diğer eş bildirim ile taraf sıfatını kazanmıştır. TMK m. 194/4'te de diğer eşin yaptığı bildirim ile sözleşmeye taraf olmasından bahsedilmektedir. Dolayısıyla TBK m. 349/3'te her ne kadar sadece fesih bildirimini ve fesih süresine ilişkin ödeme ihtarından bahsediliyor olsa da, hükümün TMK m. 194/4 ile birlikte yorumlanması ve bu iki durum dışında kalan fesih hallerinde de sözleşmenin tarafı haline gelen eşe karşı bildirim yapılması gerekir.

D. BOŞANMA HALİNDE KİRALANAN AİLE KONUTUNUN DURUMU

a. Diğer Eşin Sözleşmeye Taraf Olması Hali

³³² *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s.64; *Yavuz/Acar/Özen*, s. 646.

³³³ Haklı sebebin var olduğu hallerde; özenle kullanım yükümlülüğüne aykırılık yahut komşulara saygı yükümlülüğünün ihlal edilmesi örnek olarak verilebilir. Bkz. *Yavuz/Acar/Özen*, s.646.

³³⁴ *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s.64. Ayrıca *Gümüş*, her iki eşe ayrı ayrı yapılmamış olması durumunda bildirim kesin hükümsüz sayılması gerektiğini savunmaktadır. Bkz. *Gümüş*, Kira Sözleşmesi, s.64

³³⁵ *Yavuz/Acar/Özen*, s.646. Yazarlar; bildirim eşlere ayrı ayrı yapılmaması halinde kesin hükümsüzlük gibi ağır bir yaptırıma gerek olmadığını savunarak, geçersiz fesih nitelendirmesinin daha doğru olacağını ileri sürmektedirler. Bkz. *Yavuz/Acar/Özen*, s.647.

Eşlerin boşanması durumunda aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin sona erip ermeyeceği, sona ermemesi durumunda kiralananda hangi eşin yaşayacağını ne şekilde tespit edileceği incelenmelidir. Sözleşmeye başından itibaren taraf olmamakla beraber, sonradan kiraya verene yaptığı bildirim ile taraf olan eş bakımından durum karmaşık değildir. Bu halde artık her iki eş de sözleşmeye taraftır ve dolayısıyla boşanma durumunda dahi eşlerden biri kiralananda kalmaya devam edebilecektir³³⁶. Ancak bu şekilde, boşanmanın ardından her iki eşin de sözleşmede taraf sıfatına sahip olması bir takım sorunların çıkmasına neden olabilecektir³³⁷. Zira aşağıda ayrıca değineceğimiz eşlerden birinin kira sözleşmesine taraf olması halinde boşanma gerçekleşirse, TMK m. 254/4 gündeme gelecek ve hakim aile konutunda hangi eşin kalacağına karar verebilecektir. Ancak her iki eşin de kira sözleşmesine taraf olduğu duruma ilişkin böyle bir düzenleme yapılmamıştır. Bu nedenle boşanmanın ardından hangi eşin konutta kalmaya devam edeceği belirlenerek ortaya çıkabilecek sorunların önüne geçilmesi gerekecektir³³⁸.

İsviçre Hukuku'na bakıldığında, evlilik birliği devam ederken kiracı olmayan eşin bildirimle sözleşmeye taraf olabilmesine ilişkin bir düzenlemenin mevcut olmadığı görülmektedir. Ancak buna karşılık, İsviçre Medeni Kanunu'nun boşanmanın hüküm ve sonuçları kısmında yer alan 121. Maddesinde boşanma halinde kira sözleşmesinin devrinden bahsedilmektedir. İMK m.121³³⁹ uyarınca, mahkeme kararı ile gerekli görülmesi durumunda aile konutuna ilişkin hak ve borçlar diğer eşe devredilebilmektedir. Anlaşıldığı üzere hüküm, kiracı eşin kira sözleşmesi kapsamından çıkmasını ve diğer eşin sözleşmenin tarafı haline gelmesini sağlamaktadır. Mahkemenin sözleşmenin devrine karar vermesi

³³⁶ *Inceoğlu*, Kira Hukuku II, s. 327.

³³⁷ *Acar*, Aile Konutu, s. 72.

³³⁸ *Gökçen Kapusuz*, Mal Rejimleri ve Miras Hukuku'nda Aile Konutu, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010, s. 74-75; *Murat Doğan*, "Mal Rejimlerinin Tasfiyesinde ve Mirasın Paylaşılmasında Aile Konutu", AÜEHFD, Cilt: 7, Sayı: 3-4, 2003, s. 675; *Uçar*, s. 24; *Nohut*, s. 36, *Bayburtlu*, s. 171.

³³⁹ Madde çevirisi için bkz. *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s. 14.

halinde, kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı tek kişi olarak kalmaya devam etmektedir³⁴⁰.

b. Diğer Eşin Sözleşmeye Taraf Olmaması Hali

Boşanma ile evlilik birliğinin sona ermesinden önce, bildirim ile sözleşmeye taraf olmamış eş bakımından boşanma sonucunda durumun nasıl olacağı Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmemiştir. Buna karşılık yukarıda da belirttiğimiz üzere³⁴¹ İsviçre Medeni Kanunu'nda bu konuya ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir. İMK m.121'de, boşanmanın ardından sözleşmeye taraf olmamakla beraber aile konutunda kalmaya devam eden eşe sözleşmenin devredilebileceği ifade edilmiştir. Ayrıca bu durumda sözleşmenin tarafı olmakla beraber konutta oturmayacak olan eski eşin sözleşmenin sona ermesine kadar ancak en fazla iki yıl süreyle diğer eş ile beraber müteselsilen sorumlu olacağı açıklanmıştır. Aynı madde uyarınca, kira bedeli kendisinden talep edilen eski eş, bedeli ödemesi durumunda bu miktarı nafakadan düşebilecektir³⁴². İMK'da mevcut olan bu yasal düzenlemeye benzer şekilde, açık bir hüküm düzenlenmesi suretiyle konunun hukuk sistemimiz açısından da aydınlatılması yerinde olacaktır³⁴³. Zira aşağıda ele alacağımız üzere, konuya ilişkin bir kanun boşluğu olması nedeniyle gerek Yargıtay gerekse doktrin tarafından bu boşluk farklı kanun maddeleri ile doldurulmaya çalışılmaktadır.

Böyle bir durumun varlığı halinde Yargıtay³⁴⁴, İcra İflas Kanunu m. 276/4'ü dikkate alarak, boşanma halinde sözleşmeye taraf olmayan eşin kiralanan konutta

³⁴⁰ Acar, Aile Konutu, s. 72. Şeker eserinde, ülkemizde benzer bir düzenleme yapılmıyaya dek eşlerin karşılıklı anlaşmak suretiyle evde kalacak kişiyi belirlemelerinin uygun olacağını ileri sürmektedir. Ayrıntılar için Bkz. *Muzaffer Şeker*, İsviçre Hukukunda Aile Konutunun Boşanma Halinde Aile Konutuna İhtiyacı Olan Eşe Mahkeme Kararı ile Tahsis Edilmesi: ART. 121 ZGB, EÜHFD, Cilt: 11, Sayı: 3-4, 2007, s. 486.

³⁴¹ Bu konuda bkz. Üçüncü Bölüm, D, a.

³⁴² Acar, Aile Konutu, s. 24; *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.327; *Kılıçoğlu*, Eşin Rızası, s. 4; *Öner*, s.138.

³⁴³ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.329; *Şeker*, s. 486; *Şıpka*, s. 102.

³⁴⁴ Kararda mesele: "...Kural olarak; eşlerden birisi diğerine karşı ve ona tebaen taşınmazda oturduğundan -boşanma gerçekleşse bile- İİK.nun 276 /son madde hükmü gereğince 3.kişi

kalma hakkının söz konusu olabileceğini kabul etmektedir. İİK m. 276/4 “Borçlunun nesep ve sebepten usul ve furuu, karı veya kocası, ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları ve iş ortakları ile borçluya tebaan mecurda oturdukları anlaşılabilir diğer şahıslar, bu madde hükmünün tatbikinde üçüncü şahıs sayılmazlar.” şeklinde kaleme alınmıştır. Hükme bakıldığında, boşanan tarafların hükümde sayılmış olan kimselerden olmadığı sonucuna ulaşılabacaktır. Bu nedenle her ne kadar ulaşılan sonuç bakımından olumlu bir uygulama gibi görünse de, hukuki anlamda İİK m. 276/4’ün boşanmış olan kimselere yönelik olarak uygulanması yerinde değildir³⁴⁵.

Doktrinde savunulan görüşe göre, Yargıtay’ın İİK m. 276/4’ten yola çıkarak ulaştığı sonuca, farklı bir düzenleme olan ve paylaşımlı mal ayrılığı rejimi açısından durumu ele alan TMK m. 254/4’ün uygulanması ile ulaşılabması daha doğru olacaktır³⁴⁶. Hüküm “*Eşler konutta kira ile oturuyorlarsa hakim, gerektiğinde konutta kiracı sıfatı taşımayan eşin kalmasına karar verebilir. Bu durumda, kiralayanın sözleşmeden doğan haklarını güvenceye almak için gerekli düzenleme yapılmasına iptal veya boşanma kararıyla birlikte resen karar verilir.*” şeklinde kaleme alınmıştır. Hükümde açık olarak ifade edilmemiş olmakla beraber boşanma halinde hakimin, kiralananla ilişkin sözleşmenin diğer eşe geçmesine karar vermesi mümkündür³⁴⁷. Buna göre, kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı eş

konumunda değildir...” şeklinde ifade edilmiştir. Yarg. HGK. 19.10.2005, 12-652/ 583 (www.kazanci.com, Erişim Tarihi: 19.04.2017)

³⁴⁵ İnceoğlu, Kira Hukuku II, s.328.

³⁴⁶ İnceoğlu, Kira Hukuku II, s.328; Kapusuz, s. 72 vd.; Doğan ve Uçar makalelerinde, bu hükmün yalnızca paylaşımlı mal ayrılığı rejimi bakımından değil diğer mal rejimleri bakımından da geçerli olması gerektiğini ve bu nedenle hükmün düzenleme yerinin değiştirilmesi gerektiğini savunmaktadırlar. Yazarlara göre kiracı sıfatına sahip olmayan eşin koruma amacı güden düzenlemenin boşanmanın sonuçları kısmında düzenlenmesi uygun olurdu. Doğan, Mal Rejimi, s. 677; Uçar, s. 24.

³⁴⁷ Hükümde bu husus açıkça düzenlenmemiş olmakla beraber, hükmün gerekçesinde “*hâkimin kiracı sıfatını taşımayan eşe konutta kullanım hakkını verebileceği ve kira sözleşmesini bu yönde değiştirebileceği*” açık olarak belirtilmiştir. Dolayısıyla, hakimin sözleşmenin taraflarında değişiklik yapabilmesi mümkün kabul edilmelidir. Konuya ilişkin bkz. Doğan, Mal Rejimi, s.676-677; Aksi görüşteki Kılıçoğlu, TBK m. 254/4’ün kiracı olmayan eşe boşanma yahut evliliğin iptali durumlarında, kiracı eş ile birlikte sözleşmeye taraf olma imkanı verdiğini belirtmekte ve bu durumu eleştirmektedir. Görüş için bkz. Kılıçoğlu, Eşin Rızası, s. 16; Şıpka da aksi görüşü savunmaktadır. Yazar’a göre, TMK m. 254/4 ile sadece hakime gerekli düzenlemeleri yapabilme yetkisi verilmiş olup, bu yetki hakimin sözleşmenin taraflarında değişiklik yapabileceği anlamına

sözleşmenin tarafı olmaktan çıkarılarak diğer eş sözleşmenin tarafı haline getirilebilecektir. Söz konusu taraf değişikliğinin ardından kiraya verenin korunması amacı gündeme gelecek ve hakimin boşanma yahut iptal kararı ile beraber bu konuya ilişkin de gerekli düzenlemeleri yapması gerekecektir. Bu durumda hakim sözleşmede meydana gelecek taraf değişikliğini kiralayana bildirecek ve ayrıca kiraya verenin haklarını güvence altına almak amacıyla konutta kalmasına karar verilen eşin kira parasını ödemesine ve gerekli görülmesi halinde teminat vermesine de karar verecektir³⁴⁸.

Konuya ilişkin olarak herhangi bir kanun maddesi düzenlenmemiş olması nedeniyle kanun boşluğunun bulunduğunu söylemek gerekir. TBK m. 254/4, her ne kadar paylaşımlı mal ayrılığı rejimini benimseyen eşler arasında uygulama alanı bulacak olsa da, hükmün amacına bakıldığında kiracı sıfatı taşımayan eşin korumaya yönelik olduğu anlaşılmaktadır. Diğer eşin korunması gerekli hallerin sadece paylaşımlı mal ayrılığı rejiminin benimsendiği durumlarda ortaya çıkmayacağı aşikardır. Diğer mal ayrılığı rejimlerinin kabul edilmesi durumunda da sözleşmeye taraf olmayan eşin aile konutunda kalmasını gerektiren sebepler söz konusu olabilecektir. Bu nedenle, hükmün amacı dikkate alınarak gerekli yasal düzenleme yapılmıyaya dek, Yargıtay'ın benimsediği İİK m. 276/4 yerine, hukuki açıdan uygulanması daha doğru olan ve doktrinde de savunulan³⁴⁹ TMK m. 254/4'ün kıyas yapılmak suretiyle uygulanması ve kanuni boşluğun bu şekilde doldurulmasının yerinde olacağı kanısındayız.

gelmez. Zira hakimin bu yetkiye sahip olabilmesi için, bu durumun kanunla düzenlenmiş emredici bir kural olması gerekir. Görüş için bkz. *Şipka*, s. 101.

³⁴⁸ *Kapusuz*, s. 73; *Cumalı*, s. 139; *Doğan*, Mal Rejimi, s. 677.

³⁴⁹ *İnceoğlu*, Kira Hukuku II, s.329.

SONUÇ

Bildirim yolu ile sona ermeye ilişkin hükümlerden ilki TBK m. 347'dir. Hüküm belirli ve belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yolu ile sona ermesini açıklayarak hem kiracı hem de kiraya veren bakımından durumu ele almaktadır. Belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından kiracının sözleşmeyi sona erdirebilmesi için, belirli sürenin sona ermesinden on beş gün önce bildirimde bulunması gerekir. Burada yer alan on beş günlük sürenin hukuki niteliği konusunda kesin bir görüş birliği söz konusu olmamakla beraber; kanaatimizce süre, nispi emredici nitelik taşımaktadır. Zira TBK'da yer alan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümlerin temel amacı barınma ihtiyacı doğrultusunda kiracıyı korumaktır. Bu koruma nedeniyle on beş günlük sürenin ancak kiracı lehine olacak şekilde kısaltılmasının mümkün olması gerektiğini düşünmekteyiz.

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı, genel hükümlerde yer alan fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uygun şekilde yapacağı bildirim ile sözleşmeyi her zaman feshetme hakkına sahiptir. Genel hükümlerde yer alan fesih dönemi ve fesih bildirim süresinin değiştirilip değiştirilemeyeceği noktasında, kiracının menfaati doğrultusunda hareket edilmesinin yerinde olacağını düşünmekteyiz. Gerek fesih dönemi gerekse fesih bildirim süresi bakımından daha uzun sürelere karar verilmesi kiracının aleyhine olacak ve kiracının fesih hakkını sınırlandıracaktır; bu nedenle daha uzun sürelere karar verilmiş olması halinde bu kararın geçersiz sayılması gerektiği kanaatindeyiz.

Kiracıya tanınmış olan bildirim yolu ile sözleşmeyi fesih hakkı, Türk Borçlar Kanunu ile birlikte kiraya verene de tanınmıştır. Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uzama süresinin on yılı doldurması halinde kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir gerekçe göstermeksizin feshetme hakkına sahip olacaktır. Burada yer alan, on yıllık sürenin hukuki niteliğine ilişkin farklı bakış açıları söz konusu olmakla beraber; kanaatimizce, daha uzun bir süreye ancak kiraya verenin

kişilik haklarını ihlal etmediği ölçüde karar verilebilmelidir. Zira çok uzun sürelerle karar verilmiş olması kiraya verenin mülkiyet hakkını önemli ölçüde sınırlayabilecek olup; bu sınırlama nedeniyle kiraya veren ile kiracı arasındaki menfaat dengesi bozulabilecektir. On yıllık süreye ilişkin bir diğer önemli husus ise bu süreye ilişkin sınırlamanın sözleşmenin uzama süresi bakımından getirilmiş olduğudur. Bu nedenle on yıllık sürenin başlangıcı kira sözleşmesinde öngörülen belirli sürenin sona erdiği an olarak kabul edilmelidir.

Tarafların 10 yıllık uzama süresi dolmadan sözleşmede bir takım değişiklikler yaparak yahut yapmayarak yeni bir sözleşme akdetmeleri halinde akdedilen sözleşmenin yeni bir sözleşme sayılıp sayılmayacağı doktrinde tartışılmakta olan bir diğer husustur. Kanaatimizce, tarafların akdettikleri sözleşme ile kira sözleşmesinin uzatılmış sayılması halindeki kanuni sistemden ayrılmış olmaları durumunda yeni bir sözleşmeden bahsetmek gerekir. Buna karşılık kanuni sistemin, özellikle bedel artışına ilişkin kanuni oranları tekrar eden bir sözleşmenin benimsenmiş olması halinde akdedilen sözleşmenin eskisinin devamı niteliğinde sayılması gerektiğini düşünmekteyiz.

Belirsiz süreli bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin söz konusu olması durumunda ise, kiraya veren sözleşmenin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra genel hükümlere uygun yapacağı bildirim ile sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Burada on yıllık sürenin dolmasının ardından gelen ilk altı aylık fesih dönemi için üç aylık fesih bildirim süresine uygun yapılacak fesih bildiriminden bahsedildiği, yoksa on yıllık sürenin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uygun yapılacak fesih bildiriminden bahsedilmediği kanaatindeyiz.

Kiracı ve kiraya verene tanınmış olan fesih bildirim hakkına ilişkin olarak, TBK'nın 348. maddesinde geçerlilik şekline yer verilmiştir. İlgili madde uyarınca gerek kiracı gerekse kiraya veren tarafından yapılacak fesih bildirimleri bakımından yazılı şekil şartı benimsenmiştir. Bu şekil şartına uygun yapılmayan

fesih bildirimleri geçersiz olacaktır. Dolayısıyla yazılı şekil şartına uyulmaması durumunda, fesih bildirimini sözleşmeyi sona erdirmeyecektir.

Bildirim yolu ile sona ermeye ilişkin TBK’da yer alan son hüküm 349. maddedir. İlgili madde gereğince, kiralananın aile konutu olduğu durumlarda, kiracının fesih bildirimini sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı sınırlandırılmıştır. Aile konutunun söz konusu olduğu hallerde sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiracı eşin, fesih bildirimine yönelik olarak, sözleşmeye taraf olmayan eşin rızasını alması gerekmektedir. Hükümde bu rıza, herhangi bir şekil şartına bağlanmamış ancak açık şekilde verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Fesih bildiriminin yanı sıra ayrıca; kiracı eşin ikale anlaşması yahut tadil sözleşmesi yapması, yazılı tahliye taahhüdünde bulunması, kira sözleşmesini devri veya da tahliye davasını kabul etmesi gibi kiralananın boşaltılması sonucunu doğuran hallerde de diğer eşin rızası aranmalıdır. Zira bu hallerin sonucunda da kira sözleşmesine konu olan aile konutunun kaybı söz konusu olabilmekte ve dolayısıyla ailenin barınma hakkı tehlikeye düşebilmektedir.

Diğer eş tarafından verilecek bu rızanın sağlanamaması durumunda yahut diğer eşin haklı sebep bulunmaksızın rıza vermekten kaçınması durumunda kiracı eş hakime başvurabilecektir. Bu halde hakimin vereceği karar; fesih bildirimini geçerliliğine ilişkin olmayacak, kiracı eşin tek başına fesih bildiriminde bulunabileceğine ilişkin olacaktır.

Sözleşmenin tarafı olmayan eşe kiraya verene yapacağı bildirimle, TBK m. 349’un son fıkrası uyarınca, sözleşmeye taraf olma hakkı tanınmıştır. Aynı düzenlemede ayrıca, diğer eşin bildirimle sözleşmeye taraf olması halinde; kiraya verenin, fesih bildirimini ile fesih ihtarına bağlı ödeme sürelerini diğer eşe de bildirme zorunluluğundan bahsedilmiştir. Bu hükmün, İsviçre Borçlar Kanunu’nda yer alan m. 266n’ye paralel şekilde düzenlenmeye çalışıldığı görülmektedir. Ancak TBK’dan farklı olarak; İBK’da yer alan düzenlemede, kiraya verenin her iki eşe de bildirimde bulunması bakımından diğer eşin sözleşmeye taraf olması şartı aranmamaktadır. Bu bakımdan, İsviçre Borçlar

Kanunu'nunda yer alan düzenlemenin tamamen kiracı olmayan eşi koruma amacına yöneldiği anlaşılırken, Türk Borçlar Kanunu düzenlemesinin kiracı olmayan eşi korumanın yanı sıra kiraya vereni de korumayı amaçladığı anlaşılmaktadır. Ayrıca eklemek gerekir ki; kiracı olmayan eşin yapacağı bildirim bakımından herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Tarafların iradesi ile kira sözleşmesinin herhangi bir şekle tabi olması durumunda dahi, yapılacak bildirim bu şekle tabi olması gerekmediği kanısındayız.

TBK m. 349 ancak evlilik birliği devam ettiği müddetçe uygulanacak olan bir hükümdür. Bu anlamda, boşanmanın söz konusu olduğu bir halde kiralanan aile konutu niteliğini kaybedecektir. Boşanmanın gerçekleşmesinden önce diğer eşin de kira sözleşmesine taraf olduğu bir halde yahut her iki eşin de başından beri sözleşmenin tarafı olduğu bir durumda, boşanma ile birlikte hangi eşin konutta kalmaya devam edeceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu gibi durumlarda ortaya çıkacak sorunların önüne geçilebilmesi için boşanmanın ardından konutta hangi eşin kalmaya devam edeceği belirlenmelidir.

Boşanma gerçekleşmiş olup, diğer eş boşanma öncesinde sözleşmenin tarafı haline gelmemişse; boşanmanın ardından konutta hangi eşin kalmaya devam edeceğine ilişkin bir hüküm henüz hukuk sistemimizde bulunmamaktadır. Bu duruma ilişkin olarak kanunda bir boşluk olduğu aşikardır. Bu boşluğun, konuya ilişkin gerekli düzenleme yapılınca dek, TMK m. 254/4'te yer alan paylaşımlı mal ayrılığı rejimine ilişkin düzenleme ile doldurulması uygun olacaktır. İlgili düzenleme; hakim tarafından verilecek karar ile, kira sözleşmesine taraf olmayan eşin konutta kalabileceğini açıklamaktadır. Hüküm her ne kadar paylaşımlı mal ayrılığı rejimine ilişkin olarak düzenlenmiş olsa da, hükmün amacı kiracı sırafını haiz olmayan eşi korumaktır. Bu korumanın bütün mal ayrılığı rejimleri bakımından benimsenmesi gereği göz önüne alınmalı ve boşluk bu hükümle doldurulmalıdır.

KAYNAKÇA

- Acar* : Faruk Acar, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-321), Yenilenmiş 2. Bası, İstanbul 2015 (Şerh)
- Acar* : Faruk Acar, Aile Hukukumuzda Aile Konutu - Mal Rejimeleri ve Eşin Yasal Miras Payı, Genişletilmiş 4. Bası, Ankara 2014
- Akıncı* : Şahin Akıncı, İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, AÜHFHD, Cilt:57, Sayı:3, Ankara 2008, s.33-50
- Akıntürk/ Ateş Karaman* : Turgut Akıntürk/ Derya Ateş Karaman, Türk Medeni Hukuku İkinci Cilt Aile Hukuku Yenilenmiş, 17. Bası, İstanbul 2015
- Akipek/ Akıntürk* : Jale G. Akipek/ Turgut Akıntürk, Eşya Hukuku, 1. Bası, İstanbul 2009
- Akkanat* : Halil Akkanat, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler, (Derleyen, İnceoğlu, M. Murat), İstanbul 2012, s. 261-272
- Akyiğit* : Ercan Akyiğit, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, 1. Bası, İstanbul 2012
- Aral/Ayrancı* : Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 10. Bası, Ankara 2014
- Armutçuoğlu* : Can Yalçın Armutçuoğlu, Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği, MÜHFHAD, Cilt: 17, Sayı: 1-2, s. 413-436
- Arpacı* : Abdülkadir Arpacı, Kira Hukuku ve Uygulaması,

İstanbul 2002

- Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz* : Ramazan Arslan/ Ejder Yılmaz/ Sema Taşpınar Ayvaz, İcra ve İflas Hukuku, 2. Bası, Ankara 2016
- Ayanoğlu Morali* : Ahu Ayanoğlu Morali, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, Kazancı Hakemli Hukuku Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 103-104, İstanbul 2013, s.108-131.
- Aydemir* : Efrail Aydemir, Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 2. Bası, 2013
- Aydın* : Gülşah Sinem Aydın, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, 1. Bası, İstanbul 2013
- Aydınlıyım* : Suat Aydınlyım, Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması, Ankara 1972
- Aydoğdu/Kahveci* : Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 1. Bası, İzmir 2013
- Badur* : Emel Badur, Eşin Rızası, TBB Dergisi, Sayı: 109, 2013, s. 251-302
- Barlas* : Nami Barlas, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, 1. Bası, 2004, s. 115-143.
- Başpınar* : Veysel Başpınar, “Türk Medeni Kanunu ile Aile Hukukunda Yapılan Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz”, AÜHFD, Cilt: 52, Sayı: 3, 2003, s. 79-101
- Bayburtlu* : Burçin Bayburtlu, Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu, İBD, Cilt: 85, Sayı: 5, İstanbul 2011, s. 157-174

- Baysal* : Başak Baysal, Kanunların Zaman Açısından Yürürlüğü, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu için Armağan, Ankara 2004, s. 475-501 (Zaman Açısından)
- Baysal* : Başak Baysal, Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: 70, Sayı: 1, İstanbul 2012, s. 221-244 (Borçlar)
- Becker* : Dr. H. Becker, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, Çeviren: Suat Dura, Yargıtay Yayını No:24, 1993
- Bilge* : Necmettin Bilge, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971
- Burcuoğlu* : Haluk Burcuoğlu, Borçlar Kanunu Tasarısının Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, Ankara 2008, s.18-46 (Yenilikler)
- Burcuoğlu* : Haluk Burcuoğlu, Türkiye'de 6570'ten daha geriye gidilemez, Hukuki Perspektifler Dergisi, Sayı: 4, 2005, s. 92-95(6570)
- Burcuoğlu* : Haluk Burcuoğlu, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993 (Kiracının Tahliye Edilmesi)
- Buz* : Vedat Buz, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, 1. Bası, Ankara 2005
- Ceran* : Mithat Ceran, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Hukuk Muhakemeleri Kanunu ve Borçlar Kanunu Sempozyumu, 24-25 Mart 2011, Ankara 2011, s. 235-249
- Ceylan* : Ebru Ceylan, İsviçre Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesi ile İlgili Hüküm Çevirileri, İBD, Cilt:87,

- Cumalı* : Gamze *Cumalı*, Aile Konutu ve Kira İlişkileri, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2012
- Dinç* : Mutlu Dinç, Türk Borçlar Kanununda Neler Değişti?, 6. Bası, Ankara 2013
- Doğan* : Murat Doğan, Medeni Kanun'un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu, AÜEHFD, Cilt: 4, Sayı: 1-4, 2002, s. 285-300 (Aile Konutu)
- Doğan* : Murat Doğan, "Mal Rejimlerinin Tasfiyesinde ve Mirasın Paylaşılmasında Aile Konutu", AÜEHFD, Cilt: 7, Sayı: 3-4, 2003, s. 651-696 (Mal Rejimi)
- Doğan* : Murat Doğan, Adi Kirada Kiracının Kiralanamı Geri Verme Borcu, AÜEHFD, Cilt: 8, Sayı: 1-2, 2004, s. 443-476 (Geri Verme)
- Doğan* : Murat Doğan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyerine İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Marmar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi (Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan), Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Sempozyum No: III İstanbul 2011, s.501-519. (Değerlendirme)
- Doğan* : Murat Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, 1. Bası, Ankara 2011 (Sona Erme)
- Doğan/ Baygın* : Murat Doğan/Cem Baygın, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Hukuki Perspektifler Dergisi,

Sayı:4, Ağustos 2015, s. 116-131

- Dural/Sarı* : *Mustafa Dural/Suat Sarı*, Türk Özel Hukuku Cilt 1 Temel Kavramlar ve Medeni Hukukun Başlangıç Hükümleri, 8. Bası, İstanbul 2013
- Dural/ Öğüz/ Gümüş* : Mustafa Dural/ Tufan Öğüz/ Mustafa Alper Gümüş, Türk Özel Hukuku Cilt III Aile Hukuku, 12. Bası, İstanbul 2016
- Erdoğan* : Celal Erdoğan, Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, 10. Bası, Ankara 2010 (Erdoğan,C.)
- Erdoğan* : Hasan Erdoğan, Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, 2. Bası, Ankara 2010 (Erdoğan, H.)
- Erdoğan* İhsan Erdoğan, Hukuki Muamelelerde Şekle Aykırılığın Sonuçları, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 1, Sayı: 1, Ankara 1997, s. 123-133
- Erdoğan* : Mesut Erdoğan, Kira Süresinin Sona Ermesi ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Nedeniyle Tahliye, Nevşehir Barosu Dergisi, Sayı:1, Mart, Nevşehir 2014, s.183-209 (Erdoğan,M.)
- Eren* : Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 21. Bası, Ankara 2017 (Genel Hükümler)
- Eren* : Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2014 (Özel Hükümler)
- Erzurumluoğlu* : Erzan Erzurumluoğlu, Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri, 2. Bası, Ankara 2012 (Sözleşmeler Hukuku)
- Feyzioğlu* : Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, Borçlar Hukuku İkinci

Kısım Akdin Muhtelif Nevileri, 4. Bası, İstanbul 1980

- Genç Arıdemir* : *Arzu Genç Arıdemir*, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2002/7 Sayılı 11.06.2002 Tarihli Genelgesi'nin Aile Konutu Şerhine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan, 1. Bası, 2006, s. 127-148.
- Gökyayla* : Emre Gökyayla, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 1203-1251.
- Gümüş* : Mustafa Alper Gümüş, 6089 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, İstanbul 2012 (Kira Sözleşmesi)
- Gümüş* : Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt 1, İstanbul 2012 (Özel Hükümler)
- Hacısalihoğlu* : Abdurrahman Hacısalihoğlu, Türk Medeni Kanununda Aile Konutu ve Şerhi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010
- Hatemi/ Gökyayla* : Hüseyin Hatemi/Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. Bası, İstanbul 2012
- Hatemi/ Serozan/ Arpacı* : Hüseyin Hatemi/ Rona Serozan/ Abdülkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, 1. Bası, İstanbul 1992
- İnceoğlu* : M. Murat İnceoğlu, Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler, (Derleyen, İnceoğlu, M. Murat), İstanbul 2012, s 245-260 (Kira Sözleşmeleri)
- İnceoğlu* : M. Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt 1, 1. Bası,

- İstanbul 2014 (Kira Hukuku I)
- İnceoğlu* : M. Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt 2, 1. Bası, İstanbul 2014 (Kira Hukuku II)
- Kamacı* : Mahmut Kamacı, Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı, Yargıtay Dergisi, Cilt: 30, Sayı: 1-2, Ocak-Nisan 2004, s. 113-137.
- Karabağ Bulut* : Nil Karabağ Bulut, Medeni Kanununun 23. Maddesinin Sözleşme Özgürlüğüne Getirdiği Sınırlamalar, İstanbul 2014
- Kayar* : İsmail Kayar, Borçlar Hukuku, 4. Bası, Ankara 2002
- Kepkep* : Burak Kepkep, Kiracının Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesini Tek Taraflı Feshinde Bildirim Süresi, İBD, yıl: Mayıs-Haziran 2015, sayı: 2015/3, cilt:89, s.98-110
- Kılıçoğlu* : Ahmet Kılıçoğlu, Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, 1. Bası, Ankara 2002 (Eşin Rızası)
- Kılıçoğlu* : Ahmet Kılıçoğlu, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Türkiye Barolar Birliği Yayınları:140, 1. Bası, Ankara 2008 (Eleştiri)
- Kırmızı* : Mustafa Kırmızı, Açıklamalı- İctihatlı Kira Hukuku, 1. Bası, Ankara 2013
- Koç* : Nevzat Koç, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:1, Sayı:1, Bahar 2014, s.7-37
- Kocayusufpaşalıoğlu/ Hatemi/* : Necip Kocayusufpaşalıoğlu/ Hüseyin Hatemi/ Rona

- Serozan* : Serozan/ Albülkadir Arpacı, Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, 6. Bası, İstanbul 2014
- Koyuncuoğlu* : Tennur Koyuncuoğlu, Türk ve İsviçre Hukukunda Borcun Yenilenmesi, İstanbul 1972
- Kuntalp/ Barlas/ Ayanoğlu Morali* : Erden Kuntalp/ Nami Barlas/ Ahu Ayanoğlu Morali, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler, 1. Bası, İstanbul 2005
- Kurdoğlu* : Bülent Nuri Kurdoğlu, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının İncelenmesi, Ankara Barosu Dergisi, Sayı:3, Ankara 2005, s.53-84.
- Nohut* : Ayşegül Nohut, Aile Konutu, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2009
- Oğuzman/ Barlas* : M. Kemal Oğuzman/Nami Barlas, Medeni Hukuk, 19. Bası, İstanbul 2013
- Oğuzman/ Öz* : Kemal Oğuzman/Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, 14. Bası, İstanbul 2016
- Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir* : Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/ SaibeOktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 19. Bası, İstanbul 2016 (Eşya)
- Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir* : M. Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/ Saibe Oktay-Özdemir, Kişiler Hukuku, 16. Bası, İstanbul 2016 (Kişiler)
- Olgaç* : Senai Olgaç, Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hasılat Kirası ve Tahliye, 1978(Tahliye)
- Olgaç* : Senai Olgaç, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri (III) Kira, İstanbul 1996 (Kira)
- Önay* : Işık Önay, Yenileme, 1. Bası, İstanbul 2016
- Öner* : Şebnem Nebioğlu Öner, Aile Konutunun Özellikleri Unsurları Koruma Süresi ve Koruma Nedenleri, TBB

Dergisi, Sayı: 97, 2011, s. 117-154

- Öz* : Turgut Öz, Yeni Borçlar Kanununun Getirdiği Başlıca Değişiklikler ve Yenilikler, 2. Bası, İstanbul 2012
- Özen* : Burak Özen, Haksız Zilyedlikte İade, 1. Bası, İstanbul 2003
- Öztan* : Bilge Öztan, Aile Hukuku, 5. Bası, Ankara 2004
- Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özekes* : Hakan Pekcanitez/ Oğuz Atalay/ Meral Sungurtekin Özkan/ Muhammet Özekes, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 2. Bası, Ankara 2015
- Ruhi* : Ahmet Cemal Ruhi, Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatları İle), Cilt 1, 1. Bası, Ankara 2011
- Saatçioğlu* : Fuat Saatçioğlu, Aile Konutu ve Şerhi, 1. Bası, Ankara 2016
- Sanlı* : Kerem Cem Sanlı, Kiraya verenin on yıllık uzama süresi sonununda bildirim ile kira sözleşmesini sona erdirmesi: Hukuk ve ekonomi perspektifinden bir inceleme, Legal Hukuk Dergisi, Cilt:13, Sayı:151, İstanbul 2015, s. 103-148
- Seliçi* : Özer Seliçi, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1976
- Serozan* : Rona Serozan, Sözleşmeden dönme, 2. Bası, İstanbul 2007
- Şeker* : Muzaffer Şeker, İsviçre Hukukunda Aile Konutunun Boşanma Halinde Aile Konutuna İhtiyacı Olan Eşe Mahkeme Kararı ile Tahsis Edilmesi: ART. 121 ZGB, EÜHFD, Cilt: 11, Sayı: 3-4, 2007, s. 473-487

- Şenyüz* : Doğan Şenyüz, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, 5. Bası, Bursa 2011
- Şıpka* : Şükran Şıpka, Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, 2. Bası, İstanbul 2004
- Tandoğan* : Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, 5. Bası, İstanbul 1992
- Topuz/ Canbolat* : Seçkin Topuz/Ferhat Canbolat, Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 1, Sayı 1, Ankara 2011, s. 1-31
- Tunçomağ* : Kenan Tunçomağ, Türk Borçlar Hukuku, 2. Cilt, 3. Bası, İstanbul 1977
- Türel* : Erol Türel, Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmeleri, Cilt 1, İstanbul 2015
- Türkmen* : Ahmet Türkmen, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi, Sayı:1, Ankara 2015, s. 341-368
- Uçar* : Ayhan Uçar, 4721 Sayılı Medeni Kanun ile İhdas Edilen Yeni Bir Müessesese: Aile Konutu Müessesesi, e-akademi.org, Ocak 2006 (Erişim Tarihi: 17.04.2017)
- Uygur* : Turgut Uygur, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt 2, 1. Bası, 2012
- Yalman* : Süleyman Yalman, Evlilik Birliğinin Temsili ve Eşlerin Sorumluluğu, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 3-4, 2004, s. 7-30
- Yavuz* : Nihat Yavuz, Kira Hukuku, 3. Bası, Ankara 2014

(Kira Hukuku)

- Yavuz* : Nihat Yavuz, Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davaları, 1. Bası, Ankara 2012 (Kira Sözleşmesinin Feshi)
- Yavuz* : Nihat Yavuz, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt:2, Ankara 2013 (Şerh)
- Yavuz/ Acar/ Özen* : Cevdet Yavuz/ Faruk Acar/ Burak Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Bası, İstanbul 2014
- Yürekli* : Sabahattin Yürekli, Türk Borçlar Kanununa Göre Hizmet Sözleşmesinin Sona Ermesi, 2. Bası, Ankara 2014
- Zevkliler/ Gökyayla* : Aydın Zevkliler/ Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkiler, 12. Bası, Ankara 2013