

AYLİN HEKİM

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ
KİRA SÖZLEŞMELERİNİN
BİLDİRİM YOLUYLA
SONA ERMESİ
(TBK m. 347)**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	VII
İÇİNDEKİLER	IX
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XIII
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA ÖZGÜ HÜKÜMLERİN UYGULAMA ALANI

I. GENEL OLARAK KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ DÜZENLENMESİ	5
A. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'ndan Önceki Dönem.....	5
B. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Dönemi	8
C. Özel Düzenleme Sebebi.....	10
II. UYGULAMA ALANI	13
A. Genel Olarak.....	13
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları.....	15
1. Konut Kirası	15
2. Çatılı İşyeri Kirası	19
3. Konut ve İşyeri Olarak Ortak Kullanılan Taşınmazlarda Durum.....	26

C. Kullanımı Konut veya Çatılı İşyeri Kiracısına Bırakılan Eşyalar	27
D. Kamu Kurum ve Kuruluşları Tarafından Yapılan Kira Sözleşmeleri	29
III. UYGULAMA ALANI DIŞINDA BIRAKILAN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARI	33
A. Genel Olarak	33
B. Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Altı Ay veya Daha Kısa Süreyle Kiralanması	34
IV. UYGULAMA ALANINA İLİŞKİN TBK M. 339 HÜKMÜNÜN HUKUKİ NİTELİĞİ	38

İKİNCİ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA
SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERME
SEBEPLERİNDEN FESİH BİLDİRİMİ

I. GENEL OLARAK BİLDİRİMİN HUKUKİ NİTELİĞİ	41
II. BELİRLİ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ	44
A. Belirli Süreli Kira Sözleşmelerinin Genel Esasları	44
B. Kiracının Bildirimi	47
1. Genel Olarak	47
2. Bildirimde Bulunacak Kimse ve Bildirimin Muhatabı	48
3. Kiracının Bildirimde Bulunabileceği Kanuni Süre	49
4. Kiracının Hiç veya Kanuni Süreye Uygun Bildirimde Bulunmamasının Doğurduğu Hukuki Sonuçlar	53
a. Sözleşme Süresinin Kendiliğinden Uzaması	53
b. Sözleşme Süresinin Uzamasının Borç İlişkisine Etkisi	56
5. Kiracının Bildirimine Rağmen Sözleşme İlişkisinin Devam Ettirilmesi Sorunu	61
C. Kiraya Verenin Bildirimi	62
1. Genel Olarak	62

2. Bildirimde Bulunacak Kimse ve Bildirimin Muhatabı	63
3. Kiraya Verenin Bildirimde Bulunabileceği Kanuni Süre	64
a. Genel Olarak.....	64
(1) On Yıllık Uzama Süresi	64
i. Sürenin Başlangıcı.....	67
ii. Sürenin Hukuki Niteliği	74
iii. Uzama Süresi Dolmadan Yeni Bir Kira Sözleşmesinin Kurulması Durumu	77
(2) Üç Aylık Fesih Bildirim Süresi	79
III. BELİRSİZ SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE FESİH BİLDİRİMİ.....	87
A. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinin Genel Esasları.....	87
B. Kiracının Bildirimi	89
1. Genel Olarak.....	89
2. “Her Zaman” Sona Erdirebilme	90
3. Fesih Dönemi ve Fesih Bildirim Süresi	90
C. Kiraya Verenin Bildirimi	95
1. Genel Olarak.....	95
2. On Yıllık Süre	96
3. Fesih Dönemi ve Fesih Bildirim Süresi	97

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

FESİH BİLDİRİMİNİN HÜKÜM İFADE ETMESİ İÇİN ARANAN ŞARTLAR

I. BİLDİRİMİN GEÇERLİLİĞİ	99
A. Genel Olarak.....	99
B. Bildirimin Şekli	100
1. Yazılı Şekil Şartı.....	100
2. Yazılı Şekil Şartına Uyulmamasının Sonuçları	102
II. KİRALANANIN AİLE KONUTU OLMASI DURUMU.....	105
A. Genel Olarak	105

B. Kiralananın Aile Konutu Olması	107
1. Aile Konutunun Genel Özellikleri.....	107
2. TBK m. 349 Hükümü Bakımından Aile Konutu Niteliğinin Bulunması Gereken An	112
C. Kiralananın Aile Konutu Olması Durumuna Bağlıanan Hukuki Sonuçlar.....	113
1. Kiracının Feshinde Diğer Eşin Rızası	113
a. Genel Olarak.....	113
b. Genel Kural: Kiracının Feshinde Sözleşmeye Taraf Olmayan Diğer Eşin Rızasının Aranması	115
c. Bazı Hallerde Hâkimin Müdahalesine Başvurma Yolunun Açık Olması.....	122
2. Kiracı Olmayan Eşin Kira Sözleşmesinin Tarafı Sıfatını Kazanması ve Bunun Sonuçları.....	125
3. Evlilik Birliğinin Boşanma ile Sona Ermesi Halinde Kiralanan Aile Konutunun Akıbeti	131
SONUÇ	137
KAYNAKÇA.....	143