**https://istanbulhda.com/kira-sozlesmesi-fesih-bildirimi/**

**KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ ve FESİH BİLDİRİMLERİ**

**Giriş**

Kira sözleşmeleri, belirli veya belirli olmayan bir süre (belirsiz) süre için yapılabilir. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.

Her ne kadar 6098 s. TBK m. 300’deki açıklama bu şekilde ise de ister belirli isterse belirsiz süreli olsun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, sözleşmede belirlenen sürenin sona ermesiyle sözleşme kendiliğinden sona ermez.

Kira sözleşmelerine dair 6098 s. TBK’da yer alan düzenlemeleri, genel ve özel (bilhassa konut ve çatılı işyeri kiraları) ayrımını dikkate almadan değerlendirmek yanlış sonuçlara götürecektir.

Dolayısıyla söz konusu düzenlemelerin hangi sözleşme türleri için geçerli olduğunu bilmek oldukça gereklidir.

Oldukça karıştırılan, **“Sözleşmenin sona ermesi”** başlıklı 6098 s. TBK m. 327’de;

*“Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.”*

hükmü yer almaktadır.

Bu madde, 6 ay ve daha uzun süreli konut ve çatılı işyeri kiraları dışındaki, belirli süreli kira sözleşmeleri için uygulanır. (Örneğin, 3 ay süreli yazlık ev kira sözleşmesi, 1 yıl süreli otomobil kira sözleşmesi.) 6 ay ve daha uzun süreli konut ve çatılı işyeri kiraları için TBK m. 347 uygulanır.

*6098 s. TBK m. 327/II gereği, kira süresi bittiği halde taraflar açık bir anlaşma olmaksızın,, genel hükümlere tabi kira ilişkisini sürdürmeye devam ederlerse başta belirli süreli olarak imzalanan kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmüş olur. Tekrar vurgulamak gerekirse, bu husus konut ve çatılı işyeri kiraları için geçerli değildir.*

*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 327. maddesinde yer alan düzenlemeye göre genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi belli ise kira sözleşmesinde sürenin dolması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer. Kiraya veren sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay içinde dava açarak süre bitimi nedeniyle tahliye talep edebilir. Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin dolması halinde taraflar arasında açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisi sürdürülürse kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde belirli süreli kira sözleşmesinin süresiz hale gelmemesi için kiraya veren kira süresi bitmeden veya dava açma süresi içinde kira sözleşmesini yenilemeyeceğine dair ihtarname tebliğ ettirirse kira sözleşmesi yenilenmeyeceği gibi süresiz hale de gelmez. Bu durumda her zaman süre bitimi nedeniyle tahliye davası açılabilir.*

*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 347. maddesinde yer alan düzenlemeye göre ise konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzamış 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, her hangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.*

*Olayımıza gelince; davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.01.2014 başlangıç tarihli ve 3 ay süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede kiralanan büfe yeri, yazlık çay bahçesi olarak belirtilmektedir. Ancak dosya kapsamından kiracı tarafından ne şekilde kullanıldığı ve taşınmazın baskın vasfının (çatılı ya da çatısız) ne olduğu anlaşılamamaktadır. 17.03.2014 tarihli ihtarname ile davalıya, davaya konu taşınmazda yeni proje uygulaması yapılacağından tahliye edilmesi bildirilmiştir. Mahkemece taşınmazın ihale ile kiraya verilmediği gerekçesi ile davanın kabulü ve kiracılığın devam ettiğinin tespitine karar verilmişse de, öncelikle keşif yapılmak suretiyle taşınmazın hâkim unsuru da gözetilerek mevcut vasfı tespit edilerek 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ya da genel hükümlerine tabi olup olmadığı belirlendikten sonra sonucu dairesinde karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ile yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.*

*(Y. 6. HD. 2015/2242E., 2016/115 K., 19.01.2016 T.)*

*\*\*\**

*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun’unun 327. maddesinde yer alan düzenlemeye göre genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi belli ise kira sözleşmesinde sürenin dolması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer.Kiraya veren sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay içinde dava açarak süre bitimi nedeniyle tahliye talep edebilir. Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin dolması halinde taraflar arasında açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisi sürdürülürse kira sözleşmesi süresiz olarak uzar. Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde belirli süreli kira sözleşmesinin süresiz hale gelmemesi için kiraya veren kira süresi bitmeden veya dava açma süresi içinde kira sözleşmesini yenilemeyeceğine dair ihtarname tebliğ ettirirse kira sözleşmesi yenilenmeyeceği gibi süresiz hale de gelmez. Bu durumda her zaman süre bitimi nedeniyle tahliye davası açılabilir.*

*Tebligat Yasasının 12. ve 13, Tebligat Tüzüğünün 17. ve 18.maddeleri tüzel kişilere yapılacak tebligat hususunu düzenlemiş olup, anılan madde hükümlerine göre tebligatın tüzel kişinin selahiyetli mümessillerine yapılması, tebligat yapılacak kimselerin herhangi bir sebeple mutad iş saatlerinde işyerinde bulunmadıkları veya o sırada evrakı bizzat alamayacak bir halde oldukları takdirde tebliğin tüzel kişinin o yerdeki memur ve müstahdemlerinden birine yapılması gerekir.*

*Somut olayda; Taraflar arasında 11/02/2007 başlangıç tarihli ve yedi yıl süreli kira sözleşmesinin varlığı hususunda uyuşmazlık yoktur. Davacılar kira sözleşmesini yenilemeyeceklerine dair … Noterliğinin 08/07/2013 Tarih ve… yevmiye numaralı ihtarnamesini keşide etmişlerse de ihtarname aynı adreste çalışan daimi çalışana tebliğ edildi şerhini içermekte olup yetkili temsilcinin adreste bulunmama sebebi araştırılmadığından davalı şirkete gönderilen feshi ihbar ihtarnamesinin usulüne uygun olarak tebliğ edildiği ve süre koruyucu olarak hukuki sonuç doğurduğundan söz edilemez. Bu nedenle sözleşme T.B.K.nun 327.maddesi gereğince 11/02/2014 tarihinden itibaren süresiz hale gelmiştir. 25/04/2014 tarihinde açılan dava sözleşme koşulu uyarınca uzayan 11/02/2014 tarihinden itibaren bir ay içinde açılmadığından davanın süre yönünden reddine karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile tahliyeye karar verilmesi doğru değildir.*

*(Y. 6. HD. 2015/2002 E., 2015/7107 K., 14.09.2015 T.)*

**Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi**

Belirli veya belirsiz süreli yapılabilen kira sözleşmeleri, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmedir.

Sürekli borç ilişkilerinde bir süre kararlaştırmamışlarsa (belirsiz süreli sözleşmeler) taraflar, fesih bildiriminde bulunmak şartıyla sözleşmeyi sona erdirebilirler. Zira taraflar bir süre belirlememiş olsalar da sonsuza kadar bu sözleşmenin sürdürülmesi beklenemez. 6098 s. TBK m. 328’de bu husus açıkça hükme bağlanmıştır.

***6098 s. TBK 328-*** *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.*

Fesih dönemi ve bildirim süreleri, “taşınmaz ve taşınır yapı kiraları” ile “taşınır kiraları”na ilişkin sözleşmelere göre TBK m. 329 ve 330’un maddelerde ayrı ayrı düzenlenmiştir.

***Taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında***

***6098 s. TBK m.*** *329- 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.*

***Taşınır kiralarında***

***6098 s. TBK m. 330-*** *Taraflardan her biri, bir taşınıra ilişkin kira sözleşmesini üç gün önceden yapılacak fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.*

*Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildirimiyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur.*

TBK m. 329, konut ve çatılı işyeri kiralarında, TBK m. 347/II hükmü ile birlikte uygulanır. Buna göre;

***6098 s. TBK m. 347/II-*** Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

**Burada yeri gelmişken vurgulamak gerekirse;**

TBK m. 347/I gereği, konut ve çatılı işyeri kiralarına dair **sözleşmelerin belirli olması halinde,** örneğin 1 yıllık kira süresi belirlenmişse, bu sürenin bitiminden en az 15 gün önceden bildirimde bulunarak **sadece kiracı tarafından** sözleşme feshedilebilir. Kiracının böyle bir bildirimde bulunmaması halinde sözleşme **1 yıl için uzatılmış sayılır** fakat **belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmez.**

TBK m. 347/II gereği, **belirsiz süreli** konut ve çatılı işyeri kiralarında ise, genel hükümlere göre fesih bildiriminde bulunmak kaydıyla;

* **Kiracı her zaman**
* **Kiraya veren kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra**

sözleşmeyi feshedebilir.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KİRA TÜRÜ** | **SÖZLEŞME SÜRESİ** | **Taşınmaz** | **Taşınır Yapı** | **Taşınır** |
| **GENEL HÜKÜMLERE**  **TABİ KİRALAR** | **BELİRLİ Süreli** | TBK m.327 | TBK m.327 | TBK m.327 |
| **BELİRSİZ Süreli** | TBK m.328  TBK m.329 | TBK m.328  TBK m.329 | TBK m.328  TBK m.330 |
| **KONUT ve ÇATILI İŞYERİ KİRALARI** | **BELİRLİ Süreli** | TBK m.347/I | – | – |
| **BELİRSİZ Süreli** | TBK m.347/II’ ile birlikte  TBK m.328, 329 | – | – |

**Fesih Bildirim Süreleri**

Fesih dönemi ve bildirim süreleri, “taşınmaz ve taşınır yapı kiraları” ile “taşınır kiraları”na ilişkin sözleşmelere göre TBK m. 329 ve 330’un maddelerde ayrı ayrı düzenlenmiştir.

Taşınmaz ve taşınır yapılar, fesih dönemi ve süreleri bakımından aynı olarak değerlendirilmiştir.

Yerel adet yoksa kira sözleşmesi, başlangıç tarihinden itibaren 6 aylık kira dönemlerine bölünür ve 6 aylık dönemlerin sonunda kira sözleşmesinin sona ermesi isteniyorsa, bu sürenin dolmasından en az 3 ay önce kiracıya bildirilmesi gerekir.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KİRA TÜRÜ** | **KİRA DÖNEMİ** | **SÜRE** |
| TAŞINMAZ ve TAŞINIR YAPILAR  (TBK m. 329) | 6 Ay | 3 Ay |
| TAŞINIR (Genel)  (TBK m. 330/I) | Her zaman | 3 Gün |
| TAŞINIR (Kiraya verenin mesleki faaliyeti ve  kiracının özel kullanımı, **Kiracının** fesih hakkı)  (TBK m. 330/II) | 3 Ay | 1 Ay |

*Davacı vekili, dava dilekçesinde davalının Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş. İle yapılan 17.01.2012 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracı olduğu S….P…Limanı …. nolu antrepo içindeki …. nolu stand yerinin işletme hakkının özelleştirme kapsamına alınarak davacıya devredildiğini, kira sözleşmesinin özel hükümler 4.10 maddesinde “sözleşme süresi içinde mecurun 4046 sayılı Kanun kapsamında özelleştirilmesi, kiralayanın ticari şekil ve ünvanının değişmesi veya mecurun proje için alınarak değerlendirmeye tabi tutulması halinde kiralayan veya yerine kaim olacak şirket, kuruluşun kira sözleşmesinin hitam tarihinden 1 ay öncesinden ihbar veya ihtar etmek kaydıyla sözleşmenin tamamanı feshetme hak ve yetkisine haiz olduğunun kararlaştırıldığını belirterek sözleşmenin bu maddesi gereğince kiralananın tahliyesini istemiştir. Kira sözleşmesinde kiralananın boş stand yeri olduğu belirtilmiş olup, stand yeri adi kira hükümlerine tabidir. 17.01.2002 başlangıç tarihli 1 yıl süreli sözleşme süre sonunda TBK.nun 327/son maddesi uyarınca belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşmüştür. Buna göre sözleşme ancak TBK. 329..maddesine göre 6 aylık döneme nazaran 3 ay önceden fesih ihtarında bulunularak 6 ayın sonunda açılacak dava ile sona erdirilebilir. Olayda fesih ihtarının çekildiği ve gönderildiği altı aylık dönem 17.01.2014-17.07.2014 dönemi olup, feshi ihbar ihtarnamesi 3 aylık dönem içinde 28.03.2014 tarihinde keşide edilmiş 31.03.2014 tarihinde tebliğ edilmiş ise de davanın 17.07.2014 tarihinden sonra açılması gerekirken, bu tarihten önce 09.06.2014 tarihinde açıldığından dava sürede değildir. Mahkemece bu gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru değil ise de bu yanlışlığın giderilmesi için kararın bozulup, yeniden yargılama yapılmasına yarar görülmediğinden sonucu itibariyle doğru olan hükmün 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca değiştirilmiş bu gerekçe ile hükmün düzeltilerek ONANMASINA ve onanan kısım için temyiz harcı peşin alındığından başkaca harç alınmasına mahal olmadığına, 14.04.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.*

*(Y. 6. HD. 2015/3050 E., 2015/3659 K., 14.04.2015T.)*

**“Kira dönemi” ve “bildirim süresi” kavramlarını örnekle açıklayacak olursak;**

|  |  |
| --- | --- |
| **Kira Başlangıç Tarihi** | **01.03.2017** |
| **I. 6 Aylık Kira Dönemi** | 01.03.2017 – 31.08.2017 |
| **I. 6 Aylık Kira Dönemi fesih bildiriminin, kiracının eline son ulaşma tarihi** | 31.05.2017 |
| **II. 6 Aylık Kira Dönemi** | 01.09.2017 – 28.02.2018 |
| **II. 6 Aylık Kira Dönemi fesih bildiriminin, kiracının eline son ulaşma tarihi** | 30.11.2017 |
| ***6098 s. TBK 328/II gereği;***  · *Taraflar, daha uzun bir fesih bildirim süresi belirleyebilir.*  · *Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.* | |