

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı “Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun” yürürlükten kaldırılmış, kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler Türk Borçlar Kanunu ‘nda “**Genel Hükümler**”, “**Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**” ve “**Ürün Kirası**” olmak üzere üç ayrımda yer almıştır. Genel hükümlerdeki düzenlemeler özel bir düzenleme yoksa “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Ürün Kiralarında” da uygulanır

Uygulamada en çok karşılaştığımız kira sözleşmesi türü olması ve yargıya intikal eden “kira sözleşmelerine ilişkin anlaşmazlıkların” çoğunluğunu “konut ve çatılı işyeri kiraları” ile ilgili “kira alacağı ve tahliye” konularının oluşturması sebebi ile bu kira sözleşmesi türünü ele aldım. Bu çalışmada, birinci ayrımda (genel hükümler) yer alan ve konut ve çatılı işyeri kiralarına da uygulanabilen düzenlemeler ile ikinci ayrımda yer alan ve sadece “konut ve çatılı işyeri kiralarına “ özgü düzenlemelere bir arada yer verdim. Genel hükümlerde yer alan ve konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanması mümkün olmayan az sayıdaki düzenleme ile genel düzenlemelerde yer alan ve konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalı olan bazı düzenlemelere de bu hususu belirterek yer vermeye çalıştım. **Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler, kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süre ile kiralınmalarında uygulanmaz(Yazlık, pansiyon vb.). Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de uygulanır.**

Konuyu, hukukçu olmayan okuyucular için daha anlaşılır olabileceği düşüncesi ile soru ve cevaplarla açıklamaya çalışacağım.

1-Kira Sözleşmesi Nedir? TBK. 299 Maddesi kira sözleşmesini, “kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”, şeklinde tanımlıyor. **(TBK. m. 299)**

2)Kira sözleşmesinin süresi ne kadar olmalı ya da olabilir?

Kira sözleşmesinin süresini taraflar serbestçe kararlaştırabilirler. Kira sözleşmesi süreli olabileceği gibi süresiz de olabilir. Her ne kadar aşağıda, “kira sözleşmesinin sona ermesi” kısmında detaylı olarak açıklayacak olsam da, burada bir noktanın altını çizmek isterim. Hukukçu olmayan vatandaşların “konut ve çatılı işyeri kiralarna” ilişkin bilmesi gereken en önemli hususlardan biri, bu kira türünde kira sözleşmesinin süresi ne olursa olsun, sürenin sonunda kiraya verenin kiracıyı (sözleşme süresinin dolması nedeni ile) tahliye etme hakkının olmadığıdır. Kiracı sürenin dolmasından 15 gün önce kira sözleşmesine devam etmeyeceğini kiraya verene bildirmediği takdirde kira sözleşmesi aynı şartlarla 1 yıl daha uzar. Kiracı bu bildirimini yazılı olarak yapmalıdır. **(TBK. m. 330)**

3)Kiraya verenin borçları/yükümlülükleri nelerdir?

a) Kiraya veren kiralanan yeri kararlaştırılan tarihte, ne amaçla kiralanmış ise, kullanıma uygun şekilde teslim etmeli ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurmalıdır. Örneğin bir Yargıtay kararında “depremde taşınmazın oturulamaz hale gelmesi nedeniyle kira akdinin sona erdiği, bu nedenle davalının (kiraya verenin) peşin aldığı kira bedelinin, hasar tarihinden sonraki dönemini iade etmesi gerekmektedir.” denilmektedir..(19 HD. 2005/354 E. 2005/11 K. 21.11.2005 T.) **Bu hüküm konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez. (TBK. m. 301)**

b) Aksi bir kanunda düzenlenmemiş ya da sözleşmede kararlaştırılmamış ise, kiralananla ilgili zorunlu vergi, sigorta ve benzeri yükümlülüklerden kiraya veren sorumludur. **(TBK. m. 302)**

c) Kiralananın kullanımı ile ilgili olmak üzere kendisi ya da üçüncü kişilerce (örneğin apartman yönetimi)tarafından yapılan yan giderlere kiraya veren katlanır. (Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK. 341. Madde gereği aksi sözleşmede kararlaştırılmamış ya da yerel adet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine kiracı katlanır.) **(TBK. m.303)**

d) Kiralananın önemli ayıplarla teslimi halinde, TBK. 304. Maddeye göre, kiracı ya TBK. 123-124-125-126 maddelerinde düzenlenen “borçlunun temerrüdüne” ilişkin hükümlerden (aşağıda bu kanun maddelerine aynen yer verdim) ya da TBK. 305, 306, 307, 308. Maddelerde ki “kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesinden sorumluluk” düzenlemelerinden yararlanabilir(Bir sonraki bentte açıklanmıştır.)(**TBK. m. 304**)

MADDE 123- Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan biri temerrüde düştüğü takdirde diğeri, borcun ifa edilmesi için uygun bir süre verebilir veya uygun bir süre verilmesini hâkimden isteyebilir.

MADDE 124- Aşağıdaki durumlarda süre verilmesine gerek yoktur:

1. Borçlunun içinde bulunduğu durumdan veya tutumundan süre verilmesinin etkisiz olacağı anlaşılıyorsa.

2. Borçlunun temerrüdü sonucunda borcun ifası alacaklı için yararsız kalmışsa.

3. Borcun ifasının, belirli bir zamanda veya belirli bir süre içinde gerçekleşmemesi üzerine, ifanın artık kabul edilmeyeceği sözleşmeden anlaşılıyorsa.

MADDE 125- Temerrüde düşen borçlu, verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise alacaklı, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir.

Alacaklı, ayrıca borcun ifasından ve gecikme tazminatı isteme hakkından vazgeçtiğini hemen bildirerek, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesini isteyebilir veya sözleşmeden dönebilir.

Sözleşmeden dönme hâlinde taraflar, karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulurlar ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler. Bu durumda borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat edemezse alacaklı, sözleşmenin hükümsüz kalması sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.

MADDE 126- İfasına başlanmış sürekli edimli sözleşmelerde, borçlunun temerrüdü hâlinde alacaklı, ifa ve gecikme tazminatı isteyebileceği gibi, sözleşmeyi feshederek, sözleşmenin süresinden önce sona ermesi yüzünden uğradığı zararın giderilmesini de isteyebilir.

e)Kiralanan yerin sonradan ayıplı hale gelmesi halinde;(TBK. m. 305, 306, 307, 308)

aa)Kiracı kiraya verenden ayıbın uygun sürede giderilmesini ya da ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteyebilir. Ayıp verilen sürede giderilmez ya da ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmez ise kiracı ayıbı kiraya veren hesabına gidererek, yaptığı masraflar kira bedelinden indirebilir. Ayrıca bir zararı doğmuşsa kiraya verenden talep edebilir.

bb)Ayıp, kiralanan yerin kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırıyor ya da önemli ölçüde engelliyor ve verilen sürede de ayıp giderilmemiş ise kiracı sözleşmeyi feshedebilir. Ayrıca bir zararı doğmuşsa kiraya verenden talep edebilir.

cc)Kiraya veren ayıp kendisine bildirildiğinde ayıpsız malın bir benzerini hemen vererek ve kiracının uğradığı zararı ödeyerek kiracının diğer seçimlik haklarını kullanmasını engelleyebilir. Ayrıca kiracının bir zararı doğmuşsa bunu da karşılamak zorundadır.

dd)Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı halinde ayıp giderilinceye kadar kira bedelinin indirilmesini talep edebilir. Ayrıca bir zararı doğmuşsa kiraya verenden talep edebilir.

ee)Kiraya veren kusuru olmadığını ispat etmedikçe, kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür.

f)Üçüncü bir kişinin kiralanan üzerinde kiracının hakları ile bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi halinde; kiraya veren kiracının bildiri üzerine davayı üstlenmek ve kiracının her türlü zararını ödemekle yükümlüdür.(TBK m. 309)

g)Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kiralananın el değiştirmesi halinde yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. (TBK. m.310)

h)Kira sözleşmesi yapıldıktan sonra üçüncü bir kişi, kiralanan üzerinde kiracının haklarını etkileyen bir “sınırlı aynı hak” sahibi olur ise (mesela intifa hakkı) kiracı haklarını bu üçüncü kişiye karşı da ileri sürebilecektir(yani intifa hakkı sahibi kiraya veren sıfatını kazanacaktır.) (TBK. m. 311)

ı)Taşınmaz kiralalarında kira sözleşmesine kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerh edileceği kararlaştırılabilir. Tapu siciline şerh, malik ya da yeni malikin gereksinim ya da yeniden imar ve inşaa gibi sebeplerle kira sözleşmesini sona erdirmesini önleyici bir etkiye sahiptir. (TBK. m. 312) (Günay, syf. 1018)

4) Kiracının borçları /yükümlülükleri nelerdir?

a) Kiracının öncelikli borcu, kira bedelini ödemektir. (TBK. m 313)

b) Kiracı kira bedelini sözleşme ile ödeme günü kararlaştırılmamış ve bu konuda yerel adet de yoksa kira bedeli ve varsa yan giderleri her ayın sonunda, en geç kira süresinin bitiminde ödemek zorundadır. (TBK. m. 314)

c) Kiracı, kiralananın kendisine tesliminden sonra ödeme günü gelmiş kira ve yan gideri ödememiş ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az 30 gün süre verip kiracı sürenin sonuna kadar ödemez ise sözleşmeyi feshedebilir. 30 günlük süre kiracıya yazılı bildirim yapıldığı günü takip eden gün başlar. Yazılı bildirim ispatı açısından, masrafının göze alınarak, noter kanalı ile yapılmasını öneririm. Gönderilen ihtarnamede verilen süre içinde kira borcunun ödenmemesi halinde kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından feshedileceği açıkça yazılmalıdır. (TBK.m. 315)

d) Kiracı kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. Kiracı bu yükümlülüğüne aykırı davranır ise konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya veren, en az 30 gün vererek aykırılığın giderilmesini, **aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini** kiracıya yazılı olarak bildirir. Kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya süre vermenin yarasız olacağını anlaşılması yahut kiracının davranışlarının kiraya veren ya da komşular için çekilmez olması durumunda hiç süre vermeden, yazılı bildirimle sözleşme kiraya veren tarafından hemen sona erdirilebilir. (TBK. m. 316)

e) Yerel adet ya da sözleşme hükmü yoksa kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerine kiracı katlanır. Burada bahsi geçen kiracının kendi kullanımı neticesi gereken temizlik ve ufak tefek tamiratlardır. Yoksa çatının onarılması vb. ile ilgili yan giderlerden kiraya veren sorumludur. (TBK. m. 317)

f) Isıtma, aydınlatma, su vb. giderlerden, aksi sözleşmede kararlaştırılmamış ya da aksine yerel adet yok ise kiracı sorumludur.(TBK. m. 341)

g) Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi halde bir zarar meydana gelirse bundan sorumlu olur. (TBK. m. 318)

h) Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Kiracı bakım, satış ya da yeni kiralama için zorunlu olduğu ölçüde kiraya veren ya da kiralayan tarafından belirlenen kişilerin evi gezip görmesine katlanmak zorundadır. Elbette kiraya veren de bu durumu kiracıya uygun bir süre önce bildirmek ve kiracının yararlarını göz önünde bulundurmamak zorundadır. Kiracının kira bedelinin indirilmesi ve doğmuşsa zararının giderilmesini isteme hakkı da vardır. (TBK. m. 319)

5) Kiraya veren kira ilişkisi devam eder iken konut ya da çatılı işyerinde yenilik /değişiklik yapabilir mi? Kiraya veren, kiralanda kiracının katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikleri yapabilir. Bunları yaparken kiracının menfaatlerini gözetmek zorundadır. Kiracının kira bedelinin indirilmesi ve zararının giderilmesini isteme hakkı saklıdır. Kiracının izin vermemesi durumunda mahkemeden “tamirata izin verilmesi” istenebilir. Eski Borçlar Kanunu döneminde, yapılmak istenilen yenilik ve değişiklik gerektiriyorsa, kiracının “geçici tahliyesine” de karar verilebiliyordu. Yeni düzenlemenin sadece “kiralananın boşaltılmasına gerek kalmadan yapılabilecek” değişiklik ve yenilikleri kapsadığını ileri sürenler olduğu gibi (Müslim Tunaboşlu ”Yargıtay 6. Hukuk Dairesi Onursal Başkanı ”Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları-Yetkin yayınları), eski uygulamaya devamla bu madde kapsamında “geçici tahliyeye” karar verilebileceğini savunanlarda (Mithat Ceran “Yargıtay 6. Hukuk Dairesi Tetkik Hakimi” Kira Sözleşmesi/Tahliye-Yetkin Yayınları) vardır. (TBK. m. 320)

6) Kiracı konut ya da çatılı işyerinde yenilik/değişiklik yapabilir mi? Kiracı ancak kiraya verenin rızası ile kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilir. Kiraya veren rıza göstermiş ise ayrıca **yazılı olarak kararlaştırmadıkça** kiralananın eski haliyle iadesini isteyemez. Kiracı da **yazılı olarak kararlaştırılmadıkça** yaptığı yenilik ve değişiklik ile kiralanda meydana gelen değer artışının karşılığını isteyemez. (TBK. m. 321)

7)Kiracı kiralananı alt kiraya verebilir ya da kullanım hakkını devredebilir mi?

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak şartı ve **ancak kiraya verenin yazılı rızası ile**, kiracı kiralananını kısmen veya tamamen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da devredebilir. Kiraya veren kendi ilk kiracıya karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya ya da kullanana karşı da ileri sürebilir. **(TBK. m. 322)**

8)Kiracı kira ilişkisini başkasına devredebilir mi?

Kiracı kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça kira ilişkisini devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça rıza vermekten kaçınamaz.

Yazılı rıza ile devralan kişi kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer, eski kiracı kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. İşyeri kiralalarında ise devreden kiracı, devralan kiracı ile birlikte sözleşme sonuna kadar, ancak sözleşme sonuna 2 yıldan fazla bir süre var ise en fazla 2 yıl süre ile sorumlu olur. **(TBK. m.323)**

9)Kiracı kiralanan kendisine teslim edildiği halde kullanmıyorsa, yine de kira ödemek zorunda mı?

Kiraya veren kullanıma uygun şekilde teslim ettiği ve bulundurduğu sürece, kiracı kendisinden kaynaklı bir sebeple kiralanan konut ya da işyerini kullanmıyor ya da sınırlı kullanıyor ise bile kira bedelini ve sorumlu olduğu yan giderleri ödemek zorundadır. Örneğin kiracı kış aylarında yurt dışında yaşadığı gerekçesi ile merkezi sistemle ısınan bir binada ısıtma giderinden sorumlu olmadığını ileri süremez. Ancak bu durumda kiraya vereni yapmaktan kurtulduğu giderler var ise bunlar kira bedelinden indirilir. **(TBK. m. 324)**

10)Kira sözleşmesinin süresi dolmadan kiracının konut ya da işyerini boşaltarak teslim etmesi halinde devam eden aylar kira bedelini ödemek zorunda mıdır?

Öncelikle belirtmek isterim ki, kiracı evi ya da işyerini boşaltmasına rağmen, **kiralananı kiraya verene teslim etmemiş** ise devam eden aylar kiralarnını kira sözleşmesi devam ettikçe ödemek zorundadır. Kiracının kiralananı teslim etmiş sayılması için boşaltması yetmez, anahtarları da yazılı bir tutanakla kiraya verene teslim etmiş olmalıdır. Kiraya veren almaktan kaçınıyor ise hakimden tevdi mahalli tayini talep edilip, anahtarlar buraya teslim edilmelidir. Kiracının kiralananı boşaltıp, anahtarı bir komşuya ya da apartman kapıcısına bırakması çokça karşılaşılan bir durumdur. Bu durumda kiracı kiralananı kullanmaya devam ediyor sayılır.

Kiracı sözleşme devam eder iken **kiralananı erken boşalır ve anahtarları da kiraya verene yazılı tutanakla teslim eder** ise bu durumda sözleşme sonuna kadar işleyecek kira bedellerini ödemek zorunda mıdır? sorusuna gelince, kanun kiracının borçlarının, kiralanan yerin benzer koşullarda kiraya verilebileceği makul bir süre daha devam edeceğini hükme bağlamıştır. Makul süre anlaşmazlık halinde mahkeme tarafından bir bilirkişi marifeti ile tespit edilecektir.

Kiracı kiralananı erken tahliye etmesi halinde eğer ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulur ise makul süre ile kira bedelinden sorumlu olmaktan kurtulur. Kiraya veren kiracının erken tahliyesi ile yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka şekilde kullanmak sureti ile elde ettiği veya elde edebilecekken kasten kaçındığı yararları makul sürede işleyecek kira bedelinden indirmek zorundadır. **(TBK. m. 325)**

11-Kiracı ile kiraya veren karşılıklı alacaklarını takas edebilir mi?

TBK. nun 326. Maddesi kiracı ile kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan alacaklarını takas etme hakkından önceden feragat etmelerini yasaklamıştır. Mesela kira sözleşmesi yapılır iken, “kiracının, kiralananadaki ayıp sebebi ile doğabilecek alacağını kira borcu ile takas etmekten feragat ettiğine“ ilişkin bir hüküm konulamaz, konulsa dahi geçerli olmaz. Bu nedenle kiracı kiralananın ayıplı olması ya da başka bir sebeple kiraya verenden alacaklı duruma gelir ise kira borcu ile takas edebilir. **(TBK. m. 326)**

12-Kira sözleşmesinin kurulması ya da devamı, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımı ile ilgisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanabilir mi?

TBK. konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararına olmayan ve kiralananın kullanımı ile doğrudan ilişkisi de olmayan bir borç altına girmesine, mesela eski kiracının bıraktığı eşyaları alma borcu altına girmesine bağlanmış ise, kira sözleşmesi geçerliliğini sürdürür fakat bağlantılı sözleşme geçersiz sayılır. (TBK. m. 340)

13-Kiracıdan en fazla ne kadar güvence bedeli (depozito) talep edilebilir?

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşme ile güvence verme(depozito) şartı getirilmiş ise bu güvence **3 aylık kira bedelini** aşamaz. Kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, güvence para ise vadeli tasarruf hesabına, kıymetli evrak ise bankaya depo eder. Banka güvenceyi ya iki tarafın rızası ya da kesinleşmiş icra takibi veya kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen 3 ay içinde kiracıya karşı dava açtığını ya da icra takibi yaptığını bildirmez ise banka güvenceyi kiracının talebi üzerine geri verir. (TBK. m. 342)

14- Yenilendiği ya da uzadığı hallerde kira sözleşmesinde değişiklik yapılabilir mi?

Bu durumlarda kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz. Kiraya veren aleyhine değişiklik yapılması mümkündür. (TBK. m. 343)

15)Kira sözleşmesinin yenilenmesi ya da uzaması halinde kira bedeli nasıl belirlenecektir?

Taraflar kira sözleşmesinde kira bedelinin artışına ilişkin bir oran belirlemişler ise, bu oran bir önceki yıla ilişkin üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçemez. Belirlenen oran ÜFE oranından fazla ise en çok ÜFE oranında artış yapılabilir.

Taraflar sözleşmede artış oranını belirlememiş ise hakim, ÜFE oranını geçmemek üzere yeni dönem kira bedelini hakkaniyete göre belirler.

Kira süresinin 5 yıldan uzun olması ya da kira sözleşmesinin 5 yıldan sonra yenilenmesi halinde, taraflar arasında artış oranı kararlaştırılmış olsa da olmasa da hakim, 6. Yıl kira bedelini ÜFE oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedellerini göz önünde bulundurarak hakkaniyete göre belirler. 6. Yıl için bu şekilde belirlenen kira bedeli ikinci beş yılın sonuna kadar, yıldan yıla yine ÜFE oranı esas alınarak belirlenir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmış ise, beş yıl geçmeden kira bedelinde değişiklik yapılamaz(İstisnası:Aşırı ifa güçlüğü). Beş yıldan sonra ise hakim tarafından ÜFE, kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve yabancı paranın değerindeki değişikliklerde göz önünde tutularak hakkaniyete uygun şekilde belirlenir. (TBK. m. 344)

16)Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava ne zaman açılabilir?

Kiraya veren yeni kira döneminin başlamasından en geç 30 gün öncesine kadar dava açıp dava dilekçesini kiracıya tebliğ ettirmiş olması şartı ile bu davada belirlenen kira bedeli yeni kira döneminin başından itibaren geçerli olur.

Kiraya veren yeni kira döneminin başlamasından en geç 30 gün öncesine kadar kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olması halinde davayı yeni kira döneminin sonuna kadar açabilir ve bu durumda belirlenen kira bedeli yeni kira bedelinin başından itibaren geçerli olur.

Kira sözleşmesinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin hüküm varsa o zaman yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada belirlenen bedel yeni kira döneminin başından itibaren geçerli olur. (TBK. m. 345)

17)Kira sözleşmesinde “muacceliyet kaydı” ya da kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde “cezai şart” ödeneceği kabul edilebilir mi?

Kira sözleşmesinde kiracının kira bedeli ve yan giderler dışında bir ödeme ile yükümlü kılınması mümkün değildir. Mesela bir aylık kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde devam eden aylar kira bedelinin de muaccel olacağına ya da ceza koşulu ödeneceğine ilişkin anlaşma yapılamaz. (TBK. m. 346)

18)Belirli süreli kira sözleşmelerinde, kira süresinin sonunda kiracı kiralananı boşaltmak zorunda mıdır?

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, kira süresinin dolmasına en az 15 gün kala kiraya verene kiralananı tahliye edeceğini bildirmemiş ise kira sözleşmesi aynı şartlarla bir yıl daha uzamış sayılır. Yani kiraya veren sözleşmenin süresi dolunca sözleşmeyi sona erdiremez.

Kiraya veren ancak kira sözleşmesinin 10. uzama yılının bitiminden sonra bu süreyi izleyen her uzama yılının bitimine 3 ay kala kiracıya bildirimde bulunmak şartı ile herhangi bir sebep göstermeksizin kira sözleşmesini sona erdirebilir. Bu durumu bir örnekle açıklamaya çalışacağım:1 yıl süreli kira sözleşmesi kiracının 15 gün önceden bildirimde bulunmaması üzerine birer yıl olmak üzere 10 yıl daha uzadı. 1(sözleşme süresi) +10 (toplam uzama süresi)=11 yıl bittikten sonra 11. uzama yılının bitimine 3 ay kala kiraya veren kiracıya bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilir. Eğer kira sözleşmesi 1 yıl değil de mesela 4 yıllık ise, 4(Sözleşme süresi)+10(uzama süresi)=14 yıl bittikten sonra takip eden 11. uzama yılının bitimine 3 ay kala bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilir. (TBK.m. 347)

19)Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kira sözleşmesi ne zaman sona erer?

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, yerel adette başka bir kira dönemi belirlenmemiş ise, kira sözleşmesinin altı aylık dönemlerle devam ettiği ve kiracının her altı aylık dönem sonundan 3 ay önce bildirimde bulunmak şartı ile kira sözleşmesini sona erdirebileceği kabul edilmiştir.

Kiraya veren ise kira başlangıcının üzerinden on yıl geçtikten sonra, devam eden altı aylık kira dönemlerinin sonundan 3 ay önce bildirimde bulunmak kaydı ile kira sözleşmesini sona erdirebilir. (TBK.m. 347/2)

20-Konut ve çatılı işyeri kiralalarında bildirim nasıl yapılmalıdır?

Mutlaka yazılı olarak yapılmalıdır. Bildirimin noterden ihtarname gönderilerek yapılması ispat kolaylığı açısından tercih edilmelidir. (TBK. m. 348)

21-Kiracı eşlerden biri kira sözleşmesini tek başına sona erdirebilir mi?

Aile Konutu(eşlerin yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları yer) olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Eşin rızasını almak mümkün olmuyor ya da eş haklı sebep olmaksızın bu rızayı vermekten kaçınıyor ise hakimden bu konuda karar vermesi istenebilir. Bu düzenlemede hangi hakimden bahsedildiği anlaşılacakla birlikte, MK. 194 maddesi göz önüne alındığında Aile Mahkemesi hakiminden bahsedildiği anlaşılmaktadır. Kiracı olmayan eş kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelebilir ve kira sözleşmesinde diğer eş ile müteselsilen sorumlu olur. (TBK. m. 349)

22-Kiraya veren ihtiyaç sebebi ile kira sözleşmesini sona erdirebilir mi?

Kiraya veren kiralananı, kendisi, eşi, altsoyu(çocukları, torunları),üstsoyu (ane-baba, büyükanne-büyükbaba) veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut ya da işyeri olarak kullanma ihtiyacı varsa belirli süreli kira sözleşmelerinde kira süresinin sonundan itibaren 1 ay içinde dava açarak kira sözleşmesini sonlandırabilir. Bu bir aylık sürede dava açmamış fakat ihtiyacı ve dava açacağını bildirmiş ise devam eden kira yılının sonuna kadar dava açabilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise altı aylık kira döneminin sonundan en az 3 ay önce bildirimde bulunmak şartı ile altı aylık dönemin sonundan itibaren 1 ay içinde ihtiyaç sebebi ile tahliye davası açılabilir.

Gereksinim gerçek, zorunlu ve samimi olması gerekir. Ayrıca ihtiyacın davadan önce doğmuş ya da yakın zamanda doğacak olması gerekir. Örneğin nişanlı çocuğunun evliliği için gün alınmış vs. olması gibi. (TBK. m. 350)

23-Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ise kiracının tahliyesi istenebilir mi?

Kiralananın yeniden inşası sırasında oturulmaya devam edilemeyeceği açıktır. Ancak imar sebebi ile onarım, genişletme ya da değişiklik sırasında kiralanda oturulmaya devam edilip

edilemeyeceği önemlidir. Kiraya veren kira sözleşmesi belirli süreli ise sürenin bitiminden itibaren 1 ay içinde dava açarak ya da bu bir ay içinde dava açacağını bildirip, devam eden kira yılının sonuna kadar dava açarak, belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise, 6 aylık kira döneminin sonundan en az 3 ay önce bildirimde bulunup, 6 ayın sonundan itibaren 1 ay içinde dava açarak bu sebeple kira sözleşmesini sona erdirebilir. Ancak bu dava sırasında, belediyece tasdik edilmiş yeniden inşa veya onarım, genişletme ve değişiklik projesinin ibrazı ve keşif yapılarak bu projenin bilirkişi tarafından mahalle uygulanması ve ayrıca yapılacak onarım, genişletme ve değişikli sırasında taşınmazda oturulmasının mümkün olmadığına saptanması gerekir. (TBK. m. 350)

24-Kiralanan konutun ya da işyerinin yeni sahibi kiracıyı tahliye ettirebilir mi?

Kiralananın yeni sahibi, eğer kiralananı kendisi, eşi, altsoyu (çocukları ve torunları), üstsoyu (anne-baba ve büyükanne-büyükbaba) veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişiler için konut veya işyeri olarak kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinde itibaren bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirip, edinme tarihinden itibaren 6 sonra dava açabilir.

Yeni malik, kira sözleşmesinin süresinin dolmasına 6 aydan daha kısa bir süre kalmış ise bildirimde bulunup 6 ayı beklemek yerine, kira sözleşmesinin süresinin dolmasını bekleyip, 1 ay içinde ihtiyaç sebebi ile tahliye davasını açabilir. (TBK. m. 351)

25-Kiracı tahliye taahhüdünde bulunmuş ise kiraya veren buna dayanarak kira sözleşmesini nasıl sona erdirebilir?

Öncelikle belirtilmesi gereken husus, konut ya da işyeri malik tarafından değil de başkası tarafından kiraya verilmiş ise, malik değil ancak kiraya veren kişi bu davayı açabilir.

Tahliye taahhüdü yazılı olmalı ve tahliye tarihi açıkça yazılmalıdır. İlk kira sözleşmesi ile aynı tarihte düzenlenen ya da ilk kira sözleşmesine özel şart olarak konulan tahliye taahhüdü geçersizdir. İlk kira sözleşmesinin yapılmasından mesela 10 gün sonra verilmiş bir tahliye taahhüdü ise geçerlidir. Ancak sözleşmenin imzalanmasından fakat kiralananın kiracıya tesliminden önce verilen tahliye taahhüdü de geçersizdir(04.10.1944 gün 28 sayılı İBK). Şarta bağlı tahliye taahhüdü geçerlidir. Dava süresi şartın gerçekleşmesi ile başlar. Geçerli bir tahliye

taahhüdünde tahliye tarihi olarak belirlenen günden itibaren bir ay içinde dava ya da icra takibi yolu ile kiraya veren kira sözleşmesini sona erdirebilir. (TBK. m. 352)

26-Kiracının kira bedellerini ve yan giderleri(aidat vs.)ödememesi halinde kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkün müdür?

a)Temerrüt Nedeniyle Tahliye (TBK. M.315) Kiracı muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödemez ise kiraya veren kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunup, kira bedelini ve/veya yan gideri 30 gün içinde ödemez ise kira sözleşmesini feshedeceğini bildirir. Otuz günlük süre yazılı bildirimden kiracıya tebliğ edildiği tarihi izleyen günden başlar. Kiracı 30 gün içinde ödemez ise kiraya veren dava açabilir.

Kiralananın maliki aynı zaman da kiraya veren değilse, malik ya da yeni malik önce kiracıya bir ihtarname gönderip(tapu kaydını da ekleyerek), kiralananın maliki ya da yeni maliki olduğunu, kira bedellerini bundan böyle kendisine ödemesini isteyip, ödeyeceği banka hesap numarasını vs. de bildirmiş olmalı, bu ihtardan sonra kiracı malike ödeme yapmaz ise bu kez göndereceği ikinci ihtarname ile 30 gün süre verip, ödemez ise akdi feshedeceğini bildirmelidir.

b)İki Haklı İhtar Sebebi İle Tahliye(TBK 352/2)

Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde, 1 yıl ya da daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise 1 kira yılı içinde kira bedelini ödemediği için kendisine en az 2 haklı ihtar da bulunulmasına sebep olmuş ise kiralayan, 2 haklı ihtarını gönderdiği kira yılını takip eden 1 ay içinde dava yolu ile kira sözleşmesini sona erdirebilir. Dava açmak için sözleşme süresinin sona ermesi beklenmez. Kira yılını takip eden bir ay içinde dava açılır. Kira sözleşmesi örneğin 18 ay ise, ilk yıl da ihtar gönderilmesine gerek olmamış, sonraki 6 ay da ise 2 haklı ihtar gönderilmiş ise dava sözleşmenin sonundan itibaren 1 ay içinde açılabilir. Yan giderlerin ödenmemesi halinde 2 haklı ihtara dayalı tahliye davası açılmaz. Kiraya veren olmayan malikin ya da yeni malikin bu yolla sözleşmeyi sona erdirebilmesi, iki ihtarın haklı sayılması için öncelikler kiracıya göndereceği ihtarla kendisinin malik olduğu(tapu suretini de ekleyip), adresini ve hesap numarasını bildirip, devam eden aylar kira bedelini kendisine ödemesini istemesi, bu ihtarın tebliğine rağmen kiracı malike ödeme yapmaz ise kira yılını takip eden 1 ay içinde dava açması gerekir.

27-Kiracının kendisine ait bir evi var ise kiraya veren bu nedenle kira sözleşmesini sona erdirebilir mi?

Kiracının ya da birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe ya da belde belediye sınırları içinde, kiracı ve eşinin çocuklarıyla birlikte oturabileceği sosyal durumlarına uygun bir konutu var ise ve kiracının evi olduğunu kiraya veren kira sözleşmesinin yapıldığı sırada bilmiyor ise, kiraya veren ihtiyacı olduğunu iddia ve ispat etmesine gerek kalmadan, **sözleşmenin bitiminden itibaren 1 ay içinde dava açarak sözleşmeyi sona erdirebilir.** Kiralanan işyeri ise bu sebebe dayanılarak tahliye talep edilemez. (TBK. m. 352/3)

28- Dava yolu ile sözleşmenin sona erdirilmesi mümkün olan hallerde dava açılmamış fakat açılacağı kiracıya yazılı olarak bildirilmiş ise dava ne zamana kadar açılmalıdır?

Dava yolu ile sözleşmenin sona erdirilmesi mümkün olan hallerde dava süresi olan bir ay içinde dava açmak yerine dava açılacağına kiracıya yazılı olarak bildirilmiş olması halinde dava açma süresi 1 kira yılı için uzamış sayılır. (TBK. m. 353)

29-Kira sözleşmesi ile kanunda düzenlenmiş olmayan bir “dava yolu ile tahliye sebebi” kabul edilebilir mi?

Türk Borçlar Kanununda düzenlenenler dışında bir sebeple tahliye davası açılmaz. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler kiracı aleyhine değiştirilemez. Bu düzenleme kiraya verenin genel hükümler uyarınca sözleşmeyi sona erdirme imkanını ortadan kaldırmaz(TBK.m.347)(Yavuz. Syf. 337) (TBK. m. 354)

30-Kiracının ihtiyaç ya da yeniden inşa ve imar amacı ile boşaltılması sağlandıktan sonra başkasına kiralanabilir mi?

Kiracının ihtiyaç ya da yeniden inşa ve imar amacı ile boşaltılması sağlandıktan sonra üç yıl geçmedikçe eski kiracı dışında birisine kiraya verilemez.

Yeniden inşa ve imar halinde, kiraya veren eski kiracıya, kiralananı yeni hali ve yeni kira bedeli ile kiralaması için yazılı olarak teklifte bulunması ve eski kiracının bu öncelik hakkını bir ay içinde kullanmaması halinde “üç yıllık başkasına kiralama yasağı “ kalkar.

Kiraya veren, ihtiyaç veya yeniden inşa ve imar sebebi (eski kiracıya teklif etmemiş olması halinde) ile kiralananı boşalttırmış olup, üç yıl içinde kiralananı başkasına kiralar ise, eski kiracısının son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemek zorunda kalacaktır. (TBK. m. 355)

31- Kiracının ölümü halinde kira sözleşmesi sona erer mi?

TBK. nun 356. maddesi ile mirasçılarının yanında ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı sürdüren mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte oturanların(mirasçı olmasa dahi),sözleşmeye kanun hükümlerine uydukları sürece taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilecekleri düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralardaki bu özel düzenlemeden dolayı TBK.333.maddenin konut ve çatılı işyeri kiralarda uygulanamayacağı öğretide baskın görüştür. (Bknz. Yavuz syf. 297, Aral –Ayrancı Syf. 299) (TBK. m. 356)

33-Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında haklı sebeple fesih mümkün mü?

TBK. m. 331. Hem kiracı hem de kiraya verene önemli sebeplerin varlığı halinde sözleşmeyi fesih imkanı vermiştir. Kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebepler ortaya çıkmalıdır. Önemli sebepler, bunları ileri süren bakımından sözleşmeye devamın çekilmez hale geldiği dürüstlük kurallarına göre kabul edilebilecek nitelikte sebeplerdir. (Yavuz. Syf295) Bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralarda uygulanıp uygulanamayacağı konusunda öğretide görüş ayrılığı olduğu Yavuz tarafından ifade edilmektedir. Kendisi ise bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralarda uygulanacağını savunmaktadır(Yavuz syf. 296)Yine Aral-Ayrancı bu hükmün emredici nitelikte olduğu ve her türlü taşınır ve taşınmaz kiralalarına belirli ya da belirsiz süreli olmalarına bakılmaksızın uygulanacağını savunmaktadır(Aral-Ayrancı syf. 297)Tabi konut ve çatılı işyeri kiralarda bu sebeple fesihte hangi fesih bildirim süresinin uygulanacağı meselesi akla gelmektedir. 331. Maddede yasal fesih bildirim süresinden bahsedilmekte, öğretide bu sürenin TBK. 329 ve 330. maddede düzenlenen 3 aylık ve 3 günlük süreler olduğu kabul edilmektedir(Yavuz syf. 295, Aral-Ayrancı syf. 298)

34-Kiracının iflasının halinde konut ve çatılı işyeri kiralalarına etkisi nedir?

TBK. 332 maddesinde kiracının kiralananın tesliminden sonra iflası halinde kiraya veren işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebileceği düzenlenmiştir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmez ise kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir. Yavuz bu hükmün konut ve çatılı işyeri kiralalarında da uygulanacağını kabul etmektedir. (Syf. 277)

35-Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiracı kiralananı kime ve ne durumda geri vermelidir?

Öncelikle akla kiracı kiralananı kime geri vermelidir? Sorusu geliyor. Tabi ki kiraya verene... Kiraya veren aynı zamanda malik değil ise ve malik te kiracıya karşı mülkiyet hakkına dayanarak iade talebinde bulunuyor ise bu durumda kiracı TBK. 568. Maddedeki vedia sözleşmesi ile ilgili benzer düzenlemeden yararlanarak, malik kiralanan hakkında ihtiyati tedbir kararı almadıkça ya da doğrudan doğruya kiracıya karşı istihkak davası açmadıkça kiralananı kiraya verene iade etmelidir.(Yavuz Syf. 278)

Kiracı kiralananı ne durumda teslim almış ise o durumda geri vermelidir. Sözleşmeye uygun kullanım sonucu meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Bu hususta kiracı aleyhine düzenleme yapılamaz Yapılmış ise geçersiz olur. Ancak sözleşmeye aykırı kullanım neticesi meydana gelen zararlardan kiracı sorumlu tutulabilir. (**TBK. m. 334**)

36-Kiraya veren kiralananı iade aldıktan sonra kiracının tazminle sorumlu olduğu eksiklikler ve ayıplar tespit ederse ne yapmalıdır?

Kiraya veren kiralananı geri aldıktan sonra derhal gözden geçirmeli ve kiracının tazminle sorumlu olduğu eksiklik ve ayıpları yazılı olarak kiracıya bildirmelidir. Burada kanun belirli bir süre öngörmemiş, hemen diyerek zamanı kısıtlamıştır. Olaya göre bu süre özellikle görünür ve olağan inceleme ile fark edilebilecek eksiklik ve ayıplar için 2-3 gün olabilir. Eğer söz konusu olan gizli bir ayıp ise kiraya veren tespit eder etmez yazılı olarak bildirim yapmalıdır.

Bu muayene ve bildirim yükümlülüğü yerine getirilmez ise kiralayan kiracıdan tazminat talep edemez. Kiracı sorumluluktan kurtulur. Yani kiraya veren kiralanan ayıplı ya da eksik diye geri almaktan kaçınmamalı, teslim alıp bu düzenlemeye göre muayene ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirip, zararları kiracıdan tazmin etmelidir.(Yavuz. Syf. 279) (TBK. m. 335)

37-Kiraya veren kiracının eşyalarına kira alacağına karşılık el koyabilir mi?(Hapis Hakkı)

Hapis Hakkı sadece taşınmaz kiralalarında söz konusu olup, işlenmiş bir yıllık ve işleyecek 6 aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere, kiralanda bulunan ve kiralananın döşenmesine ve kullanılmasına yarayan haczi kabil taşınırlar üzerinde kullanılabilir. Hapis hakkı, alt kiracının asıl kiracıya olan borcunu aşmamak üzere, alt kiracının getirdiği taşınırları da kapsar. Kiralanana kiracı tarafından getirilmiş taşınırların üçüncü kişiye ait olduğunu bilmeyen(iyiniyetli) kiraya veren bu durumda hapis hakkına sahiptir. Üçüncü kişinin elinden rızası hilafına çıkmış taşınır üzerinde sahibinin hakları kiralayanın hapis hakkından önce gelir. Kiracının getirdiği eşyanın/eşyaların başkasına ait olduğunu sonradan öğrenmiş fakat sözleşmeyi en yakın fesih dönemi için feshetmemişse hapis hakkını bu eşya/eşyalar üzerinde kullanamaz.

Kiracı taşınmak veya eşyaları başka yere taşımak istediğinde kiraya veren sulh hukuk hakiminin ya da icra müdürünün kararıyla alacağını güvence altına almasına sağlayacak miktardaki taşınmazı alıkoyabilecektir. Alıkoyma kararına konu olan eşyalar gizlice ya da zorla götürülecek olursa götürülmelerinden itibaren 10 gün içinde kolluk gücünün yardımıyla geri getirilebilecektir. (TBK.m.336-338)

38-TBK. nda yer alan kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler eski kira sözleşmeleri için de geçerli mi? (Kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerinin yürürlüğü)

TBK nun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış (1.7.2012 tarihinden önce) kira sözleşmeleri geçerli olmakla birlikte bu kira sözleşmeleri ile ilgili olarak da temerrüt, sona erme ve tasfiyeye ile ilgili işlemler yeni kanuna tabidir (6101 S. Kanun m.1). Ayrıca yeni kanunun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil

ve işlemlerde uygulanır.(**6101 S.K. m.2**) Örneğin hangi taşınmazların Konut ve Çatılı İşyeri sayılacağı, muaccelliyet kaydı, cezai şart yasağı ve kira bedelinin belirlenmesi(artış oranı) gibi konularda eski kanunun döneminde yapılmış sözleşmelerde de yeni kanunun düzenlemeleri geçerli olacaktır. Örneğin eski yasa döneminde yapılan bir kira sözleşmesinde yer alan muaccelliyet kaydı yeni kanunla birlikte hükümsüz hale gelmiştir. Taraflar arasındaki kira sözleşmeleri kanunun emredici düzenlemeleri dışında geçerli olmaya devam edecektir.(**6101 S.K. m.3**)TBK. nun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76., faize ilişkin 88., temerrüt faizine ilişkin 120 ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138. Maddesi yeni kanunun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden önce görülmeye başlayan davalarda da uygulanır.(**6101 S.K. m. 7**) TBK. nun 347. Maddesinin 1. Fıkrasında düzenlenen, belirli süreli kira sözleşmelerinde, kiraya verene tanınan on yıllık uzama süresi sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden 3 ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla kira sözleşmesine son verebilme hakkı ile ilgili olarak, **6101 sayılı kanunun geçici 2. Maddesi** ile TBK.nun yürürlüğe girdiği tarihte devam eden kira sözleşmeleri için bir geçiş düzenlemesi getirilmiştir. Buna göre, TBK. nun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinde devam eden belirli süreli kira sözleşmelerinde bu tarihte on yıllık uzama süresi henüz dolmamış olmakla birlikte on yıllık uzama süresinin dolmasına 5 yıldan az süre kalanlar 01.07.2012 tarihinden itibaren 5 yıl sonra, yürürlük tarihinde 10 yıllık uzama süresi dolmuş olanlar ise 01.07.2012 tarihinden itibaren 2 yıl sonra 347./1 gereği kiraya veren tarafından sona erdirilebilir.

TBK. nun kira düzenlemelerinin yürürlüğü ile ilgili bir başka düzenleme de 07.04.2012 tarih ve 6353 sayılı kanunun geçici 53. Maddesi ile 31.3.2011 tarihli **6217 sayılı kanunun geçici 2. Maddesinde** yapılan değişiklik ile getirilmiştir. Bu düzenlemeye göre;

“Kiracının Türk Ticaret Kanunu nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 11.01.2011 tarih 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323.(kira ilişkisinin devri), 325.(Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi), 331.(önemli sebeplerle olağanüstü fesih), 340. (bağlantılı sözleşme), 342.(Kiracının güvence vermesi-depozito-) 343.(Kira sözleşmelerinde kira bedeli dışında değişiklik yapma yasağı), 344.(Kira artış oranı), 346.(Kiracı aleyhine düzenleme yasağı), 354.(Dava sebeplerinin sınırlılığı) maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmesinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanununu hükümleri uygulanır. “

KAYNAKÇA :

ARAL, Fahrettin. Prof. Dr.

Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri

AYRANCI, Hasan Prof. Dr.

Ankara 2014, Yetkin Yayınları

CERAN, Mithat

Kira Sözleşmesi-Tahliye

Yargıtay 6. HD. Tetkik Hakimi

Ankara 2012, Yetkin Yayınları

GÜNAY, Cevdet İlhan Doç. Dr.

Türk Borçlar Kanunu Şerhi

Ankara 2012, Yetkin yayınları

TUNABOYLU, Müslim

Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları

Yargıtay 6. HD. Onursal Başkanı

Ankara 2013 Yetkin Yayınları

YAVUZ, Cevdet Prof. Dr.

Borçlar Hukuku Dersleri

İstanbul 2014 BETA