

6098 SAYILI TÜRÖ BORÇLAR KANUNU'ÖDA
KİRA SÜRESİ

Aslı Bahar CEYLAN

İçindekiler

ÖZET	3
ABSTRACT	3
GİRİŞ	4
I. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KİRA SÖZLEŞMESİ	5
A. GENEL OLARAK	5
B. KİRA SÖZLEŞMESİ	5
1. Tanım ve Özellikler	5
2. Sözleşmenin Şekli	7
3. Sözleşmenin Unsurları	7
C. KİRA SÜRESİ	8
1. Genel Olarak	8
a. Belirli süreli kira sözleşmesi	10
b. Belirsiz süreli kira sözleşmesi	12
2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasında Kira Süresi	13
3. Ürün Kirasında Kira Süresi	16
Kaynakça	18

ÖZET

Günümüzde en sık karşılaşılan hukuki işlemlerden biri kira sözleşmeleridir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle mülga kanunların düzenledikleri kira sözleşmeleri hükümlerinde köklü değişiklikler ve yenilikler yapılmıştır. Bunların içinde tespiti önem arz eden hususlardan biri kira süresidir. Çünkü yeni kanuna göre sözleşmenin sona ermesinde belirleyici husus kiranın süre yönünden türüdür.

Bu nedenle çalışmanın ilk kısmında yeni kanunda sözleşmenin tanımı, özellikleri, şekli ve unsurları ikinci bölümde süre yönünden türleri ve bunun sözleşmenin sona ermesi üzerindeki etkisi incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Sözleşme Süresi, Belirli Süreli Kira Sözleşmesi, Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi, Kira, Süre, Sona Erme.

ABSTRACT

Up to date one of the most common legal procedures is rental contracts. With the enactment of the Turkish Code of Obligations No. 6098, substantial changes and innovations were made in the provisions of the rental contracts issued by the law. One of the things that is important to determine from these is the rental period. Because, according to the new law, the decisive factor at the end of the contract is the time of the rent.

For this reason, in the first part of the study, the definition, characteristics, form and elements of the contract; in the second part, the types in terms of time of the rental contracts and its effects on the contract termination are examined.

Key Words: Rental Contract, Term of Contract, Certain Period of Rental Contract, Uncertain Period of Rental Contract, Rent, Period, Contract Termination

GİRİŞ

01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK), yürürlükten kalkan 818 sayılı Borçlar Kanunu (EBK) ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunda (GKHK) düzenlenen kira hukuku hükümlerine göre birçok yenilik ve değişiklik getirmiştir. Yeni kanunun mülga kanunlara nazaran kiraya verenle kıyaslandığında ekonomik açıdan güçsüz kiracıyı koruduğu anlaşılmaktadır. Böylelikle sözleşme serbestisi ilkesi uyarınca çoğunlukla kiraya veren tarafından tek taraflı olarak düzenlenen, kiracıyı ifası güç yükümlülüklerle mücadele etmek zorunda bırakan hükümlerin sözleşme kapsamına sokulma olanağı daraltılmıştır. Dahası emredici düzenlemelerle kiracı aleyhine hüküm koyulması hayli zorlaştırılmıştır.

İncelemede kısaca Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesinin tanımı, şekli ve unsurları açıklanmıştır. Ardından kira süresinin bu unsurlar içerisindeki yeri, süre türleri ve sözleşmenin sona erme hallerine etkisi değerlendirilmiştir.

Temel olarak kira süresi tespitinin hangi haller için önem taşıdığı ve ne gibi sonuçlar doğurduğu irdelenmiştir.

I. 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA KİRA SÖZLEŞMESİ

A. GENEL OLARAK

Kira Sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun Özel Borç İlişkileri adlı ikinci kısmının, dördüncü bölümünde, 299 ile 378. maddeler arasında düzenlenmiştir. Dördüncü Bölüm, Genel Hükümler, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası ve Ürün Kirası olmak üzere üç ayırımdan oluşmaktadır. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'da yer alan kiracıların korunmasında önemli işlevi bulunan hükümler, TBK kapsamına dahil edilmiş ve anılan kanun, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Uygulanması ve Yürürlüğü Hakkında Kanun'un m. 10 hükmüyle yürürlükten kaldırılmıştır¹. Böylece artık kira ilişkilerinin hepsi Türk Borçlar Kanunu kapsamındadır².

B. KİRA SÖZLEŞMESİ

1. Tanım ve Özellikler

Türk Borçlar Kanunu'nun konuyla ilgili ilk hükmünde sözleşme tanımlanmaktadır. Buna göre “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*” (TBK m. 299).

Dikkat edilecek ilk nokta, hükümde, şeyin kullanılması yanında yararlanılmasının da ayrıca belirtilmiş olmasıdır³. Oysa kullanma, yararlanmayı da barındıran, kapsayan bir fiildir. Kullanma dışında yararlanmanın da vurgulanması, tanım kapsamında ürün kirasının da bulunduğu şekilde değerlendirilebilecektir. Ne var ki ürün kirası kanunda ayrıca tanımlanmıştır (TBK m. 357); bu durumda tanım hükmünün geniş tutulması pek yerinde olmamıştır⁴. Ürün kirası ayrılıp, kira sözleşmelerine ilişkin genel nitelikte şöyle bir tanım yapılabilir: Kira, kiraya verenin

¹ ARAL/AYRANCI, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Ankara 2015, s. 254.

² BELEN, Herdem, *Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler*, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 87, Sayı 2013/3, Mayıs-Haziran 2013, s. 107; İNCEOĞLU, Murat, *Kira Hukuku Cilt 1* (İNCEOĞLU Cilt I olarak anılacaktır.), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 2.

³ İNCEOĞLU Cilt I, s. 7; BELEN, s. 113; KOÇAK DİKER, Duygu, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracını Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sonuçları*, İstanbul 2013, s. 13.

⁴ ARAL/AYRANCI, s. 253.

kira konusunun kullanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracınmsa bunun karşılığında ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmedir⁵.

Kira sözleşmesinin ya aslen kira konusunun ya da ürünlerinin yarar sunması ayrımıyla kurulduğu gözetildiğinde sözleşme türlerini, olağan kira ve ürün kirası şeklinde ayırmak yerinde olacaktır⁶. Olağan kira sözleşmelerinin konusu eşya hukukunu ilgilendiren taşınır veya taşınmaz eşyadır⁷. Bunların içindeki özel bir grup eşya da kanunda ayrıca ele alınmıştır: Kanun koyucu, konut ve çatılı işyerlerine ilişkin özel nitelikte hükümler (TBK m. 339-356) getirmiştir. Bu ayrımın temeli şeyin türleri değil, kullanım amacıdır⁸. O halde olağan kira sözleşmeleri de taşınır kirası, taşınmaz kirası ve konut ve çatılı işyeri kirası olarak üçe ayrılır⁹.

Kira sözleşmesi diğer sözleşmeler gibi rızaidir¹⁰, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla kurulur. (TBK m. 1) Sözleşmenin rızai olması, kurulması için kullanılacak şeyin zilyetliğinin devrini gerektirmeyecek, açık veya örtülü irade beyanıyla sözleşmenin kurulmasına imkan sağlayacaktır¹¹ (TBK m. 1/II).

Kira sözleşmesinin doğması için sözleşmenin niteliğine uygun icap ve kabulün varlığı gerekir¹². Tarafların iradelerine yanılma, aldatma veya korkutma hallerinin etkisi bulunmamalıdır. Yapılan kira sözleşmelerinin geçerliliği kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusunun imkansız olmamasına bağlıdır (TBK m. 26).

Kiraya veren, kira süresince kira konusunun kullanılmasını (ürün kirasında yararlanılmasını) kiracıya bırakma ve malı kullanıma uygun bulundurma; kiracı ise kira

⁵ EREN, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 309; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, *Borçlar Hukuku Dersleri*, Beta Basım A.Ş., İstanbul 2016, s. 223; ACAR, Faruk, *Kira Hukuku Şerhi*, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2016, s. 64; ERCAN, Tayfun, *6098 Sayılı Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler*, Terazi Hukuk Dergisi, Ağustos 2012, s. 23-38.

⁶ BELEN, s. 107-108; BELEN, Herdem, *Ana Hatlarıyla Taşınmazda Kullanma Yararlanma Hakları ve Birbirine İlişkileri* (BELEN Bülten olarak anılacaktır), İstanbul Barosu Aylık Bülteni, Mart Nisan 2017, s. 78; ÇABRİ, Sezer, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayrıptan Sorumluluğu*, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 1. Mülga Borçlar Kanunundaki ayırım Adi Kira-Hasılat Kirası şeklindeydi (BELEN, s. 107; AYDIN, Sevgican, *Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarılma Davaları*, Terazi Hukuk Dergisi, 2010, s. 47-61) O halde yeni Borçlar Kanunu bu ayrımı kaldırmış değildir (YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 221).

⁷ İNCEOĞLU Cilt I, s. 8; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA s. 225; BELEN, s. 108.

⁸ BELEN, s. 108. KOÇAK DİKER, s. 14.

⁹ BELEN, s. 108.

¹⁰ ARAL/AYRANCI, s. 256; ACAR, s. 65; GÜMÜŞ, M. Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (GÜMÜŞ, *Ders Kitabı olarak anılacaktır*), Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, s. 172.

¹¹ ARAL/AYRANCI, s. 256; İNCEOĞLU Cilt I, s. 33.

¹² YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 224.

bedelini ödeme borcu içerisinde. Bu durum sözleşmenin karşılıklı iki tarafa borç yükleyen sözleşme olduğunu ortaya koymaktadır¹³.

Borçlar Hukukunun temel prensiplerinden sözleşme serbestisi gereği, taraflar sözleşme içeriğini diledikleri gibi belirleyebilirler (TBK m. 26). Ancak Borçlar Kanununun kira sözleşmelerindeki bazı emredici hükümleri tarafların bu konudaki özgürlüğünü sınırlamaktadır¹⁴. Bunlara örnek olarak, konut ve çatılı işyeri kiralarında, kanunda öngörülenler haricinde yeni bir tahliye sebebi yaratılamaması veya kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilememesi gösterilebilir (TBK m. 354, 346).

Kira sözleşmeleri, kira bedelinin dönemli edimlere dayalı olarak ödendiği sürekli bir borç ilişkisidir¹⁵. Sözleşmeye sürekli niteliğini kazandıran bedelin dönemlik edimlerle ödenmesi değil, kiraya verenin kiralananı kiracıya zamana yayılmış şekilde kullandırma ve elverişli olarak bulundurma borcudur¹⁶.

2. Sözleşmenin Şekli

Sözleşme özgürlüğünün alt başlıklardan biri de şekil özgürlüğüdür. Kanunda kira sözleşmesinin geçerliliği şekle tabi tutulmamıştır¹⁷. Taraflar şekle bağlı olmadan örneğin sözlü olarak sözleşmeyi kurabileceklerdir.

Kural şekil özgürlüğü olmakla birlikte, istisnaen bazı düzenlemelerde geçerlik şekli belirlenmektedir¹⁸. Örneğin 2886 Devlet İhale Kanunu gereğince, kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin yazılı şekilde düzenlenip, noterce tasdik edilmesi gerekir¹⁹. Ayrıca 2290 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu m. 119'a göre hava araçları kira sözleşmesi de yazılı şekilde yapılmalıdır²⁰.

3. Sözleşmenin Unsurları

¹³ GÜMÜŞ, Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I*, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 232; ARAL/AYRANCI, s. 256; İNCEOĞLU Cilt I, s. 32; BELEN, s. 115; KOÇAK DİKER, s. 28.

¹⁴ ACAR, s. 65.

¹⁵ GÜMÜŞ, s. 232; ARAL/AYRANCI, s. 256; İNCEOĞLU Cilt I, s. 33.

¹⁶ GÜMÜŞ, s. 233; GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 172; ARAL/AYRANCI, s. 256; BELEN, s. 116; KOÇAK DİKER, s. 29.

¹⁷ TANDOĞAN, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 92; GÜMÜŞ, s. 236; GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 175; İNCEOĞLU Cilt I, s. 33.

¹⁸ TANDOĞAN, s. 93-94.

¹⁹ GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 175; İNCEOĞLU Cilt I, s. 34.

²⁰ ARAL/AYRANCI, s. 264; İNCEOĞLU Cilt I, s. 34.

Sözleşmenin unsurlarıyla kastedilen **kira konusu, kira bedeli, tarafların sözleşmenin esaslı unsurları hakkında anlaşmasıdır**. Anılanlar sözleşmenin kurucu unsurlarını ifade etmektedir²¹.

Kira ilişkisinin bir özelliği de tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasıdır²². Borçlardan birini teşkil eden kira bedeli, sözleşmeyi ivazlı olarak nitelememizi sağlayan, sözleşmenin adını da belirleyen önemli bir unsurdur. Nitekim bu unsur kirayı, ariyet (kullanma ödünçü) ve karz (tüketme ödünçü) sözleşmelerinden ayırır²³.

Sözleşmenin kurulabilmesi için taraflar, kira bedelinin ödenmesi gerektiği konusunda anlaşmış olmalıdır²⁴. Bu bedel, para olarak belirlenebilir, bu durumda kural paranın ülke birimi üzerinden kararlaştırılmasıdır (TBK m. 99). Ancak yabancı para cinsinden belirlenebileceği gibi, bedel, altın gibi misli eşyanın verilmesi şeklinde de kararlaştırılabilir²⁵. Kira bedelinin cinsi ve miktarının başlangıçta belirlenmiş olması şart olmayıp taraflar bu konuda sonradan da anlaşılabilir²⁶.

Devamla kira sözleşmesi, kullanmayı veya hem kullanma hem yararlanmayı sağlayabilecek bir konu, **eşya** içermelidir²⁷. Eşyanın belirli olması şart değildir, belirlenebilir olması yeterlidir²⁸. Mevcut olan veya ileride meydana gelecek şeyler de kiralanabilir²⁹. Sözleşmenin kurulabilmesi için kiraya verenin şeye malik olması da gerekmemektedir³⁰.

C. KİRA SÜRESİ

1. Genel Olarak

²¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 221; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 16. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2016, s. 225.

²² GÜMÜŞ, s. 232; İNCEOĞLU Cilt I, s. 32.

²³ Ariyet (*kullanım ödünçü*) sözleşmesinin tanımı için bkz. GÜMÜŞ, s. 357 vd. Karz (*tüketim ödünçü*) sözleşmesinin tanımı için kz. GÜMÜŞ, 365 vd.

²⁴ GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 173; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 227; ACAR, s. 87.

²⁵ ARAL/AYRANCI, s. 258; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 226; İNCEOĞLU Cilt I, s. 12-13.

²⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 227.

²⁷ Kira sözleşmelerini kiracıya verdiği yetkinin kullanma veya yararlanma olmasına göre, olağan ve ürün kiralaları olmak üzere ikiye ayırmıştık. Olağan kira sözleşmelerinin (taşınır, taşınmaz ve konut ve çatılı işyeri kiralaları) konusunu şeyler, yani maddi mallar oluşturur. Bunlar, taşınır ve taşınmazlardır (EREN, s. 315; TANDOĞAN, s. 2). Sözleşmenin konusu kiralanacak şey, kullanma ve özgüleme amacına göre, konut ve çatılı işyeri sayılırsa bunlara özel hükümler uygulanacaktır (EREN, s. 394). Bu sözleşme türü haricinde ise taşınır ve taşınmaz kiralaları kalır, bunlar da genel hükümlere tabidir. Ürün kiralalarının konusu ise ürün veren bir şey veya ürün veren bir hak oluşturur (EREN, s. 431; TANDOĞAN, s. 2).

²⁸ İNCEOĞLU Cilt I, s. 8; ACAR, s. 84.

²⁹ ACAR, s. 84.

³⁰ ARAL/AYRANCI, s. 257; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 226.

Kira süresi, sözleşmenin esaslı unsurlarından değildir³¹. Süre belirlenmese de sözleşme kurulur. Fakat kira sözleşmesi, sürekli borç doğuran bir sözleşme olduğu için ilişkinin ne kadar devam edeceği, kira süresinin tespiti önem taşımaktadır³². Süreklilik sözleşmenin bir süre boyunca devam edeceği anlamına gelir. Kiraya verenin kiralanan şeyin kiracı tarafından kullanılmasına katlanması, kiracının ise kiraya verene kira bedeli ödeme yükümlülüğü zamana yayılmıştır³³.

Kanun koyucu tanım hükmünün devamında kira süresi başlığı ile sözleşmenin süresi hakkında yeni bir hüküm getirmiştir.

Hükme göre; “*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*”

Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır.” (TBK m. 300)

İlk fıkrada yanlış bağlaç tercihinin rağmen sözleşmenin belirli veya belirsiz süreli yapılabileceği anlaşılmaktadır³⁴. İkinci fıkrada sözleşmenin sona erme şekline sonuç bağlanarak kira süresinin niteliği saptanmaktadır. Bu hüküm aşağıda aktaracağımız bir diğer düzenleme ile birlikte değerlendirilince belirli ve belirsiz süreli sözleşme ayrımı netleşmektedir:

Buna göre “*Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.*”

³¹ BELEN, s. 116; İNCEOĞLU Cilt I, s. 37; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 229; AYDOĞDU/KAHVECİ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 389.

³² BELEN, s. 116, İNCEOĞLU Cilt I, s. 37; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 229; ACAR, s. 95.

³³ Edimlerin yerine getirilmesi ekseninde yapılan bir sınıflandırmada ölçüt, borç ilişkisinin pasif süjesi borçlunun edimini yerine getirme (ifa) süresidir. Borçlunun ifasının, alacaklının da edime ilişkin çıkarının gerçekleşme süreci, andan, süreye yayılmaya doğru gitmektedir. Örneğin satım sözleşmesinde satıcı ve alıcının borçları, satım konusunun zilyetlik ve mülkiyetini devretme ile para (bedel) ödeme -tanım maddesinden de çıkarılacağı üzere- anlık yerine getirilecek borçlardır (TBK m. 207/I, II). Bu durum, satım sözleşmesini ani ifalı (edimli) kılar. Sözleşmelerde çoğu kez ikisi de borçlu taraflardan, en azından bir tanesinin asli edimini yerine getirmesi, alacaklının da ifaya ilişkin çıkarının gerçekleşmesi, anla karşılaştırıldığında, bir zamana yayılarak, bir süre boyunca devam ederek sağlandığında, karşımızda sürekli ifalı (edimli) borç ilişkisi bulunmaktadır. Kira sözleşmesi; kiraya verenin, kiralananı sözleşme süresi boyunca -neredeyse aralıksız- kullanmaya elverişli bulundurma borcu uyarınca, sürekli ifalı (edimli) bir borç ilişkisidir (BELEN, s. 117). Bu konudaki öğretici adlandırmalarından birisi, sürekli edimli sözleşmedir. (KOCAYUSUFPAŞAOĞLU/HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, s. 37; SELİÇİ, Özer, *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkisinin Sona Ermesi*, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1977, s. 22).

³⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 377; BELEN, s. 117.

Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.” (TBK m. 327)

O halde, sözleşmede açık veya örtülü bir şekilde sürenin kararlaştırıldığı ve herhangi bir bildirim yapılmaksızın sona erecek sözleşmeler belirli sürelidir³⁵. Bu demektir ki belirli süreli sözleşmelerdeki süre saptaması, sürenin bitimiyle sözleşmenin kendiliğinden (hiçbir işleme gerek kalmaksızın) sona ereceğini içermektedir³⁶ (TBK m. 327/I). Bu nedenle sözleşmede, süre sona erince sözleşmenin biteceğinin ayrıca belirtilmesinin gereği yoktur³⁷ (TBK m. 300, 327/II).

Taraflar arasında süre konusunda açık ya da örtülü bir anlaşma yapılmamışsa veya belirli süre bitmesine rağmen taraflar edimlerini sürdürüyorsa belirsiz süreli sözleşme gündeme gelir³⁸ (TBK m. 327/II). Bu durumların ilkinde sözleşme süresi baştan itibaren belirsizdir, ikincisinde ise sözleşme, sürenin bitmesiyle belirsiz süreliye dönüşmektedir³⁹.

Sözleşmenin süresi konusunda andığımız iki hüküm genel niteliktedir. Borçlar Kanununun m. 299-338 arasında yer alan genel hükümler her türlü kira sözleşmesine uygulanır. Ancak konut ve çatılı işyerleri veya ürün kira sözleşmeleri hakkında özel nitelikli bir hüküm olması durumunda genel hükümlere itibar edilmeyecektir⁴⁰. O halde bu bölümde incelenen ayrımlar kural olarak olağan kira sözleşmelerinden taşınır ve taşınmaz kiralaları için uygulanacak, konut ve çatılı işyerleri ve ürün kiralaları için özel hükümlere gidilecektir.

Belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımı, çalışmanın devamında özellikle konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler irdelenirken biraz daha ayrıntılı açıklanacaktır. Öncesinde her iki kavramı genel hükümler çerçevesinde biraz daha incelemek yarar sağlayacaktır.

a. Belirli süreli kira sözleşmesi

³⁵ GÜMÜŞ, s. 236; GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 175; EREN, s. 377; ARAL/AYRANCI, s. 264; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 391; GÜNAY, Cevdet İlhan, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 941.

³⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 230; İNCEOĞLU Cilt I, s. 39; BELEN, s. 117.

³⁷ BELEN, s. 117.

³⁸ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 391.

³⁹ ARAL/AYRANCI ve GÜMÜŞ'e göre belirli sürenin dışında kalan sözleşmeler belirsiz sürelidir (sırasıyla, s. 266 ve GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 176.).

⁴⁰ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 582; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 369.

Tarafların, esaslı unsurların yanı sıra kira ilişkisinin hangi zaman dilimi boyunca devam edeceği hususunda açık ya da örtülü şekilde, sözleşme kurulurken veya sonradan anlaştığı sözleşmeler belirli sürelidir⁴¹.

Süre belirlemesinin, kiranın sürekli edimli borç ilişkisi içeren bir sözleşme olması dolayısıyla da önemli olduğunu belirtmiştik. Kira sözleşmesinin borçlu tarafı için borcunu ifa etme zamanı sözleşme süresine yayılmıştır. Aksine anlaşma veya yerel adet olmadıkça, borçlu bu bedeli her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür⁴² (TBK m. 314). Örneğin, sözleşmede, ‘her ayın en geç beşinci günü kira bedeli ödenir’ şeklinde bir ibare varsa burada belirli vade söz konusu olur. Sözleşme belirli süreli ise bu kira ödeme zamanı, belirlenen kira süresi sonuna kadar her ay tekrarlanır; sözleşme belirsiz süreli ise sözleşme sona erene kadar devam eder.

Sürenin başlangıç ve bitişi (01/05/2012 - 01/05/2013) veya yalnızca bitişi (02/10/2014) de belirlenebilir⁴³. Bu tarz hükümler sözleşmede sürenin açıkça kararlaştırıldığını gösterir. Süre hakkında anlaşma örtülü de olabilir. Örneğin, evlenme teklifi için kamera kiralanmışsa, kira sözleşmesinin ne zaman sona ereceği kolaylıkla saptanabilir. Sezonluk çalışan bir otelin, animasyon için müzik aletleri kiralaması durumunda da kiranın yaz sezonu sonunda biteceği tespit edilebilmektedir.

Buna karşın yatalak bir hasta için, iyileşene kadar tekerlekli sandalye kiralanması durumunda, iyileşip iyileşmeyeceği belli değilse sözleşme süresi şarta bağlanmış olur⁴⁴. Kira sözleşmeleri geciktirici ya da bozucu şarta bağlanabilir⁴⁵ (TBK m. 170-176). Geciktirici şarta bağlananlarda sözleşmenin yürürlüğü (hükümleri) ertelenmektedir⁴⁶.

Bozucu şarta bağlanan kira sözleşmelerinde ise şartın gerçekleşmesiyle, tıpkı süre dolduğunda olduğu gibi sözleşme kendiliğinden sona erer⁴⁷. Bozucu şarta bağlanan

⁴¹ GÜMÜŞ, s. 236; ARAL/AYRANCI, s. 264; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 221; GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 176.

⁴² ERZURUMLUOĞLU, Erzan, *Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler*, Çankaya Üniversitesi *Hukuk Fakültesi Dergisi*, Ekim 2016, s. 445-450.

⁴³ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (GÜMÜŞ, Kira Sözleşmesi olarak anılacaktır)*, İstanbul 2012, s. 42; GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 176.

⁴⁴ Süre kavramı ile şüpheli bir olgu veya olayı birbirinden ayırmak gerekir. Zira şüpheli bir olgu veya olay şartı ifade eder. (YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 231).

⁴⁵ İNCEOĞLU Cilt I, s. 35; ACAR, s. 103.

⁴⁶ ACAR, s. 103.

⁴⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 231; ACAR, s. 103.

sözleşmelerin süre yönünden türü doktrinde tartışmalıdır⁴⁸. Bir görüş bunların belirsiz süreli kira sözleşmesi olduğunu ifade ederken⁴⁹, diğer bir görüşe göre şart gerçekleşikten sonra belirsiz süreli sözleşmelerde öngörülen yasal fesih bildirimini yapılması mümkün olmayacağından belirsiz süreli sözleşmeden bahsetmek isabetsizdir⁵⁰. YAVUZ/ACAR/ÖZEN'e göre burada ne belirli ne belirsiz süreli sözleşme söz konusudur. İNCEOĞLU ise bu sözleşmelerin karma süreli olduğu kanaatindedir⁵¹. Hastanın iyileşeceği konusunda şüphe olmamasına rağmen zamanın belirsiz olduğu durumlarda kira sözleşmesi şarta bağlı ve belirsiz süreli olur.

Belirli süreli sözleşmeler sürenin bitmesi ile kendiliğinden sona erer⁵². Olağan kira sözleşmelerinden konut ve çatılı işyerlerine ve ayrıca ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin sona erme hükümleri kanunda ayrıca belirlendiğinden sürenin bitmesiyle sona eren belirli süreli kira sözleşmeleri olağan kira sözleşmelerinden taşınır ve taşınmaz kiralardır. Bunlar, sürenin bitmesi dışında taraflarca ikale sözleşmesi yapılarak veya olağanüstü fesih sebepleri uyarınca da sona erdirilebilir⁵³.

b. Belirsiz süreli kira sözleşmesi

Belirsiz süreli kira sözleşmesi, sözleşmenin sınırlama bulunmaksızın süreceği anlamına gelmemektedir. Kira sözleşmeleri kiracıya nisbi hak sağlayan borçlandırıcı işlemlerdir, dolayısıyla süre sınırlaması ilişkinin doğası gereğidir⁵⁴.

Belirsiz süreli sözleşme, süre belirtilmediği veya belirtilmesine rağmen sözleşme süresinin belirlenemediği hallerde söz konusu olur⁵⁵. Belirli süreli sözleşmelerde süre bitmesine rağmen taraflarca açık bir anlaşma yapılmadan sözleşmeye devam edilmesi durumunda da kira sözleşmesi belirsiz süreliye dönüşür (TBK m. 327/II).

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona erme halleri, kanunda özel olarak düzenlenmiştir⁵⁶. Buna göre belirsiz süreli kira sözleşmeleri fesih dönemi ve bildirim sürelerine uyarak sona erdirilebilecektir⁵⁷ (TBK m. 328-330). Taşınmaz ve taşınır yapı

⁴⁸ ACAR, s. 103-107.

⁴⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 382.

⁵⁰ ACAR, s. 103-107.

⁵¹ İNCEOĞLU Cilt I, s. 42.

⁵² EREN, s. 379.

⁵³ GÜMÜŞ, s. 236.

⁵⁴ BELEN, s. 116.

⁵⁵ EREN, s. 380; ACAR, s. 100.

⁵⁶ EREN, s. 380; ACAR, s. 101

⁵⁷ ACAR, s. 101.

ile taşınır kiralaları için farklı fesih bildirim süreleri belirlenmiştir. Buradan yola çıkarak, kira sözleşmelerinde asıl olanın belirsiz süreli kira sözleşmesi, istisnai olanın belirli süreli kira sözleşmesi olduğu çıkarımı yapılabilir⁵⁸.

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri de fesih dönemleri ve bildirim sürelerine uyarak feshetmek (TBK m. 328) haricinde, ikale sözleşmesiyle veya olağanüstü fesih sebepleri ile de sona erdirilebilecektir⁵⁹.

2. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasında Kira Süresi

Yukarıdaki açıklamalarla genel hükümlerde düzenlenen kira süresi ve türlerinin, sözleşmenin sona ermesine etkisini ortaya koyduk. Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümlerin uygulama alanını belirleyen hüküm, getirilen özel nitelikli düzenlemelerin belirsiz süreli veya belirli olmakla beraber altı aydan uzun süreli sözleşmelerde uygulanacağını ifade etmektedir (TBK m. 339). O halde bunun dışında kalan (*altı ay ve daha kısa belirli süreli*) sözleşmelerde aşağıdaki açıklamalar ve diğer özel düzenlemeler uygulanmayacaktır⁶⁰. Bu sözleşmeler genel hükümlere tabidir.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları hakkındaki özel hükümlerde ‘sözleşmenin sona ermesi’ kenar başlığı altındaki hüküm, bu tür sözleşmelerin süresinin tespiti için önem arz ettiğinden anmak yerinde olacaktır⁶¹.

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

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

⁵⁸ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 389.

⁵⁹ GÜMÜŞ, *Kira Sözleşmesi*, s. 42.

⁶⁰ EREN, s. 585; ACAR, s. 99; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 211.

⁶¹ Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sona erme sebepleri hakkında ayrıca bkz. KOÇAK DİKER 218 vd., AKGÜN AKAY, Merve, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri*, İstanbul 2016.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.” (TBK m. 347)

Hükümün lafzından yapacağımız ilk çıkarım, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmelerin belirli veya belirsiz süreli olarak kurulabileceğidir.

Sözleşme belirli süreli ise ancak kiracı tarafından kanunda öngörülen on beş günlük fesih bildirim süresine uyularak sona erdirilebilmektedir (TBK m. 347/I). Bu demektir ki, konut ve çatılı işyeri sözleşmesi, genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinden, süre bitince sözleşmenin sona ermemesi yönüyle ayrılmaktadır⁶². On beş günlük süre emredici olup, uzatılamayacağı gibi, kısaltılamayacaktır da⁶³. Hükümün ilk fıkrasından, aksi durumda ise sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl uzayacağı, kira süresinin belirli olmaya devam edeceği tespit edilmektedir⁶⁴. Nitekim bu durumda genel nitelikteki m. 327/I yerine özel nitelikteki m. 347/I c. 1 uygulanacaktır. Diğer yandan belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kural olarak kiraya verenin sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirmeye imkanı da yoktur⁶⁵. Kiraya veren sözleşmeyi ancak on yıllık uzama süresinin sonunda ve yine hükümde öngörülmüş fesih bildirim süresine uyularak (*on yıllık süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla*), sebep göstermeksizin sona erdirebilecektir⁶⁶. O halde genel nitelikteki belirli süreli kira sözleşmesinin özelliklerinden bildirimsiz sona erme konut ve çatılı işyeri kiralalarında geçerli değildir⁶⁷.

On yıllık süre de öğretideki bir görüşe göre kiralayanların yaşadığı huzursuzluğu gidermek amacıyla hizmet ettiği için emredici olmakla, sürede uzatılması veya kısaltılması olası değildir⁶⁸. GÜMÜŞ’e göre on yıllık süre sözleşmenin akdedildiği tarihte başlayacak ve fesih, on yılın tamamlanmasının ardından işleyecek bir yıllık sürenin

⁶² ACAR, s. 102.

⁶³ GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 177.

⁶⁴ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 642; ÖKTEM ÇEVİK, Seda, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Aynı Hakka Konu Olması*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016, s. 278.

⁶⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 377; UYUMAZ/AKÇAAL, *Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi*, Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2013, s. 137-169.

⁶⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341; ERCAN, s. 37; ACAR, s. 99; KÖSTEKÇİ, Yaşar, *Borçlar Hukuku ve Anayasa’ya Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi Tahliyeden Korunma Önlemleri*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 72.

⁶⁷ ACAR, s. 102.

⁶⁸ İNCEOĞLU, Murat, *Kira Hukuku Cilt II* (İNCEOĞLU Cilt II olarak anılacaktır.), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 330-331.

bitiminden önceki üç ayda kullanılabilir⁶⁹ (01/01/2000 tarihli sözleşme için on yıl 01/01/2010'da tamamlanacak ve hak, bunu izleyen yıl 01/01/2011'den önceki üç aydan önce kullanılabilir.). Buna karşılık yazar, on yıldan uzun süreli sözleşmeler için (örneğin on yedi yıllık) kira süresinin sonu (on yedinci yıl sonu) veya sonraki yenilenen yılların sonu için üç ay öncesinden bildirim hakkının kullanılacağı görüşündedir⁷⁰. YAVUZ/ACAR/ÖZEN ise hakkın uzatma yıllarının toplam ona ulaşmasını izleyen yılın bitiminde kullanılacağını belirtmektedir⁷¹ (01/01/2000 tarihli sözleşme için on yıl uzama süresi 01/01/2011'de tamamlanacak ve hak, bunu izleyen yıl 01/01/2012'den önceki üç aydan önce kullanılabilir.).

Kiraya veren, bu hüküm haricinde, genel hükümler çerçevesinde kiracının kira bedeli veya yan giderleri ödeme veya kiralananı özenle kullanma ve komşularına saygı gösterme borçlarına aykırı davranması durumunda (TBK m. 315, 316) sözleşmeyi feshedebilir⁷².

Ayrıca olağanüstü sebeplere (TBK m. 331-333) dayanılarak veya dava yoluyla (TBK m. 350-356) da sözleşme sona erdirilebilir.

Sözleşme belirsiz süreli ise, kiracı her zaman sözleşmeyi sona erdirebilmektedir⁷³ (TBK m. 347/I). Bunun için haklı bir sebebe dayanma zorunluluğu olmadığı gibi, sebep göstermek durumunda da değildir⁷⁴. Kiraya veren ise ancak kiranın başlangıcından itibaren on yıl sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK m. 347/II). Düzenlemede yer alan genel hükümler ifadesi ile kastedilen kiraya verenin haklı sebebe dayanma zorunluluğu değildir⁷⁵. Bundan anlaşılacak, atıf genel hükümlerdeki fesih bildiri süreleridir. Buna göre kiraya verenin yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir adet bulunmuyorsa, altı

⁶⁹ GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 263.

⁷⁰ GÜMÜŞ, *Ders Kitabı*, s. 263.

⁷¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 341.

⁷² BELEN/KOÇAK DİKER, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Genel Hükümleri Uyarınca Kiracının Borçları, Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2015, s. 202 vd.; KOÇAK DİKER, s. 273 vd. Genel hükümlerde yer alan olağanüstü fesih sebepleri, konut ve çatılı işyerleri için de geçerlidir (EREN, s. 413) Olağanüstü fesih sebepleri kural olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında da aynı şekilde uygulama alanı bulabilecektir (İNCEOĞLU Cilt II, s. 218). TBK m. 331, konut ve çatılı işyerleri kiralalarında hem kiracı hem kiraya veren bakımından uygulanabilmelidir (AYDIN, Gülşah Sinem, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, On İki Levha Yayıncılık*, İstanbul 2013, s. 252-253).

⁷³ GÜMÜŞ, s. 335. YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 342; ACAR, s. 99.

⁷⁴ GÜMÜŞ, s. 335.

⁷⁵ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 342; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 648.

aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirimine uyarak sözleşmeyi feshetmesi mümkündür⁷⁶ (TBK m. 329).

Belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya veren, belirli sürelilerdeki gibi olağanüstü sebeplere dayanarak veya davaya yoluyla sözleşmeyi sona erdirebilir⁷⁷. Dava ile sona erdirmeye kiraya verenden veya kiracıdan kaynaklanan sebeplerle olabilmektedir. Bunlardan kiraya verenin gereksinimi ya da yeniden inşa ve imar nedenine dayanması halinde, belirsiz süreli sözleşmelerde fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyarak belirlenecek tarihten itibaren bir ay içinde dava açılması gerekmektedir⁷⁸.

Belirtmek gerekir ki, hem belirli hem belirsiz süreli konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmeleri için sözleşmenin sona ermesini sağlayan fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılması gerekmektedir⁷⁹ (TBK m. 348). Bu şekil şartının hem olağan hem olağanüstü fesih bildirimleri için geçerli olduğunu kabul etmek gerekir⁸⁰.

3. Ürün Kirasında Kira Süresi

Malvarlığının aktifinde yer alan diğer değerler (mali yönleriyle fikri haklar, maddi anlamda yenilik doğuran haklar...) ile ürün getiren şeylerin (taşınır veya taşınmaz) kiralınmasında olağan kira değil, ürün kirası söz konusu olur⁸¹. Yalnız belirtmek gerekir ki, ürün veren şey ürününden bağımsız olarak kiralanabilir. Burada olağan kirası gündeme gelir. Örneğin, üzerinde zeytin ağaçları bulunan bir arazinin reklam filminde kullanılmak için kiralınması durumunda, kiracı yalnızca araziden faydalanacak, ağaç ve ağaçların ürünlerinden yararlanmayacaktır. Bu halde olağan kiralardan, taşınmaz kirası söz konusudur.

Ürün kiralarda, kanunda özel bir hüküm bulunmadıkça kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler uygulanacaktır (TBK m. 358). Dolayısıyla bu sözleşme türleri de belirli veya belirsiz süreli yapılabilir⁸². Ürün kiralari hakkındaki özel hükümlerden bir tanesi sözleşmenin sona ermesini sürenin bitmesine bağlamaktadır (TBK m. 367). Bu

⁷⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 342.

⁷⁷ EREN, s. 413.

⁷⁸ ACAR, s. 101.

⁷⁹ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 648; EREN, s. 412; KÖSTEKÇİ, s. 73.

⁸⁰ AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 649.

⁸¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 226; BELEN, s. 111; KOÇAK DİKER, s. 20.

⁸² ARSLAN, Zeynep, *Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi*, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, s. 106.

hüküm belirli süreli sözleşmelerde sürenin bitmesiyle, tıpkı genel hükümlerdeki gibi sözleşmenin sona ereceğini belirtmekleedir. Ancak süre bitmesine rağmen tarafların edimlerini sürdürmesi durumunda, genel hükümlerdekinin aksine sözleşmenin belirsiz süreliye dönmeyeceğini, aksine birer yıl yenilerek belirli kalmaya devam edeceğini ifade etmektedir⁸³ (TBK m. 367/II). Dolayısıyla ürün kiralarında sürenin bitmesi genel hükümlerle aynı sonucu doğururken, ilişkinin sürdürülmesinin etkisi geneldekenden farklıdır. Bu durumda da uzayan belirli süre bittiğinde sözleşme sona erecektir.

Belirsiz süreli ürün kirası sözleşmeleri ise yasal bildirim sürelerine (*yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir adet bulunmuyorsa, altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirimine uyarak [TBK m. 329]*) uyularak her kira yılının sonu için feshedilebilecektir (TBK m. 367/III). Hüküm emredici nitelikte değildir. Bu nedenle bu tür kira sözleşmelerinde taraflar fesih bildirim süresi kararlaştırabilirler (TBK m. 368). Bu halde taraflardan her biri bu süreye uyarak sözleşmeyi feshedebilir⁸⁴.

Ayrıca bu sözleşme türünde de belirli veya belirsiz süreli olduğu fark etmeksizin taraflardan her biri kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli bir sebebin varlığı durumunda sözleşmeyi kanuni fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilecektir (TBK m. 369).

⁸³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 718; EREN, s. 445.

⁸⁴ EREN, s. 446.

Kaynakça

ACAR, Faruk, *Kira Hukuku Şerhi*, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2016.

AKGÜN AKAY, Merve, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri*, İstanbul 2016.

ARAL/AYRANCI, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Ankara 2015.

ARPACI, Abdülkadir, *Kira Hukuku ve Uygulaması, Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi*, İstanbul 2002.

ARSLAN, Zeynep, *Ürün Kirası Sözleşmesinin Sona Ermesi ve Kiralananın İadesi*, Adalet Yayınevi, Ankara 2016.

AYDIN, Gülşah Sinem, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, On İki Levha Yayıncılık*, İstanbul 2013.

AYDIN, Sevgican, *Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarılma Davaları*, Terazi Hukuk Dergisi, 2010.

AYDOĞDU/KAHVECİ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.

BELEN, Herdem *Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi Türleri ile Genel Hükümler Uyarınca Kiraya Veren Borçlarına İlişkin Değerlendirmeler*, İstanbul Barosu Dergisi Mayıs-Haziran 2013.

BELEN, Herdem, *Ana Hatlarıyla Taşınmazda Kullanma Yararlanma Hakları ve Birbiriyle İlişkileri*, İstanbul Barosu Aylık Bülteni, Mart Nisan 2017.

BELEN/KOÇAK DİKER, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Genel Hükümleri Uyarınca Kiracının Borçları, Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2015.

ÇABRİ, Sezer, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayrıptan Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2013.

ERDEM, Nursal, Roma ve Türk Hukukunda Vedia Sözleşmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2008.

ERCAN, Tayfun, 6098 Sayılı Borçlar Kanununun Kira Hukuku Açısından Getirdiği Yenilikler, Terazi Hukuk Dergisi, Ağustos 2012.

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ekim 2016.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi İstanbul, 2012.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013.

GÜMÜŞ, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015.

GÜNAY, Cevdet İlhan, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.

İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku Cilt I, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.

İNCEOĞLU, Murat, Kira Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014

KOÇAK DİKER, Duygu, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracını Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sonuçları*, İstanbul 2013.

KÖSTEKÇİ, Yaşar, *Borçlar Hukuku ve Anayasa'ya Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi Tahliyeden Korunma Önlemleri*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.

ÖKTEM ÇEVİK, Seda, *Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2016.

SELİÇİ, Özer, *Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkisinin Sona Ermesi*, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1977.

TANDOĞAN, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.

UYUMAZ/AKÇAAL, *Türk Borçlar Kanununun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları ile Ürün Kirasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi*, Mevlana Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2013.

YAVUZ/ACAR/ÖZEN, *Borçlar Hukuku Dersleri*, Beta Basım A.Ş., İstanbul 2016.

ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 16. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2016.

www.jurix.com

www.kazanci.com