

**T.C.**  
**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK**  
**ANABİLİM DALI**

**TBK 347. MADDESİ KAPSAMINDA**  
**KİRALAYANIN TAHLİYE HAKKI**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Hizbullah Hikmetyar CEYLAN**  
**1350Y77103**

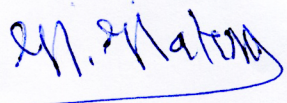
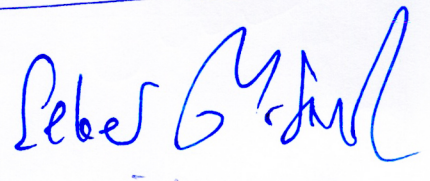

**Tez Danışmanı**  
**Prof. Dr. Hüseyin HATEMİ**

**İstanbul – 2016**

**T.C.**  
**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**ONAY SAYFASI**

Yüksek lisans öğrencisi H. Hikmetoğlu Ceylan in "TBK 367. Maddesi Kasımın  
Kiralama Tahliye Hakkında" konulu tez çalışması jürimiz tarafından Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans tezi olarak (oybirliği  / oyçokluğu ) ile başarılı bulunmuştur.

	Adı – Soyadı	İmza
Tez Danışmanı	: Prof. Dr. Hüseyin Hatemi	
Jüri Üyesi	: Prof. Dr. Mustafa Leber Gökçü	
Jüri Üyesi	: Doç. Dr. Ömer GINAR	

Hazırlamış olduğum tez özgün bir çalışma olup YÖK ve İTİCÜ Lisansüstü Yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, bu çalışmayı yaparken bilimsel etik kurallarına tamamıyla uyduğumu; yararlandığım tüm kaynakları gösterdiğimi ve hiçbir kaynaktan yaptığım ayrıntılı alıntı olmadığını beyan ederim. Bu tezin ihtiva ettiği tüm hususlar şahsi görüşüm olup İstanbul Ticaret Üniversitesinin resmi görüşünü yansıtmamaktadır.

## ÖNSÖZ

Sözleşme özgürlüğü bugün kamu yararının sağlanması amacıyla emredici nitelikteki hükümlerle, sınırlayıcı düzenlemelerle kısıtlanmaktadır. Zira bugün adaletin güçlü ve güçsüz ayrımı yapılarak, eşitlik ilkesinin ancak eşitler arasında eşitlik kavramı ile sağlanabileceği anlaşılmıştır. Kanun koyucunun, güçsüz olanı koruma gayesi kira ilişkisinde kiracı lehinedir. Ancak kiracıyı koruyan hükümler zaman içerisinde kiralayana da zarar verebilmektedir. Kanun Koyucu kiracı ve kiralayan arasındaki dengeyi de gözetmek zorundadır. Aslında ekonomik dengeler Kanun Koyucuyu bu dengeyi düzenleme konusunda zorlamaktadır.

Bu kapsamda TBK 347. maddesi aslında salt kiracının korunması amacıyla getirilen düzenlemelere istisnai niteliktedir. Bu hüküm emredici bir hüküm olmadığından aksine açık ya da örtülü anlaşma yapılması ve kira ilişkisinin devam etmesi de mümkündür. TBK 347. maddesinde yer alan kira sözleşmesinin 10 yıllık uzama süresi sonunda kiralayana tanınan tahliye isteminde bulunma hakkı bu kapsamda incelenmiştir. Bu açıdan bakıldığında doktrinden farklı bir sonuca ulaşılmıştır. Ancak bu düzenlemenin ekonomik kararların yarattığı ortamı düzeltmek amacıyla alındığı da unutulmamalıdır. Hukuk kuralları zamana göre değişmemelidir. Genel geçer ve soyut olmalıdır. Söz konusu düzenleme bu açıdan eleştiri konusu yapılmıştır.

# İÇİNDEKİLER

<b>ÖZET</b> .....	<b>01</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>02</b>
<b>KISALTMALAR</b> .....	<b>03</b>
<b>I. GİRİŞ</b> .....	<b>04</b>
<b>II. TBK 347. ÇERÇEVESİNDE FESİH VE TAHLİYE HAKKI</b> .....	<b>11</b>
1. Genel .....	11
1.1. Konut ve Çatılı İşyeri Tanımı ve Kapsamı .....	12
1.2. Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Fesih/İhbar Kavramının İrdelenmesi .....	19
1.3. Sözleşmenin Bildirim Yolu ile Sona Ermesi .....	20
1.4. Süre Kavramının İncelenmesi .....	21
1.5. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi .....	22
2. TBK 347. Madde İncelemesi Ve Uygulama Alanı .....	25
2.1. TBK 347. Maddesine Yapısal Bakış .....	29
2.2. Kira Süresinin Sona Ermesi .....	33
2.3. Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu İle Feshi .....	35
2.4. Dava Yoluyla Fesih ve Tahliye .....	36
2.5. TBK. 347. Maddesinin Uygulanması .....	38
2.6. Kira Sözleşmesi, Geçerliliği ve İspatı .....	39
2.7. Tahliye Bildiriminin Şekli .....	39
2.8. Feshi İhbar Süresi ve Fesih Anı .....	40
2.9. Kira Akdinin Sona Ermesi Ve Dava Yetkilisi .....	40
2.10. Kiralananın El Değiştirmiş Olması .....	43
2.11. Kira Sözleşmesinin Yenilenmesi .....	44
2.12. Dava Açma Süresi .....	44
3. Türk Borçlar Kanunu'nun 347. Maddesinin Yasama Gerekçesi ve Yürürlüğüne Bakış .....	46
3.1. Maddenin Geriye Yürütülmesi .....	49
<b>III.KİRA SÖZLEŞMESİNİN 10 YILLIK UZAMA SÜRESİ SONUNDA</b> .....	<b>62</b>
<b>FESHİNE İLKELER İŞİĞİNDA GENEL BAKIŞ</b>	
1. TBK 347. Maddesi ve Kiracının Korunması İlkesi .....	66



1.1. Kiracının Korunması İlkesinin İhlali .....	69
2. Ahde Vefa Bakımından BK 347. Maddesi .....	71
3. Türk Borçlar Hukuku- Sözleşme Özgürlüğü İlkesi .....	73
3.1. Sözleşmeyi Yapıp – Yapmama Özgürlüğü: .....	74
3.2. Sözleşmeye Son Verme ve Değişirme Özgürlüğü: .....	75
3.3. Sözleşmenin Konusunu ve Koşullarını Belirleme Özgürlüğü .....	76
3.4. Sözleşmenin Tipini ve Şeklini Belirleme Özgürlüğü: .....	76
3.5. Sözleşme Özgürlüğünün Kısıtlanması .....	77
4. Türk Borçlar Kanunu'nun 347. Maddesi'nin Anayasa'ya Aykırılığı İncelenmesi .....	78
5. Madde 347'ye Anayasa Mahkemesinin Bakış Açısı .....	82
6. BK 347. Maddesine Getirilen Eleştiriler .....	83
6.1. 10 Yıllık Uzama Süresine İlişkin Eleştiriler .....	83
6.2. Yürürlük Düzenlemesine İlişkin Eleştiriler .....	85
6.3. Geriye Yürümeme İlkesine Aykırılıkla İlgili Eleştiriler .....	89
6.4. Hukuka ve Yasalara Karşı Güven İlkesinin İhlaline İlişkin Eleştiriler .....	90
<b>IV.SONUÇ.</b> .....	<b>92</b>
<b>KAYNAKÇA</b> .....	<b>Vi</b>

## ÖZET

Konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde belirli sürenin bitmesine en az on beş gün kala kiracı fesih bildiriminde bulunmaz ise sözleşme bir yıl daha uzayarak belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşecektir. 6098 sayılı Türk Borçlar 347. Maddesine göre kira süresinin sona ermesine ilişkin olarak “Konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla 1 yıl uzamış sayılır. Kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.” hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm gereğince belirli süreli sözleşmeyi sona erdirme hakkı yalnızca kiracıya tanınmış bir haktır. Yasal süre içerisinde kiracı tahliye edeceğini bildirmemiş ise kira sözleşmesi bir yıl daha uzayacaktır. Ancak 10 uzama yılının sonunda kiraya veren üç ay öncesinden yazılı olarak bildirimde bulunmak şartıyla herhangi bir haklı sebep göstermeksizin bu hüküm gereğince kiralananın tahliyesini talep edebilecektir.

Bu madde hükmü çok eleştirilmekle birlikte bazı eleştirilerin salt kiracıyı koruma amacından ayrılmamak adına yapılmış olmasından dolayı bu görüşlere katılmamaktayım. Kanun koyucu bu hükümle kiracı ile kiralayan arasında denge kurmayı ve ekonomik döngüyü dolayısıyla kamu düzenini korumayı amaçlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kira, Tahliye, Kira Sözleşmesi, TBK 347. mad., 10 yıllık uzama süresi, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi, konut veya iş yeri kirası, tahliye davası, fesih bildiri.

**ABSTRACT**  
**UNDER ARTICLE 347 OF THE TURKISH CODE OF**  
**OBLIGATIONS RENT THE DISCHARGE**

Roofed houses and work places not included in the lease agreement for at least fifteen days before the expiry of the specified period the tenant notice of termination of the contract will become indefinite lease agreement to extend for one more year. 6098 numbered Turkish Obligations regarding the termination of the lease term by the 347 Article "tenants in housing and roofed workplace lease, unless there is a notice at least 15 days before the expiry of the duration of fixed-term contracts, the contract is considered prolonged one year with the same conditions. Based on the agreement before the end of the contract period has expired, the lessor can bring. But the 10-year extension period at the end of the lessor, this time following the end of each year, at least 3 months prior to elongation provided that a notice may terminate the contract without showing any reason.

Indefinite-term lease in the contract, the tenant is always the lessor no later than 10 years after the start of the lease, according to the general provisions of the contract termination notice may terminate. General provisions in cases where use of the right of termination in accordance with, the lessor or the lessee may terminate the contract. "The provision is located. This provision is in accordance with the right to terminate a fixed-term contract is a right granted to tenants only. The tenant will have to inform evacuation within the legal period of one year rental contract will be more space. However, provided that a notice to the lessor in writing three months before the end of 10 years will be able to extend the demand to release any justification indicating leased under this provision.

Because of this Article it shall be made on behalf of the tenant to leave much criticized with the only purpose of protecting some of the criticism I have to disagree with this view. Legislator to establish a balance between the lessor and lessee of this provision and thus the economic cycle aims to preserve public order .

Keywords: rent, eviction, Lease Agreement, TBK 347 ac., A 10-year extension period, definite and indefinite term lease, residential or office rent, ejection, notice of.

## KISALTMALAR

<b>TBK</b>	Türk Borçlar Kanunu
<b>BK</b>	Mülga Borçlar Kanunu
<b>Bkz.</b>	Bakınız
<b>C.</b>	Cilt
<b>D.</b>	Dairesi
<b>f.</b>	fıkra
<b>GKHK</b>	Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
<b>H. D.</b>	Hukuk Dairesi
<b>Huk.</b>	Hukuk
<b>İst.</b>	İstanbul
<b>Prof.</b>	Profesör
<b>s.</b>	Sayfa
<b>S.</b>	Sayı
<b>T.</b>	Tarih
<b>Tic.</b>	Ticaret
<b>TMK</b>	Türk Medeni Kanunu
<b>vd.</b>	ve devamı
<b>Y.</b>	Yargıtay



## I. GİRİŞ

Kira ilişkisi, toplumsal hayatın barış içerisinde devamı açısından oldukça önemli ve hayati bir konudur. Nüfusun artışı sonucunda miras ile bölünen tarım arazileri ve küçük yerlerde yaşanan yerleşim yerlerinin azlığı kentlere göçü doğurmuştur. Kentler ise inanılmaz oranda büyüyerek metropollere dönüşmüştür. Örneğin bugün İstanbul Silivri'den Kocaeli' ye kadar uzanan kesintisiz bir gelişim göstermiştir. Yapılaşmanın yoğunluğu kişilerin yerleşim ihtiyacı sonucunda hızlı bir şekilde inanılmaz artış göstermiştir. Kısacası bugün toplumun genelinde kira ilişkisinin yaygın olmasının nedeni sanayileşme ile gelişen kentleşme yanında kırsalda tarım alanlarının nüfusun çoğalması ile miras yoluyla bölünmesi sonucunda artık köylerde ya da kasabalarda insanların yaşamlarını sürdürebilecek geçim kaynaklarının azalması nedeniyle kentlere yaşanan göçler olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kişilerin göç nedeniyle ya da evlilik gibi bir sebeple bağımsız yaşamaya başlaması ile kira ile gayrimenkullerde yerleşme daha fazla sık rastlanan bir ihtiyaç haline almıştır. Kira ilişkisinin devamlılığı toplumsal hayatta ekonomik süreklilik açısından son derece önemli bir konudur. Kanun koyucu toplumsal barışı korumak ve huzuru sağlamak için “zayıf durumda”<sup>1</sup> olan kiracıyı koruma amacı ile sözleşmesel alana müdahale niteliğinde düzenlemeler yapmıştır<sup>2</sup>.

Kira sözleşmesi kural olarak rızai ve tipik bir sözleşme niteliğindedir<sup>3</sup>. Kira sözleşmesi karşılıklı olarak taraflara borç yükleyen synallagmatique bir akitir<sup>4</sup>. Kira sözleşmesi ile taraflara tanınan haklar şahsi hak niteliğinde olup tapu siciline şerh verdirilmek sureti ile etkisi kuvvetlendirilebilmektedir<sup>5</sup>. Kiraya verenin malik olması şartı bulunmamaktadır. Bir kişi kullanım hakkına sahip olduğu başkasına ait bir malı da kiraya verebilecektir<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Bkz. YENİSEY, Kübra Doğan, İş Hukuku'nun Emredici Yapısı, İstanbul, 2014, s. 11-12.

<sup>2</sup> KELEŞ, Şanver, Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, Ankara, 2009, s. 1, YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, Prof. Dr. Cevdet YAVUZ Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 12. Baskı, s.206

<sup>3</sup> ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi, (TBK m. 299-312), İstanbul, 2014, s. 41, TUNABOYLU, Müslim, Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarılama, Tespit, Alacak Davaları, 1. C., Ankara, 2000, s. 100, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.206.

<sup>4</sup> ERDOĞAN, Celal, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara, 1993, s. 19, OY, Osman/OY, Gerçek Nur, Kira Sözleşmeleri ve Tahliye Davaları, İstanbul, 2015, s. 3, TUNABOYLU, s. 100, YAVUZ/ACAR/ÖZEN s. 205-206.

<sup>5</sup> ERDOĞAN, s. 26, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 289 vd., KILIÇOĞLU, Mustafa, Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye, Tespit, Uyarılama, Tazminat ve Alacak Davaları, Ankara, 2015, s. 49, OY/OY, s. 7-8.

<sup>6</sup> ERDOĞAN, s. 19.

Kira sözleşmesinin synallagmatique bir akit olması nedeniyle kira ilişkisi içerisinde tarafların karşılıklı olarak hak ve yükümlülükleri bulunmaktadır<sup>7</sup>. Kiraya verenin, kiralananı kullanıma hazır halde bulundurmak ve teslim etmek, vergi gibi yükümlülüklere katlanmak, kiralananın teslimindeki ayıplardan sorumluluk, kiracının kusuru dışında meydana gelen ayıplardan sorumluluk, aksi kararlaştırılmamış ise yan giderlere katlanma, üçüncü kişilerin ileri sürdüğü haklar nedeniyle sorumluluk ve zapta karşı tekeffül borcu gibi borçları söz konusudur<sup>8</sup>. Kiraya verenin bunun karşılığında “kira bedelini talep etme”<sup>9</sup>, kiralananın sözleşmeye uygun kullanılmasını talep etme, kiralananın özenli bir şekilde kullanılmaması halinde sözleşmeyi feshetmek, kiracının komşularla iyi geçinmemesi halinde sözleşmeyi sona erdirmek gibi hakları bulunmaktadır<sup>10</sup>. Kiracının hakları ise kiralananın ayıpsız bir şekilde teslim edilmesi ve ayıp bulunması halinde ayıbın giderilmesi, tazminat veya kiranın ayıp oranında indirilmesi, kiralananın üçüncü kişiye devri halinde de kira sözleşmesinin devamlılığı, kira sözleşmesinin tapu sicile şerh edilmesinin kararlaştırılması halinde tapu siciline şerhin talep edilmesi gibi haklardır<sup>11</sup>. Kira sözleşmesinden doğan bu hakların düzenli olarak yerine getirilmesi halinde sözleşmeyi sona erdirme hakkı önceleri sadece kiracıya aitken incelememize konu 10 yıllık uzama süresi sonunda tahliye isteye bilme hakkı kiraya verene de tanınmıştır.

---

<sup>7</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 206 vd.

<sup>8</sup> OY/OY, s. 29-34.

<sup>9</sup> ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 10. Baskı, Ankara, 2014, s. 232, ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara, 2015, s. 254.

<sup>10</sup> OY/OY, s. 22-29, TUNABOYLU, s. 102.

<sup>11</sup> OY/OY, s. 34-41.

Kiracı kira bedelini ve kendine düşen yan giderleri düzenli ve süresinde ödemekle yükümlüdür. Kiralananı özenli bir şekilde kullanılmalıdır. Ayıpları gecikmeksizin kiraya verene bildirmekle yükümlüdür. Kiracı kira ilişkisini, kiralayanı devredemez. Komşuları ile iyi geçinmek zorundadır. Kira sözleşmesinin sonunda kiralayanı tam ve hasarsız olarak teslim etmekle yükümlüdür. Kiralananı amaca uygun ve zarar vermeksizin kullanmakla yükümlüdür. Kiralananı tam ve eksiksiz olarak teslim etmekle de yükümlüdür<sup>12</sup>. Kira sözleşmesi kural olarak bir şekle tabi olmayıp yazılı veya sözlü olarak akdedilebilmektedir<sup>13</sup>.

Kira sözleşmesinin tipik bir sözleşme olmasının nedeni Kanunda tanımlanmış olmasından gelmektedir. Kira sözleşmesinin tipik özellikleri ise bir şeyin kullanılmasının ya da yararlanılmasının bırakılması karşılığında kira bedelinin kiracı tarafından ödenmesidir. Tabi bu konuda tarafların karşılıklı olarak iradelerinin birleşmesi ve anlaşmalarıdır<sup>14</sup>.

Kira sözleşmelerinin çeşitli tanımları yapılmakta ise de tüm bu tanımlardan hareketle bir tanımlama yapabiliriz. Kira Sözleşmesi ile taşınır ve taşınmaz bir malın dönemselsel olarak belirlenen bir bedel karşılığında geçici bir süre kullanılması amacıyla başka bir kişiye terk etmesidir<sup>15</sup>. Kira sözleşmeleri belirli süreli veya belirsiz süreli olarak akdedilebilmektedir<sup>16</sup>.

Kiralayan ve Kiracı arasındaki hukuki ilişki, ekonominin temelleri arasında yer almaktadır. Aslında her hukuki ilişki ekonomik düzenle dorudan ilgilidir. Hukuk sistemi ekonomik düzeni korumayı amaçlamaktadır<sup>17</sup>. Aynı zamanda taraflar arasında dengeyi koruyarak bunu gerçekleştirmeye özen göstermektedir<sup>18</sup>. Kira ilişkisinde kiralayan her zaman güçlü konumdadır. Bu nedenle Kanun Koyucu her zaman güçsüzden yana hükümler benimsemiş olup yorumlama da ona göre yapılmıştır.

---

<sup>12</sup> OY/OY, 41-48.

<sup>13</sup> ERDOĞAN, s. 19, TUNABOYLU, s. 100, OY/OY, s. 5-6, ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 238, ARAL/AYRANCI, (11. Baskı, 2015) s. 264, TUNABOYLU, s. 100.

<sup>14</sup> ACAR, s. 42.

<sup>15</sup> ERDOĞAN, s. 19, ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 228,299-300, ARAL/AYRANCI, (11. Baskı, 2015) s. 256, OY, Osman/OY, s. 3, KÖSTEKÇİ, Yaşar, Borçlar Hukuku ve Anayasa'ya Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi, Tahliyeden Korunma Önlemleri, İstanbul, 2014, s. 75 vd, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 205.

<sup>16</sup> TUNABOYLU, s. 101.

<sup>17</sup> YENİSEY, s. 3.

<sup>18</sup> AYKAÇ, Hande Bahar, İş Hukuku'nda Alt İşveren, İstanbul, 2011, s. 9.

Ancak Yeni TBK 347. maddesinde belirsiz süreli veya süre sonunda uzama ile “belirsiz süreliye dönüşen kira sözleşmeleri” nin<sup>19</sup> fesih ve tahliyesi ile ilgili yeni bir düzenleme getirilmiştir. Bu hüküm Hukuk Doktrinin de oldukça tartışmalı olup sözleşme serbestisi<sup>20</sup> ve eşitler arasında eşitlik gereğince kabul edilen kiracının korunması ilkesine aykırı olduğu bu nedenle Anayasa’ya da aykırı olduğu savunulmaktadır. Bu hükümle kiracının korunması ilkesinin sona erdiği eleştirisi getirilirken 10 yıllık uzama süresi sonunda tanınan tahliye hakkının kira sözleşmesine dışarıdan müdahale olduğu ve bu nedenle de sözleşme serbestisi ilkesinin ihlal edildiği eleştirisi getirilmektedir<sup>21</sup> .

6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup bu kanun ile getirilen esaslı yeniliklerden olan belirli süreli kira sözleşmelerinde bu süresinin bitiminden en az 15 gün önce yazılı fesih bildirimini gönderilmez ise sözleşmenin aynı şartlarda bir yıl süreyle daha uzaması ve bu doğrultuda ev ya da iş yeri sahiplerine; “10 yıllık uzama süresini dolduran kiracıların, başka bir sebep olmaksızın çıkartılması” imkânı oldukça eleştirilmektedir<sup>22</sup>.

İncelememizin amacı bu maddenin uygulanma koşulları ve maddenin bir başka bakış açısıyla incelenerek eleştirilerin değerlendirilmesidir. İlk olarak maddeye ilişkin eleştiriler, sonrasında maddenin hüküm ve koşulları incelenecektir. Birinci Bölüm’ de Kira Sözleşmesinin 10 Yıllık Uzama Süresine ilişkin olarak getirilen eleştirilere genel bakış açısından farklı bir yaklaşımla Anayasa’ya aykırı olup olmadığı ya da hangi yönü ile Anayasa’ya aykırı olabileceği değerlendirilmiştir. İkinci Bölüm’ de ise İnceleme konumuz olan 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya verenin başka bir neden gerekmeksizin tahliye hakkının kapsamı, hüküm ve sonuçları incelenmiştir. Üçüncü Bölümde bu hakkın kullanılmasının şekli ve yolu açıklanmıştır. Dördüncü Bölüm’ de ise hükmün uygulanma koşulları, yürürlük maddeleri ve sürelerle ilişkin hususlara yer verilmiştir. Sonuç bölümünde ise yapılan açıklamalar doğrultusunda varılan sonuçların genel değerlendirmesi yapılmıştır.

<sup>19</sup> Bkz. ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 292, ARAL/AYRANCI, (11. Baskı, 2015) s. 264-265.

<sup>20</sup> Sözleşme serbestisi için bkz. REİSOĞLU, Safa, Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren Yeni Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış 23. Bası, İstanbul 2012, s. 133-140, ACAR, s. 42.

<sup>21</sup> KÖSTEKÇİ, s. 155 vd.

<sup>22</sup> KÖSTEKÇİ, 118-166.



Hukuki kuralların sadece kalıplar içerisinde değerlendirilmesi hukuki hatalara yol açacaktır. Montesquie “*kanunların ruhu*” isimli eserinde kanunların hukuki ilişkilerle şekillenip hayat bulduğunu açıklamaktadır. Montesquieu “*Kanunların Ruhu*” adlı eserinde mevcut düzeni iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Bugün ki kamu hukukunun temellerini oluşturan görüşlerinden kanunların ruhu, ılımlı yönetim, güçler ayrılığı ve siyasi özgürlükler arasındaki bağlantıyı kurmaktadır.

Bunun yanı sıra kanunların ve siyasi yapının toplumsal ilişkilere göre şekillendiğini tespit eden düşünür. Yasaların eşyaların niteliğinden doğan zorunlu ilişkiler olarak tanımlanabileceğini tespit eder. Zorunlu ilişkiler ise varlıkların kendi aralarında ve diğerleri ile aralarındaki ilişkiler olduğunu ifade etmektedir. Bu nedenle kanunların da kendi içerisinde kurallarının yani yasalarının bulunduğunu kabul eder. Kanunların ruhu bu ilişkiler ağıdır. Bir ülkenin ikliminin, geleneklerinin ve anayasasının sadece o ülkede geçerli olan durumu açıklamaya yetmeyeceği kanunların ise açıklayıcı olduğunu kabul eder<sup>23</sup>.

Kanunların ruhunun bazen kanun koyucunun ihdas gerekçesi dışında da değerlendirilmesi de mümkündür. Hukuk, kurallar bütünü olmakla bir kuralın salt tek başına değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Hukuk ilkelerinin de bir kaynağı ve amacı bulunmaktadır. Kanunun amacının her zaman kanun koyucunun gerekçede bildirdiği amaçla sınırlı olmayacağı kabul edilmektedir. Kanunun bazen gerekçede belirlenen amaç dışında da yorumlanabilmektedir.

İnceleme konumuz açısından ise gerekçe kanun koyucu tarafından belirlenenden daha geniş bir şekilde açıklanmış ve kiracının korunması ilkesi bu açıdan ele alınmış ve yorumlanmıştır. Bu yorumlamada ise kanun maddesinin gerekçeden daha geniş bir şekilde yorumlanması ise söz konusu değildir. Gerekçeye ilişkin eleştiriler karşısında kısa bir şekilde yer verilen gerekçe açıklayıcı bir şekilde yorumlanmıştır.

Bu açıdan bakıldığında kira ilişkisi ekonomik düzenin temel yapı taşlarından olup kiracının korunmasının temel nedeni bir açıdan ekonomik düzenin korunmasıdır. Ekonomik döngünün korunması kişisel menfaatlerden ziyade öncelikle kamu düzenindedir<sup>24</sup>. Ekonomik düzenin sağlanması korunması ve geliştirilmesi toplumun

---

<sup>23</sup> Mehmet AKAD/Bihterin DİNÇKOL Genel Kamu Hukuku, İstanbul, 1993, s. 147-157.

<sup>24</sup> Hukukun Amaçları, 1- Toplumsal Yaşamı Düzenleme, Toplumsal İhtiyaçları Karşılama ve Asıl amaç ise Toplumsal Adaleti Gerçekleştirme amacıdır. Ancak ilk iki amaç asıl olan adaleti gerçekleştirmenin vasıtaları olarak karşımıza çıkmaktadır. Aslında hukuk toplumun gelişimini amaçlamaz, adalet

refahı için bir gereklilik olarak karşımıza çıkmaktadır. Ekonomik olarak güçlü kişilerden oluşan bireylerden oluşan bir toplum sağlıklı hukuki ilişkiler kurabilecektir. Bu nedenle demokrasinin tam anlamıyla uygulandığı ülkelerin refah toplumları olmasının nedeni de budur.

Bugün ülkemiz ekonomisine bakıldığında neredeyse inşaat sektöründeki faaliyetlerle ayakta kalmakta olduğu gözlemlenmektedir<sup>25</sup>. Ekonomik döngüde nakit paranın neredeyse ortadan kalktığı bir takas ekonomisi özellikle inşaat sektöründe hakim olup kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ilerleyen sistemde inşaat malzemeleri yine daireler karşılığında sağlanmaktadır<sup>26</sup>. Nakit ödemelerle alım-satım yapılmamakta yaklaşık iki-üç senelik bir süreçte ancak gayrimenkul satıldığında parasal olarak ekonomiye katkı sağlanabilmektedir. Bu ekonomik düzenin ayakta kalabilmesi için yatırımcının korunması “kamu düzeni”<sup>27</sup> açısından bir zorunluluktur<sup>28</sup>.

Yatırımcının gayrimenkule yönelmesinin nedeni ise gayrimenkulün değer kazanması ya da kaybetmemesi yanında “kira geliri” olarak karşımıza çıkmaktadır. Bugün ki ekonomik ortamda paranın değer kaybı enflasyon hesapları ile karşılanamamaktadır. Bu nedenle “yüksek enflasyon”<sup>29</sup> oranı ÜFE oranında yapılan artış ile çarşı pazardaki fiyat artışı net olarak karşılamamakta<sup>30</sup> ve eski kiraların yeni kiralar karşısında kira bedelleri düşük kalmaktadır. Ayrıca gayrimenkul kiraları çok sayıda binanın kentsel dönüşüm nedeni ile boşalması sonucunda arz talep dengesinden dolayı kira bedelleri aşırı bir oranda yükselmiştir.

---

gerçekleştiğinde ve yerleştiğinde toplumsal gelişme adaletin bir sonucu olarak karşımıza çıkacaktır. Bkz. BİLGE, Necip, Hukuk Başlangıcı, Hukukun Temel Kavram ve Kuramları, Ankara, 2009, s. 20-21.

<sup>25</sup> BERBEROĞLU, Murat Gökşin / TEKER, Suat, Konut Finansmanı Ve Türkiye’ye Uygun Bir Model Önerisi, İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi/b Sosyal Bilimler, Cilt:2, Sayı:1, İstanbul, Aralık 2005. s. 60.

<sup>26</sup> SELİM, Ertan, Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo- Ekonomik Boyutlarının İncelenmesi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2011, s. 60, <http://acikerisim.selcuk.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/1702/294466.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, erişim tarihi 19.06.2016.

<sup>27</sup> BİLGE, s. 62.

<sup>28</sup> GÜNAY, Süleyman Gökhan/KESİMLİ, İffet Görkey, Global Ekonomik Krizin İnşaat Sektörüne Etkisi Muhasebe ve Finansman Dergisi, Temmuz, 2011, s. 89-99.

<sup>29</sup> POLAT, Gül/MÜNGE, Uğur, İnşaat Sektöründe Ekonomik Malzeme Yönetim Sistem Seçimi İçin Simulasyon Modeli, İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi/d Mühendislik, Cilt:5, Sayı:2, Kısım:1, İstanbul, Nisan 2006, s. 111.

<sup>30</sup> GÖKÇE, Erdoğan, Kira Hukukunda Özel Kurallar, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 80, Sayı 1, İstanbul, 2006, s. 139.

Kentsel dönüşüm nedeniyle yıkılan binaların boşalması ile sadece kiracıların değil gayrimenkul sahiplerinin de kiralık dairelere ihtiyaç duymaları nedeniyle boş kiralık daire sayısı karşısında kiralık daire ihtiyacının artması nedeniyle kira fiyatları son derece yükseliş göstermiştir. Arz talep dengesinin bu şekilde değişmesi kiracılar aleyhine olmuştur. Ancak bir yönüyle de eski kira ilişkisi ile gayrimenkulünü kiraya verenlerin de kiralaları rayiç kiralar karşısında son derece düşük kalmıştır.

Bu nedenle kira ilişkisinin dengesi değiştiği gibi yatırımcının da gayrimenkulden elde edeceği kira getirisinin düşmesi riski karşısında gayrimenkul alımından kaçması riskini de beraberinde getirmiştir. Görüldüğü üzere salt kiracının korunması ilkesinden hareketle konunun değerlendirilmesi adilane sonuçlar doğurmayacak hatta ekonomik düzeni sarsabilecektir. Ekonomik düzende önemli bir yeri olan inşaat sektöründeki nakit akışının sağlanamaması zor durumda olan ülke ekonomisinde krize neden olabilecektir. Kamu düzeni, tarafların hak ve menfaatleri arasında bir seçim yapılması gerektiğinde toplumun menfaatlerinin hangi tarafta olduğunun belirlenmesi esasına dayanmakta olup kamu yararı, genel ahlak ve adap ile zayıfların korunması ve toplumun genel çıkarı olarak tanımlanabilir<sup>31</sup>.

TBK' nun 347. maddesinde yer alan 10 yıllık uzama süresinin hukuki olarak değerlendirilmesinde de menfaatler dengesi yanında kamu yararının hangi yönde olduğu da göz önünde bulundurulacaktır. İncelememizde genelden özele inen tüm den gelim yaklaşımıyla yukarıda açıklanan hususlar değerlendirilecektir.

---

<sup>31</sup> BİLGE, s. 61-62.



## **II. TBK 347. ÇERÇEVESİNDE FESİH ve TAHLİYE HAKKI**

### **1. Genel**

Tahliye bugün en çok karşılaşılan dava türlerinden olup tahliye davasında davacı kiraya veren taraftır. Kiralananın boşaltılması ve zilyetliğin iadesi talebini içermektedir. Kiracı gayrimenkulü boşaltmasına karşın anahtar kiraya verene teslim etmez ise kiraya veren yine de tahliye yoluna gitmek zorundadır. Zira anahtar teslimi gayrimenkul kirasının karşılıklı olarak teslimini gösteren önemli bir vakiadır. Hatta söz konusu teslimin fiziki olarak gerçekleşmesi yanında anahtar teslimine dair tutanak da tutulması ispat açısından önemlidir. Bazı hallerde kiracı anahtar teslim etse dahi kiralanda eşya buldurmaya devam etmektedir. Bu gibi bir durumda kiraya veren eşyaların boşaltılması konusunda öncelikle eski kiracıya ihtar göndermeli ve daha sonra da sulh hukuk mahkemesinden tevdi mahalli tayini istemelidir. Bu son halde tahliye istenilmesinin gerek olmadığını düşünmekteyim.



Bazen kanun düzenlemeler uygulamada karşılaşılan olayları birebir karşılamamaktadır. Hukuki düzenlemeler genel hayat olaylarını yani hayatın olağan akışını kapsar şekillerde düzenlenmektedir. Ancak günlük yaşam içerisinde karşılaşılan olaylar bazen önceden öngörülemeyecek şekillerde gerçekleşebilmektedir. Örneğin bugün kentsel dönüşüm nedeniyle oluşan binaların yıkımı nedeniyle gayrimenkullerin tahliyesinde ev sahiplerinin veya kiracıların birçoğunun binayı boşaltmasına karşın binada ikamet etmeye devam eden bir kiracının güvenliği azalmakta hırsızlık olayları artmakta bina hızla yıpranmakta ve oturulamaz bir hal almaktadır. Ev sahiplerinin kiracıya ödenmesi gereken tahliye parasını yükleniciden almaları ve kiracıya ödememek istememeleri de yaşanan başka bir fiili sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Yukarıda yer alan açıklamalarımızla bu konuyu birleştirdiğimizde kentsel dönüşümün kira ilişkisini temelinden sarsmış olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Kentsel dönüşümün tamamlanmasının en iyi ihtimalle bir 10 yıl daha süreceği düşünüldüğünde tüm binaların tamamlanması ile yeni bir arz talep dengesi oluşuncaya kadar bu kaos devam edecek ve değişik sorunlar karşımıza çıkacaktır.

Kiracı ve kiraya veren ifadeleri günümüzde kentsel dönüşümün sancılı sürecinde yeni bir anlayışla yorumlanmaktadır. Yatırımcı olan kiraya veren kira bedelinin düşük kalması riskini yüklenmek istememektedir. Kanun koyucuda bunu engellemek için yatırımcıya 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya verene tahliye hakkı tanımıştır.

### **1.1. Konut ve Çatılı İşyeri Tanımı ve Kapsamı**

6570 sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a tabi kira sözleşmelerinin kapsamında olan gayrimenkuller ile ilgili hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "Dördüncü Bölümünde" yer alan "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlığı altında yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile ikili kanundan doğan karmaşa kaldırılarak 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu'nda yer alan tahliye sebepleri ile 6570 sayılı Mülga Kanun'un 7. maddesinde düzenlenen tahliye sebepleri birleştirilerek 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile konut ve çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin sona erme sebepleri olarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca mülga iki kanunda da yer almayan tahliye sebeplerine de yer verilmiştir<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> İPEK, Eyüp, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler, TBB Dergisi 2012 (102), s. 60-61, ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 241.

6570 sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun her türlü üstü kapalı taşınmazlar için değil, kanunda belirlenen yerlerdeki üstü örtülü gayrimenkuller hakkında uygulanabilirdi. 6570 sayılı Mülga Kanunun 1. maddesinde kanunun uygulama alanı belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlarda bulunan üstü örtülü taşınmazlar olarak belirlenmiştir. Kanunda hükmün uygulama alanının yer yönünden belirlenmesinde sınırlama getirilmesinin gerekçesi köylerde konut ve işyeri sıkıntısının kentlere nazaran az olması; göç nedeniyle kentlerdeki nüfus yoğunluğu artarken, köylerde bu durumun ters yönde gelişme göstermesi, özellikle şehirlerde yeni yapılan inşaatların ekonomik olarak maliyetlerinin yüksekliği, inşaata elverişli arazi bulmanın sıkıntılı olması gibi nedenler gösterilmektedir<sup>33</sup>.

Bu yönüyle belediye teşkilatı bulunan yerlerin kapsamına bakıldığına köylerin kanuni düzenleme yönünden ayrı tutulduğu sonucuna varılacaktır. Köylerin Kanun kapsamına dâhil edilmemesi ise kiracının korunmasını hedefleyen hükümler açısından gerekçe mantıklıdır. 6570 sayılı Mülga Kanunun uygulanması iskele, liman ve istasyonlar hakkında özellikle işyeri kiraları için söz konusu olacaktır. İskele, liman ve istasyonların geniş anlaşılması gerektiği, sadece bu yapıların içinde olan ya da bunların müstemilatı niteliğindeki yerlerle sınırlı olarak değil, iskele, liman ve istasyonların bulunduğu yerleşim yerlerindeki tüm üstü örtülü taşınmazların da kapsama dâhil olduğunun kabul edilmesinin gerektiği kabul edilmektedir<sup>34</sup>.

Kira sözleşmesinin imzalandığı tarih itibarıyla 6570 sayılı Mülga Kanunun yer yönünden kapsama alanında olmayan bir gayrimenkulün bulunduğu yerde sonradan bir belediye teşkilatlanması oluşturulduğunda veya iskele, liman ya da istasyona bu yapı ilave edilirse, bundan sonra kira sözleşmesi ile ilgili olarak 6570 sayılı Mülga Kanun uygulanacaktır<sup>35</sup>. Gayrimenkulün belediye sınırları içerisinde olup olmadığının öncelikle araştırılması gerekmektedir<sup>36</sup>. Zira köylerde bulunan yapılarla ilgili olarak 6570 sayılı Mülga Kanun değil 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmaktaydı<sup>37</sup>.

---

<sup>33</sup> Krş. DOĞAN, s. 39.

<sup>34</sup> BURCUOĞLU, s. 14-15; GÜMÜŞ (BORÇLAR), s. 310; DOĞAN, s. 40.

<sup>35</sup> Tandoğan, s. 22; Yarg. 11. HD., 27.04.2006, E. 2005/3772, K. 2006/4766 (Kazancı içtihat bankası)

<sup>36</sup> Yarg. 3. HD., 26.02.2004, 1075/1370 (Kazancı içtihat bankası).

<sup>37</sup> Örneğin bkz. Yarg. 6. HD., 16.09.2004, 6146/6274 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 6. HD., 03.07.2000, 5963/6103 (Kazancı içtihat bankası); Yarg. 12. HD., 28.01.2002, 578/1517 (Kazancı içtihat bankası).

Bu konuda önemli olan husus gayrimenkulün belediye teşkilatı sınırlarında veya iskele, liman, istasyonlarda bulunmasıydı. Bu kanun kapsamında kira sözleşmesinin nevi belirleyici değildi<sup>38</sup>. Belediye sınırları içerisinde, iskele, liman ve istasyonlarda yer alan kiralananın gayrimenkul vasfında olması gerekmektedir<sup>39</sup>.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu yönünden belirleyici olan husus kiralananın niteliği olup konut ya da çatılı işyeri olmasına göre uygulama alanı belirlenmektedir. 6570 Sayılı Mülga Kanundan farklı olarak ayrıca konut ya da çatılı işyerinin belirli yerlerde olması şartı aranmamaktadır. Bu nedenle nerede olduğuna bakılmaksızın belediye sınırları içerisinde olsun olmasın, her yerde iskele, liman ve istasyonlarda ve gerekse köylerde de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu uygulama alanı bulacaktır. Kısacası önceki dönemde geçerli olan 6570 sayılı Mülga Kanunda düzenlenen yer bakımından uygulanmaya ilişkin sınırlama yeni kanun döneminde kaldırılmıştır.

Böylece belediye sınırları içinde, köylerde, liman, iskele ve istasyonlarda veya her hangi bir yerde TBK' nun 339. maddesi vd. hükümleri uygulanabilecektir. Hatta örnek olarak özelliği nedeniyle belirtmemiz gerekir ise bir tarımsal arazi içerisinde yer alan konut veya çatılı işyerleri içinde yeni Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanabilecektir<sup>40</sup>. Köylerde bulunan konut ve çatılı işyerlerinin kanunun uygulama alanına dâhil edilmesinin haklı bir gerekçesinin bulunmadığı görüşü de mevcuttur<sup>41</sup>. Kanunun gerekçesinde ise bu konu hakkında herhangi bir neden açıklanmamıştır<sup>42</sup>.

6570 sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun Bakımından kira sözleşmesi, adi kira ya da hâsılat kirası şeklinde imza altına alınabilecektir. Hasılat kirasını, adi kiradan ayıran ana koşul kiraya verilen yeri işletme yükümlülüğüdür<sup>43</sup>. Bu nedenle hasılat kirasına konu kiralananın, “ürün verme” niteliğine de haiz olması gerekmektedir. Bu durum sözleşmenin niteliğinden doğmakta olup buna ilişkin bir

---

<sup>38</sup> Köyde yer alan ürün kirasına konu pansiyon hakkında 6570 sayılı Kanunun uygulanmayacağı yolundaki içtihat için bkz. Yarg. 13. HD., 07.03.2002, E. 2001/12645, K. 2002/2230 (Kazancı içtihat bankası). Yeni TBK ile artık köylerde de kira sözleşmesi kapsama alınmakla birlikte hasılat kiraları TBK' nun 347. Maddesine kapsamına dahil değildir.

<sup>39</sup> GÖKYAYLA, S.1240. Örneğin şehir hatlarına ait gemide kiralanan büfe hakkında 6570 sayılı Kanun uygulanmaz. Bkz. Yarg. 13. HD., 29.09.1987, 3256/4526 (Kazancı içtihat bankası). Zira musakkaf olma şartı bu kira sözleşmesinde mevcut değildir.

<sup>40</sup> Bkz. İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, İstanbul, 2014, s. 247.

<sup>41</sup> DOĞAN tarafından haklı olarak belirtildiği gibi, eskiye nazaran köylerde nüfusun azalması, ulaşım imkânlarının artması sebebiyle konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin yer bakımından uygulama alanının genişletilmesini haklı kılan önemli bir sebebin bulunmadığı belirtilmektedir. DOĞAN, s. 41

<sup>42</sup> GÖKYAYLA, s. 1242.

<sup>43</sup> Yarg. 12. HD., 03.05.2002, 8232/9420 (Kazancı içtihat bankası). Krş. ZEVKLİLER, AYDIN/GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Ankara 2010, s. 169-170.

hüküm Kanunda açıkça yer almasa da (BK' nun 270. maddesi; TBK' nun 357. Maddesinin 1. fıkrası) aynı sonuca ulaşmak mümkün olacaktır. Adi kira sözleşmelerinde kiracı, kiralananı kullanıp kullanmamakta ya da onu işletip işletmemekte tamamen özgürdür. Sözleşmenin niteliği gereği bir kullanma ya da işletme yükümlülüğü adi kirada bulunmamaktadır. Buna karşın hasılat kirasında ise kiracı kira bedelini ödemenin yanında aynı anda kiralananı kullanarak işletmekle de yükümlüdür.

Hasılat kiralalarında çoğu zaman kira bedeli nakit yanında üründen belirli bir oranda kiralayana verilmesi şeklinde kurulmaktadır. Hasılat kiralalarına taşınmazlar, taşınırlar ve bunların yanı sıra bazı haklar da konu olabilmektedir. 6570 sayılı Mülga Kanunun uygulama alanı açısından ise yalnızca gayrimenkuller önem taşımaktadır. Taşınırlar ve haklar 6570 sayılı Kanunun kapsamına girmemektedir<sup>44</sup>. Hasılat kirasına konu olan gayrimenkuller yönünden de 6570 sayılı Kanunun uygulanıp uygulanmayacağına belirlenmesine de lüzun bulunmamaktadır. Genellikle belediye sınırlarının içinde olmayan tarım arazilerinin hasılat kirası ile kiralandığı görülmektedir. 6570 sayılı Mülga Kanunun uygulanması için ise hem taşınmazın üstü örtülü olması gerekmekte hem de belediye sınırları içerisinde olması ya da iskele, liman veya istasyonda bulunması gerekmektedir.

Bu nedenle hasılat kirasına konu olan her türlü kiralanan açısından değil, yalnızca belediye sınırları içinde ya da iskele, liman ve istasyonlarda yer alan ve üstü örtülü bulunan taşınmazlar bakımından 6570 sayılı Kanunun uygulanıp uygulanmayacağı araştırılmalıdır<sup>45</sup>. Bazı Yargıtay kararlarında hasılat kirasına ilişkin sözleşmelerde 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz. Kiralanan musakkaf bir taşınmaz olan ve belediye sınırları içerisinde ya da iskele, liman veya istasyonlarda bulunan yerlerde dahi netice değişmemektedir<sup>46</sup>.

---

<sup>44</sup> GÖKYAYLA, s. 1242.

<sup>45</sup> Örneğin zeytinlik vasfında ve ürün kirasına konu taşınmaz hakkında 6570 sayılı Kanunun uygulanmayacağı açıktır. Bkz. Yarg. HGK., 09.07.2008, E. 2008/14-491, K. 2008/492 (Kazancı içtihat bankası)

<sup>46</sup> Örneğin bkz. Yarg. 3. HD., 30.06.2003, 4863/4975: "Dava konusu edilen kiralanan 12.7.1994-31.12.1994 tarihleri arasında davalıya tuvalet olarak kullanılması için kiralananmıştır. Kiralananın niteliği itibarıyla taraflar arasındaki kira ilişkisi hasılat kirasıdır. Hasılat kirasına tabi sözleşmelerde, kiralanan musakkaf olsa dahi uyuşmazlığın Borçlar Kanununun hasılat kirasına ilişkin hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir.", (Kazancı içtihat bankası).

Bu durumda Borçlar Hukuku'nun genel hükümlerine göre taraflar kira sözleşmesinin sona ermesini talep edebileceğinden TBK'nun 347. Mad. uygulanamayacaktır. Dolayısıyla 10 yıllık uzama süresinin dolması nedeniyle tahliye talep edilemeyecektir. Ancak kanunda hüküm bulunmayan hallerde hasılat kirası için bu maddenin kıyasen uygulanması söz konusu olabilir.



Yargıtay kararlarının bazılarında ilk etapta kira sözleşmesinin niteliğinin adi kira mı ya da hasılat kirası mı olduğunun tespit edilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Bu tespitin sonucuna göre uygulanacak hükümlerin belirlenmesi gerektiğini kabul etmektedir<sup>47</sup>. Yargıtay'ın bu belirlemeleri hasılat kirasına ilişkin sözleşmelerde, 6570 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmayacağını zımnen göstermektedir. Yargıtay bir takım diğer kararlarında ise, yer yönünden 6570 sayılı Kanunun kapsamına giren ve musakkaf olarak kabul edilen gayrimenkullerin hasılat kirasına konu olsa dahi 6570 sayılı Kanun'un uygulanacağını kabul etmektedir. Örneğin bir katlı otoparkın kiralanması<sup>48</sup>, bazı demirbaş eşyasıyla birlikte bir otelin kiralanmasını<sup>49</sup>; su dolmuş ve dağıtım tesisinin kiralanmasında<sup>50</sup>, hamamın kiralanmasında<sup>51</sup> 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanabilecektir.

Doktrinde de hasılat kirasına niteliğindeki kira sözleşmelerinin de kapsamına girmesi halinde de 6570 sayılı Mülga Kanun hükümlerinin uygulanabileceği kabul edilmektedir<sup>52</sup>. Sırf kira sözleşmesinin türünden hareketle, hasılat kirası sözleşmesinin 6570 sayılı Kanunun uygulama alanının dışında tutulmasının uygun olmayacağı da ifade edilmektedir<sup>53</sup>. Ancak Kanun'un 1. Maddesinde belirlenen konu ve yer bakımından kapsamındaki yerlerde özel kanun niteliğindeki 6570 sayılı Kanunun uygulanmasına engel olabilecek bir madde de bulunmamaktadır<sup>54</sup>. 6570 sayılı Kanunda, TBK' dan farklı olarak ticarî – ticarî olmayan kira ayırımına gidilmemiştir.

Yeni düzenleme ile ilgili olarak kiracının tacir olması halinde kiraya verene göre daha fazla korunmaya ihtiyaç duyması doktrinde ileri sürülmüş ise de<sup>55</sup> yasa koyucu tarafından bu görüş benimsenmemiştir<sup>56</sup>.

Dil olarak sadeleştirme ve yeniliklere uyum sağlama genel amacıyla yeniden düzenlenen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile kira sözleşmesi ve ilişkisine ilişkin hükümler yeniden düzenlenmiştir. Bu kanunda yer alan bazı istisnai hükümlerin yasanın genelinde yer alan hükümlerden

<sup>47</sup> Yarg. 6. HD., 17.10.2005, 7573/9472 (Kazancı içtihat bankası).

<sup>48</sup> Yarg. 6. HD., 22.09.1997, 6475/6743 (Kazancı içtihat bankası).

<sup>49</sup> Yarg. 6. HD., 07.03.1994, 2289/2657 (Kazancı içtihat bankası).

<sup>50</sup> Yarg. 6. HD., 24.01.1991, 188/687 (Kazancı içtihat bankası).

<sup>51</sup> Yarg. 6. HD., 19.02.2002, 1001/1150 (Kazancı içtihat bankası).

<sup>52</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 177-178; BURCUOĞLU, s. 8; GÜMÜŞ (Borçlar), s. 310; ALTAŞ, Hüseyin: Hasılat ve Şirket Kirası (BK. Mad. 270-298), Ankara 2008, s. 242; DOĞAN, s. 34-35; AKER, Halit: Ticarî İşletme Kirası, Ankara 2012, s. 186 vd.

<sup>53</sup> AKER, s. 186 vd. Krş. ALTAŞ, s. 69 vd.

<sup>54</sup> Krş. ALTAŞ, s. 69 vd.

<sup>55</sup> GÜMÜŞ (Borçlar), s. 311.

<sup>56</sup> GÖKYAYLA, s. 1243.

ayrı olarak 01.07.2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu durum 6101 sayılı Uygulama Kanununun geçici 2. maddesi ile kabul edilmiştir. TBK' nun 347. maddesinde getirilen hükümde bu istisnai nitelikteki hükümlerden olup 10 yıllık uzama süresi neticesinde kira akdinin kiraya verence herhangi başka bir sebep gösterilmesine gerek olmaksızın feshedilebileceği hükmü getirilmiştir. Ancak bu hüküm yalnız konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanabilecektir.

6570 sayılı Mülga Kanun'un 1. maddesinde, Kanun'un yürürlük alanına giren gayrimenkuller, "belediye sınırları içerisinde olma ile belediye sınırları dışında kalmakla birlikte iskele, liman ve istasyonlarda bulunmak" olarak tanımlanmaktaydı. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339. Maddesinde ise, eski düzenlemeden farklı olarak, gayrimenkulün bulunduğu yer esas alınarak bir tanımlama yapılmamış olup bu nedenle tüm konut ve çatılı işyeri kiralaları iş bu yeni kanun kapsamındadır.

Ayrıca bu kapsamda yapılan kira sözleşmesiyle "birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar" yani demirbaş eşyalar ve benzerleri ile ilgili olarak da konut ve çatılı işyeri kiralaları için getirilen düzenlemelerin uygulanacağı TBK' nun 339. maddesinde kabul edilmiştir. Yine 6570 sayılı Mülga Kanundan farklı olarak TBK 339. maddesi hükmü gereğince niteliğinden dolayı geçici kullanıma özgülenmiş olan gayrimenkullerin altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları durumu da Kanun'un kapsamı dışında bırakılmıştır.

Söz konusu hükmün gerekçesinde "niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş" gayrimenkullere örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer olarak kullanılan mekanlara yer verilmiştir. Ancak taşınmazın geçici olarak kullanıma özgülenmiş olup olmadığı konusunda somut olayda ihtilaf doğacak olur ise bunların çözümü hakimin taktirine bırakılmıştır<sup>57</sup>. 6570 sayılı Mülga Kanun'un 1. Maddesinde belirlenen "musakkaf olma" yani çatılı, üstü örtülü ve duvarları bulunan<sup>58</sup> koşulu da, kiralanan taşınmazın niteliğine ilişkin olarak 6098 sayılı Kanun'da konut ve çatılı işyeri olarak değiştirilmiştir. Ancak konut ve çatılı işyeri kavramına dair Kanun ve gerekçesinde herhangi bir tanımlama ya da açıklama yapılmamıştır<sup>59</sup>.

Konut, insanların dış etkenlerden yani hava durumunun yarattığı koşullardan, düşmanlardan, her türlü tehlikelerden korunduğu, dinlendiği, özel hayatını kapalı

<sup>57</sup> Gökhan Antalya, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, İstanbul, Beta, 2011, s. 385.

<sup>58</sup>TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 5. Bası, İstanbul, 1992, s. 19.

<sup>59</sup> İPEK, s.60-61.

kapılar ardında güvenli olarak sürdürdüğü hayat alanları olan barınaklardır. Kişinin korunaklı olarak yaşamasına yani barınmasına elverişli ve geçici de olsa yerleşme amacıyla kullanılan çeşitli taşınır veya taşınmaz bölümler konut olarak tanımlanmaktadır<sup>60</sup>. Kısacası bina, otel odası gibi yerler konut olabileceği gibi gemi kamarası, baraka gibi menkul kabul edilen yerler de konut olarak kabul edilebilecektir. Konut kavramının tanımı kira ilişkisine uygulanacak hükümler açısından önem taşımaktadır.

Bununla birlikte Yargıtay'ın 6570 sayılı Mülga Kanun'un uygulanmasına ilişkin olarak aldığı kararlarda, kiralananın sabitlenmiş bir yapı olması koşulunun arandığı ve TMK 728 maddesinde düzenlenen taşınır niteliğindeki yerlerin mülga Kanun'un kapsamında olmadığı kural olarak kabul edilmiştir<sup>61</sup>. Bir taşınır niteliğindeki bir yapı kiracı tarafından yerleşim yeri amacıyla konut olarak kullanılmakta olsa bile, TBK 339. madde vd. hükümlerinin kapsamına girmemektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda işyerleri için "çatılı işyeri kirası" kavramı kullanılmıştır<sup>62</sup>. Bu nedenle yukarıda açıklanan musakkaf olma kavramına dayanan koşulların Türk Borçlar Kanunu'nda da arandığı kabul edilmektedir. Kanunda konutlar için böyle bir ifade yer almamış ise de, çatısı olmayan bir konut düşünülmemeyeceğinden, çatılı olma konut kiralalarında da, aranacak bir unsur olup işin doğası gereği var olan bir şarttır. Bu nedenle yeni kanun döneminde de hem konut hem de iş yerleri için çatılı olma şartı aranacaktır<sup>63</sup>.

<sup>60</sup> ŞIPKA, Şükran, Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul, Beta, 2004, s. 72, YAVUZ, s. 451.

<sup>61</sup> Y. 12. HD., E. 1986/13585, K. 1987/998, T. 09. 10. 19871; Y. 12. HD., E. 7043, K. 688, T. 23. 01. 1986; Y. 6. HD., E. 5216, K. 888, T. 15. 02. 1968; Y. 6. HD., E. 7179, K. 7359, T. 07. 11. 1977, Kararlar için bkz. BURCUOĞLU, s. 16-17; Y. 6. HD., E. 2008/8611, K. 2008/9959, T. 22. 09. 2008, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (KİBB), <http://www.kazanci.com>.

<sup>62</sup> ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 242.

<sup>63</sup> İPEK, s. 61,

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/6996 Esas ve 2015/9945 Karar sayılı kararında "Dava, sözleşme süresinin sona ermesi nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili dava dilekçesinde, dava konusu tarla niteliğindeki taşınmazın tapuda müvekkili adına müştereken kayıtlı olduğunu, davalının da dava konusu taşınmazda 20 yıla yakın bir süredir kiracı olarak bulunduğunu, davalı ile en son yapılan kira sözleşmesinin 15.07.2013 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli olduğunu, yeni kira dönemi için sözleşmenin yenilenmeyeceğinin, taşınmazın 15.07.2014 tarihinde boşaltılarak taraflarına teslim edilmesinin davalıya bildirildiğini, ancak davalının taşınmazı boşaltmadığını ileri sürerek, davalının kiralananın tahliyesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili cevap dilekçesinde, kira sözleşmesine bir diyecekleri olmadığını, müvekkilinin yaklaşık 20 yıldır burada hurda işi ile iştigal ettiğini, taşınmazda çatılı işyeri bulunduğunu ve belediye mücavir alanları içerisinde yer aldığını, davacının salt sözleşme süresinin bitmesine dayanarak tahliye talebinde bulunmasının yasalara aykırı olduğunu, müvekkilin davacıların muvafakati ile taşınmaz üzerine 2 katlı idare binası, 1.000 m2'lik depo inşa ettiğini, sözleşmenin 15.07.2013 tarihinde akdedilmiş olup, TBK' nun 347.maddesi uyarınca

Konutlarda olduğu gibi çatılı işyeri kavramı özellikle hasılat kiralalarında ayırım yapılabilmesi için önem taşımaktadır. Çatılı işyeri kavramı arsa vasıflı taşınmazlarda çatılı bir yapının bulunması halinde önem taşımaktadır. Tapu kaydında arsa vasfının olması karşısında çatılı yerleşik bir bina bulunması halinde kira sözleşmesinin genel hükümlere göre mi yoksa özel hükümlere göre mi sonlandırılacağına belirlenmesi için bilirkişi incelemesine ihtiyaç duyulacaktır. Bazı hallerde kira sözleşmesinde de tarla ya da arsa vasıflı olduğu belirlense dahi bilirkişi gayrimenkulün çatılı bir işyeri kavramına dahil kiralanan bulunup bulunmadığını inceleyecek ve raporda yer alan sonuca göre mahkeme uygulanacak hükümleri belirleyecektir.

## **1.2. Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Fesih/İhbar Kavramının İrdelenmesi**

Öğretide, Fesih kavramı yenilik doğuran haklar başlığı altında incelenmiştir. Bu noktada öncelikle yenilik doğuran hakların tanımlanması önem arz etmektedir. Kullanılması ile yeni bir hukuki hal ortaya koyan veya duruma yol açan haklara yenilik doğuran haklar adı verilmiştir.<sup>64</sup> Yani bu haklar kişiye, mevcut hukuki ilişkileri değiştirerek başka kişilerin hukuki durumlarını bu kişilerin katılımı olmaksızın değiştirme hakkı tanımaktadır. Yenilik doğuran haklar kurucu yenilik doğuran haklar,

---

sözleşmenin sona erdirilemeyeceğini ileri sürerek davanın reddini savunmuştur. Mahkemece, TBK' nun 347. maddesine göre kiraya verenin sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyeceği, ancak on yıllık uzama süresi sonunda 3 ay önceden bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeden kira sözleşmesini sona erdirebileceğinin hükmüne bağlandığı, sözleşme süresinin dolduğundan bahisle yapılan tahliye talebinin usul ve hukuka uygun olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Taraflar arasındaki kira ilişkisinin 20 yıl kadar önce başladığı hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalı kiraya verilen yerin TBK' nun genel hükümlerine tabi olmayıp çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olduğunu, taşınmaz üzerine 2 katlı idare binası, 1.000 m<sup>2</sup>'den oluşan 600 m<sup>2</sup>'si kapalı, 400 m<sup>2</sup>'si açık olmak üzere depo inşa ettiğini ve kira sözleşmesinin 15.07.2013 tarihinde 1 yıl süreli olarak yenilendiğini savunmuştur. Dava konusu taşınmaz tapu kaydında "tarla" niteliğindedir. Yine taraflar arasında 15.07.2013 tarihinde akdedilen kira sözleşmesinde de, kiralananın cinsi "tarla" olarak belirtilmiştir. Dosya kapsamından kiralananın TBK' nun adi kiraya ilişkin hükümlerine mi ya da konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine mi tabi olduğu anlaşılamamaktadır. Bu nedenle mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle mahallinde keşif yapılarak taşınmazın mevcut vasfı itibarıyla TBK' nun konut ve çatılı işyeri kiralaları genel hükümler (adi kira) ve ürün kirası hükümlerinden hangisine tabi olduğu belirlenerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır. KARAR : Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK' nun 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA" karar verilmiştir. TBK 347 maddesinin uygulanması için konut veya çatılı işyeri olması koşulu bulunmaktadır. Tarla vasfındaki bir gayrimenkul için TBK' nun genel hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Bu nedenle Yargıtay gayrimenkulün tapu kaydı ve kira sözleşmesinde arsa olarak belirlenmesi karşısında kiracı tarafından inşa edilen çatılı bölümlerin değerlendirilmesi için bilirkişi incelemesi gerekli görülerek karar bozulmuştur.

<sup>64</sup> DURAL/SARI (Türk Özel Hukuku C.I). s. 178

değiştirici yenilik doğuran haklar ve bozucu yenilik doğuran haklar olarak üçe ayrılmaktadır.

Fesih kavramı bozucu yenilik doğuran haklar başlığı altında incelenmiştir. Bu kapsamda bozucu yenilik doğuran hakkı kullanılması durumunda mevcut hukuki ilişki sona erer. Bu hakkın kullanılması hukuk düzeninde bazı durumlar için mahkeme yoluyla bazı durumlarda ise sade bir irade beyanıyla olmaktadır. Araştırma konumuza esas teşkil eden TBK madde 347 çerçevesinde değerlendirdiğimizde kanun koyucu kira sözleşmesinin feshi için yalnızca bildirim şartı getirmiştir. Bir diğer anlatımla kanun koyucu kiraya verenin belirsiz süreli sözleşmelerde kira başlangıcından itibaren on yıl geçtikten bildirimle fesih imkânı tanımıştır.

### **1.3. Sözleşmenin Bildirim Yolu ile Sona Ermesi**

TBK' nun 348. maddesine göre konut ve çatılı işyeri kiralarda fesih bildiriminin yazılı şekilde yapılması gerekmektedir<sup>65</sup>. Yazılı bildirim olmaz ise fesih bildirimini geçersiz olacaktır. Yazılı şekle ilişkin bu kural emredici nitelikte olup aksine sözleşme yapılamamaktadır<sup>66</sup>. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin dava yoluyla feshinde farklı bir durum söz konusudur.

Kira sözleşmesinin fesih bildirimini yoluyla sona erdirilmesinde mahkeme kararı aranmamaktadır. Zira yazılı fesih bildirimini ile kira sözleşmesi sona ermektedir. Bu nedenle TBK 347. maddesinde düzenlenen tek taraflı fesih bildirimini bozucu yenilik doğuran bir etki göstermektedir. Fesih bildiriminin karşı tarafa tebliği ile hüküm ifade etmektedir. Bu nedenle kiraya verenin feshe ilişkin iradesinin kiracıya tebliği ile kira ilişkisi sona erecektir. Bu güne kadar fesih bildirimleri genelde Noter kanalı ile yapılmaktaydı. Ancak elektronik imza ve elektronik tebligatın kabulü ile e-posta ile yapılan bildirimlerin yazılı bildirim kapsamına girip girmeyeceği tartışılabilir. Ancak yazılı bildirim elektronik olarak yapılması konusunda yeni bir özel düzenleme yapıncaya kadar eski usulün geçerli olduğu kabul edilmelidir. Vergi Hukuku alanında elektronik tebligat kabul edilmiş olmakla birlikte resmi bir kurum tarafından yapılan tebligata geçerlilik tanınmıştır. Bu konu hakkında genel bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmaktadır.

Fesih bildiriminden sonra kiracının taşınmazı boşaltmaması durumunda kiracı haksız işgalci durumuna düşecektir. Bu durumda iki olasılık söz konusudur. Birinci

<sup>65</sup> GÜMÜŞ, (Borçlar Hukuku, C. I), s. 336.

<sup>66</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 324-325.

durum, sözleşmeye dayanan kira ilişkisi sonlanmış olduğundan ve tahliye davası açma nedenlerinin TBK 350-354 maddelerinde yer alan gerekçelerle herhangi bir tahliye davası açılmasına gerek bulunmamaktadır<sup>67</sup>. Bu halde kiraya veren, asliye hukuk mahkemesinden, fuzuli işgale nedeniyle açılacak davada taşınmazın fesih bildiriminden sonra kullanıldığı döneme ilişkin olarak ecri misil istenebilecektir. Bu durumda Mahkemece ecrimisil bedeli kiralanan taşınmazın rayiç kira bedeli üzerinden oranlayarak belirlenecektir. Kira ilişkisinden doğan bir uyuşmazlıktan dolayı HMK madde 4/1 (a) bendi uyarınca dava konusu kira ilişkisinden doğan kira bedelin miktarına bakılmaksızın sulh hukuk mahkemelerinde tahliye davası açılması gerekmektedir. Bu durum tahliyeye ilişkin davanın tespit davası olmasından kaynaklanmaktadır. Zira kiraya verenin tahliyeye ilişkin yazılı bildirim ile kira sözleşmesi 3 aylık sürenin sonunda sona ermektedir. Hukuken kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten sonra kira bedeli yerine ecrimisil uygulanması söz konusu olacaktır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken hususu yazılı bildirim tebliğ edildiği tarihte değil sözleşmenin sona erme tarihinde kira ilişkisi sona ereceğinden kiraya veren kiracıdan yazılı bildirimden sonra kira süresinin bitimine kadar olan süre için kira bedelinin ödenmesini talep edebilecektir.

#### **1.4. Süre Kavramının İncelenmesi**

Taraflar arasında kira sözleşmesinin ay gün veya yıl olarak yahut belirli bir olayın gerçekleşmesine bağlı olarak imza edilen sözleşmeler belirli süreleri kira sözleşmesi olarak kabul edilmiştir. Örneğin 01.01.2018 tarihine kadar geçerli olacaktır şeklinde veya bu sözleşme 14 aylıktır vb. şekillerde bitim süresi açıkça belirlenmiş olan sözleşmeler belirli süreli kira sözleşmeleridir. Belirli süreli sözleşmeler süresinden önce ancak iki yol ile fesih edilebilmektedir. Olağanüstü fesih yahut ikale sözleşmesi ile mümkündür. Süre bitimine rağmen tarafların zımni yahut sarih bir irade beyanı ile sözleşmeye devam edilmesi halinde sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönecektir. Bel Sözleşmede bitiş süresi kararlaştırılmamış ise yahut belirlenen sürenin sonunda sözleşmenin feshedilmemesi sonunda ise sözleşme belirsiz süreli sözleşme haline gelecektir.

Belirsiz süreli sözleşmelerde kira sözleşmesine taraf olanlar madde 347 kapsamında belirlenen yasal fesih sürecine uymak şartıyla sözleşmeyi fesih edebilecektir. Kiraya veren açısından 10 yıllık kira dönemi uzaması sonunda kiraya

---

<sup>67</sup> GÜMÜŞ, (Borçlar Hukuku, C. I), s. 339.

veren bu 10 yılı takip eden uzama dönemlerinin bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak şartıyla hiçbir sebep göstermesine gerek olmaksızın kira akdine son verebilir. Bu konun koyucu tarafından kiraya verene tanınmış bir haktır.

### **1.5. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi**

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmeler belirli süreli olduğundan, sözleşme adi kira sözleşmesinden farklı olarak, süre bitiminde kendiliğinden sona ermektedir. Sözleşmeyi özel ve haklı bir sebep bildirmeksizin sona erdirme yetkisi, kira süresinin bitiminden on beş gün öncesinden haber vermek suretiyle kural olarak sadece kiracıya aittir. Ancak kiraya verenin bu şekilde bir kira sözleşmesini sona erdirebilme hakkı, olağan bir kurguda, tahliye davası sebepleri sınırlı olup belli bir usule göre ileri sürülmesi gerekmektedir (TBK 350. mad. vd).

Kiracının korunmasının nedeni barınma ve bulunduğu çevrede kalıcılık ihtiyacından doğmaktadır. Yukarıda da açıklandığı üzere 1950’li yıllardan sonra yaşanan ve giderek artan köy ve kasabalardan kentlere göç sonucunda<sup>68</sup>, konut ve işyeri ihtiyaçları büyük oranda kira sözleşmeleri ile karşılanmak zorunda kalmıştır. Bu nedenle kanun koyucu bu konuya özel önem vererek bu süreç içerisinde kiracıları koruyucu nitelikte özel hükümler getirmiştir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda da kiracının korunması amacı devam etmektedir. Bu amaç doğrultusunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine sınırlamalar getirilerek sözleşme özgürlüğü ilkesi sınırlandırılmaktadır. TBK’ nun 344. maddesinde tarafların kararlaştırdıkları kira bedelinin uygulanabilmesi için süre bakımından sınırlama getirilmemiş olmakla birlikte, artış oranının miktarı yönünden bir sınırlama yapılmıştır. Kira süresinin kiracı tarafından feshedilmemiş olması durumunda kendiliğinden uzamasının kabul edilmesi söz konusudur.

Bu düzenleme aynı zamanda kiralayan ile kiracı arasında bir denge kurulabilmesi için, kira bedelinin yeni dönemde tekrar belirlenmesi ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Bu konuda da yine kiracının menfaati gözetilerek TBK’ nun 344. maddesinin 1 fıkrasında tarafların kira sözleşmesindeki uzama nedeniyle yeni dönemi için bir kira artış oranı öngörmeleri durumunda, artış oranı, bir önceki kira yılındaki ÜFE’ye eşit veya ondan daha az ise sözleşmedeki bedel geçerli olacaktır. Bu kiracı lehine bir hüküm olup ÜFE’nin üzerinde anlaşmalarda yer alan hükümlerin uygulanmaması yönüyle kısmen emredicidir.

---

<sup>68</sup> ERTAN, s. 23-27.

Artış oranı, bir önceki kira yılına göre belirlenen ÜFE'den fazla ise, bu kez sözleşmenin değiştirilmesi söz konusu olup buna değiştirilmiş kısmî hükümsüzlük durumu denilmektedir. Sözleşmede belirlenen oran, ÜFE oranına yani kanun koyucu tarafından belirlenen azamî artış sınırına çekilmektedir. Bu halde hâkimin, hiçbir artış oranının kararlaştırılmaması haline göre takdir yetkisinin bulunmadığı kabul edilmektedir. Böyle bir durumda uyuşmazlık üzerine açılacak dava bir tespit davasıdır. Ancak kiracı, kiraya verene ÜFE'yi aşan artış oranı üzerinden ödeme yapmak durumunda kaldıysa da fazla ödenen kısım bakımından sebepsiz zenginleşme talebi ileri sürülebileceği veyahut da bu değerın daha sonraki aylar kira bedellerinden ile takas edilebileceği kabul edilmektedir.

TBK 344/2-345. maddelerine göre tarafların kira sözleşmesinde sözleşmenin süresinin uzaması hali için sonraki dönemler için bir kira artış oranı belirlememeleri ve sonradan da bu konuda anlaşamamaları halinde, kira bedelinin tespiti için dava açılması gerekmektedir<sup>69</sup>. Bu tespit davasında da hâkim, kira bedelini en fazla bir önceki kira yılındaki ÜFE oranı kadar kiranın arttırılmasında karar verecektir.

Kiraya veren tarafından kira süresinin bitiminden otuz gün öncesinde kira bedelinin arttırılacağı yönünde yazılı bir bildiriminde bulunursa, kira bedelinin tespitine ilişkin davada verilecek olan karar davanın açıldığı kira dönemini de kapsayacak şekilde etki doğuracaktır. Kira sözleşmesinin uzaması halinde sonraki dönemde kira artışı yapılacağı belirtilmediği ancak herhangi bir oranın belirlenmediği hallerde de, otuz günlük süre içinde bildirim yapılmasına gerek kalmaksızın, artış geçerli olacaktır. Kiraya veren tarafından artış için bu yönde bir bildirim yapılmazsa, kararın etkisi, davanın açıldığı dönemden bir sonraki kira döneminden itibaren başlamak üzere etki ve sonuçlarını doğuracaktır.

Burada tanınan otuz günlük sürenin amacı, kiracıya -en az- on beş günlük bir düşünme süresi verilmesidir. Kiracı, bu bakımdan kira süresinin bitiminden on beş gün önce olağan fesih bildiriminde bulunma imkânını kullanıp kullanmamak için ilk on beş günlük sürede durumu rahatlıkla değerlendirerek kira ilişkisine devam edip etmeme yönünde bir karar verebilecektir.

TBK 344. maddesinin son fıkrasına göre ise tarafların kira sözleşmesinde kira bedeli olarak yabancı para kararlaştırmaları halinde kira sözleşmesi gereğince beş yıl geçmedikçe kira bedelinin değiştirilmesi imkanı bulunmamaktadır. Ancak kira

---

<sup>69</sup> YARGITAY 6. HD. 2014/7428 E. ve 2015/508 K. sayılı ve 20.01.2015 sayılı kararı,



bedelinin ödenmesinde oluşan aşırı ifa güçlüğüne ilişkin durumlar saklıdır. Zira kiraya veren zaten yabancı para kurundaki artıştan dolayı olarak kirasını belirli bir seviyede sabit tutmaktadır. Yabancı paraya endeksli olarak belirlenen kira bedelleri bakımından aynı hükmün uygulanıp uygulanamayacağı hususu tartışmalıdır. Söz konusu hükmün yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulmayacağını kabul eden bir görüş bulunmakta ise de karşı görüşe göre kanunun arkasının dolanılmasını önlemek için kıyasen uygulamanın gerekli olduğunu kabul etmektedir. Kira bedelinin altında endeks gerçekleştiği durumlarda da TBK' nun 344. maddesinin son fıkrasının uygulanabileceği öğretide kabul edilmektedir.

Yukarıda anlatılan üç halde de tarafların kira artışı konusunda anlaşıp anlaşmadığına bakılmaksızın, bir yıl süreli kira sözleşmelerinde kiranın başlangıcından itibaren geçecek beş yılın sonunda açılacak davada kira bedelinin tespiti davasıdır. Bu davada kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak yeni kira bedeli tespit edilecektir. Bu nedenle bu durumda ÜFE oranı bir üst sınır olarak kabul edilemeyecektir. Bu durum, bir yıl süreli kira sözleşmelerinde kiranın başlangıcından itibaren her beş yıl için tekrar edilecektir.

TBK' nun 344. maddesinin 3 fıkrası gereğince söz konusu artış oranının davanın açıldığı kira dönemini kapsayıp kapsamadığı ise, yukarıda açıklanan ilk iki halde geçerli bulunan açıklamalar dâhilinde değerlendirilmelidir. En son halde ise yine kiralayan tarafından otuz gün evvelinden kira bedelinin artırılacağına ilişkin bildirimde bulunulması gerekmektedir. Beşinci yılın sonunda dava açılmaz ise, mesela altıncı veya yedinci yılda dava açılmış ise, kira bedelinin tespiti kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak yapılabilecektir. Bundan sonra her yıl için bir tespit edilen bedel üzerinden önceki yılın ÜFE oranı esas alınarak kira bedeli tespit edilecektir. Ancak onuncu yılın sonuna gelindiğinde yeni bir değerlendirme ile kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri gözetilecektir.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde TBK' nun 344. maddesinin 3. fıkrasının uygulaması ise Türk Lirası veya yabancı para birimi üzerinden kiranın belirlendiği kira sözleşmelerinde, eğer sözleşme süresi beş yıldan daha kısaysa, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren işleyecek olan beşinci yılın sonunda hüküm uygulama alanı bulacaktır. Ancak sözleşme süresi beş yıldan daha uzun ise, bu hüküm ilk uzama yılı esas alınarak uygulanabilecektir. Örneğin iki yıllık bir sözleşme süresi öngörülmüşse, kiranın başlangıcından itibaren beşinci yılın sonunda, diğer bir ifadeyle dördüncü uzama yılı için ve bundan sonra gelecek her beş yılın sonunda;

hüküm uygulanabilecektir. Yine yedi yıllık süreli bir kira sözleşmesinde ise, ilk uzama yılı için ve bundan sonra gelecek her beş yılın sonunda bu hüküm uygulama alanı bulabilecektir.<sup>70</sup>.

Kanun koyucu tarafından getirilen düzenlemeler konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin olarak özellikle sözleşmenin sona ermesine ilişkin yenilikler getirmektedir. Bu yönüyle yenilikler taşıyan önem taşımaktadır. Kiracı lehine getirilen Türk Borçlar Kanununun 339. maddesi ve devamındaki düzenlemeler kiracının zayıf durumda olduğu varsayımına dayanmaktadır. Bu hükümlerde yer alan temel düşünce kiracının, kiraya verene karşı korunmasıdır.

Bu sistemde kiracı, sözleşmeden doğan borçlarını düzenli olarak yerine getirmekte ve kiralananı kullanmaya devam etmek istiyor ise hukuken kural olarak kiraya veren tarafından kiralananı tahliye edilmesi neredeyse imkânsızdır. Çünkü kiraya verenin kiracıyı kiralananı çıkarabilmesi için Kanunda sınırlı sayıda sayılan haklı nedenlerin bulunması gerekmektedir. Ancak bu haklı sebeplerin yanında kiraya veren tarafından hükümde belirlenen şartlara uyulması gerekmektedir. Kural olarak kanunda sözleşme süresinin sona ermesi halinde kiraya veren, kiracıyı kiralananı çıkarabilme hakkına sahip değildir. Ancak kiracı sözleşme gereğince borçlarını ifa ederken kira sözleşmesinin süresinin sona erdiği dönemde kiracının kiralananı tahliye etmek istediğini bildirerek sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahiptir.

Ancak bu hükümlerin istisnası olarak düzenlenen TBK' nun 347. maddesi aynı zamanda getirilmiş bir yenilik olarak karşımıza çıkmaktadır. TBK' nun 347. maddesine göre Kiraya verene istisnai bir kural ile yetki getirilerek 10 yıllık uzama süresinin bitiminden sonra kiraya veren de başka bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi feshedebilir. Sözleşmenin feshine ilişkin esaslar yanında kira bedelinin tespiti, kiracı aleyhine düzenleme yasağı gibi konular açısından da öncelikle sözleşmenin Türk Borçlar Kanununun 339. maddesi vd. hükümlerine tâbi olup olmadığının belirlenmesi önem taşımaktadır. Bu yönüyle kanun koyucu kiracıya adeta imtiyaz kazandırmıştır<sup>71</sup>.

## **2. TBK 347. Madde İncelemesi Ve Uygulama Alanı**

Kira sözleşmesi ve dolayısıyla sona ermesine dair hükümler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile bu kanun öncesindeki dönemdeki geçerli olan iki kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni Türk Borçlar Kanunu ile kira hukuku

<sup>70</sup> KAPANCI, s. 809-834.

<sup>71</sup> GÖKYAYLA, Emre Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK mad. 339), [journalyasar.edu.tr.](http://journalyasar.edu.tr), s. 1206.

uygulanması tek Kanunla düzenlenmiştir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu' nun yürürlüğe girmesinden önceki dönemde; kira sözleşmesi ve sona erme sebeplerini, 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu'nda genel olarak düzenlenmekteydi. 6570 sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ise daha özel nitelikteki hükümlerle belirli bir çerçevede kira ilişkilerini düzenlemekteydi. 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 1. maddesi bu kanunun uygulama alanını düzenlemektedir<sup>72</sup>. Yine bu Kanun'un 7. maddesi de kira ilişkisini sona erdiren sebeplerden tahliye nedenleri düzenlemişti. 6570 sayılı Kanun kapsamındaki kiralananlarda Borçlar Kanununda yer alan sona erme sebeplerinin, özellikle de fesih ve tahliye hükümlerinin uygulanabilmesi için 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 1. Vd. maddeleri ile özellikle 7. madde hükümleriyle ters düşmemesi gerekmektedir<sup>73</sup>.

Kiracının, kiraya verene, kiralananı belli bir tarihte boşaltılacağını yazılı olarak bildirmesi tahliye taahhüdü olarak adlandırılmaktadır. Tahliye taahhüdü kira sözleşmesinin sona erme sebeplerindedir. Yazılı tahliye taahhüdü, kira sözleşmesinin sonlandırılması ile ilgili olarak kiracıdan doğan sebeplerdendir. Kiracının, bu yazılı tahliye taahhüdüne rağmen tahliye edeceğini beyan ettiği tarihte kiralananı boşaltmadığında, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kiraya veren kişi lehine kira sözleşmesinin sona erdirilmesi doğrultusunda kabul edilen hukuki yollara başvurabilecektir. Bu hakların kullanımı için özü itibarı ile belirli bir süre ile sınırlandırılmıştır.

Kiraya veren, kiracı kiralananı boşaltmayı taahhüt ettiği tarihten itibaren tarihten itibaren bir ay içerisinde yasal yollara başvurmalıdır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 347. maddesi, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi, "Bildirim yoluyla" başlığı altında Genel olarak "Konut ve çatılı işyeri kiralalarında 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,

<sup>72</sup> Mülga GKHK. Madde 1/1 – "Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmayanları hariç) kiralananlarında kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur. Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılamaz." hükmünü havidir.

<sup>73</sup> DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011, s.169.

kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilmesi durumunda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.” şeklinde düzenlenmiştir<sup>74</sup>.

---

<sup>74</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/6410 Esas ve 2015/9202 Karar sayılı ve 27.10.2015 tarihli kararında “Dava, işyeri ihtiyacı ve feshi ihbar nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. Davacı dava dilekçesinde, 01.09.2002 tarih ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi ile davalının kiraladığı taşınmazı 01.04.2010 tarihinde satın aldığını, bu yerin halen işyeri olarak kullandığı yere bitişik komşu olduğunu, gıda ürünleri pazarlama ve dağıtım işi ile iştigal etmekte olup indirme ve boşaltma yeri sıkıntısı olduğunu araçların park nedeniyle sorun yaşadığını bu nedenle değişik tarihlerde ihtarlar çektiğini ve en son 14.05.2014 tarihli ihtar ile işyeri ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini istediğini, 10 yıllık sürenin de geçmiş olduğunu belirterek taşınmazdan tahliyesini istemiştir. Davalı cevap dilekçesinde, ihtiyacın samimi olmadığını, 10 yıllık uzamanın henüz yasal şartlarının oluşmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış, bu Kanunlardaki kira ilişkisinden kaynaklanan ihtilaflara ilişkin düzenlemeler, Kanunun dördüncü bölümünde sıralanmıştır. Kiralanan yerin gayri musakkaf vasıfta olması halinde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesi ve devamı maddelerinde düzenlenen genel hükümlere tabi yerlere ilişkin kira sözleşmesi hükümleri, kiralanan yerin musakkaf vasıfta olması halinde ise aynı kanunun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin kanun maddeleri uygulanacaktır. 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 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 yenileyemeyeceğine 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 01.09.2002 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiralanan 3800 m2 yüzölçümlü yerin cinsinin tapuda "içinde deposu bulunan zeytin ağaçlı tarla ve bağ" olarak açıklandığı, sözleşmenin hususi şartlar bölümünde yer alan 1. maddesinde ise; "... arsa ve üzerindeki 9mx20m ebadındaki bina 6mx20m ebadında üstü açık rampadır" açıklamasına yer verildiği görülmektedir. Yapılan keşif ve alınan bilirkişi raporu ile dosya arasına giren fotoğraf ve uydu çekimlerine göre kiralananın hâkim vasfının arsa olduğu anlaşılmaktadır. Buna göre uyuşmazlığın yukarıdaki açıklamalar uyarınca Türk Borçlar Kanunu genel hükümler çerçevesinde çözümlenmesi gerekir. 01.09.2002 başlangıç tarihli 10 yıl süreli kira sözleşmesi 01.09.2012 tarihinde süresiz hale gelmiştir. Kira sözleşmesi süresiz hale geldiğine göre tahliye için feshi ihbarda bulunulup bulunulmadığı araştırılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir. KARAR: Yukarıda açıklanan nedenlerle davalının temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA” karar verilmiştir.

Söz konusu kararda kiralananın vasfının arsa olması nedeniyle TBK 347. maddesine dayanılarak değil de genel hükümlere göre tahliyenin talep edilmesi gerektiği bu nedenle 10 yıllık belirli

Yeni Borçlar Kanunu'ndaki konut ve çatılı işyeri kiraları yönünden bildirim yoluyla uzama süresi sonunda fesih hakkı kural olarak Kiracılar bakımından tanımlanmıştır<sup>75</sup>. Bu kapsamda belirli süreli kira sözleşmeleri yönünden bugün hayatın olağan akışı içerisinde, kira sözleşmelerinin büyük çoğunluğu bir yıl geçerli olarak akdedilmektedir. Kanunun genel yapısı itibari ile sözleşme süresinin dolmasından en az 15 gün önce yazılı fesih bildiriminde bulunulmadıkça sözleşme aynı şartlarla bir yıl daha uzamaktadır. Bu maddeye kiraya veren açısından getirilen önemli bir istisnai hüküm ile 10 yıl sonunda, başkaca bir sebep gösterilmeksizin fesih hakkının tanınmış olmasıdır.

Bu madde ile kiraya verene tanınan fesih hakkı daha önce yürürlükte olan ve kaldırılan düzenlemelerde yer almayan yeni bir hükümdür. Bu hüküm gereğince kiraya veren tarafından herhangi bir gerekçe gösterilmeksizin tek taraflı olarak kira akdi sona erdirilebilmektedir. Bu düzenleme kiraya verene tahliye imkanı tanıyan mahiyeti ile yeni bir düzenlemedir. Kiraya veren tarafından fesih bildiriminin geçerli olabilmesi için birden fazla koşulun bir arada bulunması gerekmektedir.

Ayrıca 10 yıllık sürenin dolmasından önce de yazılı fesih beyanında bulunulması gerekmektedir. TBK' nun 347. maddesine göre kiraya verenin tahliye hakkını kullanabilmesi için aranan şartlar;

- i. Kira akdinin imzalanmasından itibaren 10 yıllık bir sürenin geçmiş olması,
- ii. Kira sözleşmesinin imzalanmasından itibaren 10 yılın dolmasından 3 ay önce fesih bildirimini yapılmış olması veya bu sürenin geçmesi durumunda sonraki dönemde birer yıllık ilgili uzama yılının sonundan 3 ay önce fesih bildirimini yapılmış olması,
- iii. Bu 10 yıllık sürenin bitiminden sonra taraflar arasında yeni bir kira sözleşmesinin akdedilmiş olması gerekmektedir. Kural olarak her kanun yürürlüğe girdiği tarihten sonraki dönemde ileriye doğru uygulanmaktadır. Ancak uzun süre taraflar arasında devam eden kira sözleşmeleri açısından 6101 s. Kanun'un Geçici 2. maddesi gereğince Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi yönünden bir geçmişe yürürlüğü öngören bir düzenleme yapılmıştır.

Buna göre; ikili bir ayrıma gidilerek Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihte henüz 10 yıllık uzama süresi dolmamış olan kira ilişkileri ile kalan yenilenebilir süre 5

---

süreli sözleşmeden doğan uyumsuzlukla ilgili olarak 10 yılın sonunda belirsiz süreli sözleşmeye dönmesi ve fesih ihbarı aranmaktadır.

<sup>75</sup> GÜMÜŞ, (Borçlar Hukuku, C. I), s. 337.

yıldan az kalmış olan akitler için Kanun'un yürürlüğe girmesinden 5 yıl sonra, Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihte 10 yıllık uzama süresi dolmuş olan akitler için ise, Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra en erken 2 yılın geçmesiyle kiralayan tarafından herhangi bir sebep gösterilmeksizin yazılı bildirimde bulunmak şartıyla tahliye edilebilecektir.

Bu durumda Türk Borçlar Kanunu' nun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinde 10 yıllık tahliye süresini doldurmuş olan sözleşmelerde bu madde açısından getirilen yürürlük hükmü gereğince 2 yıl sonra, 01.07.2014 tarihinden sonra kiraya verilenler tarafından fesih bildiriminde bulunularak tahliye sağlanabilecektir. Bu maddeye göre 01.07.2017 tarihinde kalan süreye göre kiracılık durumunun ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir. Yukarıda açıklanan kira sözleşmesini sona ermesine ilişkin hükümlerin uygulanması yönünden madde kapsamında çatılı işyeri veya mesken olarak kullanılan taşınmazlar için herhangi bir ayırım getirilmemiştir. Bu nedenle söz konusu hüküm konut ve çatılı iş yeri niteliğindeki tüm gayrimenkuller bakımından geçerli olacaktır.

## **2.1. TBK 347. Maddesine Yapısal Bakış**

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinde bazı hükümler doğrudan yürürlüğe girmemiş istisna tutulmuştur. Bu istisnai nitelikte hükümler ise Yürürlük Kanunu ile belirlenmiştir. Bunlardan biri 1 Temmuz 2014 itibariyle ile tüm konut ve işyeri kiralaları ile ilgili olarak kiraya verenler lehine getirilen ve kiracıların aleyhine köklü yenilikler düzenlenmiştir. Bu değişiklik ile kiraya verenler açısından eski kanun döneminde bulunmayan farklı bir tahliye sebebi getirilmiştir. Bu yenilik ile kiraya veren, kira sözleşmesinin imzalanmasından itibaren 10 yıl geçmesi nedeni ile başka hiçbir neden ileri sürmeksizin kira sözleşmesini feshetmek ve kiralanan tahliyesini isteme hakkına haiz olacaktır.

Bu hüküm ile kiraya verenin fesih hakkı;

- i.10 yılını doldurmuş kira sözleşmeleri için 01.07.2014 tarihinden sonra,
- ii.10 yılını doldurmamış ancak 5 yılı geçmiş kira sözleşmelerinde ise 01.07.2017'den sonra istenilebilecektir.

6570 sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun yürürlükten kalması ile Konut ve çatılı iş yeri kiralaları bakımından uygulanacak kanun 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu' dur. Bu Kanunun 347. maddesinde Kira süresinin sona ermesine ilişkin olarak Konut ve çatılı iş yeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin

süresinin sonlanmasında en az 15 gün önce bildirimde bulunmaz ise sözleşmenin aynı şartlarla 1 sene daha uzadığı kabul edilir. Kiraya veren kiracının aksine sözleşmede belirlenen sürenin bittiği gerekçesi ile sözleşmeyi feshedemez<sup>76</sup>.

Ancak Kanunda belirlenen 10 yıllık uzama süresi bitiminde kiraya veren, 10 yıldan sonraki her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak şartıyla, başka bir sebep göstermesine gerek olmaksızın sözleşmeyi sonlandırabilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre *sözleşmenin feshedilebileceği hallerde, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir* hükmü yer almaktadır. Bu hüküm ihtiyari bir hüküm olup aksine anlaşma yapılabilmesi mümkündür.

Aksine anlaşma yapılmadığı hallerde bu hüküm gereğince belirli süreli kira sözleşmelerinde, sözleşmede kararlaştırılan sürenin dolmasından en az 15 gün önce kiracı, kira ilişkisini sonlandırdığına ilişkin olarak kiraya verene yazılı bir şekilde bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla 1 yıl süreyle uzamış sayılacaktır<sup>77</sup>. Bu

<sup>76</sup> YARGITAY 6. HD. 2014/8247 E. ve 2015/4939 K. sayılı ve 14.05.2015 sayılı kararı, Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı.

<sup>77</sup> YARGITAY 6. Hukuk Dairesi'nin 2013/6015 Esas ve 2013/7713 Karar sayılı kararında "Dava, kira süresine ilişkin olarak kiralananın tahliyesi ve tazminat istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kısmen kabulü ile kiralananın tahliyesine, 249,12-TL zarar tutarının davalıdan tahsiline karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından kiralananın tahliyesine yönelik olarak temyiz edilmiştir. Davacı vekili, 6098 sayılı TBK' nın 347. maddesi gereğince '10 yıllık uzama süresi kira sözleşmesi sonunda herhangi bir neden bildirmeksizin tahliye talebinde bulunulabileceği' gerekçesine dayalı olarak davalının kiralananından tahliyesi ile kiralananın hor kullanıldığından bahisle 5000-TL tazminat istemiştir. Davalı ise kira sözleşmesinin zimni olarak yenilendiğini ve kira sözleşmesinin süresiz hale geldiğini, buna göre ihtarnamenin süresinde olmadığını, kira bedelini her ay muntazam olarak yatırdığını, taşınmazın yapı ve ruhsat belgesinde tek bir yer olarak görüldüğünü, bodrum kısmının kendisi tarafından kullanılmadığını savunmuştur. TBK' nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında 6101 sayılı kanunun geçici 2. maddesinde TBK' nın 347. maddesinin 1. fıkrasının son cümlesinde öngörülen 'kira sözleşmelerinden 10 yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl sonra uygulanır' hükmüne yer verilmiştir. Olayımıza gelince; hükme esas alınan kira sözleşmesi 01.08.1993 başlangıç tarihli 2 yıl süreli olup, sözleşme konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. 01.08.1993 başlangıç tarihli kira sözleşmesi TBK' 347 (6570 sayılı yasanın 11. maddesi ) uyarınca aynı şartlarda 1 er yıl uzamakla belirli süreli kira sözleşmesi olarak uzayıp, belirsiz süreli kira sözleşmesi haline gelmez. Bu nedenle 01.08.1993 başlangıç tarihli kira sözleşmesi TBK yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla 10 yıllık süre dolmuş ise de, TBK' nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında 6101 sayılı kanunun geçici 2. maddesine göre 10 yıllık süresi dolmuş olan kira sözleşmesinde TBK 347. maddesine göre kiralayanın akdin feshi ve kiralananın tahliyesi istemi hakkında yürürlük tarihinden itibaren 2 yıl geçmemiştir. Bu nedenle 28.3.2012 tarihinde açılan davanın süresinde olmadığı nazara alınmadan yazılı şekilde tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır. **SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK' nun 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA" karar verilmiştir.

hüküm gereğince konut veya çatılı iş yerleri için akdedilen kira sözleşmeleri yönünden belirli süreli kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkı kural olarak sadece kiracıya ait bulunmaktadır. Bu noktada kanun koyucu dengeyi sağlamak için kira sözleşmesinin bu şekilde oluşacak uzamalarla 10 yılı doldurması ile kiraya veren ilişkiyi sonlandırma hakkına sahip olacaktır. Bu halde kiraya veren sözleşmenin akdinden itibaren 10 yıl sonra, bu sürenin bitiminden 3 ay önce gönderimde bulunacağı yazılı bir bildirimle başka bir neden gerekmeksizin kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kira Sözleşmesini sonlandırmak için yapılması gereken bildirimler yazılı şekilde yapılmalıdır. Bildirimin yapılmasındaki yazılı şekil geçerlilik şartıdır<sup>78</sup>. Yargıtay bir kararında yazılı şekli geçerli bir ihtarname bulunması olarak ifade etmiştir<sup>79</sup>.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı sözleşmenin süresinin bitmesi nedenine dayanarak sözleşmeyi feshettiğine dair yazılı bildiriminde bulunmak

---

Bu olayda hükmün yürürlük tarihi olan 01.07.2014'den önce dava açılmış olduğundan Esas Mahkemesi'nin kararı Yargıtay tarafından bozulmuştur. Kiraya veren karar usulden bozulduğundan 01.07.2014 tarihinden sonra tahliye talebi ile yeni bir dava açabilecektir.

<sup>78</sup> ACAR, s. 109.

<sup>79</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/6341 Esas ve 2015/8983 sayılı Kararı; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/1.maddesi hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminde en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçici 2.maddesi uyarınca, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce TBK' nun 347.maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden 10 yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl sonra uygulanacağı öngörülmüştür. /... Bu durumda kiralanan TBK' nun konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olup, dava dışı S \_\_\_\_ Z \_\_\_\_ davalı şirket arasında imzalanan 01.05.1999 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesinin süresi 01.05.2000 tarihinde sona ermiş bu tarihten sonra TBK' nun 347/1 maddesine göre kiracı tarafından sözleşmenin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunulmadığından kira sözleşmesi aynı şartlarla birer yıl uzayarak devam etmiştir. On yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminde en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Somut olayda on yıllık uzama süresi 01.05.2010 tarihinde sona ermiş olup 01.07.2014 tarihinden sonra açılacak dava için 01.05.2014 döneminden 3 ay öncesine ait ihtarname gönderilmediği anlaşılmıştır. Öte yandan davacı yazılı kira sözleşmesine göre kiralayan olmayıp kiraya verenin vefatından sonra M \_\_\_\_ Z \_\_\_\_ ile birlikte elbirliği ile maliktir. Ancak maliklerin birlikte gönderdiği bir ihtarname de bulunmamaktadır. Mahkemece Türk Borçlar Kanunu 347. maddesi şartları oluşmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken davanın kabulü ile taşınmazın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır. KARAR: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK' nun 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA" karar verilmiştir.

Yargıtay bu kararında 3 ay öncesinde ihtarın yapılmadığına vurgu yapmakta ve elbirliği halinde kiraya verenlerin hepsinin birlikte ihtarı çekmesi şartını aramaktadır.



koşuluyla genel hükümlere dayanarak sona erdirebilecektir<sup>80</sup>. Bu nedenle kiracının belirli süreli kira sözleşmesinde sözleşmede geçerli olan sürenin sona erme gününden en az 15 gün önce yaptığı bildirim, başka bir gerekçe olmaksızın kira sözleşmesinin sonlanmasını sağlayacaktır. Kiraya veren ise ancak kiranın başlangıcından itibaren 10 yıl geçtikten sonra TBK 347. maddeye göre fesih bildiriminde bulunabilecektir.

Ancak TBK 327/II. Maddesi gereğince taraflar karşılıklı olarak yapılan fesih bildirimini uygulamaksızın, kira sözleşmesi gereğince bu ilişkiyi sürdürmeye devam ederlerse yani tahliye için gerekli hukuki yollara başvurmaz ise sözleşme belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşecektir<sup>81</sup>. Bu durumda belirsiz süreli kira

---

<sup>80</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 324.

<sup>81</sup> ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014), s. 238, ARAL/AYRANCI, (11. Baskı, 2015) s. 265, YAVUZ, Nihat, Yeni TBK ve HMK'ya göre Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye), Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, 2013, s. 234-240.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/7514 Esas ve 2015/10173 Karar sayılı kararında "Dava, kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi üzerine hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili dava dilekçesinde; Davalının 01.12.1994 tarihinden bu yana müvekkillerine ait taşınmazlarda kiracı olduğunu, Türk Borçlar Kanununun 347. Maddesi gereğince 10 yıldan uzun süren kira ilişkisinde sebep göstermeksizin süre sonunda tahliye imkanı getirildiğini, davalıya gönderilen ihtarnamelerle dönem sonunda akdin yenilenmeyeceğinin davalıya bildirildiğini belirterek kira akdinin feshi ile davalının mecurdan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir. Davalı vekili ise davanın reddine karar verilmesini savunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne ve Borçlar Kanununun 347/1 maddesi uyarınca aksin feshi ile davalının kiralananlardan tahliyesine karar verilmesi üzerine hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dosya arasında bulunan kira sözleşmeleri incelendiğinde; Kiraya veren dava dışı \_\_\_\_ İnş. Taah. Aliminyum San. ve Tic. A.Ş. ile davalı arasında düzenlenen 01.12.1994 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile 158 nolu parselde bulunan binanın 1 ve 3 nolu bağımsız bölümleri banka şubesi olarak kullanılmak üzere davalıya kiraya verilmiştir. Kira ilişkisi devam ederken kiralayan tarafından davaya konu 1 nolu bağımsız bölüm 28.12.2004 tarihinde davacıardan O \_\_\_\_ Ş \_\_\_\_'e, devredilmiş ve davalı ile davacıardan O \_\_\_\_ Ş \_\_\_\_ arasında 1 nolu depolu dükkan vasıflı bağımsız bölüme ilişkin olarak 01.12.2005 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlenmiştir. 3 nolu bağımsız bölüm ise 29.12.1995 tarihinde davacılara devredilmiş olup bu taşınmaza ilişkin olarak davalı ile davacıardan O \_\_\_\_ Ş \_\_\_\_ arasında 01.12.2005 başlangıç tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlenmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi hükmü gereğince konut ve çatılı işyeri kiralalarında 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. Her ne kadar taraflar arasındaki kira ilişkisi daha öncesine dayalı olsa bile taraflarca yeni bir sözleşme yapılarak 01.12.2005 başlangıç tarihli 1 yıl süreli yazılı kira sözleşmeleri imzalanmıştır. Bu sözleşmelere göre, Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinin 1. fıkrasının son cümlesinde öngörülen hükmün uygulanabilmesi için 01.12.2006 tarihinden itibaren sözleşmenin kendiliğinden yıldan yıla yenilenerek uzaması, bu şekildeki yenilenmenin on yıllık uzama süresine ulaşması gerekir. Somut olayda en son düzenlenen yazılı kira sözleşmesine göre on yıllık uzama süresi dolmamış olduğu halde, mahkemece taraflar arasındaki kira ilişkisinin süresi esas alınarak yazılı şekilde kiralananın tahliyesine karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bu sebeple bozulması gerekmiştir. KARAR: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK'nın 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA" karar verilmiştir.

sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin usule göre fesih yapılacaktır. Bu konuda önemli olan nokta kiraya verenin başka neden ileri sürmesine ihtiyaç olmaksızın kira sözleşmesini, sözleşmede belirlenen sürelerin bitmesinden itibaren sona erdirebilme imkanına sahip olmasıdır<sup>82</sup>.

Örneğin Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi hükmünü gereğince 10 yılın hesaplanması konusunda; 01.01.2014 tarihinde imzalanan 3 sene için yapılan kira sözleşmesi ile ilgili olarak kiraya veren, 31.12.2028 (3yıl+10yıl) tarihinden 3 ay önce yapacağı fesih bildirimini ile sözleşmeyi sonlandırabilecektir. Zira Kanun koyucu bu hükümde "her uzama yılının bitiminden itibaren" şeklinde süreyi belirlemiş bulunmaktadır. Belirli süreli kira sözleşmelerinde de 10 yıllık uzama süresi, belirlenen sürenin (1yıl, 3yıl, 5yıl vb.) bitiminden sonra işlemeye başlayacaktır. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de, sözleşmenin imzalandığı tarih 01.01.2014 ise kiraya veren 31.12.2025'dan önce en az 3 ay önce yapacağı yazılı bildirimle sözleşme sonlandırılacaktır.

## **2.2. Kira Süresinin Sona Ermesi**

Kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinde yer alan sebeplerle de sona erdirilebilir. Ancak söz konusu düzenlemelerin kira sözleşmesinin yapısına ve kiracıyı koruma amacına ters düşmemesi gerekmektedir<sup>83</sup>. Ancak süre yönünden sona erme nedenleri kira sözleşmesine ilişkin bölümde düzenlenenlerden ibarettir.

Kira sözleşmesinin sona erme nedenleri kanunda, adi kira, konut veya iş yeri kirası, hasılat kirası ve hayvan kirası olarak sınıflandırılarak düzenlenmiştir. Genel hükümler kapsamına giren kira sözleşmelerinde belirli süreli bir kira sözleşmesi var ise süre sonunda kira ilişkisi kendiliğinden sona erecektir. Ancak bu süre sonunda taraflar üstü örtülü bir şekilde kira akdine devamlılık kazandırır yani tahliye gerçekleşmez ise o zaman TBK 327. Maddesi gereğince kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşmeye dönüşmesi söz konusudur. Bu halde uzama değil kira sözleşmesinin yenilenmesi söz konusudur<sup>84</sup>.

---

Yargıtay bu kararında 10+1 kuralını uygulamaktadır. Zira bir yıllık belirli süreli kira sözleşmesi bir yılın dolmasıyla kendiliğinden belirsiz süreliye dönmekte ve bu tarihten sonra 10 yıllık uzama süresi başlamaktadır.

<sup>82</sup> ACAR, s. 105.

<sup>83</sup> KÖSTEKÇİ, s. 35.

<sup>84</sup> KÖSTEKÇİ, s. 36, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/6360 Esas ve 2015/8982 sayılı Kararında "Dava, TBK'nun 347. maddesi gereğince tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulü ile taşınmazın tahliyesine karar verilmiş, karar davalı vekilince temyiz edilmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun

Kira sözleşmesinin sona ermesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 327-333. maddeleri arasında düzenlenmiş olup bu sebepler; sürenin geçmesi, fesih bildirim, önemli sebepler, kiracının iflası veya ölümü olarak belirlenmiştir. Ayrıca kiracının, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan şekilde veya amacına uygun kullanmaması, temerrüdü, kira sözleşmesine aykırı davranışları, tahliye taahhüdü, mal sahibinin kiralananı kullanma konusunda ihtiyacı, gayrimenkulün esaslı bir şekilde tamir, tevsi ve tadili, gayrimenkulün satın alınması, kiracının veya eşinin aynı belediye sınırları içerisinde konut ya da işyerinin olması, kiralananın başkasına devri, kira sürenin bitmesi on yıllık uzama süresi sonunda kiraya verenin fesih bildiriminde bulunması gibi hallerde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi imkânı mevcuttur<sup>85</sup>.

Bu genel yapıya Kanun Koyucu yeni bir düzenleme istisnai bir hükümlerle kiraya verene 10 yıllık uzama süresi sonunda tahliye hakkı tanıyarak kamu düzeninin bir başka yönünü koruma amacı gütmüştür. Kiracının korunması genel kuraldır ve

---

347/1. maddesi hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminde en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçici 2. maddesi uyarınca, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce TBK' nun 347. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden 10 yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl sonra uygulanacağı öngörülmüştür. Davacı vekili, dava dilekçesinde ve 09.09.2014 keşide tarihli ihtarnamede konut ve çatılı işyeri kiralari hükümlerine tabi işyeri olarak 01.01.1987 tarihinde kiraya verilen taşınmazın kiraya verilmesinden itibaren on yıl geçtiğinden, on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunduğunu belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı vekili, dava konusu taşınmazla ilgili olarak taraflar arasında 01.01.2010 tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesi imzalandığını on yıllık uzama süresinin dolmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur. Davacının dayandığı 01.01.1987 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesinden sonra akdedilen 01.01.2010 başlangıç tarihli ve bir yıl süreli kira sözleşmesi ile taraflar arasındaki kiracılık ilişkisi yenilenmiştir. Bu durumda kiralanan TBK' nun konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olup, taraflar arasında imzalanan 01.01.2010 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesine değer verilerek kira sözleşmesinin 01.01.2011 tarihinden itibaren kiracı tarafından sürenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunulmadıkça TBK' nun 347. maddesi uyarınca aynı koşullarla yıldan yıla yenilenerek ve bu şekildeki uzama süresinin on yıla ulaşması gerektiği kabul edilmelidir. Mahkemece yukarıda açıklanan koşullar gerçekleşmeden açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken davanın kabulü ile taşınmazın tahliyesine karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır. KARAR: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK' nun 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA" karar verilmiştir.

Yargıtay yeniden bir kira sözleşmesi yapılarak taraflar arasında kira ilişkisi kurulmuş olması nedeniyle eski kira sözleşmesinin akdedildiği tarihi 10 yıllık uzama süresinin başlangıcı olarak almamıştır. Yenilenen kira sözleşmesinin imza tarihini 10 yıllık uzama süresinin başlangıcı olarak belirlemiştir. Bu nedenle de 10 yılın dolmaması nedeniyle tahliye talebinin reddine karar verilmesi gerektiğine karar vermiştir.

<sup>85</sup> Bkz. OY/OY, s. 51 vd.

öncelikli olarak kamu düzenindedir. Ancak buna karşın kiraya verenin menfaatlerinin de dengelenmesi yatırımların korunması için kamu düzenindedir.

Konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kira sözleşmelerinde belirli sürenin dolmasına en az on beş gün kala kiracı fesih bildiriminde bulunmaz ise sözleşme bir yıl daha uzayarak belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşecektir. 6098 sayılı Türk Borçlar 347. Maddesine göre kira süresinin sona ermesine ilişkin olarak Konut ve çatılı iş yeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla 1 yıl uzamış sayılır.” Kiraya veren sözleşme süresinin bitimini gerekçe göstererek sözleşmeyi sona erdiremez”<sup>86</sup>.

Ancak 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Bu maddede “Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılacağı durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.” hükmü yer almaktadır. Bu hüküm gereğince belirli süreli sözleşmeyi sona erdirme hakkı yalnızca kiracıya tanınmış bir haktır.

Yasal süre içerisinde kiracı tahliye edeceğini bildirmemiş ise kira sözleşmesi bir yıl daha uzayacaktır. Ancak 10 uzama yılının sonunda kiraya veren üç ay öncesinden yazılı olarak bildirimde bulunmak şartıyla herhangi bir haklı sebep göstermeksizin bu hüküm gereğince kiralananın tahliyesini talep edebilecektir<sup>87</sup>.

### **2.3. Kira Sözleşmesinin Bildirim Yolu İle Feshi**

Eski dönemde kira sözleşmesinin feshinin kiracı açısından sözleşmenin süresinin sona ermesine bağlandığı ancak kiraya veren yönünden haklı nedenle fesih haline bağlı olarak düzenlendiği gözlemlenmektedir. Geçmişte bu ana esasa bağlanan kira ilişkisinin sona erdirilmesine ilişkin ana kural 10 yıllık uzama süresinin sonunda kiraya verene tanınan tahliye hakkı ile farklılaşmıştır.

Kiracı yanında sınırlı olsa da kiraya verene de kira akdini sonlandırma yetkisi tanınmıştır. Kira sözleşmesi devamlılık arz eden edimler içermektedir. Bu nedenle

<sup>86</sup> YARGITAY 6. HD. 2014/8247 E. ve 2015/4939 K. sayılı ve 14.05.2015 sayılı kararı, Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı.

<sup>87</sup> KÖSTEKÇİ, s. 37.

süreklilik taşıyan bir sözleşme tipidir. Sözleşmelerde kira ilişkisinin devam edeceği bir süre belirlenmekte ise de konut ve çatılı iş yeri kiralalarında bu süre sonunda kiracı tarafından sonlandırılmaz ise sözleşmenin uzadığı kabul edilmektedir. Ancak bu sürenin bitmesi halinde kiraya verenin kural olarak sözleşmeyi sona erdirme hakkı bulunmamaktaydı. Yeni getirilen sözleşme ile de ancak 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya verene sınırlı olarak tahliye edebilme hakkı tanınmıştır.

## 2.4. Dava Yoluyla Fesih ve Tahliye

Tahliye davası sonucu itibarı ile yenilik doğuran bir dava olup sonuçlanması ile birlikte hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır. Bu nedenle tek taraflı fesihten ayrılmaktadır. Sözleşmenin feshinde, fesih beyanının karşı tarafa tebliği ile birlikte sonuç kendiliğinden doğmaktadır. Bu durumda TBK 347. madde gereğince açılacak davanın hukukî niteliği bir tespit davasıdır<sup>88</sup>.

Bu nedenle Yargıtay tarafından Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açılmasının gerektiği, icra yoluyla tahliyenin TBK 347. madde anlamında talep edilemeyeceğine karar verilmiştir<sup>89</sup>. Söz konusu kararda 10 yıllık uzama süresinin dolduğu gerekçesine dayanılarak İcra iflas Kanuna göre Tahliye Yolu ödeme emri gönderilmek sureti ile

<sup>88</sup> Bu konuda bkz. Gümüş, Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, 3. Bası, İstanbul, 2013, s. 338, KAPANCI, Berk, Bir Yıldan Uzun Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK 344 mad. F.1 C. Son' un Yorumlanması, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı Cilt:2 Yıl 2015, s. 814, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 325-326.

<sup>89</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/5574 Esas 2015/8395 sayılı Kararında; "Taraflar arasında 01.01.1994 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğu, 01.08.2011 tarihinde 1 yıl süreli ikinci bir sözleşme imzalandığı, kiralananın çatılı işyeri olduğu hususlarında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davalı kiralayan tarafından, TBK 347. maddesinde düzenlenen 10 yıllık uzama süresi dolmuş olduğundan bahisle davacı hakkında Ankara 5. İcra Müdürlüğü'nün 2014/16113 esas sayılı icra dosyasında tahliye istekli takip başlatıldığı, davacı kiracıya örnek 14 tahliye emri gönderilmesi üzerine iş bu davanın açıldığı görülmüştür. İİK' nun 272. maddesinde yer alan taşınmazların tahliyesine ilişkin düzenleme TBK' da düzenlenen çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazların tahliyesinde uygulanamaz. Zira TBK' da çatılı işyerlerinin tahliye sebepleri sınırlı şekilde sayılmış olup, bu tahliye sebeplerinin genişletilmesi mümkün değildir. Davalı kiralayan TBK' nun 347. maddesi gereğince 10 yıllık uzama süresi dolduğundan bahisle tahliye davasını ancak genel mahkemede (Sulh Hukuk Mahkemesi) açabilir, İİK' nun 272. maddesi gereğince takip yapılarak tahliye istenmesi doğru değildir. Mahkemece 'çatılı işyeri kiralarında İİK' nun 272. maddesi gereğince icra takibi başlatılıp, örnek 14 tahliye emri gönderilerek tahliye istenemeyeceği' gerekçesiyle davacının davasının kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru değil ise de bu yanlışlığın giderilmesi için kararın bozulup yeniden yargılama yapılmasında yarar görülmediğinden 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK' nun 438. maddesi uyarınca sonucu itibarıyla doğru olan hükmün değiştirilmiş bu gerekçe ile DÜZELTİLEREK ONANMASINA ve temyiz harcı peşin alındığından başkaca harç alınmasına mahal olmadığına" karar verilmiştir.

Yargıtay bu kararında 10 yıllık uzama sonunda tahliye talebinin Sulh Hukuk Mahkemesi'nde dava açılmak sureti ile istenebileceği İİK'nun 272. Maddesi gereğince Tahliye Emri gönderemeyeceğini vurgulamaktadır. Ancak her iki durumda da itirazın iptali ile Mahkemece tahliye konusunda karar verildiğinden gerekçenin düzeltilerek onanmasına karar verilmiştir.

talep edilen tahliye isteminin kabulüne dair karar bozulmuştur. Bu nedenle 10 yıllık uzama süresi sonunda tahliyenin Sulh Hukuk Mahkemesinden tesbit davası açılmakla istenilmesi gerekmektedir.

Tahliye davası HMK' nun 6 ve 7. maddesi gereğince gayrimenkulün aynından kaynaklamamakta olup taşınmazın bulunduğu yerde açılması gibi bir hukuki zorunluluk bulunmamaktadır. Bu nedenle Davalı yani kiracının ikametgahında açılabileceği gibi kira sözleşmesinin yapıldığı yerde veya sözleşmede yetkili mahkeme belirlenmiş ya da ayrı bir yetki sözleşmesi yapılmış ise bu sözleşmede yer alan yetkili mahkemede açılabilir.

Genellikle kira sözleşmelerinde yetki kuralı belirlendiği gibi kiraya verilen gayrimenkulün adresinin kiracının tebligat adresi olduğu hüküm altına alınmaktadır. Bu nedenle gayrimenkulün bulunduğu yer mahkemesinin yetkisi sözleşmede de kabul edilerek hayata geçirilmektedir.1.3. Dava Açma Zorunluluğu Hukuki Dinlenme Hakkı

Belirli süreli olarak akdedilmiş olan konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin sözleşme, adi kira sözleşmesinden farklı olarak, süre bitiminde kendiliğinden sona ermemektedir. Sözleşmeyi özel ve haklı bir neden bildirmeksizin sona erdirme hakkı ve yetkisi, kira süresinin bitiminden on beş gün önce bildirimde bulunmak suretiyle kural olarak sadece kiracıya tanınmıştır.

Ancak kiraya verenin kira sözleşmesini sona erdirebilme hakkı, kural olarak kanunda sınırlı olarak belirlenen haklı sebeplere bağlanmıştır<sup>90</sup>. Bu kurala TBK 347. madde ile bir istisna getirilmiştir. Bu yeni düzenleme ile hukuk sisteminde kiracının korunması ilkesine de bir istisna getirilmiştir. Söz konusu tahliye hakkı doğrudan kiraya veren tarafından değil Mahkeme'de dava açılmak suretiyle kullanılabilir. Oysa kiracı, kira sözleşmesinin koşullarını ifa etmek şartıyla kira sözleşmesinin sonunda bildirimde bulunarak kiralananı tahliye edebilecektir.

TBK' nun 350. vd. maddeleri gereğince tahliye davası sebeplerinin belli bir usûl dâhilinde ileri sürülmesi gerekmektedir<sup>91</sup>. Yine TBK' nun 350. maddesinin 1. fıkrası gereğince tahliye davasının fesih bildirimini için ön görülen sürelerle uyularak kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren 1 ay içerisinde açılmış olması

<sup>90</sup> YARGITAY 6. HD. 2015/4496 E. ve 2015/6451 K. sayılı ve 25.06.2015 sayılı kararı, Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı.

<sup>91</sup> KÖSTEKÇİ, 29-33.

gerekmektedir<sup>92</sup>. Süresi içerisinde açılmayan davanın mahkeme tarafından reddi gerekmektedir.

## 2.5. TBK. 347. Maddesinin Uygulanması

Kira sözleşmesi, kira dönemi sonunda kiracı tarafından sonlandırılmamış ise kural olarak birer yıllık dönemler halinde uzayacak ve 10 yıllık süre kira sözleşmesinde belirlenmiş bir süre var ise bu tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır<sup>93</sup>.

---

<sup>92</sup> YARGITAY 6. HD. 2014/9700 E. ve 2014/11245 K. sayılı ve 20.10.2014 sayılı kararı, Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı.

<sup>93</sup> KÖSTEKÇİ, s. 72.

Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2015/6677 E. ve 2015/9299 E. Karar Tarihi: 12.11.2015 Tahliye Davası – On Yıllık Kira Süresinin Dolmadığı – Koşulları Gerçekleşmeden Açılan Davanın Reddine Karar Verilmesi Gereği – Davanın Kabulüne Karar Verilmesi – Hükümün Bozulması ÖZET: Dava, TBK maddesine dayalı on yıllık uzama süresinin dolması nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Taraflar arasında geçerli olan sözleşmenin son sözleşme olan... başlangıç tarihli ve on yıl süreli kira sözleşmesi olduğunun kabulü gerekir. TBK' nun yürürlüğe girdiği... tarihinde henüz on yıllık kira süresinin dolmadığı anlaşılmaktadır. Mahkemece koşulları gerçekleşmeden açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır. (6098 S. K. m. 347) (6101 S. K. Geç. m. 2) Dava: Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı tahliye davasına dair karar, davalı tarafından süresi içinde duruşmalı olarak temyiz edilmiş, ancak davanın niteliği itibari ile duruşmaya tabi olmadığından duruşma isteminin reddine karar verildikten sonra, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü. Karar: Dava, TBK 347. maddesine dayalı on yıllık uzama süresinin dolması nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/1.maddesi hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminde en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçici 2.maddesi uyarınca, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce TBK' nun 347. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden 10 yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl sonra uygulanacağı öngörülmüştür. Davacı vekili, dava dilekçesinde 01/10/1997 tarihinde kiraya verilen çatılı işyeri niteliğindeki taşınmazın kiraya verilmesinden itibaren on yıl geçtiğinden bahisle kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı vekili, kiralananana ait taraflar arasında 01/09/2003 tarihli 10 yıl süreli kira sözleşmesi bulunduğunu ve 10 yıllık sürenin 31/08/2014 tarihinde tamamlanacağını belirterek, yasal süre dolmadan açılan davanın reddini savunmuştur. Kiralanan TBK' nun konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olup, taraflar arasında düzenlenen 01.10.1997 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi 01.09.2003 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli sözleşme ile yenilenmiştir. Bu husus dosyaya sunulan ve tarafların kabul ettiği yazılı kira sözleşmelerinden anlaşılmaktadır. Bu durumda taraflar arasında geçerli olan sözleşmenin son sözleşme olan 01.09.2003 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi olduğunun kabulü gerekir. TBK' nun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinde henüz 10 yıllık kira süresinin dolmadığı anlaşılmaktadır. Mahkemece koşulları gerçekleşmeden açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır. Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK' nun 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA" karar verilmiştir.

Bu kararda sözleşme serbestisi ilkesi gereğince ilk akdedilen kira sözleşmesinden sonra 10 yıllık yeni bir sözleşme ile kira ilişkisinin devamı karşısında 10 yıl kira sözleşmesinin ilk akdedildiği tarihten itibaren değil yenilendiği tarihten itibaren hesaplanmıştır.

Ayrıca 10 yıllık uzama süresinin 10+1 yıl olarak uygulanması gerektiği görüşü doktrinde hakimdir<sup>94</sup>. Belirli süreli kira sözleşmelerinde 10 yıllık sürenin hesabında esas olarak öncelikle sözleşmede belirlenen sürenin dolması gerekmektedir. Daha sonra kira sözleşmesi yenilendikten sonra 10 yıllık uzama süresi işlemeye başlayacaktır. Yani kira sözleşmesi 5 yıllık bir kira süresi öngörmüş ise bu durumda  $5+10+1=16$  yılın sonunda kira sözleşmesinin sona erdiğine ilişkin yazılı bildirim bu sürenin dolmasından önce 3 aylık sürede yapılması gerekmektedir<sup>95</sup>.

Ancak bu konuda YAVUZ belirsiz süreli sözleşmeler için kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren 10 yıllık uzama süresinin başlayacağını ifade etmekte ise de açıkladığımız üzere bu görüşe katılmamaktayız. Zira Kanun koyucu on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren “bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden” en az üç ay önce” olarak belirleme yapmak suretiyle 10 yılın bitiminden önce ihtar gönderilmesini benimsememiştir<sup>96</sup>.

## **2.6. Kira Sözleşmesi, Geçerliliği ve İspatı**

Kira sözleşmesi için kanun koyucu bir geçerlilik şekli düzenlememiş olduğundan sözleşmenin yazılı olarak yapılması gerekmemektedir. Kira sözleşmesi sözlü olarak yapılmış olsa da geçerli olup varlığı ve koşulları her türlü hukuki delille ispatlanabilecektir. Ancak kira ilişkisinin varlığını ve koşullarını ispat yükü kiralayana, kira bedelinin ödendiğinin ispatı ise kiracıya aittir<sup>97</sup>. Kira akdinin yazılı olması ispat açısından oldukça önemli olup matbu bir kira sözleşmesi tüm kırtasiyelerde bulunmaktadır. Bugün bu metin genel olarak neredeyse kira sözleşmelerinin tamamında kullanılmaktadır. Bazen söz konusu metne hususi şartlar bölümünde ekler yapılmaktadır.

## **2.7. Tahliye Bildiriminin Şekli**

TBK’ nun 348. maddesine göre konut ve çatılı işyeri kiralalarında feshin yazılı bildirim şeklinde yapılması gerektiğini hüküm altına almıştır<sup>98</sup>. Yazılı bildirim olmaz ise fesih bildirimini geçersiz olacaktır<sup>99</sup>. Sözleşmenin yazılı olması geçerlilik şartı

<sup>94</sup> KÖSTEKÇİ, s. 72.

<sup>95</sup> KÖZTEKÇİ, s. 74-75. YARGITAY 6. HD. 2014/9997 E. ve 2014/11800 K. sayılı ve 03.11.2014 sayılı kararı, YARGITAY 6. HD. 2013/6015 E. ve 2013/7713 K. sayılı ve 30.04.2013 sayılı kararı, YARGITAY 6. HD. 2015/4316 E. ve 2015/6450 K. sayılı ve 25.05.2015 sayılı kararı, Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı.

<sup>96</sup> YAVUZ, s. 440.

<sup>97</sup> ERDOĞAN, s. 20-21, KÖSTEKÇİ, s. 75-78.

<sup>98</sup> GÜMÜŞ, (Borçlar Hukuku, C. I), s. 336.

<sup>99</sup> KÖSTEKÇİ, s. 73.



olarak aranmazken sözlü olarak akdedilmiş olan bir sözleşme dahi ancak ve ancak yazılı bildirim yoluyla feshedilebilecektir. Yazılı bildirim kesinlik taşımaktadır. Ayrıca ispat konusunda da taraflara kolaylık getirmektedir.

## **2.8. Feshi İhbar Süresi ve Fesih Anı**

Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralalarında, sözleşmenin yazılı olarak ihbarda bulunulmak suretiyle sona ermesi, üç fıkra hüküm altına alınmıştır. TBK 347. maddesinin birinci fıkrasında, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracının, ‘belirli süreli’<sup>100</sup> sözleşmelerin süresinin dolmasından itibaren en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl için uzadığı kabul edilmekte ve kiraya verenin, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi feshedemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Ancak, aynı fıkranın son cümlesinde, bu kuralın bir istisnası niteliğinde olmak üzere, “on yıllık uzama süresi sonunda kiraya verenin, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla, başkaca bir neden olmaksızın, tek taraflı olarak, sözleşmeye feshedebilecektir” düzenlemesine yer verilmiştir<sup>101</sup>.

Belirli süreli kira sözleşmelerinde 10 yıllık sürenin hesabında esas olarak öncelikle sözleşmede belirlenen sürenin dolması gerekmektedir. TBK’ nun 347/1. maddesine göre belirli süreli kira sözleşmesinde kira süresinin sürenin dolmasından itibaren 10 yıllık uzama süresinin bitimi ile kiraya veren başkaca bir neden ileri sürmeksizin sözleşmeyi feshedebilir.

TBK 347/2. maddesinde ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise “... kiraya veren kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra... sözleşmeyi sona erdirebilir.” hükmüne yer verilmiştir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı sözleşmeyi her zaman kiraya veren ise kiranın başlangıcından itibaren 10 yıllık sürenin geçmesi ile sonlandırabilir<sup>102</sup>.

## **2.9. Kira Akdinin Sona Ermesi Ve Dava Yetkilisi**

Konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ilgili olarak getirilen hükümler özellikli olarak sözleşmenin sona ermesine ilişkin düzenlemeler açısından büyük önem taşımaktadır. Kiracı lehine yapılan çeşitli düzenlemelere ilişkin olarak Türk Borçlar

<sup>100</sup> Bkz. ACAR, s. 108-119, ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 228-239, 299-300, ARAL/AYRANCI, (11. Baskı, 2015) s. 327.

<sup>101</sup> ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 240, KÖSTEKÇİ, s. 73-74.

<sup>102</sup> KÖSTEKÇİ, s. 73.

Kanunu' nun 339. maddesi vd. hükümlerinde rastlanılmaktadır<sup>103</sup>. Getirilen bu düzenlemelerin temelinde bulunan düşünce, kiralayana göre daha zayıf bir durumda olduğu varsayılan kiracının korunmasıdır. Ancak kanun koyucunun bu ilkenin temelinde yatan amacı taraflar arasında denge sağlanmasıdır. Eşitlik ilkesinin salt olarak uygulanması haksızlıklara yol açabileceği gibi adalet duygusunun da zedelenmesine neden olacaktır.

Bu nedenle sözleşmeden doğan borçlarını eksiksiz ve düzenli olarak ifa eden ve kiralananı kullanmayı sürdürmeyi düşünen kiracının, kiraya veren tarafından kiralananın tahliye edilmesi kural olarak hukuken imkânsızdır<sup>104</sup>. Bu düzenlemelerin ana nedeni de kiracının kiralayana karşı korunmasıdır. Kiraya verenin kiracıyı kiralananın çıkarabilmesi kural olarak Kanun'da sınırlı sayı ilkesine göre sayılan haklı sebeplerin bulunmasına ve Kanunda belirlenen şartlara uyularak tahliye talebinde bulunulmasına bağlanmıştır<sup>105</sup>. Dolayısıyla sadece sözleşme süresinin sona ermesi, kiraya verenin kiracıyı kiralananın tahliye edebilmesi için haklı bir sebep olarak kanunda kabul edilmiş değildir. Kiracı yönünden sözleşmeden doğan borçlarını yerine getirmesi koşulu ile sürenin sonunda kira sözleşmesini sona erdirmeye yetkisi tek taraflı olarak mevcuttur.

Kiracının, kira sözleşmesini sona erdirmeye ilişkin olarak beyanda bulunması sadece ona ait iken yeni getirilen TBK' nun 347. maddesinin 1. fıkrasının son cümlesi gereğince kiralayana istisnasi olarak 10 yıllık uzama süresinin bitiminden sonra herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisi tanınmıştır. Bu hüküm bir anlamda ihtiyari bir hüküm olsa da yani taraflar 10 yıllık süre sonunda kira sözleşmesine devam edebilecekler de taraflar bu 10 yıllık süreyi uzatıp kısaltamazlar. Yine TBK 347. maddeye göre sözleşmenin süresi dolduktan sonra taraflar arasında akdedilen yeni sözleşmeler geçersizdir<sup>106</sup>.

Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin sebepler, kira tutarının belirlenmesi, kiracı aleyhine düzenleme yasağı gibi konularda da sözleşmenin kapsamı bakımından Türk Borçlar Kanununun 339. maddesi vd. hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı önemlidir. Kiracıya koruma getiren bu hükümler ile adeta bir imtiyaz tanınmıştır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu' nun kira sözleşmesine ilişkin maddeler, İsviçre

---

<sup>103</sup> GÜMÜŞ, s. 339.

<sup>104</sup> YAVUZ, s. 439.

<sup>105</sup> YAVUZ, s. 435.

<sup>106</sup> YAVUZ, s. 435.

Borçlar Kanunu hükümlerinden yararlanılarak getirilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilgili hükümlerde de İsviçre Borçlar Kanunu hükümlerinden yararlanılmıştır. Fakat bu hükümler doğrudan birebir olarak 6098 sayılı Kanuna birebir alınmamıştır. Bunun yanı sıra yapılan değişikliklerde, 6570 sayılı Mülga Kanunun uygulanması ile ilgili yargı içtihatlarından da büyük ölçüde kanunlaştırma yapılırken faydalanılmıştır. Ayrıca 6570 sayılı Mülga Kanunun uygulanmasında yaşanan sorular ile doktrinel olarak yapılan eleştiriler de yeni kanunun hazırlanması sırasında etkili olmuştur<sup>107</sup>.

TBK' nın 353. Maddesinde yer alan hüküm, 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu'nda ve 6570 sayılı Mülga Kanunda bulunmayan yeni bir hüküm daha getirmektedir. Bu maddeye göre, dava açarak kira sözleşmesini sonlandırmak isteyen kiraya veren, dava yoluna başvurmak için gereken bir aylık önelde dava açılacağını yazılı olarak bildirirse dava açma süresi bir kira yılı kadar uzamış sayılmaktadır<sup>108</sup>. Bu hüküm uygulamada yerleşen anlayışın kanunlaştırma sırasında hukuki mevzuata dâhil edilmesinden ibarettir.

Kira sözleşmesinin süresinin sona ermesinden itibaren dava açma süresi içerisinde yani bir ay içinde tahliyeye ilişkin bildirim yeterli olduğu kabul edilmektedir. Yine uygulamada kabul edilen yerleşik bir anlayış olan kira süresi içinde sözleşmenin sona ermesinden önce bir ay içerisinde yapılacak bildirim de dava açma süresini uzatıcı bir etkisi olduğu kabul edilmiştir<sup>109</sup>.

TBK' nun 354. maddesinde yer alan dava nedenlerinin belirlenmesine ilişkin olarak yapılan düzenlemede yer alan hüküm, kısmen 6570 sayılı Mülga Kanunun 8. maddesindeki hükmün karşılığıdır. Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin olarak kanunda yer alan sebeplerinin sınırlı sayıda belirlenmesi önceki kanun olan 6570 sayılı Mülga Kanunda olduğu gibi kabul edilmiştir. Kiraya veren tarafından TBK' nun 350, 351 ve 352. maddelerinde yer alan sebeplerden başka bir sebeple kira sözleşmesi sona erdirilemez. Kanunda sınırlı sayı prensibi benimsenmiş olduğundan sözleşmeyle bu sebeplerin dışında bir tahliye sebebi kararlaştırılmaz.

Ancak kanunda sayılan bu sebeplerin sınırlı sayı ilkesi gereğince belirlenmiş olması kiraya verenin genel hükümler gereğince kira sözleşmesini sona erdirmesine engel değildir. Örneğin önemli sebeplerin varlığı halinde kiraya veren TBK 331

---

<sup>107</sup> GÖKYAYLA, s. 1206.

<sup>108</sup> GÜMÜŞ, (Borçlar Hukuku, C. I), s. 339-340

<sup>109</sup> İPEK, s. 86-87.

maddeye dayanarak kira sözleşmesini yazılı olarak bildirim yoluyla feshedebilecektir. Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda yer alan tacir olarak sayılan kişilerden olması yanında özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin işyeri kiralalarında, TBK' nın 353. maddesinin uygulaması, 31.03.2011 tarihli ve 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. Maddesi ile 01.07.2012 tarihinden başlayarak 5 yıl sonrasına ertelenmiştir.

TBK 347. maddesi ile ilgili konularda, 6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 5 yıl boyunca sözleşme serbestisine göre kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanacağı kabul edilmişti. Ancak Bu Kanunu'nda bazı maddelerin 5 yıl süreyle sonra uygulanmasına ilişkin olarak yapılan yürürlük düzenlemesinde yapılan madde atıflarının, Türk Borçlar Kanunu'nun tasarısı ile kanunlaşan maddedeki değişiklik olması nedeni ile bir maddelik sayı farkı oluşmuştur. Bu fark nedeni ile hatalı olarak yapıldığı anlaşılmış olduğundan ertelenmemesi gereken maddeler ertelenmiştir. Sonuçları itibarı ile de bu hatanın düzeltilmesi için 04.07.2012 tarih ve 6353 sayılı Kanun kabul edilmiştir. Söz konusu kanun değişikliği ile 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi değiştirilerek "Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz." şeklinde düzenlenmiştir. Bu nedenle kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirlenen konularda sözleşme serbestisi ilkesi gereğince kira sözleşmesinin hükümleri uygulanabilecektir. Kira sözleşmelerinde hüküm bulunmayan hallerde Mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Yapılan bu değişiklikte birlikte, yukarıda açıklanan TBK' nın 354. maddesinin hükümlerinin yanı sıra 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerin uygulanması 01.07.2020 tarihine kadar ertelenmiştir<sup>110</sup>.

## **2.10. Kiralananın El Değiştirmiş Olması**

TBK'nın 310. maddesi gereğince kiralananın içinde kiracı oturmaktayken herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde sözleşmenin tarafı o tarihten itibaren yeni malik olacaktır. Ancak kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır. Eğer kiralanan üçüncü bir kişiye kullanım olarak geçerse kiracının değişmesi durumunda da TBK'

---

<sup>110</sup> ACAR, s. 25-38.

nın 310 maddesinde yer alan kiralayanın değişmesine ilişkin hükümler kıyasen uygulanabilecektir<sup>111</sup>.

Kiralananın el değiştirmesi halinde TBK 347. maddesinin hükümlerine göre tahliye hakkını ilk malik ile yapılan sözleşme devam ettiğinden yeni malik halef sıfatı ile kira sözleşmesinin tarafı olarak kullanabilecektir. Bu halde önceki malik ile akdedilen ilk kira sözleşmesinin akdedildiği tarih esas alınarak ilgili süreler hesaplanacaktır. Ancak yeni malik ile yeniden bir kira sözleşmesi akdedilmiş ise o zaman eski malikle yapılan sözleşme hükmünü kaybedeceğinden yeni malikle akdedilen sözleşmenin imza tarihi 10 yıllık uzama süresine esas alınacaktır.

### **2.11. Kira Sözleşmesinin Yenilenmesi**

Kural olarak belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonunda sözleşme kendiliğinden sona etmektedir. Ancak Konut ve Çatılı İşyerlerinin kiralarda kiracının belirli süreli kira sözleşmesinde sona erme gününden en az 15 gün önce yaptığı bildirim, kira sözleşmesinin sona ermesi sonucunu doğuracaktır<sup>112</sup>. Ancak TBK' nun 327/II. maddesi gereğince taraflar bu bildirimle rağmen, kira ilişkisini sürdürmeye devam ederlerse sözleşme belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşecektir<sup>113</sup>. Bu durumda belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona erme usulü uygulanacaktır. Burada önemli olan husus kiraya verenin başkaca bir neden ileri sürmesi gerekmeksizin kira sözleşmesinin, belirtilen sürelerin bitimi ile sona erdirebilme imkanına sahip olmasıdır<sup>114</sup>.

### **2.12. Dava Açma Süresi**

Kira sözleşmesinin süresinin bitiminden itibaren dava açma süresi içerisinde yani bir ay içinde yapılacak tahliyeyle ilişkin bildirim yeterli olduğu kabul edilmektedir. Yine uygulamada kabul edilen yerleşik bir anlayış olan kira süresi içinde sözleşmenin sona ermesinden önce bir ay içerisinde yapılacak bildirim de dava açma süresini uzatıcı bir etkisi olduğu kabul edilmiştir<sup>115</sup>.

Yine TBK' nun 350. maddesinin 1. fıkrası gereğince tahliye davasının fesih bildirimini için ön görülen sürelerle uyularak 3 ay önce yazılı bildirimde bulunmak ve

<sup>111</sup> KÖSTEKÇİ, s. 79-80.

<sup>112</sup> KÖSTEKÇİ, s. 80-81.

<sup>113</sup> ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014), s. 238, ARAL/AYRANCI, (11. Baskı, 2015) s. 265, YAVUZ, Nihat, Yeni TBK ve HMK'ya göre Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye), Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, 2013, s. 234-240.

<sup>114</sup> ACAR, s. 105.

<sup>115</sup> İPEK, s. 86-87, KÖSTEKÇİ, 80-81.

kira sözleşmesinin süresinin bitiminden yani 10 yıllık uzmana süresinin dolmasından itibaren 1 ay içerisinde açılmış olması gerekmektedir<sup>116</sup>. Tahliye davasının bir ay içerisinde açılmaması halinde ertesi yıl dava açılabilmesi için tekrar aynı sürelerde bildirim yapılması ve dava açılması gerekecektir.

Kanaatimce asıl tartışılması gereken husus 10 yılın bitimine 3 ay kala kiraya veren tarafından yazılı bildirim ile tahliye talebinde bulunulmamış ise kira sözleşmesi bir yıl daha uzayacak ancak kiraya veren tahliyeyi talep etmediğinden bir daha bu sebeple tahliye talebinde bulunamayacak mıdır? Kısacası 3 aylık sürede tahliye talep edilmemesi durumunda hak düşürücü bir sürenin varlığı mı kabul edilecektir. Bu sürenin hak düşürücü olduğu kabul edilir ise kiraya veren bir daha bu nedenle tahliye talep edemeyecektir. Ancak bu üç aylık süre sonunda tahliye talep edilmemiş ise ikinci bir 10 yıllık sürenin işleyeceğinin kabul edilmesi ve bu süre sonunda tekrar aynı sebeple tahliye talep edilebileceği ileri sürülebilir. Ancak 10 yıl sonunda kira sözleşmesine ilişkin kiracının menfaatinin korunmasında artık hukuki yarar bulunmadığı kabul edilecek ise o zaman kira sözleşmesinin uzamasının ardından sonraki kira sözleşmesinin bitiminden önce üç ay sürede tekrar tahliye talebinde bulunulabileceği ileri sürülebilir. Söz konusu taleplerin incelenmesi konusunda uygulamada maddi olayın koşullarına göre yargılamanın getireceği hukuki bir yapıya ihtiyaç duyulacağı açıktır. Ancak ikinci görüşün çok daha kabul edilebilir olacağı aşıkardır.

6098 sayılı Kanun'la tanınmış yeni bir hak olan tahliye sebeplerinin tamamı için kiraya verene sürenin bitimi işe kira uzatma hakkının tanınmış olması uygulamada bazı sorunlara yol açacaktır. Örneğin konut veya işyeri ihtiyacına dayalı olan tahliye davalarında ya da yeniden inşa veya imara dayalı tahliye davalarında kiraya verenin tahliye sebebinin doğduğu ilk anda tahliye edeceğini yazılı olarak bildirmesine rağmen tahliye hakkını kullanmaması halinde çoğu zaman bu ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığı sonucuna varılmasına neden olacaktır. Ayrıca kiracı açısından öngörülemeyen bir yıllık tahliye edilme süreci içerisinde sürekli dava açılması riski içerisinde kiralananı kullanmak zorunda kalmaktadır. Bu süre boyunca kiracının kiralananı beklenen faydayı elde edememesi de muhtemeldir. Doktrinde bu gerekçelerle dava açma süresi içerisinde kiraya verenin yazılı olarak fesih

---

<sup>116</sup> KÖSTEKÇİ, 75. YARGITAY 6. HD. 2014/9700 E. ve 2014/11245 K. sayılı ve 20.10.2014 sayılı kararı, Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı.

bildiriminde bulunulması nedeniyle dava açma süresinin uzamasının, sadece kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kira sözleşmesinin sona erdirilebileceği haller için uygulanmasının gerektiği savunulmaktadır<sup>117</sup>.

### **3. Türk Borçlar Kanunu'nun 347. Maddesinin Yasama Gerekçesi ve Yürürlüğüne Bakış**

TBK' nın 347. maddesinde kiracının, belirli süreli sözleşmede bu sürenin bitmesinden on beş gün önce bildirimde bulunmaması durumunda, sözleşmenin aynı koşullarla bir yıl süreyle tekrar uzatılmış sayılacağı kuralı kabul edilmiştir. Kiraya veren için ise sözleşme süresinin bitimi nedeniyle sözleşmeyi sona erdiremeyeceği düzenlenmiştir. Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 11. maddesinde de aynı niteliktedir<sup>118</sup>. Bu kural kiracının korunması ilkesinin bir görünümüdür.

Buradaki önemli değişiklik, on yılın sonunda kiraya verenin, bu uzama süresini izleyen her yılının sonlanmasından en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla, başka bir neden olmaksızın sözleşmeyi sonlandırabilecek olmasıdır. Yeni düzenlemeden önce kiraya verenin kira sözleşmesini feshedebilmesi, ancak 6570 sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu' nun ve 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerinde sayılan durumlarda haklı fesih nedenlerinin bulunması halinde mümkün olmaktadır. 6098 sayılı TBK 347. maddesinde ise getirilen yenilikle belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya verenin, kira sözleşmesinin imza tarihinden itibaren on yıllık sürenin geçmesi ile genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sonlandırabileceği hükme bağlanmıştır.

Uygulamadaki düzenli yürüyen birçok kira ilişkisini sonlandırabilecek nitelikteki ve kiraya verenin son derece lehine olan bu düzenlemenin gerekçesi, kanun koyucu tarafından "aradan uzun yıllar geçmesine rağmen kiraya verenin, kiralanan taşınmazının dolaysız zilyedi olamamasının toplumda yarattığı huzursuzluk" olarak ifade edilmiştir<sup>119</sup>. Söz konusu gerekçe kanaatimce yetersiz bir açıklamadır.

---

<sup>117</sup> İPEK, s. 86-87.

<sup>118</sup> YAVUZ, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2011, s. 288.

<sup>119</sup> 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda karşılığı olmayan, ancak 6570 sayılı Kanunun 11 inci maddesini kısmen karşılık gelen, F. "Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sona ermesi" üst başlıklı I. "Bildirim yoluyla"/1. "Genel olarak" kenar başlıklı yeni bir düzenleme getirilmiştir. Tasarıda üç fıkra olarak belirlenen 346. ncı maddesinde, genel olarak bildirim yoluyla kira sözleşmesinin sona ermesi düzenlenmektedir. Maddenin birinci fıkrasına göre, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında, 6570 sayılı Kanunun 11 inci maddesindeki düzenlemedeki gibi kiracı, süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin sona erdirilebilecektir. Ancak böyle bir bildirim

Kanunların gerekçelerinin çok daha açıklayıcı olması gerekmektedir. Bu yeni getirilen düzenlemeye ilişkin gerekçe yorumu muhtaçtır.

Oysa yapılan değişiklik oldukça önemlidir. Bu değişikliğin gerekçesinin yetersiz olması kiracının korunması ilkesine aykırılık olarak yorumlanmıştır. Yapılan düzenlemenin kira ilişkisine daha farklı bir ekonomik bakış açısı ile getirildiği kiracı ile kiraya veren arasındaki menfaat dengesinin dışında ekonomik döngüye ilişkin olduğu düşünülmektedir. Ancak kanunun gerekçesindeki yetersizlik maddenin yorumlanmasına ilişkin metinlere yansımıştır.

Bu düzenlemeye göre, kira sözleşmesinin imzalanmasından itibaren on yıllık süre sonunda kiraya veren, artık herhangi bir haklı neden gerekmeksizin ve tazminat borcu doğmaksızın, TBK 347. maddesindeki şartlar oluşması halinde, tek taraflı olarak bir fesih bildirimini ile sözleşmeye sonlandırabilecektir. Bu yolla sahibi olduğu taşınmazın doğrudan zilyetliğini 10 yılın sonunda elde edebilecektir. Mülkiyetince olan malın zilyetliğini elde ettiğinde doğal olarak kendisi kullanabileceği gibi yeni bir kiracıyla sözleşme de yapabilecektir. Yeni sözleşme yapılması ise kiraya verene, 10 yıl önceki koşullarda enflasyonist ortamda erimiş olan kira bedeli yerine rayiç fiyatlarla kiraya verme imkânını tanıyacaktır.

---

yapılmazsa, sözleşme aynı şartlarla bir sene daha uzamış olacaktır. Kiraya veren ise, kural olarak, sözleşme süresinin sona ermesine dayanılarak sözleşmeyi sona erdiremeyecektir. Ancak, 6570 sayılı Kanunun 11 inci maddesinden farklı olarak, Tasarıda, "on beş 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" yer almıştır. Bu madde taslağında kira sözleşmesi sebebiyle, kiraya verenin, aradan uzun yıllar geçse bile, kiralananın dolaysız zilyedi olamamasının toplumda yarattığı huzursuzluk gerekçe gösterilmiştir. Kiraya verene, taslakta belirlenen şartlar oluşuna, tazminatla yükümlü olmaksızın, kira sözleşmesini tek taraflı olarak sonlandırılma hakkı getirilmiştir. Bu maddenin ikinci fıkrasında ise, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sadece kiracını, Tasarının 327 ve 328 inci maddelerindeki taslak kural çerçevesinde fesih bildirimleriyle sözleşmeyi sonlandırılabilir. Ancak belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya veren için on beş yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimleriyle sözleşmeyi sona erdirebilecektir. Taslak maddenin son fıkrasında, kiraya verenin veya kiracının fesih hakkının bulunduğu durumlarda, sözleşmenin sona erdirebileceği belirtilmektedir.

Adalet Komisyonu Raporu'nda: Tasarının 346. Maddesinin taslak metninde yer alan "on beş yıllık " ve "on beş yıl" ibareleri maddede geçen sürelerin, mülkiyet hakkının ölçüsüz şekilde sınırlandırılmayacağı temelinde makul bir seviyeye indirilmesi amacıyla "on yıllık" ve "on yıl" şeklinde değiştirilmiştir. Daha sonra bu madde teselsül nedeniyle 347. madde olarak yasalaşmıştır. Söz konusu gerekçenin yeterince açıklayıcı olmaması nedeniyle eleştirilerde bulunmaktadır. KÖSTEKÇİ, s. XVI, 156.

Kanaatimce gerekçe salt huzursuzluk olarak gösterilmek yerine huzursuzluğun nedenine ilişkin açıklamalara yer verilmeliydi. Söz konusu gerekçenin yetersizliği görüşüne bu nedenle katılmaktayım. Zira gerekçe kanun koyucunun kural koyarken var olan anayasal ve yasal sınırlar içerisinde kalıp kalmadığını gösteren bir araçtır.



Tasarıda konut ve çatılı işyerleri için akdedilen kira sözleşmelerinin en uzun 15 yıl süreli olarak yapılabileceği öngörülmüştür. (2008 Tasarısı 346/I mad.). Ancak sonradan bu süre TBMM’ de 10 yıla düşürülmüş gibi algılanmış ise de burada hüküm de değişmiştir. (TBK 347/I mad.). Fakat yapılan bu değişikliğin gerekçesi bulunmamaktadır. Maddenin gerekçesinde hataen olsa gerek on beş yıl ifadesi de kalmıştır<sup>120</sup>. Tasarı ile kanunlaşan metin arasındaki bu değişiklik de tartışmalara yol açmıştır.

Kanaatimce kira sözleşmesinin en fazla 15 yıl için yapılabileceği şekilde bir düzenlemenin emredici olacağı ve sözleşme serbestisi ilkesine aykırı olacağı açıktır. Bu hükmün 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya verene ihtiyari bir şekilde tahliye hakkına çevrilmiş olması bu bakımdan son derece yerinde olmuştur. Ancak 15 yılın 10 yıla düştüğü gibi bir izlenime neden olmaktadır. Oysa tasarı da kira sözleşmelerinin en uzun 15 yıl için yapılabileceği gibi bir düzenleme önerisi getirilmiştir. Ancak kanun koyucu son derece yerinde bir düzenleme ile ihtiyari bir hüküm getirmiştir.

Esasında kanunun gerekçesinde yer alan “toplumsal huzursuzluk” ifadesi orada açıklanmamış olmakla birlikte bu durum kira ilişkisindeki ana belirleyici unsur olan kira bedelinden kaynaklanmaktadır. Kiraya veren, kira bedeli günün rayiçlerinden çok düşük kalmadığı sürece kirasını düzenli olarak ödeyen eski kiracısını, biraz daha yüksek bedel ile kiralayacağı bilinmeyen yeni kiracıya bir tercih edecektir. Ancak günümüzde kentsel dönüşüm nedeniyle kira bedelleri çok aşırı bir şekilde yükselmiştir. ÜFE oranlarının belirlenmesinde, kullanılan enflasyon oranının reel olarak yansıtılmadığı ekonomik bir ortamda gerçek anlamda bir kira artışı sağlanamamaktadır. Bu nedenle yeni kiralar ile eski kiralar arasında bir uçurum oluşmaktadır. TBK’ nın 347. maddesindeki düzenlemenin gerekçesinde de ifade edilen toplumdaki huzursuzluğun ana nedeni budur. Ekonomik politikadaki bir sorunun hukuk sisteminin dengesini bozması ile karşı karşıya bulunmaktayız. Bir ekonomik problemin hukuki zeminde çözümlenmesinin başka ekonomik ve hukuki sorunlara yol açacağı da unutulmamalıdır.

Kanaatimce toplumsal sorunların çözümünün kanunlaştırmalardan önce başka alanlarda aranması gerekmektedir. Öncelikle sorunun ana kaynağı tespit edilmeli ve daha sonra bu soruna ekonomik, sosyal, teknik veya kültürel alanda bir

---

<sup>120</sup> KÖSTEKÇİ, s. XVII.

çözüm aranmalıdır. En son çare kanunlaştırma olmalıdır. Ancak bu husus bir kanun hükmünün incelenmesinde ve yorumlanmasında etken olamayacaktır.

### **3.1. Maddenin Geriye Yürütülmesi**

Kural olarak kanunlar geçmişe etkili olarak uygulanamamakla birlikte ancak bazı istisnai hallerde geçmişe yürüyebileceği kabul edilmektedir. Kanunların geçmişe yürümemesinin ana nedeni kanunla yasaklanmayan her türlü işlem ve eylemin gerçek veya tüzel kişilerce yapılabilmesi ana kuralıdır. Bu kural hukukun temel ilkelerinden olup hukuk devletinin ana karakteristik ilkesidir. Özel hukuk alanında kişiler kanunla sınırları çizilen ve diğer kişilerin haklarına zarar vermeyen bir alanda işlem yapma serbestisine sahiptir. Sözleşme serbestisi ilkesi de bunun bir görünümü olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kanunların yürürlükte olduğu sürece uygulanması da bu ilkenin sınırları içerisinde kalmanın önemli bir korumasıdır<sup>121</sup>. Ancak kira sözleşmelerinin 10 yıllık uzama süresinin sonunda kiraya verene tahliye hakkı vermesi kanunların yürürlükte olduğu sürece uygulanacağı kuralına bir istisna olarak yürürlük kanununda özel bir düzenleme getirilmiştir. Önemle belirtmek gerekir ki, TBK' nun 347. maddesi, 10 yıllık uzama süresi dolmuş olan kira ilişkilerinde, 01.07.2014 tarihinden itibaren yürürlüğe gireceği düzenlenmiştir. Kira sözleşmelerinde 10 yıllık süre dolmamış olmakla birlikte 5 yıldan daha kısa süre geçmiş ise 01.07.2017 tarihinde bu kapsamdaki sözleşmeler için kanun hükmü uygulama alanı bulabilecektir<sup>122</sup>. Bu hükümlerle kademeli olarak 10 yıllık uzama süresi sonunda tahliyeye ilişkin hükmün eski kanun döneminde akdedilen kira sözleşmeleri için de uygulanması kabul edilmiştir. Söz konusu düzenlemenin bir ilk kısmı hayata geçmiş bulunmaktadır. İkinci aşama ise 01.07.2017 tarihinde hayata geçecektir.

### **3.2. Yasallaşma Süreci**

Türk Borçlar Kanunu 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olmakla birlikte bazı hükümler için özel yürürlük hükümleri kabul edilmiştir. TBK 347. maddesinde düzenlenen 10 yıl sonunda kira sözleşmesinin sonlandırılmasına ilişkin hükümlerin uygulanması ile ilgili olarak yürürlük hükümlerinde 01.07.2014 tarihi itibarıyla

---

<sup>121</sup> BİLGE, s. 197-198.

<sup>122</sup> KÖSTEKÇİ, s. 2.

uygulanacaktır<sup>123</sup>. Söz konusu yenilikler ile tüm konut ve işyeri kiralari ile ilgili olarak taraflari etkileyecek nitelikte önemli hükümler kabul edilmiştir.

Kanaatimce asıl tartışılması gereken husus 10 yılın bitimine 3 ay kala kiraya veren tarafından yazılı bildirim ile tahliye talebinde bulunulmamış ise kira sözleşmesi bir sene daha uzayacak ancak kiraya veren tahliyeyi talep etmediğinden bir daha bu sebeple tahliye talebinde bulunamayacak mıdır? Kısacası 3 aylık sürede tahliye talep edilmemesi durumunda hak düşürücü bir sürenin varlığı mı kabul edilecektir. Bu sürenin hak düşürücü olduğu kabul edilir ise kiraya veren bir daha bu nedenle tahliye talep edemeyecektir. Ancak bu üç aylık süre sonunda tahliye talep edilmemiş ise ikinci bir 10 yıllık sürenin işleyeceğinin kabul edilmesi ve bu süre sonunda tekrar aynı sebeple tahliye talep edilebileceği kabul edilebilecektir.

Ayrıca 10 yıl sonunda kira sözleşmesine ilişkin kiracının menfaatinin korunmasında artık hukuki yarar bulunmadığı kabul edilecek ise o zaman kira sözleşmesinin uzamasının ardından sonraki kira sözleşmesinin bitiminden önce üç ay sürede tekrar tahliye talebinde bulunulabileceği kabul edilecektir. Söz konusu taleplerin incelenmesi konusunda uygulamada maddi olayın koşullarına göre yargılamanın getireceği hukuki bir yapıya ihtiyaç duyulacağı açıktır. Ancak ikinci görüşün çok daha kabul edilebilir olacağı aşikârdır.

### 3.3. Yasanın Yürürlüğü

6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un Geçici 2. maddesine göre; "Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir" hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, 6101 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347. 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; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır"<sup>124</sup>. Bu hükümle söz konusu düzenlemenin geçmişe etkili olarak

<sup>123</sup> Yargıtay kararında yürürlük süresi için öngörülen 01.07.2014 tarihinden önce gönderilen ihtar geçerli kabul ederek tahliye talebini reddeden Esas Mahkemesi kararını bozmuştur. YARGITAY 6. HD. 2015/4316 E. ve 2015/6450 K. sayılı ve 25.05.2015 sayılı Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı.

<sup>124</sup> KÖSTEKÇİ, s. 8-9.

uygulanması kabul edilmiştir. Yürürlüğe ilişkin olarak getirilen bu hüküm açıklanacağı üzere kanaatimce Anayasa'ya aykırıdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 347. maddesine göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya veren, on yıllık uzama süresinin bitiminde, bu süreyi izleyen her uzama yılının sonundan en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla, herhangi bir neden ileri sürmeksizin sözleşmeyi sona erdirebilecektir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 1 Temmuz 2012'de yürürlüğe girmiş ise de bazı hükümler yönünden farklı yürürlük tarihleri getirilmiştir.

Genel yürürlük tarihinden kanun koyucunun ayrılmış olmasının nedeni Kanunun yürürlük tarihinde henüz on yıllık uzama süresinin dolmaması, kira sözleşmesinin daha yeni kurulmuş olması ya da kiracının zaten on yıllık uzama süresinden daha uzun bir zamandan beri kiralananı kullanması gibi farklı yaşam örneklerinin bulunması ihtimalidir. Örneğin sözleşmenin üzerinden on yıllık sürenin geçip geçmediğinin hesabında hangi andan itibaren başlanılacağı konusu açıklamaya muhtaçtır. Bu nedenle Yürürlük Kanununun Geçici 2. maddesinde, bu halleri çözümlenmeyi amaçlayan özel nitelikte bir yürürlük düzenlemesi yapılmıştır.

Bu hükümle kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren on yıllık uzama süresi bitmemiş olan fakat geride kalan süre beş yıldan kısa ise, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl olarak belirlenmiştir. Ayrıca on yıllık uzama süresi kanun yürürlüğe girdiğinde bitmiş ise Kanunun yürürlüğe girmesinden iki yıl sonra 6098 sayılı Kanunun 347. maddesindeki düzenleme uygulanabilecektir<sup>125</sup>.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda, 6570 sayılı Mülga Kanunda yer alan hükümlerdeki gibi adi kira-ticarî kira ayrımı yapılmamıştır. Aynı şekilde, kiracının ya da kiraya verenin sıfatı ile ilgili olarak gerçek ya da tüzel kişi sıfatına göre farklılık getirilen hükümler kabul edilmemiştir. Ancak 04.02.2011 tarihinde Resmi Gazete' de yayımlanan<sup>126</sup> 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun, 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. Maddesi ile tacirlerin ve tüzel kişilerin kiracı sıfatıyla imzaladığı kira sözleşmelerinde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun bazı maddelerinin yürürlüğü kiracıları korumak amacıyla beş yıl süre ile ertelenmiştir.

Belirtilen sözleşmelerde, sözleşme özgürlüğünün asıl alınarak, kiracıyı koruyan bazı maddeleri uygulanmasının da ertelenmesi hedeflenmiştir. Bu konu ile

<sup>125</sup> GÖKYAYLA, s. 1233.

<sup>126</sup> R.G. 04.02.2011, S. 27836. 85 R.G. 14.04.2011, S. 27905. 6217 sayılı Kanun, "Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" başlığını taşımaktadır.

ilgili olarak her ne kadar doktrinde, tacir sıfatını taşıyan kiracının korunması gerektiği dile getirilmiş ise de<sup>127</sup>, kanun koyucu aksine bir hüküm düzenleyerek tacir veya tüzel kişi sıfatını taşıyan kiracının güçlü olması nedeniyle, onun karşısındaki kiraya vereni korumayı seçmiştir.

Kanun koyucu hukuk sistemi içerisindeki hukuki ilişkilerde veya bu ilişkiler içerisinde yer alan hukuki işlemlerde, belirli bir hukuki anlayışı benimseyebilmektedir. Bu benimsediği hukuki anlayış gereğince kural koyarken kiracıyı koruma anlayışı çeşitli hükümlerle ortaya koyabilmektedir. Ancak başka bir yanıyla kiracının daha fazla korunması gerektiği kabul edilerek konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin özel hükümler getirmesi yanında diğer yandan doktrinde tacir sıfatını taşıyan kiracının daha çok korunması gerektiğinin ileri sürülmesine karşın, 6217 sayılı Kanun ile kabul edilen düzenlemenin isabetli olmadığı kabul edilmektedir<sup>128</sup>.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu' nun yürürlüğe girmesinden önce kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde değişiklik yapılmıştır. Fakat 6217 sayılı Kanunla yapılan bu değişiklik, Kanunun yürürlüğe girdiği günlerde tekrar bir kere daha değiştirilmiştir. Bu değişiklik 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi, 04.07.2012 tarihinde TBMM' de kabul edilen ve 12.07.2012'de Resmî Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 53. maddesi ile yeniden değiştirilmiştir. Yapılan bu değişikliğin nedeni, 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinin ilk metninde yer alan madde numaralarının sıralanmasında yanlışlık yapılmış olmasıdır. Söz konusu ilk metinde, yürürlüğü ertelenen hükümler Türk Borçlar Kanunu'nun 322, 324, 330, 339, 341, 342, 342, 343, 345. ve 353. Maddeleri olarak belirlenmişti.

Ancak 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinin hükümlerinin ana sebebinin belirli bir sığata sahip kişilerle imzalanan kira sözleşmelerinde, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin yürürlüğünden istisnai bir düzenleme ile ayrık tutulmaları olduğu, bir başka ifade ile bazı kişilerce imzalanan kira sözleşmelerinde kiracıyı koruyan maddelerin uygulanmasını ortadan kaldırmak olduğu anlaşılmaktadır. Bu konuda getirilen hükümler ile bir yandan konut ve çatılı işyerleri

---

<sup>127</sup> GÜMÜŞ (Borçlar), s. 311. 6217 sayılı Kanunun yukarıda incelenen geçici birinci maddesi, ne hükümetin teklif ettiği Tasarı metninde ne de Adalet Komisyonunda kabul edilen Tasarı metninde yer almaktadır. <http://www.kgm.adalet.gov.tr/>

<sup>128</sup> GÖKYAYLA, s. 1236.

bakımından kiracıyı koruyan bazı hükümlerin uygulanması ertelenen hükümler arasına dâhil edilmemiştir. Diğer yandan da konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından özellik taşımayan bazı hükümlerin uygulaması da ertelenmişti. Bu getirilen hükümler ile ne derecede kanun koyucunun amacının gerçekleşeceği konusunda şüpheler bulunmaktadır.

Örneğin Türk Borçlar Kanunu' nın "Kiralananın kullanılmaması" başlığı altında "Genel olarak" alt başlıklı 324. maddesinde kiralananın kullanıma elverişli bulundurulduğu süre boyunca kiracıdan doğan sebeplerle kiralananın bir kısmını ya da tamamını kullanmadığı gerekçesi ile kira tutarını ödemekten kaçınamayacağı hükme bağlanmış bulunmaktadır. Bu hüküm kiracıyı değil kiraya vereni koruyan ve onun lehine getirilen bir düzenlemedir. Ancak buna karşın bu hükmün yürürlüğü ertelenmişti. Aynı şekilde konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin ve kiracı lehine olan Türk Borçlar Kanunu' nın 344. maddesinin uygulanması ertelenmemiştir ve maddenin gerekçesi de bulunmamaktadır<sup>129</sup>.

Diğer taraftan, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanını düzenleyen TBK' nın 339. maddesi hükmünün uygulanması ertelenmiştir. Bu hâlde yürürlüğü ertelenmeyen bu hükümde yer alan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin ayırım altında bulunan diğer hükümlerin nasıl uygulanacağı da ayrı bir tartışma konusuydu. Kanunun uygulama alanını belirsiz hâle getiren ikinci ayırımda yer alan ve 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren diğer hükümlerin hangi kira sözleşmeleri hakkında geçerli olacağı gibi bazı soruların kaynağı 6217 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sırasında yanlış maddelerin metinde yer alan hatalı sıralanmadan kaynaklanmaktadır.

Uygulama Kanunu'nda TBK' daki maddelerin yanlış sıralanmış olması nedeniyle 6353 sayılı Kanunla 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi yeniden değiştirilmiştir. Bu yeni düzenleme ile TBK' nın 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin yürürlüğü ertelenmiştir<sup>130</sup>. Ancak bu yapılan değişiklikte, sadece hatalı olarak önceki kanunda yürürlüğü ertelenen maddelerin numaralarının düzeltilmesi ile yetinilmemiştir. Ayrıca beş yıllık erteleme süresi de sekiz yıla çıkarılmıştır.

---

<sup>129</sup> R.G. 12/07/2012, S. 28351.

<sup>130</sup> GÖKYAYLA, s. 1237.

Bu kanunla sözleşme serbestisinin geçerliliğinin temel olduğu kabul edilerek, sözleşmede hüküm bulunmaması durumunda mülga Borçlar Kanununun uygulanacağı kabul edilmiştir. TBK' nın 01.07.2012'de yürürlüğe girdiği göz önünde tutularak değişiklik yapılmasına ilişkin Kanununun söz konusu hükümlerinin yürürlüğünün de yine 01.07.2012 tarihinden itibaren yani geçmişe etkili olarak uygulanacağı kabul edilmiştir.

Yürürlüğü ertelenen hükümler yönünden özet tespitlerimiz şöyle sıralanabilir:

i. Bu kanunla yürürlüğü ertelenen hükümler sadece işyeri kiralalarına ilişkin olup konut kiralaları bakımından bir erteleme söz konusu değildir. Burada işyerinin çatılı ya da çatısız olması bakımından bir ayırım da yapılmamıştır.

ii. Yürürlüğü ertelenen bu hükümler, sadece kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu durumlarda geçerli bulunmaktadır. Kiracının esnaf olması yeterli olmayıp tacir sıfatını taşıyan kiracının gerçek ya da tüzel kişi olması ise fark etmemektedir<sup>131</sup>.

iii. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin olarak getirilen maddelerin tamamı yönünden yürürlükleri ertelenmemiştir. Kiracının tacir ya da tüzel kişi olduğu işyeri kiralalarında, kiralananın çatılı işyeri vasfına sahip olup olmadığının belirlenmesi gerekmektedir.

iv. Kiraya veren lehine olan sona ermesinin nedenlerinin yürürlüğü de ertelenmemiştir. Buna karşın dava nedenlerinin sınırlı olduğunu düzenleyen TBK' nun 354. maddesinin yürürlüğü ertelenmiştir. Kiraya veren, hem Kanunda yazılı sona erme nedenlerinden faydalanabilecek hem de sözleşmeyle, kanunda belirtilmeyen sona erme nedenlerini dâhil edebilecektir.

v. Yürürlüğü ertelenen hükümler yönünden sözleşme serbestisi geçerlidir. Ancak hüküm bulunmayan hâllerde 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu uygulanacaktır.

vi. Yürürlüğü ertelenmeyen maddeler yönünden sözleşme özgürlüğünün geçerli olup olmadığı gibi bir tartışma gündeme gelebilecektir. Örneğin konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin sözleşmenin sona erme sebeplerini düzenleyen Türk Borçlar Kanunu' nun 350-352 maddelerinin uygulanması ertelenmemiştir. Sona erme sebeplerinden biri olarak karşımıza çıkan ve geniş bir uygulama alanı olan tahliye davasıdır. TBK' nun 350 maddesinin (b) bendinin 1. fıkrasında kiraya veren, bu hükümde kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu, kanunen bakmakla yükümlü olduğu diğer

---

<sup>131</sup> GÜMÜŞ, s. 15.

kişilerle sınırlı olarak kiralanana gereksinim duyduğu iddiasını ileri sürebilecektir. Kanunda belirlenen gereksinim duyulan kişilerin kapsamının sözleşmeyle genişletilmesi de mümkün değildir. Örneğin kiraya verenin arkadaşlarının, civar hısımlarının veya sıhri hısımlarının ihtiyaçlarının olduğu iddiası ile tahliye edilmesi talebinde bulunulamaz.

vii. Ancak yeni getirilen düzenleme nedeni ile 6217 sayılı Kanunun kapsamına giren sözleşmelerde, kira ilişkisine girmek isteyen kişilerin kapsamı, sözleşme özgürlüğü kuralına dayanarak genişletilebilecek midir? 6217 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinde belirlenmiş olan yürürlüğü ertelenmeyen hükümler için sözleşme özgürlüğü kuralının geçerli olacağını kabul etmek namümkündür.

viii. Emredici hükümler bakımından tamamıyla bir sözleşme serbestisinin geçerli olduğu söylenemez. Sözleşme serbestisini genel olarak sınırlayan TBK' nın 27. maddesinin (Mülga BK. 19/II, 20/I hükümleri) söz konusu sözleşmeler yönünden de geçerlidir. 6127 sayılı Kanun'da yer alan "Sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur" hükmünden hareketle kira sözleşmesindeki emredici hükümlerin ve TBK' nın 27. maddesinin bertaraf edilmesi söz konusu değildir<sup>132</sup>.

ix. Yürürlüğü ertelenen bir konuda sözleşmede hüküm bulunmuyor ise 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu uygulanacaktır. 818 sayılı Mülga Borçlar Kanununda da hüküm bulunmuyor ise uygulanacak olan hüküm ile ilgili olarak tartışma söz konusudur. Örneğin kira tutarının artışına ilişkin oranın ve kira bedelinin tespiti davasında 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu'nda hüküm bulunmadığından söz konusu sorun ile ilgili olan boşluk, Yargıtay'ın ilgili kararlarında yer alan esas ve oranlara göre hükme bağlanmıştır. 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu'nda hüküm bulunmayan hallerde 6570 sayılı Mülga Kanunda hüküm bulunması durumunda bu Kanunun hükümleri uygulanabilecek midir? Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlıklarda, 01.07.2012' ye kadar 6570 sayılı Mülga Kanun uygulanmıştır.

x. Kira sözleşmesine konusunda bazı düzenlemeler de sadece 6570 sayılı Mülga Kanunda yer almıştır. Ancak 6217 sayılı Kanunda mülga Borçlar Kanununa atıfta bulunulduğu hâlde 6570 sayılı Mülga Kanuna herhangi bir göndermede bulunulmamıştır. Bu nedenle kanun boşluğu olması muhtemel olup 6570 sayılı Mülga

<sup>132</sup> GÜMÜŞ, s. 17, GÖKYAYLA, s. 1239, YAVUZ, s. 2, KÖSTEKÇİ, s. 78-79.



Kanun'un hükümleriyle doldurulması gerekmektedir<sup>133</sup>. Ancak yürürlükten kaldırılmış olan ve 818 sayılı mülga Borçlar Kanununa atıf yapıldığı hâlde 6570 sayılı Kanuna atıf yapılmamış olan bir kanunun uygulanması öngörüsül olarak kanun boşluklarına yol açabilecektir. Ancak Hâkimin kıyasen kanun yaratma yetkisi ile 6570 sayılı Kanun hükümlerini kıyasen uygulaması mümkündür.

xi. Yürürlüğü ertelenen hükümler, kiraya verene belirli bir hak tanımakla birlikte emredici olmadığından esneklik sağlamakta olup kiraya veren kira sözleşmesi ile ilgili yeni bir sözleşme yapılarak hükümlerin değiştirilmesini isteyebilir. (TBK' nın 340. maddesi) Ayrıca teminatın tutarını da belirleme konusunda da taraflar serbesttir. (TBK' nın 342. maddesi), Kiraya veren kira bedelinin artış oranı hakkında Kanundaki (TBK' nın 344. maddesi) sınırlamalarla bağılı değildir. Ayrıca kiracının ceza koşulu ödemesi de serbest bir şekilde kararlaştırılabilir ( TBK' nın 346. maddesi). TBK' nın 27. Maddesinin genel hüküm olması nedeniyle her halde hukuki ilişkilerde bu hüküm göz önünde bulundurulmalıdır<sup>134</sup>.

TBK' nın 347/1. Maddesine göre belirli süreli kira sözleşmelerinin sürenin bitiminden itibaren 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Yine TBK 347/2. maddesinde ise belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise "... kiraya veren kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra... sözleşmeyi sona erdirebilir." şeklinde düzenleme getirilmiştir. TBK 347 maddesine göre "Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır." hükmü yer almaktadır.

Kiraya veren tarafından her zaman sözleşme süresinin dolmuş olması gerekçesi ile sözleşme sonlandırılmaz. Ancak, kanun koyucu istisnai nitelikte bir düzenleme ile on yıl sonunda kiraya veren, kiracının tahliyesini isteyebilecektir. Bu durumda kiraya veren 10 yıllık uzama süreni izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla, başkaca bir neden ileri sürmeksizin sözleşmeye sonlandırabilir. Kısacası belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın imzalanmasından itibaren on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilirler. Ayrıca bu süreye ilişkin koşullardan bağımsız olarak kiracı veya kiraya veren genel

---

<sup>133</sup> GÜMÜŞ, s. 17.

<sup>134</sup> GÖKYAYLA, s.1239.

hükümlere göre fesih hakkının kullanarak kira sözleşmesini sonlandırma hakkına her zaman sahiptir.

Yukarıda yer alan madde hükmünde açıklanmış olduğu üzere belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sona erme nedenleri ayrı ayrı hükme bağlanmıştır. Belirli Süreli Kira Sözleşmeleri için örnek verecek olursak, 11.04.2000 tarihinde 5 yıllık sözleşmesi süresi dolacak olan bir kira kontratının bitiş süresi 10.04.2005'dir. Eğer kiraya veren sözleşme bitiş tarihinden 15 gün önce ihtarname göndererek sözleşmeyi sona erdirdiğini bildirmezse sözleşme her yıl 1'er yıl olmak üzere uzayacaktır. Bu kira sözleşmesi TBK 347. maddesindeki kiraya verenin nedensiz fesih hakkı en erken 11. uzama yılının dolmasından yani 10.04.2016 tarihinden 3 ay önce doğacaktır. Bu durumda 2006(1), 2007(2), 2008(3), 2009(4), 2010(5), 2011(6), 2012(7), 2013(8), 2014(9), 09.03.2015(10) tarihinde 10. uzama yılı sonra erecektir. Bu durumda kiraya veren 11. Uzama yılının sonu olan 10.04.2016 tarihinden en geç 3 ay önce yani 10.12.2015 tarihinde ihtar göndermek suretiyle sözleşmeyi fesih edebilecektir.

Ancak TBK' nın 347. maddesinde yer alan tahliyeye ilişkin hükmün uygulanması ile ilgili olarak 6101 sayılı Kanun'da yer alan geçici madde 2' de yer alan, kanunun 1. maddesinin bakımından hükmün uygulanması belirli süreli kira sözleşmeleri açısından bir kereye özgü olmak üzere ertelemektedir. Bu hüküm TBK' nın yürürlük tarihinden önceki fiil ve işlemlerle ilgili olarak 1 Temmuz 2012'den sonra gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiyenin yeni kanun hükümlerine tabi olacağına ilişkin kuralın istisnası olarak kabul edilmiştir.

Buna göre söz konusu kural, "6101 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce TBK' nın 347. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl ve on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha az süre kalmış olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl sonra uygulanacaktır." 6101 sayılı Kanun geçici madde 2 maddesinde yer alan bu hükmün amacı TBK' nın 347. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinin derhal uygulanması halinde kiracının korunması amacına ters düşecek bir şekilde kiracıların zarara uğramasına veya mağduriyetine sebebiyet verilmesinin veya doğması muhtemel zararların önlenmesidir. Bu hükümlerle kiraya verene, kira sözleşmesini başkaca bir neden ileri sürmeksizin sonlandırma hakkı tanımakla

kiracıların hazırlıklı olması için süre tanınmıştır. Geçici 2. madde ile kiracıların korunabilmesi için bu hakkın kullanılması bir süre ertelenmiştir.

Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun geçici madde 2 “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; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır.” hükmünü haizdir.

Örneğin kanunun yürürlüğe genel olarak girmiş olduğu tarih için 01.07.2012’de 10 yıllık uzama süresini doldurmuş olan kira kontratları açısından 01.07.2014 tarihi, 01.07.2012 tarihinde 10 yıllık uzama süresini doldurmamış ancak 5 yıldan az süre kalmış olanlar için ise 01.07.2017 tarihi uygulamanın başlangıç tarihi olacaktır.

Bu hükümde kanun yapma tekniği açısından gereken bazı kıstaslar bulunmaktadır. Kanunlar sade ve herkesçe anlaşılabilir olmalıdır. Kanun maddesi ne kadar karışık ve anlaşılmaz olursa o kadar yoruma açık olacak ve anlaşılabilmesi farklı yorumlara neden olacak ve uyuşmazlıklara çözüm olmak yerine tam tersine anlaşmazlıklara yol açacaktır. Bu nedenle adaletin sağlanması da zorlaşacak ve uzun zaman alacaktır.

Kira sözleşmesinin imzalanmasından itibaren 10 yıllık süre Kanunun yürürlük tarihi olan 01.07.2012 tarihinde dolmuş ise kanunların geriye yürümezliği ilkesi TBK’ nin 347. maddesinde kiraya tanınan tahliye hakkı kullanılabilecek midir? Bu durumda 10 yıllık süre kira sözleşmesinin imza tarihinden mi, kanunun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden itibaren mi işleyecektir? Bu sorunun cevabını kanun koyucu Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunu düzenleyerek açıklamıştır. Bu kanunda açıklandığı üzere kanun yürürlüğe girdiği tarihte on yıllık uzama süresini doldurmuş olanlar kira sözleşmelerinde iki yıl sonra, kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl sonra uygulanmaya başlayacaktır.

TBK' nın geçici madde 2 – “(1) Bu Kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347. 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; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır.” hükmü yer almaktadır.

Örneğin Kanunun yürürlük tarihi olan 1.7.2012 tarihi itibarı ile kiracı 11 yıldan beri kiralanan da oturmakta ise kira sözleşmesi yürürlük tarihinde 10 yılı doldurduğundan hemen tahliye edilemeyecektir. Bu durumda geçici 2. Madde gereğince 2 yıl daha ilave edilecek ve sonrasında tahliye talep edilebilecektir. Yani kiracı hakkında 01.07.2014'ten itibaren Türk Borçlar Kanunu 347. maddesine göre tahliye ile ilgili olarak talepte bulunulabilecektir.

Kısacası 2012 yılında yürürlüğe giren yeni Türk Borçlar Kanunu'nu konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından önemli yenilikler getirmiş olup bunlardan biri de kiraya veren tarafın sözleşmenin zamanaşımı benzeri bir süre ile sona erdirilmesi hakkının tanınmış olmasıdır. Kiralayana kiracının tahliyesi için yeni bir imkân sağlanmıştır. Zamanaşımı süresine<sup>135</sup> benzerlik olan tek nokta süre değildir. Aynı zamanda eksik bir borca dönüşen zamanaşımına uğramış olan borçta borcun ödenmesi halinde nasıl borç hukuken ödenerek ortadan kalkıyor ise kira sözleşmesine ilişkin olarak getirilen 10 yıllık süre sonunda kiraya veren tahliye talep etmez ise kira ilişkisi devam edebilecektir. Her iki halde de tarafların iradesine bırakılan bir alan bulunmaktadır. Zamanaşımına uğramış borç ödenerek sonlandırılabilirken tam aksine tahliye hakkının kullanılmaması halinde kira ilişkisi devam edebilmektedir. İkisinde de kanun koyucunun tanıdığı hukuki koruma süresi ile ilgili bir hüküm bulunmaktadır.

Kanunda getirilen bu yenilikten önce 2012'den önce, konut veya çatılı işyeri kiralalarında kiracı kirasını zamanında öder ve kiraya veren Kanun'da sayılan sınırlı sayıdaki haklı tahliye sebeplerinden birinin gerçekleştiğini iddia ve ispat edemezse, sözleşme ne kadar sürerse sürsün kiracıyı çıkarmak mümkün değildi. Ancak, yeni Kanun'a göre, sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren on yıllık süre geçmişse artık kiraya veren, haklı bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirmeye yani

---

<sup>135</sup> REİSOĞU, s. 422-423.

kiracıyı tahliye etmeye hak kazanmaktadır. (TBK 347/1 mad.). Örneğin, bir yıllık bir sözleşmede, önce bir yıllık süre sona erecek ardından bu süre dolduktan sonra ikinci seneden itibaren on yıl boyunca sözleşme her yıl yenilenmiş ise on yıllık uzama süresinin sonunda her yıl (1+10+1,...), kiraya veren haklı bir sebebe dayanmaksızın kira ilişkisine devam edebileceği gibi kiracısını çıkarabilecektir.

TBK' nun 347. maddesinde yer alan konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya verenin on yıllık uzama süresinin dolması ile kiracıyı taşınmazdan tahliye edebilmesine ilişkin hükümlerle kendine tanınan hakkı kullanmasının ilk örneği kanunun yürürlük hükmü gereğince ilk olarak 2014 yılında karşılaşılmıştır. Bu ilk uygulamalar Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlük tarihi olan 01.07.2012' nde on yılını dolmuş olan eski kira sözleşmelerine ilişkin olup bu sözleşmeler eski kanun döneminde akdedilmişti. 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un geçici 2. maddesi, TBK m. 347'nin uygulaması bakımından kiracıyı korumak amacıyla bir geçiş kuralı getirmiştir.

Bu hükme göre TBK 347. Maddesi kanunun yürürlüğe girmiş olduğu 01.07.2012 itibariyle on yıllık uzama süresini doldurmuş olan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, 01.07.2014 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanılacaktı. 01.07.2012 tarihinde, kiracının tarafı olduğu kira sözleşmesinin on yıllık uzama süresini doldurmuş olması nedeniyle yukarıda açıklandığı üzere, yürürlük kuralı ve TBK 347. madde gereğince, 01.07.2014 tarihinden itibaren her uzama yılının bitimine en geç üç ay kala, kiraya veren, herhangi bir haklı sebep ileri sürmesine gerek olmadan kira sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirmeye hakkına sahiptir.

Ancak uygulamadaki ikinci aşamadaki gelişmeler 01.07.2017 tarihinde gerçekleşecektir. Bu hükmün ikinci bölümü olan Yürürlük Kanunu'nun, 01.07.2012 tarihi itibariyle on yıllık uzama süresinin dolmasına beş yıldan az kalmış olan konut ve çatılı işyeri kiralarda tahliyenin 01.07.2017'den itibaren kullanılabilmesi belirtilmiştir. Örneğin, 01.01.2002 tarihli ve bir yıl süreli bir konut kirası sözleşmesinde, sözleşmenin belirli süreli den belirsiz süreliye dönmesi nedeniyle geçen bir yıllık süre nedeniyle 01.07.2012 tarihi itibariyle on yıllık uzama süresinin bitmesine altı ay kalmaktadır. Bu süre beş yıldan az olup 01.01.2012 tarihli sözleşme ile kiraya veren, yeni Kanun'un kendisine tanımış olduğu haklı nedene ihtiyaç olmaksızın kullanabileceği bu fesih hakkını, ancak 01.07.2017 tarihinden sonra kullanabilecektir. Kiranın başlangıç tarihini ve bir yıl yeniden uzadığını göz önüne

aldığımızda, bu durumda kiraya veren tahliye bildirimini en geç 01.10.2017 tarihine kadar kiracıya yazılı bir bildirimde bulunarak kira yılının sonunda sözleşmenin sona erdirebilecektir. Yine kiraya veren bu maddeden doğan nedensiz tahliye hakkını artık 2017 yılından sonra takip eden her kira yılında kullanılabilecektir.

Doktrinde getirilmiş olan bu yeni tahliyeyle ilişkin kural özellikle işyeri kiralaları ile ilgili olarak eleştirilmektedir. Bu tahliye nedeninin işyeri kiralaları için oldukça önemli sorunlara yol açacağı, eski bir sözleşmeye dayanarak işletmelerini yürüten işyeri kiracılarının kiraya veren karşısında Kanun'un korumasından mahrum bırakıldığı ifade edilmektedir. İşyeri kiracılarının tahliyesinin ülke ekonomisi için kritik öneme sahip olan KOBİ'ler yönünden bu yeni hükümden olumsuz etkileneceği de belirtilmektedir.

Zira bir işyerinin aynı yerde faaliyetlerinin devamlılığı güven unsurunu oluşturmaktadır. İşletmelere duyulan güvenin sarsılması ekonomik devamlılığı da olumsuz etkileyecektir. TBK 347. maddesinde yer alan tahliye hükmü ile ilgili olarak Beyoğlu esnafı bir kampanya başlatmıştır. Zira kiracı olan eski işletmeciler, işyerlerinden çıkarılma tehdidi altında bulunmaktadır. Uygulamada ileride bu konuda çok sayıda şikâyet ve davayla karşı karşıya kalınacağı öngörülmektedir<sup>136</sup>

---

<sup>136</sup> YENİOCAK, Umut, Eski Kiracıların Yeni Sorunu: TBK m. 347, <http://www.hukukihaber.net/eski-kiracilarin-yeni-sorunu-tbk-m-347-makale,3918.html>.

### III. KİRA SÖZLEŞMESİNİN 10 YILLIK UZAMA SÜRESİ SONUNDA FESHİNE İLKELER İŞİĞİNDA GENEL BAKIŞ

Kira Hukuku, günümüz sosyal yaşamında milyonlarca kişiyi ilgilendirmektedir. Bugün kişilerin mülkiyet hakkının konusu olan toprakların ve bağımsız bölümlerin sınırlı olması nedeniyle kiralama en sık karşılaşılan ve miktar olarak günlük yaşamda alım satımdan sonra en çok görülen sözleşmelere dayanan hukuki ilişkiyi inceleyen Borçlar Özel Hukuku'nun alt dalıdır. Kira sözleşmesi ile kurulan kira ilişkisi toplumsal olarak kişilerin mesken yani barınma ve iş yeri ihtiyacını karşılamada önemli bir alandır. Mal sahibi ya da zilyetliğe sahip olan kişinin kullanıma konu gayrimenkulü sözleşme ile kiracıya kullanmak üzere terk etmesi sonucunda toplumsal alanda kişilerin karşılıklı olarak ihtiyaçları karşılanmaktadır. Bu hukuk dalının en önemli kurumu ise tahliye davası olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tahliye davası ile kiraya veren sözleşmeden doğan haklarının ihlali halinde kanunda yer alan nedenlerle kiracının gayrimenkulü boşaltması için devletin yargılama erkini ifa eden mahkemelere başvurmaktadır. Kaldı ki kira sözleşmesi ve akabinde yaşanan tahliye davaları yine hukukçuların uyuşmazlıkları çözümlemede en çok karşılaşılan davalar olarak gözlemlenmektedir. Zira alım satım ilişkisi sonucunda uyuşmazlık yaşanması daha zayıf bir ihtimal olup, kira sözleşmeleri sonrasında gayrimenkulün tahliyesi daha çok rastlanılan bir durumdur<sup>137</sup>.

---

<sup>137</sup> GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, C. I, 3. Bası, İstanbul, 2013, (Borçlar Hukuku, C. I). s. 334-335, ERDOĞAN, Mesut Kira Süresinin Sona Ermesi Ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye, Nevşehir, Barosu Dergisi – Yıl 1 – Sayı 1 – Mart 2014, s.185.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihine kadar Kira Hukuku 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna göre uygulanmaktaydı. Kanun koyucu tarafından kanunların sadeleştirilmesi ve güncellemesi amacıyla kabul edilerek resmi gazetede yayınlanan ve 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunuyla 818 ve 6570 sayılı Kanunlar yürürlükten kaldırılmıştır.

Tür Borçlar Kanunun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden sonra Kira Hukuku'nun tek kaynağıdır<sup>138</sup>. Böylelikle önceki kanunlar dönemindeki ikili ayırım ortadan kalkarak hukuki düzenlemede birlik sağlanmıştır. Kanuni düzenlemede sağlanan birlik uygulamada da kolaylık sağlayacaktır. Ancak önceki düzenlemelerde yer almayan yeni getirilen hükümlerin uygulanması ile yeni hukuki sorunlar ortaya çıkabilecektir. Yeni getirilen hükümlerin hukuken yorumu ve uygulamasının zaman içerisinde netlik kazanacaktır. Bu nedenle de söz konusu hükümlerin yorumunun son derece önemli olduğu açıktır. İnceleme konumuz olan kira sözleşmesine ilişkin 10 yıllık uzama süresi sonunda tahliyenin de uygulama ile işlerlik kazanacağı düşünülmektedir. Bu kanun hükmünün uygulanması oldukça önemli sonuçlar doğuracak olduğundan bu maddeye yönelik eleştirilerin değerlendirilmesi hayati önem taşımaktadır. Zira bu maddenin Anayasa'ya aykırılığı iddiası titizlikle incelenmeli değerlendirilmelidir. Salt hukuki olarak bu eleştirilere katılmamakla birlikte ekonomik açıdan da ekonomik döngüye zarar verecek bir yaklaşım son toplumun geleceğini tehlikeye atacaktır.

Kira Hukuku ile ilgili olarak Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda yapılan terminoloji olarak en önemli değişiklik "kiraya veren" ibaresinin getirilmesidir. Kanun koyucu tarafından 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer alan "kiralayan" kelimesi kullanılmamıştır. "Kiralayan" yerine "kiraya veren" kelimesi getirilmiştir. Böylelikle "kiraya veren" ibaresi ile kanun koyucu gerçek manasına kavuşturulmuştur. Zira kiralayan anlam karmaşası yaratabilmekte ve sanki kiracıyı da anımsata bilmektedir. Bu incelemede de Türk Borçlar Kanunu'nun "kiraya veren" belirlemesi kullanılacaktır.<sup>139</sup>.

---

<sup>138</sup> ERDOĞAN, s. 185.

<sup>139</sup> ERDOĞAN, s. 185.



Ayrıca kanun koyucu tarafından Türk Borçlar Kanunu 352. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “kiralananın teslim edilmesinden sonra” anlatımı kabul edilmiştir<sup>140</sup>. Bu yenilik ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 7/a. maddesinde yer almayan ve Yargıtay’ ın içtihatlarında yer alan yazılı tahliye taahhüdünün, “kiralananın tesliminden sonra hüküm ifade edeceğine” dair Yargıtay Kararları ile oluşan uygulama kanunlaştırılmıştır. Kanun koyucu kanunlaştırma hareketleri açısından doğru bir yaklaşımla uygulamadaki ihtiyaçları çözümleyen Yargıtay kararlarını hüküm kurarken esas almıştır<sup>141</sup>.

İncelememizin ana konusu olan 10 yıllık uzama süresi sonunda Türk Borçlar Kanunu’ nun 347. maddesinde, konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmenin bildirim yoluyla sona ermesi üç fıkra halinde düzenlenmiştir. TBK 347. maddesinin birinci fıkrasında, “konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının, ‘belirli süreli’<sup>142</sup> sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce yazılı olarak bildirmediği, sözleşmenin aynı şartlarla bir yıl daha uzatılmış kabul edilmektedir. Kiraya verenin, sözleşme süresinin sona ermesi nedeniyle sözleşmeyi sona erdiremeyeceğine dair kurala yer verilmiş olmakla birlikte bu kurala aynı fıkranın son cümlesi ile bir istisna getirilmiştir. Bu kuralın istisnası niteliğindeki hüküm “on 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, tek taraflı olarak, sözleşmeye son verebilecektir” şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenle ile kiracı her dönem kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkına sahipken bu sınırsız hak karşısında 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya verene de kira ilişkisini sona erdirmeye hakkı tanınmıştır. <sup>143</sup>.

Bu istisnaî nitelikteki hüküm ile kiraya veren, sözleşmeyi on yılın sonundan itibaren, en az üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla tahliyesini talep edebilecekken kira sözleşmesini sona erdirmeye ilişkin bu hakkını kullanmamış veya üç aylık bildirim süresine uymamış ise her yıl sonraki uzama dönemi için tahliye istenebilecektir. Bu madde, Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonunda gerçekleştirilen müzakereler sonucunda oluşturulan bir önerenin kabulü ile hayata geçmiş olup madde metni “Kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde, sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersiz olup, en fazla doğmuş

<sup>140</sup> GÜMÜŞ, (Borçlar Hukuku, C. I), s. 341.

<sup>141</sup> ERDOĞAN, s. 186.

<sup>142</sup> Bkz. ACAR, s. 108-119, ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 228-239, 299-300, ARAL/AYRANCI, (11. Baskı, 2015) s. 327.

<sup>143</sup> ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 240.

olan borcun iki katı tutarında ceza koşulu öngörülebilir.” olarak değiştirilmiştir. Ancak bu madde ile ilgili olarak TBMM İttüzüğünün 43 üncü maddesi gereğince yeniden görüşme istenilmiş ve gerçekleştirilen müzakereler neticesinde madde, Hükümetin teklifine doğrultusunda, Alt Komisyonunda hazırlanan şekli ile kabul edilerek yasalaştırılmıştır. 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun (RG. 04.02.2011, S.27836) Geçici 2. maddesi uyarınca, Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde belirtilen kira sözleşmelerinden kanun yürürlüğe girdiği tarihte on yıllık uzama süresi bitmemiş olmakla birlikte sözleşmeden belirlenen süreden geriye kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar için yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi bitmiş olanlar için ise Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanacağı hükme bağlanmıştır<sup>144</sup>.

Sonuç itibarıyla, kiraya veren 10 yılın bitiminden önce kanunda belirlenen üç aylık bildirim öneline uygun davranmak şartıyla, kira sözleşmesini tek taraflı olarak başka bir gerekçe göstermeksizin sonlandırma hakkını kullanabilecektir. TBK 347. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, “belirsiz süreli”<sup>145</sup> kira sözleşmelerinde, kiracı her daim, kiraya veren ise kiranın başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre yazılı bildiriminde bulunmak şartıyla sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

TBK’ nun 347. maddesinde yer alan düzenlemenin bir bölümü yeni olup buna göre, kiracı, kira sözleşmesini tek taraflı olarak Mülga Borçlar Kanunu’nda da kabul edildiği gibi, kural olarak, feshi ihbar dönem ve sürelerine uyararak sona erdirebilmektedir. Ancak, yeni kabul edilen Türk Borçlar Kanunu ile getirilen düzenleme ile belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiraya verilen konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kiralarda kiraya veren, Mülga Borçlar Kanunundaki hükümlerden ayrılarak, kira ilişkisinin başlangıcından itibaren on yıl sonra yasal fesih bildirimine, dönem ve sürelerine uymak şartıyla kullanabilecektir<sup>146</sup>. TBK’ nun 347. maddesinin 3. fıkrasında ise, bu kanunun kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılarak, kiraya verenin (TBK’ nun 315-316, 331-332 maddeleri ) veya

---

<sup>144</sup> KOÇ, Nevzat, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1 (1), Bahar 2014, 27-28.

<sup>145</sup> ACAR, s. 112-113, ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 240, ARAL/AYRANCI, (11. Baskı, 2015) s. 327.

<sup>146</sup> ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 300.

kiracının (TBK' nun 331. mad.) bu nedenlerle de sözleşmeyi sona erdirebileceği kabul edilmiştir.

TBK' nun 347. maddesi ile kabul edilen dört husus bulunmaktadır. Öncelikle bu maddede belirli süreli kira sözleşmelerinin sürenin sona ermesi ile birlikte kendiliğinden sona ermeyeceği düzenlenmiştir. Ancak bu hüküm konut ve çatılı işyerlerinin kirasında geçerlidir. Kural olarak sadece kiracı kira sözleşmesinin süresinin bitmesi ile kira akdini sona erdirme hakkına sahiptir. Ayrıca kiracı tarafından tahliye için fesih bildiriminde bulunulmamış ise kira sözleşmesi kendiliğinden bir yıl daha uzamaktadır. Bu kurala istisna olarak getirilen son hal ise 10 yıllık uzama süresinin sonunda kiracı veya kiraya veren kira ilişkisini yazılı bildirim koşulu ile sona erdirebilecektir<sup>147</sup>.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise kiracının kira sözleşmesini dönem sonunda her zaman feshedebilmesi karşısında kiraya veren sadece kira sözleşmesinin üzerinden 10 yıllık uzama süresinin geçmesi halinde kira ilişkisini yazılı fesih bildiri ile sonlandırabilecektir<sup>148</sup>.

Ayrıca kira ilişkisine getirilen emredici nitelikte bir düzenleme ile kira bedelinin ödenmemesi halinde tüm dönem kiralalarının muaccel hale geleceğine ilişkin sözleşme hükümlerinin konut kiralalarında geçersiz olacağı kabul edilmiştir. Söz konusu hüküm ile kiraya veren kira sözleşmesinde yer alan caydırıcı bir cezai şarttan mahrum kalmıştır. Ancak iş yeri kiralalarında halen bu koşulun uygulanması imkanı devam etmektedir. Konut kiralaları için getirilen bu düzenleme kiracının korunmasının son noktası olsa gerektir. Bu hüküm karşısında kiraya verene 10 yıllık uzama süresi sonunda tahliye hakkı tanınması taraflar arasında dengenin sağlanabilmesi açısından oldukça önemlidir.

## **1. TBK 347. Maddesi ve Kiracının Korunması İlkesi**

TBK 347. maddede yer alan kira sözleşmesi sürelerinin bir yıl süreyle uzaması ve 10 yıllık süre sonun da feshine ilişkin getirilen yeni düzenleme kiralayanı koruma amacı yönünden eleştirilmektedir<sup>149</sup>. Özellikle KÖSTEKÇİ, “TBK 347. Madde düzenlemesi, çok açık bir ‘mekanik olumsuzlanma’ ile Borçlar Hukuku’nun kiracının korunması, sözleşme serbestisi ve kiracı aleyhine düzenleme yasağı emredici

---

<sup>147</sup> YAVUZ, s. 323.

<sup>148</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 324, ARAL/AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 293.

<sup>149</sup> KÖSTEKÇİ, XV-XVI.

kurallarını, Borçlar Hukuku Genel Teorisini olumsuzlayan ve yok eden bir konumdadır.” şeklinde eleştirilerini dile getirmektedir<sup>150</sup>.

Ancak kanaatimce bu maddeye getirilen eleştiriler Kanun koyucunun taraflar arasında dengenin sağlanması amacı doğrultusunda değerlendirilmelidir. Zira eşitlik ilkesi eşitler arasındaki eşitlik olarak kabul görmüştür. Kiracı ve kiralayan arasındaki ilişkide; kiracı, ekonomik yönden zayıf olandır. Ancak bu ilişkide de kiracının 10 yıl süre ile korunması ve bu sürenin sonunda eğer kiralayan tahliye etmek ister ise bu ilişkiye son verme hakkının tanınmış olması taraflar arasındaki dengenin sağlanması olarak görülmelidir.

Kiracının korunması ilkesi, eşitlik ilkesinin eşitler arasında eşitlik olarak uygulanmasının kabul edilmesinden doğmuştur. Eşitler arasında eşitlik ilkesi ise güçlü güçsüz ayrımını getirmiştir. Güçlü Devlet/idare karşısında güçsüz vatandaş, banka-müşteri, satıcı- tüketici, kiraya veren-kiracı gibi bir ayrım modern hukuklarda adalet anlayışının temelini oluşturmaktadır. Bu anlayış sosyal devlet ilkesinin bir gereği olarak hukuk sistemlerine dahil olmuştur. Önceleri salt liberal sistemde kişilerin iradelerinin esas olduğu anlayışı ile irade serbestisinin sonuçlarına kişilerin ekonomik, sosyal veya kültürel olarak yeterliliği araştırılmaksızın sözleşmelerin hüküm ve sonuçlar bağlanmaktaydı. Ancak bu yaklaşım liberalizmin sakıncalarının giderilmesi amacıyla gelişen sosyal devlet anlayışı ile törpülenerek eşitlik ilkesinin kişiler arasında salt eşitlik olmaktan ziyade eşit konumda olan kişilerin eşitliği şeklinde anlaşılması şekline dönüşmüştür. Kanun koyucu tarafından kişiler arasında güçlü-zayıf ayrımına gidilerek adaletin terazisinin kefeleri hukuk kuralları ile eşitlenmeye çalışılmıştır<sup>151</sup>.

Kiracının korunması ilkesi de buradan gelmektedir<sup>152</sup>. Kiracının korunması ilkesi kapsamında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda “Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı” (TBK 340. mad.), “Takastan Feragat Yasağı” (TBK 326. mad.), “Sözleşme Süresince Kiralanana Elverişli Bir Halde Tutma Yükümlülüğü ve Aksine Düzenleme Yapma Yasağı” (TBK 301 mad.), “Tahliye Sebeplerinin Sınırlanması ve Belirli Tahliye Sebeplerinin Ancak Dava Yoluyla Sağlanması” TBK 350. mad. gibi düzenlemelerle kiracıyı koruma amacıyla hukuki düzenlemeler getirilmiştir. Söz

---

<sup>150</sup> KÖSTEKÇİ, s. 23.

<sup>151</sup> YENİSEY, s. 1.

<sup>152</sup> YAVUZ, s. 3.

konusu düzenlemeler kanunlaştırma hareketleri sırasında Yargıtay tarafından getirilen uygulamaların koyucu tarafından hüküm altına alınması ile oluşmuştur<sup>153</sup>.

Kiracının korunmasının amacı barınma ihtiyacının giderilmesi ve bulunduğu çevrede kalıcı olmasının sağlanmasıdır. 1950'li yıllardan sonra başlayan köy ve kasabalardan kentlere göç konut ve işyeri ihtiyaçlarının büyük bir oranda kira sözleşmeleri ile giderilmesi sonucunu doğurmuştur<sup>154</sup>. Bu nedenle kanun koyucu bu konuda özel düzenlemeler getirmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda da kiracının korunması ilkesi devamlılığını sürdürmektedir. Bu ilke gereğince konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sözleşme özgürlüğü ilkesi sınırlı bir biçimde uygulamaktadır<sup>155</sup>. Örneğin TBK' nun 344. maddesinde yer alan düzenlemede tarafların kararlaştırdıkları kira bedeli yönünden süre bakımından bir sınırlama bulunmama ile birlikte artış oranı ile ilgili olarak bir sınırlama getirilmiştir<sup>156</sup>. Bu hüküm emredici nitelikte olup kiracı bu hüküm dışında belirlenecek bir kira artışını kabul etmeyebilecektir.

Toplumsal düzenin korunması amacıyla kiracının korunması ilkesi benimsenmiştir. Bu amaç toplumsal hayatın devamlılığına hizmet etmektedir. Kanun koyucunun taraflar arasındaki dengeyi sağlamak amacıyla kiracıyı koruyucu hükümler ihdas etmektedir<sup>157</sup>. Örneğin TBK' nun 301. maddesinde yer alan kiralayanın kiraya veren tarafından kullanıma elverişli durumda teslimi ve sözleşme sırasında bu durumda bulundurmamak yükümlülüğü emredici bir hükümdür. Bu madde aleyhine düzenleme yapılamayacağı açıkça da düzenlenmiştir. Oysa emredici hükümler genellikle maddenin metninde yer alan ifadelerden anlaşılmakta iken burada ifade edilme gereği duyulmuştur. Bu hükümde kiracının korunması ilkesi katı bir şekilde uygulanmıştır.

TBK' nun 339-356. maddesi hükümleri 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanundaki hükümlerin karşılığı olarak düzenlenmiş kiracıyı koruma amacı güden hükümlerdir. Bu hükümler genellikle emredici olmakla birlikte kira sözleşmesini düzenleyen Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin emredici ya da yedek hukuk kuralı olup olmadığı hükmün amacı göz önüne alınarak belirlenmelidir<sup>158</sup>.

---

<sup>153</sup> KÖSTEKÇİ, s. XV.

<sup>154</sup> ARAL, AYRANCI, (10. Baskı, 2014) s. 228, SELİM, s. 28,

<sup>155</sup> YAVUZ, s. 450-451.

<sup>156</sup> KAPANCI, S. 815.

<sup>157</sup> KELEŞ, s. 1,2.

<sup>158</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 206.

Örneğin kira bedelin artışına ilişkin olarak getirilen kurallar ile kiralananın kullanım amacına uygun halde teslimi ve devamlılığının sağlanmasına ilişkin olarak getirilen hükümler emredici olarak düzenlenmiştir. Emredici hükümlerin en önemli özelliği bu hükümlerin aksine bir şekilde anlaşma yapılamaması ve bu hükümlerin bertaraf edilememesidir. Kira Hukuku alanında olduğu gibi bu tür hükümlere daha ağırlıklı olarak İdare Hukuku, İş Hukuku ve Bankacılık Hukuku alanında da rastlanılmaktadır. Bu hukuk dallarının kamu yönünün ağır bastığı ifade edilmektedir. Salt özel hukuk alanına dahil olsa dahi kanunun emredici hükümlerle düzenleme getirmesi mümkün olup Kira Hukuku Borçlar Hukuku'nun bir dalı olmakla birlikte hükümleri ağırlıklı kamu düzeninden olduğundan emredici hükümlerle düzenleme ihtiyacı duyulmuştur<sup>159</sup>. Kiracının zayıf olması nedeniyle de çoğunlukla kiracı lehine emredici hükümler getirilmiştir. Kiraya veren lehine getirilmiş bulunan ve çok ağır eleştirilen 10 yıllık uzama süresi sonunda tanınan tahliye hakkı ise ihtiyari bir hüküm olup emredici değildir.

Kanun koyucu kiracıyı kira ilişkisi içerisinde 10 yıl süre ile sınırlı olarak korumaktadır. Sözleşme serbestisi ilkesi ilgili yasa hükmünde de devam etmektedir. Taraflar anlaşır ise kira sözleşmesinin devam etmesi mümkündür. Zira hükmü bağlama kelimesi “edebilir” şeklinde düzenlenmiştir. Ayrıca her hal ve koşulda salt kiracının korunması da kişisel veya toplumsal anlamda olumsuz sonuçlar doğabileceğinden kanun koyucu taraflar arasındaki dengeyi sağlama amacından ayrılmamaktadır. Zira kiracının korunması ilkesi de yine taraflar arasındaki dengenin sağlanması ana amacına hizmet etmektedir.

### **1.1. Kiracının Korunması İlkesinin İhlali**

Doktrinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/3. fıkrasında getirilen kiraya veren 10 yılın bitiminden önce üç aylık yasal bildirim öneline uymak koşuluyla, sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirmenin kiracının korunması ilkesinin ihlali niteliğinde olduğu yönünde itirazlar bulunmaktadır<sup>160</sup>.

Yukarıda da açıklandığı üzere kiracının korunması güçlü güçsüz dengesinin sağlanması<sup>161</sup> amacıyla kabul edilen, hukukun genel ilkelerinden olan eşitler arasında eşitlik kuralının gereği olarak kabul edilmiştir. Ancak bugün kiralama ilişkilerinin çoğunluğu, enflasyonist bir ekonomik ortamda sözleşmede belirlenen kira bedelinin

<sup>159</sup> Bkz. YENİSEY, S. 32-53.

<sup>160</sup> KÖSTEKÇİ, s. XVI.

<sup>161</sup> AYKAÇ, s. 8.

güncel rayiç kiraların altında kalması nedeniyle kiraya verenin maddi açıdan zarara uğraması sonucunu doğurmaktadır. Hukuk Kurallarının adaleti sağlama amacı yanında ekonomik dengelerin ve nakit döngüsünün korunması amacı da gözden uzak tutulmamalıdır. Zira ekonomik düzen doğrudan "kamu yararı"<sup>162</sup> ile ilgilidir.

Toplumun menfaatlerinin, kişilerin menfaatlerinden önce gelmesi kamu düzeninin ana ilkesidir. Kamu düzeni, toplumun devamlılığını sağlama yönündedir. Hukuk devleti ilkesi, demokrasinin olmazsa olmazlarından olup hukuk kurallarına bağlı devleti ifade etmektedir. Demokrasinin ise refah toplumlarında yerleşmiş olduğu gözlemlenmektedir. Refah toplumunun, ekonomik düzenin sermayenin tabana yayıldığı toplumlarda gerçekleştiği de açıktır. Demokrasilerde kanunlaşma ortak iyyinin ifadesi olarak tanımlanmaktadır. Demokratik bir toplumun kişilerin ekonomik olarak bağımsız olduğu bir yapıdan geçmesi nedeniyle hukuk kurallarını düzenleyen kanun koyucu kamu düzenini sağlamak için ekonomik dengeyi de gözetmekle yükümlüdür<sup>163</sup>.

Kamu düzeninin kira hukukuna yansımalarının nedeni ise kiracı olarak yerleşime toplumun genelinde çalışan kesimde yaygın olarak karşılaşılmaktadır. Özellikle gençlerin, ailelerin malvarlığının miras yoluyla bölünerek azalması, kentlere göç ve evlilik nedeniyle kiracı olmak durumunda kaldığı bilinmektedir. Ancak kiracılığın devamının çok uzun sürelerde yaşanması halinde devletin korumasının bir üst sınırının belirlenmesi konusunda da kamu yararının gözetilmesi gerekmektedir. Yani kiracı ve kiraya veren arasındaki ilişkide, aradan 10 yıl geçtiğinde ekonomik açıdan toplumsal yaşam içerisinde menfaat dengeleri değişecek midir?

Kanımca kanun koyucu zamanaşımında alacağın tahsili için getirdiği 10 yıllık sözleşmesel zamanaşımı süresine paralel olarak kiraya verene de kiracıyı yine 10 yıllık sürede dilerse tahliye etme imkanı tanımıştır. Kısacası bu süre devletin kişileri korumak için tanıdığı sürenin bir görünümüdür. Bu kural gereğince kiraya veren kiracıyı isterse tahliye edebileceğinden bu hüküm emredici olmayıp taraflara 10 yıl sonunda anlaşma ya da kira sözleşmesinin örtülü olarak uzaması imkanı tanımıştır.

Kanaatimce devletin kiracıyı 10 yıl gibi uzun bir süre ile korumasının ardından eşitlik ilkesi gereğince kiraya verene de tahliye hakkı tanınması hakkaniyete uygun bir yaklaşımdır. Zira bu kural "emredici"<sup>164</sup> değildir. Eğer kiraya veren kiracıyı tahliye

---

<sup>162</sup> BİLGE, s. 62.

<sup>163</sup> YENİSEY, s. 3.

<sup>164</sup> BİLGE, s. 61-63, YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 206.

etme hakkını kullanmak istemez ise kira sözleşmesi geçerliliğini devam ettirecektir. Madde metninde kiraya verene edebilir şeklinde tanınan bu hak kiraya veren tarafından kullanılmak istenilmez ise kira ilişkisi geçerliliğini koruyacaktır. Kira sözleşmesi şahsi bir hak doğurmaktadır<sup>165</sup>.

Bu şahsi hakkın ilelebet bir koruma sağlaması hukuk sisteminin yapısı itibarı ile zaten mümkün değildir. Kiraya veren ile kiracı arasındaki ilişki kiralının, artış oranına karşın orantısız bir şekilde artması kiraya veren aleyhine kiracı lehine nispetiz bir sonuç doğuracaktır. Kanun koyucunun kiracıyı koruyucu nitelikte düzenlemelerinde amaç kiracının kiraya verenden daha fazla korunması değildir. Kira ilişkisinde iki taraf arasında eşitliğin sağlanmasıdır. Kira sözleşmesinin üzerinden geçen 10 yıl sonucunda kiracı yeni kiraya verilen yerlerden çok daha ucuza kiralanamı kullanıyor ise bu durumda kiracının korunması haksız bir nitelik kazanacaktır. Bu nedenle kanun koyucu kiraya veren lehine kira sözleşmesinin üzerinden 10 yıl geçtiğinde tahliye edebilme hakkı tanımıştır. Söz konusu hüküm kiracıyı korumasa da hakkaniyete aykırı olduğunu söylemek mümkün değildir. Bu düzenleme ile iki tarafın kanun karşısında eşitlenmesinin söz konusu olduğu bir gerçektir. Bu nedenle Anayasa'da yer alan eşitlik ilkesine ve dolayısıyla Anayasaya aykırılık da söz konusu değildir.

## **2. Ahde Vefa Bakımından BK 347. Maddesi**

Yazılı ya da sözlü bir sözleşme (anlaşma, protokol, mutabakat) yapıldığında, taraflardan dürüstlük kuralı gereğince sözleşmeye sadık kalmaları beklenmektedir. Sözleşmelerin amacı taraflar arasındaki hukuki ilişki çerçevesinde her iki tarafın kendisine düşen borcu kabul edilen şekilde, zamanında ve tam olarak yerine getirmesidir.

Sözleşmeye bağlılık/akde vefa hukukun temel ilkelerinden olup bu ilke gereğince kişiler ancak serbest iradesi ile karar verdiği ve irade beyanında bulunduğu sözlerle bağlıdır. Kısacası akli dengesi yerinde olan veya özgür iradesi ile karar verme serbestisine sahip olan kişi yaptığı sözleşme ile bağlı olup bu şekilde akdedilen sözleşmeler kesindir<sup>166</sup>.

---

<sup>165</sup> TUNABOYLU, s. 100.

<sup>166</sup> KÖSTEKÇİ, s. 24-25, Akde vefa ilkesi gereğince anlaşmanın tarafları sözleşmenin hükümlerinden doğan hak ve yükümlülüklerini, iyi niyetli olarak anlaşmanın amacına aykırı davranışlardan ve işlemlerden kaçınarak borçlarını ifa etmesidir. Bkz. bkz. AKSAR, Yusuf, Teoride ve Uygulamada Uluslararası Hukuk I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s. 140.



Sözleşmeye bağlılık ilkesi, kişilerin serbest iradesi ile sözleşmeyi akdederken vermiş olduğu sözlerle bağlı kalmasını ifade etmektedir. Zaman içinde oluşacak değişiklikler verilen sözün tutulmasına engel teşkil etmemektedir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, kişinin söz verirken, gelecekteki şartların değişebileceğini, gerçekleşecek riskleri ve beklenmeyen durumları öngörmesi gerekliliğine dayanır. Ancak doğal afet vb. sebeplere dayalı mücbir sebepler bulunması halinde sözleşmeye bağlılık ilkesi istisna olarak uygulanmamaktadır.

Ancak kanaatimce TBK 347. Maddesinin akde vefa ilkesine müdahale olduğu ileri sürülmekte ise de sözleşme ile kurulan hak şahsi bir haktır. Bu şahsi hakkın korunması zaten hukuken sınırlı olarak kabul edilmiştir. İlk aşamada da sözleşmenin belli süre geçerli olacağı şahsi hakkın niteliğinden doğmaktadır. Akde vefa ilkesi kira gibi niteliği itibari ile geçici bir sözleşme için ilelebet sözleşmenin yürürlükte kalacağı gibi yorumlanamaz.

Kaldı ki kanun koyucu günümüzde bu ilkeye istisna olabilecek birçok kanun hükmü ihdas etmiştir. Hatta kiracıya tanınan fesih hakkı da tam da bunun örneğidir. Kiracıya tanınan bu hakkın, 10 yıl gibi insan hayatı için çok uzun bir zaman dilimde kiraya verene de tanınması eşitlik ilkesinin bir gereği olsa gerektir. Zira 10 yılın sonunda sözleşmenin feshine imkan tanıyan bu hüküm ihtiyari ve istisnai nitelikte bir hükümdür. Zira akde vefa sözleşmenin ilelebet geçerliliği anlamına gelmemektedir. Ayrıca işlem temelinin çökmesi kriteri Yargıtay tarafından kabul edile gelmektedir.

Ayrıca kiracının uzun süre korunması karşısında kiraya verenin korunmaması kişilerin gayrimenkule yatırım yapmasına engel teşkil edebilecek olup zamanla hukuki ve ekonomik dengelerin bozulmasına yol açacaktır. Hukuk sistemi salt kişilerin menfaatlerinin korunması amacı ile değil esasında kamu düzeninin korunması amacını yerine getirmek için ihdas edilmiştir.

Mülkiyet hakkı hukuk sistemlerinin doğumuna neden olmuştur. Zira tarımın keşfi ile topluluklar yerleşik hayata geçerek belirli alanları ekip biçmekle toprağa yerleşik toplumlar ve mülkiyet hakkı doğmuştur. Toplumların yerleşik hayata geçiş sonucunda özellikle mülkiyet hakkının korunması yani güvenlik ihtiyacı nedeni ile devletler doğmuştur. Mülkiyet hakkının kutsallığı devletin ana doğum sebebi olmasından gelmektedir. Kiraya veren mülkiyet sahibidir. Eğer çok uzun süreler itibarı ile kiraya veren korumasız bırakılır ise bu kez yatırımların gayrimenkul alımından kaçması sonucu doğacaktır. Yatırımların gayrimenkullere yapılmaması da ekonomik döngüyü olumsuz etkileyecektir.

Hele ki ülkemizde nakit paranın çok az döndüğü bir inşaat sektörü üzerinden yürüyen sanal ekonomik düzende kat karşılığı yapılan dairelerin maliyeti de yine daire karşılığı yürümektedir. Alıcı ise çoğunlukla kredi ile almaktadır. Bu nedenle yatırımcının gayrimenkulü tercihi son derece önemli olup evleviyetle kamu düzenindedir. Yatırımcı olan kiraya veren uzun süre sonunda zarar edecek ise yatırımlarını başka yatırım araçlarına yönlendirecektir. Ekonomik düzenin bozulması tüm toplumun dengelerini sarsacak ve herkese yansıtacaktır. Bu nedenle kamu yararının korunması için getirilmiş olan kiraya verene tanınan tahliye hakkına ilişkin düzenleme yerinde bir sınırlamadır. Yani kiracının hakkı şahsi bir hak olup kiracının korunmasının 10 yıl ile sınırlandırılması hakkaniyete uygun bir yaklaşımdır.

Ancak önceki dönemde akdedilen kira sözleşmelerini kapsayacak tarzda getirilen düzenlemelerin hukuki güvenlik ilkesine aykırılık teşkil edip etmediği tartışılabilir. Ancak geriye yürümezlik ilkesinin ilkesi kamu düzenidir. Kamu düzeni ise toplumun genel menfaatinin hangi tarafta yer aldığı belirlenmesi esasına dayanmaktadır<sup>167</sup>. Ekonomik bir kriz tüm topluma yansıtacağından yatırımcı olan kiraya verenin haklarının korunması kamu düzeninden kabul edilecek ve kanunların bu konuda geçmişe yürürlüğü Anayasaya aykırılık teşkil etmeyecektir. Kaldı ki kanun koyucu kiracı için bir hazırlık süresi öngörmüştür.

### **3. Türk Borçlar Hukuku- Sözleşme Özgürlüğü İlkesi**

Kural olarak Özel Hukuk alanında kişiler hukuk düzenince yasaklanmadığı ve üçüncü kişilerin özgürlüklerine zarar vermediği sürece her türlü sözleşmeyi yapabilme hak ve özgürlüğüne sahiptir<sup>168</sup>. Borçlar Hukuku alanında sözleşme özgürlüğünün genel olarak tam anlamıyla kabul edildiği hukuk dalı olmakla birlikte istisnai nitelikte hükümlerle bazı sınırlamalar getirildiği görülmektedir. Hukuk ana kural ve istisnalardan oluşan bir bütündür. Devletlerin anayasaları kuralların çerçevesini çizerken sınırlamaya ilişkin istisnaların da nasıl düzenleneceğinin kurallarını belirlemektedir. Sözleşme Özgürlüğü prensibi anayasayla özel hukuk alanında kişilere tanınan hak ve özgürlüklerin bir ifadesidir<sup>169</sup>.

---

<sup>167</sup> YAVUZ, s. 8-9.

<sup>168</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 4.

<sup>169</sup> Bkz. YENİSEY, s. 11.

Sözleşme özgürlüğü; kişilerin istedikleri sözleşmeyi ve hukuki sınırlamalar çerçevesinde sözleşmede yer alan hükümleri geçerli olarak yapabilmeleri yönünde kişilerin haiz olduğu özgürlük olarak tanımlanmaktadır<sup>170</sup>.

Türk Hukuku'nda özel hukuk alanında kabul edilen hukukun genel ilkelerine dayanan ana ilke “sözleşme özgürlüğü” dür. Türk Borçlar Kanunu'nun 26. maddesindeki “Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.” hükmünde ve dayanağı olan Anayasa'nın 48. maddesindeki “Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir” şeklindeki hükümler ile sözleşme özgürlüğü ilkesi benimsenmektedir. Sözleşme özgürlüğü kişilerin hukuk kuralları çerçevesinde hak ve özgürlüklerini kullanarak yaşama hakkının bir ifadesidir. Kişiler sözleşme özgürlüğü ile ekonomik ve sosyal hayatlarını sürdürme şansına sahip olmaktadır.

Kira hukuku alanında sözleşme özgürlüğü kişilerin sözleşmeyi yaparken tarafları seçme özgürlüğünde tam iken sözleşmenin koşullarının belirlenmesinde kiracı lehine emredici kurullarla sınırlamalar mevcuttur. Söz konusu düzenlemeler kamu düzeni gerekçesi ile yapılmaktadır. Kamu düzeni toplumun devamlılığını sağlamak amacı gütmektedir. Kanaatimce hukuki sınırlamaların getirilmesinin ana nedenini göz ardı ederek yapılan düzenlemelere getirilen eleştiriler salt kiracıyı koruma amacının ihlali olarak yorumlamalar neden olmaktadır. O nedenle sözleşme serbestisine getirilen sınırlamaların ana nedeninin toplumun devamlılığı amacı olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

### **3.1. Sözleşmeyi Yapıp – Yapmama Özgürlüğü:**

Kural olarak hiç kimse, kendi iradesi hilafına, bir sözleşmeyi imzalamaya zorlanamaz. Hiç kimse, bir sözleşmenin oluşması için bir icapta bulunmaya zorlanamayacağı gibi, kendisine önerilen sözleşmeyi kabule de zorunlu değildir<sup>171</sup>. Sözleşme yapma özgürlüğü dilediği sözleşmeyi yapıp yapmamak yanında dilediği kişi ile sözleşme yapma özgürlüğünü de içermektedir<sup>172</sup>.

Yani sözleşmenin karşı tarafını seçme özgürlüğü de sözleşme özgürlüğü alanına dahildir. Ancak Kamu Kurumları ya da hukuki ve fiili tekele sahip olan işletmeler yanında belirli bir mal veya hizmeti sunma konusunda kamuoyuna

<sup>170</sup> REİSOĞLU, s. 133-140.

<sup>171</sup> ÖZSUNAY, Ergun, Borçlar Hukuku I , 2. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul, 183, s. 52, KILIÇOĞLU, s. 43, NOMER, Haluk, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, İstanbul, 2012, s. 56.

<sup>172</sup> KILIÇOĞLU, s. 43, REİSOĞLU, s. 133, YENİSEY, s. 2.

açıklamada bulunanlar belirli haklı bir sebep olmaksızın sözleşme yapmaktan kaçınamazlar<sup>173</sup>.

Yukarıda da belirttiğimiz üzere Kira Hukuku alanında tarafların sözleşmede karşı tarafı seçme özgürlüğü tamdır. Günümüzün gelişen güvenlik ihtiyacı nedeniyle terör veya suç faillerinin yakalanması gibi amaçlarla kira ilişkisinin kurulması sırasında kiraya verene kiracının kimliği ile ilgili kira sözleşmesindeki menfaatlerinin dışında özen borcu getirilmesinin söz konusu olabileceği düşünülmektedir.

### **3.2. Sözleşmeye Son Verme ve Değişirme Özgürlüğü:**

Sözleşmeyi imzalayan tarafları oluşturan kişiler, akdetmiş oldukları bu sözleşmeyi tümüyle hükümsüz kılarak ortadan kaldıracakları gibi, değişen ihtiyaçları doğrultusunda sözleşmenin bir bölümünü de ortadan kaldırabilme özgürlüğüne sahiptirler<sup>174</sup>.

Sözleşme özgürlüğü taraflara üzerinde anlaşarak yapılmış bulunan sözleşmeyi hukuka uygun olmak koşuluyla değiştirme özgürlüğü de tanımaktadır. Sözleşme kısmen ya da tamamen değiştirilebilecektir. Taraflar özgür iradeleri ile gerçekleştirdikleri sözleşmeyi değiştirme ve ortadan kaldırma hakkına her zaman sahiptir<sup>175</sup>. Buradan hareketle TBK tasarısında yer alan kira sözleşmelerinin azami 15 yıl için yapılacağına dair taslak metin anayasaya aykırı bir yaklaşımdır. Bu şekilde kanunlaşmamış olması da son derece yerinde bir karardır.

Taraflar sözleşmeyi mutabık kaldıkları sürece devam ettirebilir veya ortadan kaldırabilir. Kira sözleşmesinde de taraflar sözleşmeden doğan ilişkiyi devam ettirme veya sona erdirmeye konusunda özgür iradeleri ile her zaman anlaşmaya varabilirler. Karşılıklı iradelerin uyuşması halinde kira sözleşmesinin sonlandırılması halinde hukuki bir sorun doğmayacaktır. Yine 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren ile kiracı açık veya örtülü bir şekilde anlaşarak sözleşmeden doğan kira ilişkisinin devamını sağlayabileceklerdir. Bu nedenle tahliye hakkının kullanılması konusunda ihtiyari bir düzenleme söz konusu olduğu sonucuna varmaktayız.

---

<sup>173</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 5.

<sup>174</sup> REİSOĞLU, s. 133

<sup>175</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 5.

### 3.3. Sözleşmenin Konusunu ve Koşullarını Belirleme Özgürlüğü

Sözleşmeyi imzalayan kişiler, sözleşmenin tanımlamalarını ve koşullarını da serbestçe belirleyebilme özgürlüğüne sahiptirler<sup>176</sup>. Borçlar Hukuku Özel Hükümler Bölümünde de bu özgürlük geçerlidir. Kişiler birkaç sözleşmenin içeriğini birleştirerek farklı bir sözleşme de akdedebilirler. Sözleşmenin içeriğine kamu düzeni nedeniyle veya zayıf koruma amacıyla kanun koyucu, emredici hükümlerle müdahale edebilmektedir. Ancak bu sınırlamaların dışında kişilerin üçüncü kişilerin hak ve özgürlüklerine zarar vermemek koşulu ile diledikleri sözleşmeyi kendi belirleyecekleri koşullar ile yapabilir, değiştirebilir, ortadan kaldırabilir ek bir sözleşme veya yeni bir sözleşme yapabilirler<sup>177</sup>.

### 3.4. Sözleşmenin Tipini ve Şeklini Belirleme Özgürlüğü:

Aile Hukuku ve Eşya Hukuku gibi hukuk dalları açısından, akdedilecek sözleşmelerin sayıları ve tipleri kanunla belirlenmiştir. Bu hukuk dallarında kamu düzeni ön planda olup sınırlı sayı ilkesi (numerus clausus) hakimdir. Ancak Borçlar Hukuku alanında sözleşmesel açıdan tip özgürlüğü ilkesi egemendir ve kişiler sözleşmenin tipini de istedikleri gibi belirleyebilirler. Borçlar Hukuku'nun özel hükümler bölümünde yer alan tip sözleşmeler sık rastlanılan sözleşmelere ilişkin olmakla birlikte bu sözleşme tipleri dışında da sözleşme yapılması hukuken mümkündür<sup>178</sup>.

Kural olarak sözleşme serbestisi yapılacak sözleşmenin şeklini de belirleme konusunda serbesti getirmektedir. Ancak gelişen ticari hayat içerisinde bir çok sözleşmenin tip sözleşmeler şeklinde akdedildiği ve genel işlem şartlarının yer aldığı katımlı sözleşmelerin sıklıkla kullanıldığı gözlemlenmektedir<sup>179</sup>.

Tip serbestisi ise kanunda belirlenen sözleşmelerle tarafların sınırlı olmadan sözleşme yapabilme özgürlüğüdür. Bu nedenle kanunda yer alan sözleşmelerin birleştirilmesi, karma bir sözleşme veya kanunda hiç tanımlanmayan yeni bir sözleşme akdedilmesi de mümkündür<sup>180</sup>.

<sup>176</sup> KILIÇOĞLU, s. 44.

<sup>177</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 5, YENİSEY, 11- 18.

<sup>178</sup> KILIÇOĞLU, s. 46-47, REİSOĞLU, s. 133.

<sup>179</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 5.

<sup>180</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 6.

Kira hukuku alanında kira sözleşmesi Borçlar Hukuku alanında tanımlanmış ve özel hükümlerle düzenlenmiş bir tip sözleşme olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak kanunda belirlenen bir tip sözleşme bulunması bu sözleşmenin tek bir tipik sözleşme ile akdedilebileceği anlamına gelmemektedir. Örneğin franchise sözleşmeleri kira benzeri sui generis bir sözleşme olup sözleşme tüm koşulları ile belirlenen sürede yerine getirildiğinde kullanıcı malın mülkiyetini elde etmektedir. Taksitli satış sözleşmesinde malın mülkiyeti satış anında alıcıya geçmekte iken franchise sözleşmesinde kira süresi sonunda sözleşmenin tamamen ifa edilmiş olması koşulu ile mülkiyet kiracıya geçmektedir. Bu ilişkiler kira sözleşmesine benzer olmakla birlikte mülkiyetin karşı tarafa geçmesi nedeniyle kira sözleşmesinden ayrılmaktadırlar.

Bu ve benzeri şekiller de ya da bugün ön göremeyeceğimiz koşullarda atipik bir kira sözleşmesinin akdedilmesi hukukun mümkündür. Ancak söz konusu sözleşmenin geçerliliği genel hükümlerde yer alan şartlarla sınırlıdır. Kısacası hukuk kuralları çerçevesinde akdedilen kira ve benzeri sözleşmeler sözleşme serbestisi ilkesi gereğince akdedilebilir.

### **3.5. Sözleşme Özgürlüğünün Kısıtlanması**

Anayasa'nın 48. maddesindeki "Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir" hükmünün gerekçesine göre sözleşme serbestisi ancak kamu yararıyla sınırlandırılabilir<sup>181</sup>. Sözleşme özgürlüğü Borçlar Hukuku'nun genel hükümlerinde düzenlenmiş olup özel hükümlerdeki tip sözleşmelerde ve Ticaret Hukuku, Bankacılık Hukuku ve "İş Hukuku"<sup>182</sup> gibi özel hukuk alanında akdedilen sözleşmelerde de geçerli olmakla birlikte sözleşmenin emredici hükümlerle Anayasal çerçeveye içerisinde sınırlanması mümkündür<sup>183</sup>.

Sözleşmenin tarafları diledikleri sözleşmeyi seçmekte özgürdür. Ancak her özgürlükte olduğu gibi bu özgürlük de hukuki kurallar ile sınırlıdır. Bazı durumlarda kamu yararına sınırlandırılabilir. Türk Borçlar Kanunu'nun 27. maddesine göre "Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür. Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak, bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça

<sup>181</sup> TEKİNAY, Selahattin Sulhi/AKMAN, İbrahim /BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7.Baskı, İstanbul 1993, s.362.

<sup>182</sup> YENİSEY, s. 4.

<sup>183</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 4.

anlaşırsa, sözleşmenin tamamı kesin olarak hükümsüz olur.” şeklinde sözleşme özgürlüğünün sınırları kanuni düzenleme ile belirtilmiştir<sup>184</sup>. Hukuki olarak “kesin hükümsüzlük” kavramı, taraflar arasında imzalanan sözleşmenin tamamen hüküm ifade etmemesini ve hukuken geçersizliğini ifade etmektedir<sup>185</sup>.

Günümüzde kira ilişkisi içerisindeki kişilerin de toplumsal alanda güvenlik nedeniyle sınırlanması kaçınılmazdır. Örneğin toplu olarak ikamet edilen apartman, site vb.’nde ev sahiplerinin kiracılarını yöneticilere bildirme yükümlülüğü ve bunun uzantısı olarak da yöneticilerin kiracıları gözetim sorumluluğu bulunmaktadır. Bugün günlük kiralamalara ilişkin olarak da aynı doğrultuda sınırlayıcı düzenlemeler getirilmesi toplumsal olarak terör ve kişisel suçlardan korunmak açısından son derece önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kişilerin kiracılarını seçerken göstermek zorunda olduğu özen bu gün salt kendi menfaatleri ile ilgili olmakla birlikte trafikte araç sahiplerinin sorumluluğuna benzer bir şekilde gayrimenkul maliklerine de kiracısını seçerken özen borcu getirilmesinin söz konusu olabileceği düşünülmektedir. Zira kiralanan evlerin suç örgütlerince kullanılan bir hücre evi olması, ya da terör örgütlerinin bir şehrin tamamını ele geçirmesi durumunda kişilerin de faaliyetlerinden sorumlu olacağı bir düzenleme getirilebilecektir. Kira sözleşmesinin kamu düzeni nedeniyle sınırlanmasının söz konusu olabileceği hallere yukarıda yer alan bu güncel örnek de verilebilecektir. Kamu düzeni nedeni ile getirilen sınırlamalar hukukun ana kural ve istisnalarına ilişkin kurallar ağının gerekçesidir. Hukuk kişileri kural olarak özgür bırakmaktadır. Sınırlama getiren istisnai hükümler ise toplum yararına yani kamu düzeninin gerçekleştirilmesi amacıyla hizmet eden hükümler olarak karşımıza çıkmaktadır.

#### **4. Türk Borçlar Kanunu’nun 347. Maddesi’nin Anayasa’ya Aykırılığı İncelenmesi**

Türk Borçlar Kanunu, konut ve çatılı işyeri kiralaları ile ilgili olarak sözleşmenin sonlandırılmasına ilişkin olarak önemli bir yenilik getirmiştir. Bu yenilikle kira sözleşmelerinin, 347. madde de belirlenen uzama sürelerinin bitiminde kiraya verence haklı bir sebep olmaksızın feshedilebileceği kabul edilmiştir. Bu düzenlemenin kabul edilmesinin nedeni ise kanun koyucu tarafından kiraya verenin mülkiyet hakkı ve

---

<sup>184</sup> YENİSEY, s. 6.

<sup>185</sup> REİSOĞLU, s. 134-139.

tasarrufları ile kira sözleşmesine dayanarak kiracıyı koruma amacı arasında çatışan iki menfaatin dengesinin sağlanmasıdır. Bu nedenle, söz konusu hükmün uygulanması, eski dönemde akdedilen kira sözleşmeleri için kiracıların korunması ve tedbir alınması için 01.07.2014 ve 01.07.2017 tarihlerine kadar ertelenmiştir<sup>186</sup>. Bu kademeli bir geçiş olup Kanunun yürürlüğü için kabul edilen tarihlerden sonra kiraya verenler, bu hükme dayanarak kira sözleşmesini maddede belirlenen şekilde feshedebileceklerdir<sup>187</sup>.

---

<sup>186</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/7720 Esas ve 2015/10254 Karar sayılı kararında "Dava, TBK 347. maddesine dayalı on yıllık uzama süresinin dolması nedeniyle tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/1. maddesi hükmüne göre konut ve çatılı işyeri kiralarda kiraya veren sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminde en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Geçici 2.maddesi uyarınca, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce TBK' nun 347.maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden 10 yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl, on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl sonra uygulanacağı öngörülmüştür. Davacı vekili, dava dilekçesinde ve 14/07/2014 keşide tarihli ihtarnamede konut ve çatılı işyeri kiralari hükümlerine tabi işyeri olarak 01/12/2004 tarihinde kiraya verilen taşınmazın kiraya verilmesinden itibaren on yıl geçtiğinden, on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunduğunu belirterek kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı vekili, Dava konusu taşınmazla ilgili olarak taraflar arasında 01/12/2004 tarihli kira sözleşmesi imzalanmış olup sözleşmenin yenilenecek devam ettiğini, T.B.K.' nun 347. maddesinde belirtilen 10 yıllık uzama süresinin T.B.K.' nun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihi itibarıyla henüz dolmadığını, dolayısı ile dava konusu taşınmaz açısından kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 5 yıl geçmediği müddetçe T.B.K.' nun 347. maddesine dayalı tahliye davası açılmasının mümkün olamayacağını belirterek davanın reddini savunmuştur. Kiralanan, TBK' nun konut ve çatılı işyeri kirasi hükümlerine tabi olup, taraflar arasında imzalanan 01/12/2004 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde süre belirtilmemiş ise de, artışın her sene başında yapılacağına kararlaştırılmış olması, kiraya verenin ihtarnamenin 01/12/2014 olan uzama süresinden üç ay önce keşide edildiğini açıklaması karşısında kira süresinin bir yıl süreli olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda TBK' nun 347/1 maddesinin 6101 Sayılı Yürürlük Kanununun geçici 2. maddesi uyarınca yasanın yürürlüğe girdiği 01/07/2012 tarihinden itibaren beş yıl sonra uygulanması gerektiğinden, davanın 01/07/2017 tarihinden sonra açılması gerekmektedir. Mahkemece koşulları gerçekleşmeden açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenlerle bozulmalıdır. KARAR : Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK' nun 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA" karar verilmiştir.

Yargıtay yürürlük kanunda belirlenen 10 yılını doldurmayan kira sözleşmeleri için getirilen 01.07.2017 tarihinden önce dava açılmayacağına dair kuralı uygulayarak tahliyeye ilişkin kararı bozmuştur. Ayrıca 10+1 kuralını da kira sözleşmesini yorumlayarak kiranın ödeme dönemlerinden hareketle belirlemektedir.

<sup>187</sup> YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 323, YARGITAY 6. HD. 2014/9997 E. ve 2014/11800 K. sayılı ve 03.11.2014 sayılı kararı, YARGITAY 6. HD. 2013/6015 E. ve 2013/7713 K. sayılı ve 30.04.2013 sayılı kararı, Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı.



Bu hükmün Anayasaya aykırılığı ile ilgili olarak KÖSTEKÇİ tarafından “Yasa Önünde Eşitlik İlkesi, sosyal devlet ilkesine aykırılık, sözleşmeye müdahale yasağı” gibi kurallar yönünden eleştirilmektedir<sup>188</sup>.

Bu hüküm ile sözleşme serbestisi ilkesine getirilmiş bir sınırlama söz konusu değildir. Zira 10 yıllık uzama süresi ile ilgili bu düzenleme emredici bir hüküm değildir, tamamlayıcı bir hukuk kuralıdır<sup>189</sup>. Taraflar anlaşır ise kira sözleşmesi devam edebilecektir. Bu taraflar arasındaki dengeyi sağlamaya çalışan ihtiyari bir hükümdür. Emredici bir hüküm söz konusu olmadığından Anayasa aykırı bir hüküm bulunması da söz konusu değildir.

Kaldı ki salt kiracıyı koruyan kanun kiraya vereni de 10 yılın sonunda koruyabilecek bir düzenleme getirme ihtiyacı duymaktadır. Zira her hal ve koşulda kiraya verenin güçlü olduğunu kabul eden bir anlayış da salt kira geliri ile geçinen ya da emekli maaşlarının düşüklüğü karşısında kira gelirinin desteğine ihtiyaç duyanları göz ardı etmek olacaktır.

Yukarıda ayrıntıları ile açıklandığı üzere kiraya verenin toplum yararını korumak amacıyla kamu düzeni nedeniyle 10 yıl sonunda tahliye hakkına sahip olması da kişiler arasında ki dengenin sağlanması amacıyla hizmet etmektedir.

Kanaatimce yukarıda açıklanan gerekçelerle devletin bir koruma üst sınırı niteliğinde kiraya verene kiracının tahliyesi için getirdiği 10 yıllık uzama süresinin özü itibarı ile Anayasaya aykırılık bulunmamaktadır.

Hukuk düzeninde kişilerin korunmasının belirli bir süre ile sınırlanması olağandır. Ancak hukuk devletinin ana ilkelerinden olan kişilerin yürürlükte olan hukuk kuralları ile bağlılığı ilkesi gereğince sonradan kabul edilen kanunların önceden kurulan ilişkilere uygulanamayacağı kuralı bulunmaktadır. Bu kural geçmiş yürümezlik ilkesi olarak adlandırılmaktadır. Kamu düzeninden olan hallerde kanunların geçmişe dönük olarak uygulanabileceği ve bu nedenle zamanaşımına ilişkin kuralların geçmişe etkili olarak uygulanabileceği kabul edilmektedir<sup>190</sup>.

Bu nedenle kanun koyucu tarafından kiracılar açısından hak kaybı oluşabileceğinden geçici bir madde öngörülmüş ise de, bu madde sözleşmenin imza tarihinde yürürlükte olmadığından geçici madde ile getirilen 01.07.2014 veya 01.07.2017 tarihinden sonra ki uygulama Anayasa’ya aykırılık iddiası ile

<sup>188</sup> Bkz. KÖSTEKÇİ, s. 155-166.

<sup>189</sup> Bkz. BİLGE, s. 61-65.

<sup>190</sup> BİLGE, s. 197-198.

karşılaşabilecektir. Kanaatimce de Kiracının kira sözleşmesini imzaladığı anda öngörülemeyen bir sona erme halinin, sonradan yürürlüğe giren bir kanunla hayata geçirilmesi bu yönüyle Anayasa' ya aykırıdır. Her ne kadar yukarıda 10 yıllık uzama süresinin zamanaşımı ile benzerliğine vurgu yapılmış ve bu sürenin kamu düzeni ile ilişkisi açıklanmış ise de kiracının korunması ilkesinin bu açıdan etkin olması gerektiği düşünülmektedir. Zira kiracıların eski kanun döneminde ön göremeyeceği bu sürenin geçmişe etkili olarak uygulanması halinde kiracılar yönünden bir yerde yerleşmeye olanak tanınması amacı dışına çıkmış olacaktır.

Kaldı ki yatırımcının korunması nedeniyle kamu düzenine ilişkin olarak getirilen bir düzenlemenin de kanunun yürürlük tarihinden sonraki ilişkilere uygulanması ile zaten gerçekleşmiş olacağı da açıktır. Yatırımı korumak amacı geleceğe yöneliktir. Geçmişte işlem yapmış bir yatırımcının korunması ekonomik düzen açısından sonraki amaçtır. Bu nedenle söz konusu kuralın bu yönüyle geçmişe dönük olarak uygulanması hukuka aykırılık taşımaktadır.

Kiraya verenin, kiracı karşısında korunması da bazı durumlarda gerekmektedir. Bu hayat olaylarının ve kişisel ilişkilerin karmaşıklığı karşısında artık yadsınamaz bir gerçekliktir. Kiracının salt kirasını düzenli ödemesi ile ilanihaye kira ilişkisinin devam etmesi bazı hallerde kiraya veren için adil olmayan sonuçlar doğuracaktır. Ancak buna karşın kural olarak kira ilişkisi olduğu dönemdeki kanunlara tabi olmalıdır. Bu nedenle 10 yıllık uzama süresi sonunda tahliyenin eski kira sözleşmelerine de uygulanabilmesi için Türk Borçlar Kanunu'nun genel olarak yürürlüğe girmiş olduğu 01.07.2012 tarihinden itibaren 10 yıllık sürenin geçmesinden sonra uygulanması gerekmektedir.

Zira kira sözleşmesi akdedildiği tarihte geçerli olan hukuka tabi olacağından TBK' nun yeniden düzenlenmesi sonucunda Mülga Borçlar Kanunu'nda yer almayan bir tahliye nedenine dayanılarak kiracının tahliyesi şahsi bir hak dahi olsa anayasal olarak güvence altına alınan kişi hak ve hürriyetlerine aykırı bir uygulamadır. Kişiler kural olarak yürürlükte bulunan mevzuat çerçevesinde hukuk kuralları ile sınırlıdır.

Bu nedenle kanunların geçmişe yürümeyeceği kuralı kabul edilmiştir. O nedenle yeni tahliye nedeninin ancak kanunun yürürlük tarihinden itibaren 10 yıl geçtikten sonra uygulanması gerekmektedir. Kısacası önceki dönemde akdedilen kira sözleşmeleri için 01.07.2022 tarihinden itibaren kiraya veren tahliye davası açabilmeliydi. Oysa TBK' nun yürürlük kanunu ile kanunun geçmişe yürümesi belirli bir süre koşuluyla bağlı kılınarak kabul edilmiştir. Yapılan bu düzenleme dahi kanun

koyucunun geçmişe yürüme konusundaki hukukun temel ilkesini tamamen bertaraf etmek istememesinden kaynaklanmaktadır. Ancak getirilen sürelerin bu ilke konusunda verilen tavizi karşılamayacağı kanaatindeyim. Bu nedenle de bu kurala yönelik olarak istisnai bir yürürlük hükmü ile getirilen söz konusu düzenlemenin de anayasaya aykırı olduğunu düşünmekteyim.

Kısacası 10 yıllık uzama süresi sonunda kiraya verene tanınan tahliye hakkının Anayasa'ya aykırı olduğu yönündeki görüşe katılmamakla birlikte bu tahliye nedeninin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden önce akdedilen kira sözleşmelerine uygulanmasını mümkün kılan Yürürlük Kanununun geçici 2. Maddesinin Anayasa'ya aykırı olduğunu düşünmekteyim. Zira eski kiracılar yönünden kira sözleşmesi akdedildiği tarihte mevcut olmayan bir düzenlemeye dayanılması hukuken mümkün bulunmamaktadır. Bu durum hukuk devletinin temel sonuçlarından biridir.

Kişilerin bağlı oldukları hukuk kuralları çerçevesindeki hareket özgürlüğünün sonradan gelen kanuna kazanılmış hak nedeniyle tabi olmayacağı kabul edilmektedir. Her ne kadar şahsi bir hak konusunda kazanılmış hakkın söz konusu olamayacağı itirazı ile karşılaşılabılır ise de yine de kişilerin alanının belirlendiği o günün mevzuatının değişmesi kişilerin sınırlarının sonradan daraltılamayacağına ilişkin ana kurala aykırıdır. Ceza hukuku ve idare hukuku alanında bu kesin ilkelerle belirlenmiştir. Kanunsuz suç ve ceza olmaz ilkesi Ceza Hukuku alanında geçerli iken kanuni idare ilkesi ise İdare Hukuku alanında geçerli olan bu ilkenin görünümünden ibarettir.

Kira Hukuku alanında da kamu ağırlıklı bir düzenlemeler ağı mevcut olup kiracının korunması ilkesi çerçevesinde 10 yıllık uzama süresine ilişkin tahliye hakkı konusunda geçmişe yürürlük ilkesinin kabul edilmesi eşitler arasında eşitlik ilkesini zedeleyeceğinden Anayasa'ya aykırıdır. Bu nedenle eski dönem kiracıları 10 yıllık uzama süresinin Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesi ile Anayasa Mahkemesine itiraz ya da bireysel başvuru yolunu kullanabileceklerdir.

## **5. Madde 347' ye Anayasa Mahkemesinin Bakış Açısı**

AYM' nin borçlar kanunu 347.maddesinin 1. Fıkrası 3. Cümlesinin ve 2 fıkrasının iptali talebiyle açılmış olan 2015/102 esaslı 2016/151 karar sayılı kararında Anayasanın 2.,6.,13.,36.,48 ve 173. Maddelerine aykırılık yönünden yaptığı incelemeler çalışmamız yönünden önem arz etmektedir Başvurucu Borum 2 Sulh h m

başvuru kararında özetle tbk 347. Madde kapsamında getirilen düzenlemenin bilhassa kiralananı ticaret hane olarak kullananlar açısından aleyhe sonuçlar getirerek kiracıların maddi ve manevi kayıplara uğrayacağı ülkemizdeki taşınmazların kiraya verilme oranları dikkate alındığında (mülk edinmede ki asıl amacın mülkü kiraya vererek gelir elde etme amacı olduğu da göz önünde bulundurularak) kanun koyucunun madde gerekçesinde zikrettiği kamu yararından bahsedilmeyeceği, getirilen yeniliğin meşru amaç, demokratik toplum düzeninin gerekleri, yasallık ve ölçülülük ilkelerine aykırılık içerdiği, kiraya verenin bu maddeyi kullanarak sözleşmeyi feshetmesi ile esnaf ya da tacirin kiralananına kattığı olumlu yatırımların karşılığını tam anlamıyla alamadan yer değiştirmek yahut iş değiştirmek durumunda kalabileceği ,bu durumun sözleşme yapma serbestisine kanun koyucu tarafından ağır ve ölçüsüz müdahale oluşturacağını ileri sürmüştür.

Yüksek mahkeme kurulunda yapılan inceleme neticesinde anayasa 2. Maddesi çerçevesinde anayasaya ve hukuk kurallarının genel esaslarına aykırılık teşkil etmemek şartı ile gerekli düzenlemeleri yapmaya tam yetkili olduğu bu düzenlemeler yaparken de kişisel menfaatleri değil kamusal menfaatleri gerçekleştirmek saiki ile yapması gerekliliğini vurgulamıştır. Bunu yanı sıra TBK nın 26. Maddesi atf yapılarak bir sözleşmenin içeriğinin yasada belirtilmiş sınırlar içerisinde özgürce belirlenebileceği vurgulanarak sözleşmenin sınırlarının yasa ile çizilebileceği belirtilmiştir. Yine yapılan değerlendirmelerde kanun koyucunun 10 yıllık süreyi koymuş olmasının ölçülülük açısından yeterli görüldüğü anlaşılmaktadır. Tüm bu hususlar kapsamında AYM madde 347 ve bu maddenin yürürlüğü açısından başvurucunun başvurusunu reddederek bir anlamda maddenin anayasaya uygunluğunu başvuru konusu kapsamında kabul etmiştir.

## **6. BK 347. Maddesine Getirilen Eleştiriler**

### **6.1. 10 Yıllık Uzama Süresine İlişkin Eleştiriler**

BK' nun 347 ila 356. maddeleri arasında ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik hükümler düzenlenmiştir. Sadeleştirilen ve yenilenen Türk Borçlar Kanunu'nu ile yapılan en önemli yeniliklerden birisi de kiraya verene tanınan 10 yıllık süre sonundaki sözleşmenin bildirim yoluyla sona erdirilmesidir. TBK 347 maddesinin 1. fıkrasının son cümlesine göre kira sözleşmesinin on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, sırf bu nedene dayanarak

başka bir haklı neden göstermesine gerek kalmaksızın kira ilişkisine son verebilecektir.

Bu maddede de yer alan kiraya verene tanınan sözleşmenin imzalanmasından sonra 10 yılın dolması sonucunda tahliye edebilmesine ilişkin hakkın kiracının korunması ilkesine, sözleşme serbestisine aykırı olduğu gerekçesi ile hukuka aykırı olduğu ileri sürülmektedir<sup>191</sup>.

Yazılı ya da sözlü bir sözleşme (anlaşma, protokol, mutabakat) yapıldığında, taraflardan sözleşmeye sadık kalmaları beklenir. Sözleşmelerin amacı her iki tarafında kendisine düşen borcu kararlaştırılan şekilde, zamanında ve tam olarak yerine getirmesidir.

Romalıların -pacta sunt servanda- sözleşmeye bağlılık olarak ifade ettikleri hukukun bu temel ilkesi uyarınca kişi ancak serbest iradesi ile verdiği sözlerle bağlıdır. Bunun anlamı akıl sağlığı yerinde olmayan ya da baskı altında bulunan bir kişi açısından verilen sözlere uymanın o kadar da kesinlik taşımamasıdır. Sözleşmeye bağlılık ilkesi yani akde vefa, kişilerin serbest iradesi ile yapmış oldukları sözleşme gereğince verdiği söze bağlı kalmasını ifade etmektedir. Zaman içinde oluşacak bir takım önemli değişiklikler verilen sözün tutulmasına engel oluşturmamaktadır. Ancak Yargıtay burada işlem temelinin çökmesi kriterine dayanarak bu ana ilkeye istisna getirmektedir.

Akde vefa ilkesi gereğince, bir kimse sözleşme akdederken gereken özeni göstermiş olmalı ve söz verirken, gelecekteki şartların değişebileceğini de öngörmelidir. Kişi gelecekte gerçekleşecek riskleri ve beklenmeyen durumları da göz önüne almış sayılmaktadır. Bu durumun istisnası doğal afet vb. sebeplere dayalı olarak mücbir sebeplerin bulunması halinde sözleşmeye bağlılık ilkesi geçerli değildir. Sözgelimi dış cephe kaplama işini alan bir usta her türlü yağmur, kar ve fırtınada binayı kuru ve sıcak tutacak bir dış cephe kaplama yapacağını sözünü vermiştir<sup>192</sup>. Kısacası akde vefa kişilerin imzaladıkları sözleşmelerle koşullar değişse de bağlı olmasını gerektirmektedir. Bu nedenle TBK 347. Maddesinde yer alan tahliye sebebinin akde vefa ilkesine aykırı olduğu ileri sürülmektedir.

Ancak burada getirilen düzenlemenin akde vefa ilkesinin zedelemesi sonucuna varılamayacağı düşünmekteyim. Akde vefa kişilerin hukuken geçerli bir sebep

---

<sup>191</sup> KÖSTEKÇİ, s. 8.

<sup>192</sup> ALTUNDIŞ, Mehmet, Hukuki Güvenlik İlkesi, Yasama, Sayı: 10, Eylül-Ekim-Kasım-Aralık 2008, s. 62-65.

olmadığı sürece sözleşmeye uymasını ifade etmektedir. Bu nedenle akde vefa sözleşmesi ilişki içerisinde kişilere yönelik bir ilke olup kanun koyucunun yaptığı düzenlemenin sözleşmesel alana müdahale olmasının başka örnekleri de bulunmaktadır. Kiracı lehine getirilen düzenlemeler de sözleşmesel alana getirilen sınırlamalardır. Bu nedenle kanaatimce akde vefa ilkesine aykırılık eleştirisi yerinde bir bakış açısını yansıtmamaktadır. Yapılan düzenleme zamanaşımı<sup>193</sup> veya hak düşürücü sürelerle ilişkin kurullarla benzerlik göstermekte olup konunun bu yönüyle değerlendirilmesi gerektiğini düşünmekteyim.

Zamanaşımı süreleri ya da hak düşürücü süreler hukuki korumaya ilişkin olarak devletin belirlediği azami sürelerdir. Burada da zamanaşımı ve hak düşürücü sürelerle benzer bir şekilde 10 yıllık bir süre sonunda kiracının korunmasına ilişkin hukuki koruma kiralayanın iradesi ile sonlandırılabilir. Eğer taraflar anlaşır veya kiraya veren ilişkiye son vermez ise kira ilişkisi devam edebilecektir. Bu nedenle akde vefa ile ilgili olarak yapılan yukarıda ki yoruma katılmak mümkün gözükmemektedir.

## **6.2. Yürürlük Düzenlemesine İlişkin Eleştiriler**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanmış ve 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunmaktadır<sup>194</sup>. TBK’nun 347. maddesinde yer alan bu hükmün uygulanması ise 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un Geçici 2. maddesine göre “sözleşmenin akdedilmesinden itibaren kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 01.07.2012’de on yılını doldurmuş bulunan sözleşmeler bakımından 01.07.2014 tarihinde, 01.07.2012’de sona ermesine beş yıldan az kalmış sözleşmeler için ise 01.07.2017 tarihinde yürürlüğe girmesi” kabul edilmiştir<sup>195</sup>.

<sup>193</sup> REİSOĞU, s. 422-440.

<sup>194</sup> KÖSTEKÇİ, s. 8.

<sup>195</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2013/6015 E. Ve 2013/7713 K. “Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı tahliye ve tazminat davasına dair karar, davalı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü. Dava, kira süresine ilişkin olarak kiralananın tahliyesi ve tazminat istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kısmen kabulü ile kiralananın tahliyesine, 249,12-TL zarar tutarının davalıdan tahsiline karar verilmiş, karar davalı vekili tarafından kiralananın tahliyesine yönelik olarak temyiz edilmiştir. Davacı vekili, 6098 sayılı TBK’ nun 347. maddesi gereğince "10 yıllık uzama süresi kira sözleşmesi sonunda herhangi bir neden bildirmeksizin tahliye talebinde bulunulabileceği" gerekçesine dayalı olarak davalının kiralananın tahliyesi ile kiralananın hor kullanıldığından bahisle 5.000-TL tazminat istemiştir. Davalı ise kira sözleşmesinin zımnî olarak yenilendiğini ve kira sözleşmesinin süresiz hale geldiğini, buna göre ihtarnamenin süresinde olmadığını, kira bedelini her ay muntazam olarak yatırdığını, taşınmazın yapı ve ruhsat belgesinde tek bir yer olarak görüldüğünü, bodrum kısmının kendisi tarafından kullanılmadığını savunmuştur. TBK’ nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında 6101 sayılı kanunun

6101 sayılı Kanun'un Geçici 2. Maddesinde getirilen düzenleme ile TBK 347. Maddesinin 1. Fıkrasının son cümlesi ile getirilen kiraya verenin sözleşmeyi fesih imkânını, belirli süreli olan konut ve çatılı işyeri kiralari sözleşmeleri bakımından bir kurala bağlamaktadır. Bu kural gereğince ilk uygulamaya konulacağı tarih ertelenmektedir. Zira kanun hükümleri kural olarak geçmişe yürümemektedir. Ancak kanun koyucu kamu düzeninden olan hallerde kanunun geçmişe yürüyebilecektir. Kanun koyucu kiracıya bu hükmün uygulanmasına hazırlık için belirli bir zaman tanımaktadır. Bu maddenin gerekçesinde "TBK m. 347/1'in derhal uygulanması sonucunda kiracıların zarara veya mağduriyete uğramalarının ve doğması muhtemel sorunların önlenmesi" olarak açıklanmaktadır.

Bu hükme göre kira sözleşmesinin 10 yılın dolması nedeniyle feshine ilişkin bu yeni hüküm, 6101 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce "TBK m.347/1'in son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geriye kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır." şeklinde düzenlenmiştir.

Örneğin 6101 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarih olan 01.07.2012' de on yıllık uzama süresini doldurmuş olan yani 01.07.2001 tarihide akdedilmiş olan bir kira sözleşmesi 01.07.2014 tarihinden itibaren bu hükme dayanılarak sona erdirilebilecektir. Eğer sözleşme akdedildiği tarihten itibaren maddeye göre 10 yıl dolması için beş yıldan az süre kalmış olan bir sözleşme bulunmakta ise 01.07.2017

---

geçici 2. maddesinde TBK' nun 347. maddesinin 1. fıkrasının son cümlesinde öngörülen "kira sözleşmelerinden 10 yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl sonra uygulanır" hükmüne yer verilmiştir. Olayımıza gelince; hükme esas alınan kira sözleşmesi 01.08.1993 başlangıç tarihli 2 yıl süreli olup, sözleşme konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. 01.08.1993 başlangıç tarihli kira sözleşmesi TBK' nun 347 (6570 sayılı yasanın 11. maddesi ) uyarınca aynı şartlarda 1 er yıl uzamakla belirli süreli kira sözleşmesi olarak uzayıp, belirsiz süreli kira sözleşmesi haline gelmez. Bu nedenle 01.08.1993 başlangıç tarihli kira sözleşmesi TBK' nun yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla 10 yıllık süre dolmuş ise de, TBK' nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında 6101 sayılı kanunun geçici 2. maddesine göre 10 yıllık süresi dolmuş olan kira sözleşmesinde TBK' nun 347. maddesine göre kiralayanın akdin feshi ve kiralananın tahliyesi istemi hakkında yürürlük tarihinden itibaren 2 yıl geçmemiştir. Bu nedenle 28.03.2012 tarihinde açılan davanın süresinde olmadığı nazara alınmadan yazılı şekilde tahliye isteminin kabulüne karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK' nun 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 30.04.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi."

Yargıtay yürürlük maddesini göz önüne alarak bu maddede belirlenen 2 yıllık sürenin göz ardı edilerek tahliye kararı verilmesini bozma nedeni olarak kabul etmiştir.

tarihinden başlayarak kiraya verence başkaca bir sebep olmaksızın, tek taraflı olarak yazılı bildirim yoluyla fesih olunabilecektir<sup>196</sup>.

Ancak burada sanki her beş yıldan az süre kalan kira sözleşmesinde 01.07.2017'den itibaren tahliye talebinde bulunabileceği gibi bir anlam karmaşası oluşabilecektir. Ancak bu konunun esasının kaçırılmadan örneğin kira sözleşmesi 2009 yılında akdedilmiş ise 10 yıllık sürenin 2017 tarihinde dolmayacağından ancak 2019 tarihinden sonra tahliyenin talep edilebileceği nettir. İnternette yer alan bazı yazılarda sanki 5 yıldan az süre kalan her sözleşme için 01.07.2017 tarihinden itibaren tahliye talebinde bulunulabileceği gibi bir izlenim edinilmektedir. Burada konunun esasının kaçırılmadan ancak 10 yılın dolması halinde tahliyenin istenebileceği unutulmamalıdır.

---

<sup>196</sup> Yargıtay 6.Hukuk Dairesi 2014/9997 E. ve 2014/11800 E. Karar Tarihi: 03.11.2014 Akdin Feshi Ve Tahliye İstemi – On Yıllık Uzama Süresi Dolmamış Olmakla Birlikte Geri Kalan Süre Beş Yıldan Daha Kısa Olanlar Hakkında Yürürlük Tarihinden İtibaren Beş Yıl Sonra Uygulanacağı – Davanın Reddine Karar Verilmesi Gereği ÖZET: TBK' nun yürürlük tarihi 01.07.2012 tarihidir. 6101 Sayılı TBK' nun Uygulama ve Yürürlük Kanununun geçici 2. maddesine göre on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlük tarihinden itibaren 5 yıl sonra uygulanacağı nazara alınarak davanın süresinden önce açıldığının kabulü ile davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir.(6098 S. K. m. 347) (6101 S. K. Geç. m. 2) Dava ve Karar: Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı tahliye davasına dair karar, davalı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü. Dava, TBK 347. maddesine dayalı on yıllık uzama süresinin dolması nedeniyle akdin feshi ve tahliye istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili davalının 01.01.1998 tarihinden beri kiracı olduğunu, sözleşmenin belirsiz süreli olup on yıllık süre dolduğundan kiralananın tahliyesini istemiştir. Davalı ise kira sözleşmesinin süresine karşı çıkarak kira sözleşmesinin beş yıl süreli olduğunu savunmuştur. Kira sözleşmesinin başlangıcının ve süresinin davacı tarafından kanıtlanması gerekir. Davacı gösterdiği deliller ile kira başlangıcı ve süresini kanıtlayamaz ise davalının beyanına itibar etmek gerekir. Davacı gösterdiği deliller ile kira sözleşmesinin süresini kanıtlayamamıştır. Öte yandan davacı vekili 11.09.2014 tarihli davalının temyiz dilekçesine karşı verdiği cevap dilekçesinde dolaylı olarak kira süresinin beş yıl olduğunu ve 2003 yılından itibaren süresiz hale geldiğini de kabul etmiştir. Bu durumda kira süresinin davalının da bildirdiği gibi beş yıl olduğunun kabulü gerekir. Beş yıllık süre 01.01.2003 tarihinde bitmiştir. Kiralanan TBK' nun konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olup, TBK' nun 347/1 maddesine göre kiracı tarafından sözleşmenin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunulmadığından aynı şartlarda birer yıl uzatarak on yıllık uzama süresi 01.01.2013 tarihinde dolmuştur. TBK' nun yürürlük tarihi 01.07.2012 tarihidir. 6101 Sayılı TBK'nun Uygulama ve Yürürlük Kanununun geçici 2. maddesine göre on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında yürürlük tarihinden itibaren 5 yıl sonra uygulanacağı nazara alınarak davanın süresinden önce açıldığının kabulü ile davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir. Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK'na 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK' nun 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 03.11.2014 tarihinde oybirliği ile, karar verildi.

Yargıtay bu kararında 5 yıldan az sürenin kalmış olması halinde 01.07.2017 tarihinden itibaren tahliye davası açılacağını hükme bağlamıştır. Söz konusu düzenleme ile 2003 yılında süresiz hale gelen kira ilişkisi 2013 yılında 10 yıllık uzama süresi dolacaktır. Ancak Kanun koyucu kiracıyı koruma gayesi ile bu ilişkide tahliye talep tarihinin başlangıç tarihini 01.07.2017 olarak belirlenmiştir.



Burada dikkat edilmesi gereken diğerk bir nokta, kiraya veren fesih bildirimini her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce yazılı olarak yapması gerektiğidir. Yazılı bildirim yapılmamış olması halinde tahliye istenemez. Ancak bir sonraki yıl için yine kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce yazılı bildirimde bulunulması koşuluyla kiralananın tahliyesi talep edilebilecektir<sup>197</sup>.

Bu konu yukarıda “TBK 347. Maddesinin Yürürlüğü” başlığı altında açıklanmış olup burada sadece tahliye hükümlerinin uygulanması sırasında önemi nedeniyle kurala bir daha yer verilecektir. Zira bu kurala göre doğru tespit edilemeyerek yapılan tahliye bildirimleri sonucunda açılan davalar reddedilecektir.

---

<sup>197</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2014/5641 E. 2014/8167 K. “Uyuşmazlık, süre bitimi nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulü ile kiralananın tahliyesine karar verilmesi üzerine, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili, dava dilekçesinde 04.03.2013 günlü noter ihtarı ile taraflar arasındaki kira akdinin 01.10.2013 tarihinde sona ereceğinin ve akdin yenilenmeyeceğinin davalıya bildirilmesine rağmen davalı tarafça kiralananın tahliye edilmediğinden bahisle kiralananın tahliyesini talep etmiştir. Davalı vekili Türk Borçlar Kanununun kira hukukunu düzenleyen maddelerinin uygulanmasının 01.07.2017 tarihine kadar ertelendiğini, sebep bildirilmeden tahliye istenemeyeceğini belirterek davanın reddini savunmuş, mahkemece sözleşmede kararlaştırıldığı üzere kira süresinin sona ermesinden 6 ay önce feshi ihbarda bulunulduğu anlaşıldığından BK’nun 327. ve 347. Maddeleri de dikkate alınarak davanın reddine karar verilmiştir. Davada dayanan ve hükme esas alınan 01.10.2003 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi ile davacıya ait kiralanan, diyaliz kliniği olarak kullanılmak üzere davalıya kiraya verilmiştir. Sözleşmenin özel şartlar bölümü 3. maddesinde ‘Kira sözleşme süresi 10 yıl olup, Kira süresinin dolmasından altı ay evvel yazılı olarak feshi ihbarda bulunmadığı takdirde kira sözleşmesinin 1'er yıllık dönemler için uzayacağı’ kararlaştırılmıştır. Kiralanan, niteliği itibarıyla Türk Borçlar Kanununun konut ve çatılı iş yeri kiralalarına ilişkin hükümlere tabidir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi hükmü gereğince konut ve çatılı işyeri kiralalarında 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. Ancak anılan kanun maddesi Türk Borçlar Kanununun yürürlüğü ve uygulama şekli hakkındaki kanunun geçici 2. maddesi uyarınca bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347. Maddesinin son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır. Davanın açıldığı 09.10.2013 tarihi itibarıyla Türk Borçlar Kanununun 347. maddesinin son cümlesinin henüz uygulanması olanağı bulunmadığından davada Türk Borçlar Kanununun 350, 351, 352. maddelerinde yazılı tahliye nedenlerinden birine de dayanılmadığından istemin reddine karar verilmesi gerekirken tahliye kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır. **SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK' ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK' nun 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 19/06/2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay'ın bu kararında da belirtildiği üzere 10 yıllık uzama süresinin dolmasına 5 yıldan az süre kalan kira ilişkilerinde tahliye davası 01.07.2017 tarihinden sonra açılabilir. Ancak bu hüküm uygulamada yanlış yorumlanabilmektedir. Yukarıda da açıklandığı üzere 10 yıllık sürenin dolmasına 5 yıldan az süre kalmışsa 10 yıl geçmeden örneğin 03.01.2009 tarihli bir kira sözleşmesi için 01.07.2017 tarihinde tahliye davası açılmayacaktır. Zira kira sözleşmesinden itibaren 10 yıllık süre henüz dolmamıştır.

Maddenin yürürlüğü ile ilgili olarak getirilen düzenleme açıklamaya muhtaçtır. Zira yanlış anlamalara yol açabilmektedir.

Kanunun yürürlüğe girdiği 2012 yılında 5 yılını doldurmamış işyerleri açısından 2017 yılından itibaren tahliye talep edileceği gibi bir açıklama 2009 yılında kira sözleşmesi akdedilmiş bir kira ilişkisinde 2017 yılında tahliyenin talep edilebileceği algısı yaratabilmektedir. Bu açıklamada 10 yılını doldurma kuralı gözden kaçırılmakta olup böyle bir açıklama eksiktir. Kiraya verenleri yanıltıcı bu tür açıklamalara gazetelerde özellikle kanun yürürlüğe girdiği dönemde sıkça rastlanmaktadır. 2002 yılında akdedilen bir sözleşmenin TBK' nun yürürlüğe girdiği yıl olan 2012 tarihinde hemen bu hükümden dolayı tahliye hakkı tanınması hukuki güvenlik ilkesine zarar vereceğinden kiracılara iki yıl süre tanınarak 2014 yılında TBK' nun 347. Maddesinin yürürlüğe girmesi kabul edilmiştir. Bu düzenleme mantıklıdır. Ancak yukarıda açıklandığı üzere Anayasa'ya aykırıdır.

Ancak 2012 yılında henüz 5 yılını doldurmamış bir sözleşmenin varlığı halinde sözleşmenin 2007 yılında akdedilmiş olması gerekmektedir. Bu durumda zaten 2017'den önce kira sözleşmesinin 10 yıl kuralına uygun olarak tahliye edilebilmesi için 2017 yılının beklenmesi gerekecektir. Bu hüküm olsa olsa bir durum açıklamasıdır. Ancak bu hüküm ortalama bilgi düzeyine sahip bir kişide sanki beş yılını doldurmamış her kira sözleşmesinin 2017 de bu hükme dayanılarak tahliyesi sonucunu doğurabilecekmiş gibi bir izlenim yaratmaktadır. Oysa ki örneğin 2008'de yapılan bir sözleşme 2018'de, 2009'da yapılan bir sözleşme ise 2019'da üç ay öncesinden yazılı bildirimde bulunulmak şartıyla feshedilebilecektir. Bu açıdan bakıldığında 2017 yılına ilişkin düzenleme lüzumsuz olup kafa karışıklığı yaratmaktadır.

### **6.3. Geriye Yürümeme İlkesine Aykırılıkla İlgili Eleştiriler**

Ceza hukuku alanında geçmişe yürümezlik ilkesi kesin iken Özel Hukuk alanında kamu düzeninin gerektirdiği hallerde kanunların geçmişe yürüyebileceği kabul edilmektedir. Ancak yukarıda açıklandığı üzere kira ilişkisi açısından kiracının korunması ilkesinin önemi nedeniyle kira sözleşmesinin imzalandığı tarihte böyle bir tahliye şeklinin kiracı tarafından öngörülemeyecek olması nedeniyle geçmişe yürümeye ilişkin hüküm hukukun genel ilkelerine ve Anayasa'ya aykırıdır.

Hukuki güvenlik, hukuk kurallarında sürekli tekrar tekrar değişiklikler yapılarak toplumsal istikrarın ve belirliliğin yok edilmemesini gerektirdiği gibi geriye

yürüyen hukuk kuralları ile kazanılmış haklara dokunulamayacağını da ifade etmektedir. Kuralların geçmişe yürümemesi bireylerin temel hak ve özgürlüklerinin güvence altına almasını da gerektirmektedir. Hukuki güvenlik ilkesi, temel haklar alanında korunan ortak bir değer olarak toplumlarda karşımıza çıkmaktadır. Bu ilke, hukuk devletinin ana ilkesi ve olmazsa olmaz koşulu olup Anayasa'mızın bütününe hakim olan temel bir ilkedir.

#### **6.4. Hukuka ve Yasalara Karşı Güven İlkesinin İhlaline İlişkin Eleştiriler**

Kanun koyucu hukuk kurallarını değiştirirken ya da yeni bir hüküm getirirken sınırsız değildir. Meclisin değişiklik yapma yetkisi hukukun genel ilkeleri ile anayasal ve yasal ilkelerle sınırlandırılmıştır. Hukuk kurallarında yapılan değişikliklerde toplumun ekonomik, teknolojik, sosyal ve kültürel olarak değişimine ve gelişimine uygun yeni ihtiyaçlarının karşılanması yanında önceki dönemde var olan mevcut hukuki durumunun, ilişkilerinin ve yaşanan düzendeki istikrarın korunması toplumsal uyum açısından bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanun koyucu hukuk sistemini düzenlerken en az hata ile hüküm tesis etmek zorundadır. Yapılacak en ufak bir hata toplum yaşamında çok büyük sorunlar yaratacaktır.<sup>198</sup>.

Hukuk kurallarının çok sık değişikliğe uğraması hukuki düzendeki istikrarı ortadan kaldıran ve belirsizlik yaratan bir ortam oluşturmaktadır. Yapılacak değişikliklerin geçmişte oluşmuş veya kazanılmış haklara etkili olması yani hukuk kurallarının geçmişe dönük olarak uygulanması toplumda düzeni sağlayacak olan belirlilik ve istikrarın yanı sıra hukuk kurallarına duyulan güveni yani hukuki güvenliğin de zedelenmesine neden olacaktır<sup>199</sup>.

Hukuk devleti kişilerin ve devletin hukuk kuralları ile bağlılığını ifade eder. Hukuk devletinde, devlet kendi koyduğu kurallar ile yine kendi sınırlarını çizmektedir. Bu sistem kişilerin hem devlet hem de kişiler karşısında hukuki güvenlik içinde olmalarını ifade eder. Ancak özellikle devletin işlem ve eylemlerinin hukuk kuralları ile sınırlandırıldığı bir sistematik söz konusudur. Hukuk devleti ilkesi hukuk kurallarının önceden belirlenmiş bulunmasını, böylece kişilerin tüm işlem ve eylemlerinde devlete güven duymasını gerektirir. Devletin yapacağı yasal

---

<sup>198</sup> ALTUNDIŞ, s. 60-62.

<sup>199</sup> ALTUNDIŞ, s. 60-62.

düzenlemelerinde güven duygusunu zedeleyecek kurallar getirmekten ve yöntemlerden kaçınması gerekmektedir.

Hukuki güvenlik ilkesi devletin, vatandaşların yürürlükte olan kanunlardan doğan güven duygusuna saygılı davranmasını, bu güveni ortadan kaldıracak kanun hükümlerinden, işlem ve eylemlerden kaçınılması gerekmektedir. Bu husus hukuk devleti ilkesinin bir koşulu olup ayrıca Anayasa'nın 5. maddesine göre "Devlet vatandaşlarının refah, huzur ve mutluluk içinde yaşamalarını sağlama, maddi ve manevi varlıklarını geliştirmek için gerekli ortamı hazırlamakla yükümlüdür." Bu hüküm hukuk devletinin önemli bir unsuru olarak hukuki güvenlik ilkesi, hukuk düzeninin ve devlet faaliyetlerinin belirli sınırlar içerisinde ve oranda önceden öngörülebilir olmasını gerektirir. Hukuki güvenlik bireylerin devlet faaliyetlerine duyduğu güven yanında aynı zamanda yürürlükteki mevzuatın sürekliliğine ilişkin güveni de kapsamaktadır.

Bu nedenle hukuk devletinde kanun koyucu düzenlemelerin açık ve güvenilir olması yükümlülüğüne uygun davranmalı ve hukuk kurallarını gerekçeli olarak kanunlaştırmalıdır. TBK 347 maddede yer alan sözleşmelerin 10 yılını doldurmasının tahliye nedeni olarak belirlenmesine ilişkin hukuki düzenlemenin hukuki güvenlik ilkesine uygun olup olmadığının incelenebilmesi açısından bu ilkenin anlamı ve kapsamını belirlememiz gerekmektedir. Bu nedenle hukuki güvenlik ilkesi açısından önemli iki ana ilke olan geriye yürümezlik ve kazanılmış haklara saygı ilkesi incelenecektir<sup>200</sup>.

---

<sup>200</sup> ALTUNDIŞ, s. 60-62.



#### **IV. SONUÇ**

01.07.2012 tarihinde genel olarak yürürlüğe girmiş olan Türk Borçlar Kanunu konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin olarak sözleşmenin feshine ilişkin olarak önemli bir yenilik yapılmıştır. Bu yenilikle kira sözleşmelerinin, 10 yıllık uzama süreleri sonunda kiraya veren tarafından gerekçesiz olarak sonlandırılabilceği hükme bağlanmıştır. Bunun hükmün düzenlenmesinin nedeni ise kanun koyucunun, kiraya verenin mülkiyet ve tasarruf hakkı ile güçsüz durumda olan kiracının koruması amacı ile oluşan iki menfaat arasındaki çatışmada bir denge sağlanmasıdır. Bu amaçla söz konusu hükmün uygulanabilmesi için, kiracıların korunması gereğinden hareketle kiracıların tedbir alması için kanunun bu maddesinin yürürlük tarihinin başlangıcı 01.07.2014 ve 01.07.2017 tarihlerine ertelenmiştir. Kanunda belirlenen bu tarihleri dikkate alarak kiraya verenler, iş bu hükme dayanarak kira sözleşmelerini 10 yıl sonunda feshedebilecektir.

Kanaatimce bu hüküm ile sözleşme serbestisi ilkesine getirilmiş bir sınırlama söz konusu değildir. Taraflar anlaşır ise kira sözleşmesi devam edebilecektir. Bu taraflar arasındaki dengeyi sağlamaya çalışan emredici nitelikte olan ancak kullanılma hakkı kiraya verende bulunan bir hükümdür. Yani, salt kiracıyı koruyan kanun kiraya vereni de 10 yılın sonunda koruyabilecek bir düzenleme getirme ihtiyacı duymaktadır. Kanunun amacı salt güçsüzü korumak değildir asıl amaç taraflar arasında dengenin yani adaletin sağlanmasıdır. Bu nedenle kira ilişkisinde salt kiracının uzun zaman korunması kiraya veren yönünden adaletsiz sonuçlar doğurabilmektedir. Bu maddi gerçeği göz ardı ederek salt kiracıyı korumak hukuk sisteminin asıl amacının gerçekleşmemesi sonucunu doğurmuştur.

TBK konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin sonlandırılmasında yeni getirilen önemli hükümle ve kira sözleşmelerinin, 347. madde de belirlenen uzama süreleri sonunda kiraya veren tarafından herhangi bir nedene dayanmaksızın feshedilebileceği kabul edilmiştir. Bunun nedeni ise kanun koyucu tarafından kiraya verenin mülkiyet hakkı ve tasarrufları ile kira sözleşmesine dayanarak kiracıyı koruma amacı arasında çelişen iki menfaatin dengesinin sağlanmasıdır. Bu nedenle, söz konusu hükmün uygulanması, eski dönemde akdedilen kira sözleşmeleri için kiracıların korunması ve tedbir alması için 01.07.2014 ve 01.07.2017 tarihlerine kadar ötelenmiştir. Bu kademeli bir geçiş olup Kanunun yürürlüğü için kabul edilen tarihlerden itibaren ise kiraya verenler, bu hükme dayanarak kira sözleşmesini feshedebileceklerdir.

Şunu da belirtmeliyiz ki, kanun koyucu tarafından kiracıların zor durumda kalmalarının engellenebilmesi için geçici bir yürürlük maddesi kabul edilmiş ise de, bu madde sözleşmenin imza tarihinde yürürlükte olmadığından geçici madde ile getirilen 01.07.2014 veya 01.07.2017 tarihinden sonra ki uygulama Anayasaya aykırılık iddiası ile karşılaşılabilecektir. Kiracının sözleşme akdedilirken öngöremediği bir sona erme halinin, sonradan yürürlüğe giren bir kanunla uygulamaya konması bu yönüyle Anayasa'ya aykırıdır. Kanun koyucu tarafından kiracıların zarar görmesini engellemek için geçici bir yürürlük maddesi düzenlenmiş ise de maddenin 01.07.2014 tarihinden sonra başlayan uygulaması ile, 10 yıllık uzama süresinin bitimine dayanan tahliye istemi ile açılan davalarda mahkemeler nezdinde Anayasa'ya aykırılık iddiası ileri sürülebilecektir. Kiracıların kira akdinin gerçekleştirildiği anda önceden öngöremeyeceği bir sona erme sebebinin, sonradan yürürlüğe giren bir kanun hükmü ile uygulamaya konmasının Anayasa'ya aykırı olduğunu düşünmekteyiz.

Bir diğer açıdan bakıldığında getirilen düzenleme ile gayrimenkul yatırımcısının 10 yıl gibi uzun bir süreçte kira getirisinin düşük kalması nedeniyle gayrimenkule para yatırmaktan kaçınmasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Kanun koyucunun birinci amacı toplumsal düzeni ve ekonomik dengeyi korumaktır. Ayrıca demokrasi ekonomik olarak refah devletlerinde gerçekleşmekte olduğundan yapılan düzenlemelerin öncelikle ekonomik denge gözetilerek yapılması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan nedenlerle TBK' nun 347. maddesi ile getirilen 10 yıllık uzama süresi hukuka uygun olmakla birlikte geçmişe dönük olarak uygulanması Anayasa Aykırılık teşkil etmektedir. Kanunun yürürlük tarihinden sonra akdedilen kira sözleşmeleri bakımından uygulanması gerekirken iki ve beş yıllık süreler getirilmesi hukuka aykırıdır.

## KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk** Kira Hukuku Şerhi, (TBK m. 299-312), İstanbul, 2014.
- ALTUNDİŞ, Mehmet** Hukuki Güvenlik İlkesi, Yasama, Sayı: 10, Eylül-Ekim-Kasım-Aralık, 2008.
- ALTAŞ, Hüseyin** Hasılat ve Şirket Kirası (BK. Mad. 270-298), Ankara, 2008.
- AKAD, Mehmet/  
DİNÇKOL, Bihterin** Genel Kamu Hukuku, İstanbul, 1993.
- AKER, Halit** Ticarî İşletme Kirası, Ankara, 2012.
- ANTALYA, Gökhan** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, İstanbul, Beta, 2011.
- ARAL, Fahrettin** Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Ankara, 2015.
- AYRANCI, Hasan/  
AYDEMİR, Efrail,** Türk Borçlar Yasasına göre Kira Hukuku, İstanbul, 10. Baskı, 2014.
- AYRANCI, Hasan/  
AYDEMİR, Efrail,** Türk Borçlar Yasasına göre Kira Hukuku, İstanbul, 11. Baskı, 2015.
- AYKAÇ, Hande Bahar** İş Hukuku'nda Alt İşveren, İstanbul, 2011
- BERBEROĞLU, M.  
Gökşin /TEKER, Suat,** Konut Finansmanı Ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi, İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi/b Sosyal Bilimler, Cilt:2, Sayı:1, İstanbul, Aralık 2005. s. 58-68.
- BİLGE, Necip,** Hukuk Başlangıcı, Hukukun Temel Kavram ve Kuramları, Ankara, 2009.
- BURCUOĞLU, Haluk,** Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul, 1993.
- ERDOĞAN, Celal** Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara, 1993.



- CERAN, Mithat,** Kira Sözleşmeleri Tespit ve Tahliye Davaları, Ankara, 2015.
- DURAL/SARI** Türk Özel Hukuku, İstanbul, 2013
- GÖKÇE, Erdoğan,** Kira Hukukunda Özel Kurallar, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 80, Sayı 1, İstanbul, 2006, s.139-150.
- GÖKYAYLA, Emre** Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK mad. 339), journalyasar.edu.tr.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, 3. Bası, İstanbul, 2013, (Borçlar Hukuku, C. I).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper,** “Borçlar Hukuku Özel Hükümler C.II”, İstanbul, 2010.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper,** Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)”, İstanbul, 2011, (Kira Sözleşmesi).
- GÜNAY, Süleyman Gökhan/**
- KESİMLİ, İffet Görkey,** Global Ekonomik Krizin İnşaat Sektörüne Etkisi, Muhasebe ve Finansman Dergisi, Temmuz, 2011, s. 81-100.
- DOĞAN, Murat** Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara, 2011.
- ERDOĞAN, Mesut** Kira Süresinin Sona Ermesi Ve Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye, Nevşehir Barosu Dergisi, Yıl 1, Sayı 1, Mart 2014.
- ERDOĞAN, Celal,** Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, İstanbul, 2000.
- İNCEOĞLU, M. Murat,** Kira Hukuku, İstanbul, 2014.
- İPEK, Eyüp,** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye, TBB Dergisi 2012 (102), s. 60-61.
- KELEŞ, Şanver** Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi, Ankara, 2009.
- KAPANCI, Berk,** Bir Yıldan Uzun Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK 344 mad. F.1 C. Son’ un Yorumlanması, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı Cilt:2 Yıl 2015, s. 809-834.
- KILIÇOĞLU, Mustafa,** Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye Tespit Uyarılma Tazminat ve Alacak Davaları (Öğreti – Açıklama – Yorum), İstanbul, 2015.
- KOÇ, Nevzat** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1 (1), Bahar, 2014.

- KÖSTEKÇİ, Yaşar** 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi Tahliyeden Korunma Önlemleri (Borçlar Hukuku ve Anayasaya Aykırılık Boyutlarıyla ), İstanbul, 2014.
- NOMER, Haluk,** Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, İstanbul, 2012.
- OY, Osman/**
- OY, Gerçek Nur** Kira Alacağından Doğan Tahliye Davaları, İstanbul, 2015.
- ÖZSUNAY, Ergun** Borçlar Hukuku I, 2. Bası, İstanbul, 1983.
- OYMAK, Tuba** Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası TAHLİYE (6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda), İstanbul, 2013.
- ÖZKAN, Hasan** Açıklamalı ve İçtihatlı Sulh Hukuk Davaları ve Tahsilatı, Borçlar Hukuku Tahliye Davaları, İstanbul 2015.
- POLAT, Gül/**
- MÜNGE, Uğur** İnşaat Sektöründe Ekonomik Malzeme Yönetim Sistem Seçimi İçin Simulasyon Modeli, İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi/d Mühendislik Cilt:5, Sayı:2, Kısım:1, İstanbul, Nisan 2006, s.105-115.
- REİSOĞLU, Safa** Türk Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 01.07.2012 Tarihinde Yürürlüğe Giren Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış 23. Bası, İstanbul 2012.
- SELİM, Ertan** Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo-Ekonomik Boyutlarının İncelenmesi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2011,<http://acikerisim.selcuk.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/1702/294466.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, erişim tarihi 19.06.2016.
- ŞİPKA, Şükran** Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul, Beta, 2004.
- TANDOĞAN, Haluk** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2, 5. Bası, İstanbul, 1992.

**TEKİNAY, Selahattin Sulhi/**

**AKMAN, İbrahim /**

**BURCUOĞLU, Haluk/**

**ALTOP, Atilla**

Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 7.Baskı, İstanbul, 1993.

**TOMBALOĞLU,**

**Mustafa Lütfi**

Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Ankara, 2015.

**TUNABOYLU, Müslim**

Açıklamalı ve İçtihatlı Kira Hukuku, Tahliye, Uyarılma, Tespit, Alacak Davaları, 1. C., Ankara, 2000

**YAVUZ, Cevdet/ACAR,**

**Faruk/ ÖZEN, Burak**

Prof. Dr. Cevdet YAVUZ Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 12. Baskı, İstanbul, 2013.

**YENİOCAK, Umut,**

Eski Kiracıların Yeni Sorunu: TBK m. 347, <http://www.hukukihaber.net/eski-kiracilarin-yeni-sorunu-tbk-m-347-makale,3918.html>.

**YENİSEY, Kübra Doğan**

İş Hukuku'nun Emredici Yapısı, İstanbul, 2014.

**YAVUZ, Cevdet**

Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), İstanbul 2011.

**YAVUZ, Nihat**

Yeni TBK ve HMK'ya göre Kira Sözleşmesinin Feshi (Tahliye), Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, 2013.

**ZEVKLİLER, Aydın/**

**GÖKYAYLA, Emre,**

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Bası, Ankara 2010.

**ZEVKLİLER, Aydın/**

**GÖKYAYLA, Emre,**

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Ankara 2016.