**KULLANDIRMA AMACI GÜDEN SÖZLEŞMELER-ADİ KİRA SÖZLEŞMESİ**

TBK m. 299’da yapılan tanıma göre, “kira sözleşmesi, bir şeyin kullanılmasını ve kullanılması ile birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”.

Kira sözleşmesi rızaî bir sözleşmedir. Kira sözleşmesi karşılıklı borç doğuran ve ivazlı bir sözleşmedir.

Kira sözleşmesi devamlı borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için gerekli ilk şart, tarafların kiralananın kullanılmasını bir ücret karşılığında devri konusunda anlaşmış olmalarıdır. Kira sözleşmesinin geçerliliği, kural olarak herhangi bir şekil şartına bağlı değildir.

Âdi kira sözleşmesinin konusunu cismanî bir varlığı olan menkul veya gayrimenkul bir şey teşkil eder. Âdi kira sözleşmesiyle, kiralayan kira konusu şeyin kullanılmasını kiracıya devreder. Kiralayanın kullanmayı devir borcu, sadece kiralananın teslimiyle yerine getirilmiş olmaz; kiralayan, aynı zamanda, kira sözleş­mesinin devamı esnasında kiralanan şeyi kullanmaya elverişli bir şekilde bulundurmakla da yükümlüdür.

Kira sözleşmesi niteliği itibariyle ivazlı bir sözleşmedir; kiralananı kullanma karşılığında bir miktar para ödemek, kiracının aslî edim yükümlerindendir.

Fiil ehliyetine sahip her gerçek veya tüzel kişi, kiralayan sıfatıyla kira sözleşmesini kurabilir. Fiil ehliyetine sahip her hukuk süjesi kiracı sıfatıyla kira akdi kurabilir.

Kira sözleşmesinin kurulması herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır; kural olarak, sözlü olarak veya delâlet edici bir irade beyanıyla (zımnen) kurulabilir.

Kira sözleşmesinde kiralananın kullanılması belirli bir süre için kiracıya devredilir. Ancak, kira sözleşmesinin kurulabilmesi için tarafların kira süresini belirlemiş olmaları şart değildir; kira süresinin belirlenmesi sözleşmenin kurulması için zorunlu bir unsur olmayıp, kira sözleşmesinin sona ermesi açısından önem taşımakta ve bu nedenle kanunda bunun düzenlenme zorunluluğu doğmuştur.

Belirli süreli kira sözleşmesi, fesih beyanına gerek olmadan, kararlaştırılan sürenin dolmasıyla sona erer. Belirsiz süreli kira sözleşmesi, hem fesih bildirimi (TBK m. 328) hem olağanüstü fesih yoluyla (TBK m. 330) veya ikale sözleşmesi ile sona erdirilebilir.

Konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmesi de belirli veya belirsiz süreli olarak kurulabilir. TBK m. 347/I’e göre, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerde kira sözleşmesinin biriminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı şartlarla uzatılmış sayılır. Oysa kiraya veren için böyle bir hak tanınmamıştır. Ancak kiraya veren on yıllık uzama süresinin sonunda, bu süreyi takip eden her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak suretiyle, herhangi bir sebep göstermeden sözleşmeyi sona erdirebilir.

Buna karşılık, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından evvel on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilir.

Kaynak: Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Hükümler