# KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

**I. Borçlar Kanunu’nun kiraya ilişkin genel hükümlerine (TBK m. 299- 338) göre sona erme sebepleri**

**a) Belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin dolması**

Taraflar kira sözleşmesi için, açık veya örtülü bir irade beyanıyla bir süre belirlemişlerse, kira sözleşmeleri kararlaştırılan sözleşmenin sonunda, herhangi bir bildirime gerek olmadan, kendiliğinden sona erer. TBK m. 327/ II’ye göre, “Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür”.

**b) Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimi (TBK m. 328- 330)**

Fesih bildirimi, hukuki niteliği itibariyle varması gereken bir irade beyanıyla kullanılan bozucu yenilik doğuran haktır. TBK m. 328 vd. anlamında fesih bildirimiyle kira sözleşmesinin olağan sona erebilmesi için, bildirim süresine uyulması ve fesih dönemi (vade) sonunun dolması gerekir. Tarafların fesih bildirimi yoluyla süresiz sözleşmeyi sona erdirebilmesi için haklı bir sebebin bulunması ve bunun kanıtlanması gerekmez. Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildirimi yoluyla sözleşmenin sona ermesi TBK m. 347 vd. da düzenlenmiştir. TBK m. 347/ I konut ve çatılı işyeri kiralarında bu hakkı sadece kiracıya vermiştir.

Aksine bir anlaşma yoksa, taşınmaza veya taşınır yapılara (TMK m. 728) ilişkin kira sözleşmelerinde yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için; böyle bir adetin bulunmaması halinde altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyularak feshedilebilir (TBK m. 329). Taşınırlara ilişkin kira sözleşmelerinde, taraflardan her biri üç gün önceden yapılacak fesih bildirimi ile her zaman feshedebilir (TBK m. 330/ I). Bununla beraber, TBK m. 330/ II’ye göre, “Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildirimiyle sona erdirebilir.

Kira sözleşmesinin fesih bildirimi yoluyla sona erdirilebilmesi için, bu bildirimin, taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında, fesih vadesinin sona ermesinden üç ay önce yapılması gerekir (TBK m. 328). Taşınır kiralarında, bu süre kural olarak üç gün (TBK m. 330/ I), TBK m. 330/ II anlamında taşınır kiralarında üç aylık kira döneminin bitiminden bir ay önce yapılmalıdır. Fesih bildirimi, kural olarak herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır. Konut veya çatılı işyeri kiralarında, fesih bildiriminin geçerliliği yazılı şekil şartına bağlanmıştır (TBK m. 348).

**c) Kiraya verenin kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun ihlal etmesi sebebiyle sözleşmeyi feshetmesi (TBK m. 316/ II- III)**

Kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşularına saygı gösterme borcuna aykırı davranması halinde, konut veya çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin kiracıya yazılı bir ihtar göndererek, otuz gün içinde bu aykırılığı gidermemesi halinde sözleşmeyi feshedeceğini bildirmesi gerekir; diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren önceden ihtarda bulunmadan, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (TBK m. 216/ II).

Buna karşılık, konut veya çatılı işyeri kiralarında, kiralanana kasten ağır bir zarar verilmesi, kiracıya süre vermenin faydasız olacağının anlaşılması, bu borcun ihlalinin kiraya veren veya aynı binada oturanlar ile komşular için çekilmez olması halinde kiraya veren yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir (TBK m. 216/ III).

**d) Kiracının temerrüdü (TBK m. 315)**

TBK m. 315’e göre, “Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir (f.I). Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar (f. II)”.

Yukarıda sayılanlar dışında;

TBK m. 331/ I, kira sözleşmesinin taraflardan her birine, kendisi için sözleşmeye devamı çekilmez kılan bir önemli sebebin bulunması halinde, sözleşmeyi yasal bildirim süresine uyarak her zaman fesih hakkı tanımaktadır.

TBK m. 332 gereğince kiralananın tesliminden sonra kiracının iflas etmesi yani iflasın açılması halinde kiraya veren işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir (f. I). Bu süre içinde güvence verilmediği takdirde, kiraya veren herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir (f. II).

Kiracının ölmesi halinde, onun mirasçıları yasal fesih bildirim süresine (TBK m. 328- 330) uyarak en yakın fesih dönemi için sözleşmeyi feshedebilirler (TBK m. 333). Buna göre, kiracının ölümü üzerine kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez.

**II. Konut veya çatılı işyeri kiralarında kira sözleşmesinin sona ermesi**

**1. Türk Borçlar Kanunu’nun genel hükümlerine göre sona erme**

Kira sözleşmesinin genel hükümlerinde düzenlenen ve sözleşmeden doğan borcun ihlali nedeniyle tarafların sözleşmeyi sona erdirme imkânları, aksine düzenleme olmadıkça konut veya çatılı işyeri kiralarında da uygulanır.

**2. Kira sözleşmesinin fesih bildirim yoluyla sona ermesi**

TBK m. 347/ I’e göre, “Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir”.

Bu tür sözleşmelerde kiracı her zaman; kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK m. 347/ II). Bildirimin geçerliliği konut veya çatılı işyeri kiralarında yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.

TBK m. 349’a göre, “Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.

TBK m. 356’ya göre, “Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte aynı konutta oturanlar, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, taraf olarak kira sözleşmesini sürdürebilirler”.

**3. Tahliye davası açma yoluyla (TBK m. 350- 356)**

Kiraya veren, ancak TBK m. 350, 351 ve 352’de öngörülen sebeplere dayanarak tahliye davası açabilir.

TBK m. 353’e göre, “Kiraya veren, en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır”.

Kiraya veren, ihtiyaç (gereksinim) sebebiyle kiralananın boşaltılmasını sağladığı takdirde, haklı bir sebep olmaksızın , kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz (TBK m. 355/ II).

Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski haliyle, haklı bir sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz.

Tahliye Sebepleri,

* Kiraya verenin konut veya işyeri ihtiyacı

Kiraya veren, TBK m. 350/ III uyarınca, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya ilişkin genel hükümlere ( TBK m. 328- 329) göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava edebilir. TBK m. 351’e göre, “Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir (f. I). Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirme hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir (f. II)”.

* Kiralananın yeniden inşası ve imar

TBK m. 350/ II uyarınca kiraya veren, kira sözleşmesini, belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.

* Kiracının yazılı tahliye taahhüdü

TBK m. 352/ I hükmüne göre, “kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir”.

* İki haklı ihtar sebebiyle tahliye (TBK m. 352/ II)

TBK m. 352/ II’ye göre, “Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir”.

* Kiracının veya eşinin aynı belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunması

TBK m. 352/ III’e göre, “Kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutu bulunması durumunda kiraya veren, kira sözleşmesinin kurulması sırasında bunu bilmiyorsa, sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir”.