Kira sözleşmesinin bildirimle feshi, kanunda belirlenen şartların oluşması kaydıyla, tarafların herhangi bir sebep göstermeksizin kira sözleşmesine son vermesidir. Kira sözleşmesinin bildirimle feshi için haklı bir sebep aranmaz. Bunun yanında fesih bildirimi, yazılı olarak ve süresinde yapılmalıdır.

Bildirim yolu ile fesih kiralananın;

* Genel hükümlere tabii bir taşınmaz olması

Çatısız arsa, tarla vb. yerler. Kiralananda kapalı alan olması durumunda kullanım amacına ve açık alanın kapalı alandan çok olması durumuna göre kiralananın durumu belirlenir.

* Konut ve Çatılı İşyeri olması durumuna göre farklılık gösterir

**GENEL HÜKÜMLERE TABİİ BİR TAŞINMAZIN KİRA SÖZLEŞMESİNİN BİLDİRİM YOLU İLE FESHİ**

Adi kira sözleşmelerinde, hem kiracı hem de kiraya veren kira sözleşmesini her zaman genel hükümlere göre fesih bildirimiyle feshedebilir. Dolayısıyla her iki tarafta, kira sözleşmesini yerel âdette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir (TBK md. 329). Süre bitiminde kiracı tahliye etmezse;

* 30 gün içerisinde Dava yoluyla tahliye istenmelidir
* 30 gün içerisinde ihtar çekilirse, dava açma süresi bir yıla uzar

Tarafların bildirim yapmamaları durumunda kira süresi kendiliğinden bir yıl, kira bedeli hariç, aynı şartlarla uzar. Bu durumda belirli süreli kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye döner.

**Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin bildirim yolu ile sona ermesi;**

Kiracı ve kiralayan açısından ve ayrıca kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olmasına göre farklı şekillerde düzenlenmiştir. Şöyle ki;

TBK madde 347’de:

“**Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.**“

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

**Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya  
kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir**.” düzenlemesi yer almaktadır. İşbu madde fıkralarına göre aşağıda belirtildiği gibi bir sınıflandırmak yapmak mümkün olacaktır.

**Konut ve Çatılı işyeri Kira sözleşmesi belirli süreli ise**

**Kiracı** ;

* Belirlenen kira döneminin bitiminden 15 gün önce kiraya verene yazılı olarak bildirimde bulunarak kira sözleşmesini feshedebilir. Kira sözleşmesinin bildirimle feshinin geçerli olabilmesi için 15 günlük sürede fesih bildirimi kiraya verene ulaşmalıdır.
* Dolayısıyla, adi kiradan farklı olarak sürenin dolması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez.
* Belirtilen süre içerisinde kiracının bildirimde bulunmaması halinde sözleşme aynı koşullarla (kira bedeli hariç ) bir yıl için uzar. Burada dikkat edilmesi gereken husus; başlangıçta kurulmuş olan sözleşmenin süresinin bir öneminin olmamasıdır. Sözleşme 1 senelik veya 5 senelik olarak kurulmuş olsa da; sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiracı tarafından fesih bildiriminde bulunulmamış olması halinde sözleşme yalnızca 1 sene için uzatılmış olur. Bu husus sözleşme süresinden tamamen bağımsız ve sabit bir düzenlemedir.

**Kiraya veren;**

* Sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.
* Ancak,on yıllık uzama süresi sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden
  + en az üç ay önce herhangi bir sebep göstermeksizin bildirimde bulunmak,
  + ve süre bitiminde tahliye olmazsa,
  + 30 gün içerisinde dava açmak koşuluyla sözleşmeye son verebilir.
* Dolayısıyla, kira sözleşmesinin bildirimle feshi kiraya veren açısından zorlaştırılmıştır.
* İlk kira sözleşmesinin süresi bu aşamada önemlidir. Eğer sözleşme 5 yıllık yapıldı ise, 10 yıllık süre 5. Yılın bitiminden itibaren başlar.
* İlk kira sözleşmesi belirsiz süreli yapılırsa, 10 yıllık süre kira sözleşme tarihi ile başlar.

**Konut ve Çatılı işyeri Kira sözleşmesi belirsiz süreli ise**

TBK madde 328 ve 329’da yer alan genel hükümlere başvurulacaktır.

Madde 328’de:

” **Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır.  
Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.”** hükmü yer almaktadır.

Madde 329’da ise:

“**Taraflardan her biri, bir taşınmaza veya taşınır bir yapıya ilişkin kira sözleşmesini yerel âdette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir âdetin bulunmaması durumunda, altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak feshedebilir.**” denilmiştir.

Her ne kadar işbu kanun maddesinde taraflardan bahsediliyor olsa da konut ve çatılı işyeri kiraları için, TBK madde 347/2’de, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya veren açısından aşağıda da yer verileceği üzere on yıllık süre belirlenmiş olduğundan; bu hüküm kiracı açısından her zaman, kiraya veren açısından ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonraki döneme ilişkin olarak uygulanmalıdır. Şöyle ki;

**Kiracı**;

* Kira sözleşmesini her zaman ve genel hükümlere göre gerçekleştirdiği fesih bildirimi ile sona erdirebilir. Burada anılan genel hükümler yukarıda da belirtmiş olduğumuz üzere TBK madde 329 hükmüdür. Bu halde konuya ilişkin yerel bir adetin bulunmaması halinde belirsiz süreli kira sözleşmesi altı aylık dönem için yapılmış olarak kabul edilir ve kiracı tarafından bu altı aylık dönemin sonu için üç ay önceden fesih bildiriminde bulunulması gerekir.

**Kiraya veren**;

* Kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten itibaren **on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilir**. Buradaki genel hükümler yukarıda da belirtmiş olduğumuz üzere madde 329’da belirtilen; altı aylık kira döneminin sonu için üç ay önceden kiracıya fesih bildiriminde bulunulmasıdır.
* Dolayısıyla kiraya verene, kiracı gibi genel hükümlerdeki fesih dönemi ve bildirimi için öngörülen sürelere uyarak her zaman kira sözleşmesinin bildirimle fesih hakkı verilmemiştir.

Burada tekrar şunu belirtelim ki; TBK madde 328/2’de belirtildiği üzere; kiracı veya kiraya verenin sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uymamış olmaları yapılan fesih bildirimini ortadan kaldırmamakta; ancak bu husus işbu fesih bildiriminin bir sonraki fesih dönemi için geçerli olması anlamına gelmektedir.

**Fesih Bildiriminin Şekli**

TBK madde 348 uyarınca; “**Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.**“

İşbu kanuni düzenleme ile fesih bildiriminin şekli unsuru emredici olarak düzenlenmiştir. Bu halde yazılı olarak yapılmayan fesih bildirimleri geçerli olmayacaktır. Yazılı bildirim ile belirtilmek istenen ise, sözleşmenin feshine dair irade beyanının adi yazılı şekilde ilgilisine tebliğ edilmesidir. Adi yazılı kavramından anlaşılması gereken ise yazılı irade beyanının; beyanda bulunan kişi tarafından imzalanmış olmasıdır.

Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin fesih bildiriminin adi  yazılı şekilde gerçekleştirilmesi yeterli olsa da; işbu bildirimin ilgilisine ulaştığının kanıtlanması gerekebilmektedir. Zira bildirimin muhatabının, kendisine herhangi bir bildirimde bulunulmadığını iddia etmesi çok yaygın olarak görülmektedir. Bu nedenle,  yani ispat kolaylığı sağlaması açısından kira sözleşmesinin sona erdirildiğine ilişkin bildirimin; iadeli taahhütlü mektupla, noter kanalı ile veya telgraf yolu ile muhatabına gönderilmesi en doğrusu olacaktır.

KİRACI ZAMANINDA FESİH BİLDİRİMİ YAPMADAN KİRALANANI BOŞALTIRSA

“Sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesi gereği taraflar sözleşme hüküm ve koşullarına uygun davranmak durumundadır. Haklı neden olmadıkça ve usulüne uygun feshedilmedikçe kiracı, sözleşme süresi ile bağlı olup sözleşmenin süresinden önce ve haksız olarak feshi durumunda kiralayanın bundan kaynaklanan zararını gidermekle yükümlüdür.” (YARGITAY 3. HD. 2017/1898 E., 2017/3140 K., 15.03.2017 T.).

“Takipte dayanılan ve hükme esas alınan 01.06.2008 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin özel koşullar 3.maddesinde; kiracının sözleşmeyi feshetmek istediği takdirde bu durumu en az 60 gün öncesinden kiraya verene yazılı olarak bildireceği kararlaştırılmıştır. Kiralananın sözleşmedeki bu koşula uygun bir şekilde tahliye edilmesi halinde erken feshe bağlı olarak kiraya verenin bir talep hakkı doğmayacaktır. Aksi durumda yani kira süresi sona ermeden ve feshi ihbar koşuluna uyulmadan sözleşmenin feshi halinde ise kiracı kural olarak kira süresinin sonuna kadar kira parasından sorumludur.” (YARGITAY 6. HD. 2012/15039 E., 2013/7981 K., 07.05.2013 T.).