



**TÜRK HUKUKUNA GÖRE
KİRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN HAKLARI
SORULAR & CEVAPLAR**

23 Mayıs 2022

-

**RIGHTS OF THE PARTIES IN LEASE AGREEMENT
UNDER TURKISH LAW
QUESTIONS & ANSWERS**

23 May 2022

1-Kira Sözleşmesi Kiraya Veren Tarafından Nasıl Sona Erdirilebilir?

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun ("TBK") 347. maddesi kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından sonlandırılmasını düzenlerken belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımına gitmiştir.

Belirli süreli sözleşmelerde;

- 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 ise;

- Kiraya veren kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildirimiyle kira sözleşmesini sona erdirebilir.

Fesih bildirimi TBK m. 348 gereğince yazılı olarak yapılmak zorundadır. Bildirimin yazılı yapılmadığı hallerde yapılan fesih bildirimi geçersiz olacaktır.

2- Kira Sözleşmesi Kiracı Tarafından Nasıl Sona Erdirilebilir?

Türk Borçlar Kanunu'nun 347. Maddesinde kira sözleşmesi, kiracı tarafından feshedilirken yine belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmesi ayrımı yapılmıştır.

Belirli süreli kira sözleşmesinin kiracı tarafından bildirim yolu ile feshedilebilmesi için; sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce yazılı olarak bildirimde bulunarak kira

1-How Can The Lease Agreement Be Terminated By The Landlord?

Article 347. of the Turkish Code of Obligations ("TCO") No. 6098 regulates the termination of the lease agreement by the landlord, while allocating it as a definite and indefinite term of lease agreement.

In order to terminate agreements of definite term;

- The landlord cannot terminate the agreement based on the expiration of the agreement term. At the end of the 10-year extension period, the tenant may terminate the agreement without cause, provided that they give at least 3 months of notice before the end of each extension year following this period.

In the indefinite period of lease agreements;

- After ten years from the commencement of the lease, the landlord may terminate the tenancy agreement with a notice of termination in accordance with the general provisions.

Notice of termination Article 348 of TCO, notice of termination must be done in writing. If not, then the notice of termination will be invalid.

2-How Can The Lease Agreement Be Terminated By The Tenant?

In Article 347. of the TCO, a distinction is made between definite and indefinite lease agreements for the situation in which the lease agreement is terminated by the lessee.

sözleşmesini feshedeceğini kiralayana bildirmesi gerekmektedir.

Belirsiz süreli sözleşmelerin nasıl sona erdirileceği hususu aynı kanun maddesinin 2. Fıkrasında düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracılar her zaman genel hükümlere göre fesih bildiriminde bulunarak sözleşmeyi sona erdirebilirler.

3-Kira Sözleşmesine Göre Kira Bedeli Nasıl Artırılabilir?

Kira sözleşmesine göre kira artırımının yapılması için, tarafların kira bedeli artırımını konusunda anlaşmalarının olup olmadığı önem taşımaktadır.

Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının geçerli olabilmesi için, kira bedelindeki artışın bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre belirlenmesi gerekmektedir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Kiraya veren ile kiracı arasında kira bedelinin artırımını konusunda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla

In order for the tenant to terminate the lease agreement of definite period by notification, the tenant must inform the landlord that they will be terminating the agreement by providing a written notice at least fifteen days before the end of the agreement term.

The issue of how to terminate indefinite-term agreements is regulated in the 2nd paragraph of the same article of the law. Under this regulation, tenants can always terminate the agreement by issuing a notice of termination in accordance with the general provisions.

3-How Can The Rent Increase According To The Lease Agreement?

In order to make the increase according to the lease agreement, it is important whether there is an agreement on the rent increase.

In order for the parties' agreements on the rental price to be implemented in the renewed leasing periods to be valid, the increase in the rent must be determined according to the twelve-month averages in the CPI of the previous rental year.

If an agreement has not been made between tenant and landlord to increase the rent, the rent is determined by the judge, taking into consideration the situation of the lessee, provided that it does not exceed the change rate

hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

4-(5) yıllık Kira Döneminin Sonunda Kiraya Veren Hakları Nelerdir?

Kiraya verenin, 5 yıllık kira dönemi sona eren kiracısına karşı hakları TBK'nın 344-345. Maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde, taraflar arasında anlaşma olup olmadığına bakılmaksızın kiraya veren tarafından kira tespit davası açılabilir. Bu dava ancak kira sözleşmesi varsa ve davacının davayı ikame etmekte hukuki yararı varsa açılabilir.

Kiraya verenin bir yıllık kira döneminin sona ermesine en az 30 gün kala yazılı ihtarda bulunması veya dava açması durumunda, mahkeme tarafından ortaya konulan tespit kararı, yenilenen kira döneminin başlangıç tarihinden itibaren geçerlilik kazanacaktır. Mahkeme tarafından yapılacak yargılamada; gayrimenkulün durumu, emsal taşınmazlar, TÜFE artış oranı, hakkaniyet ve sair hususlar dikkate alınacak ve buna göre bir kira bedeli tespit edilecektir.

5- Kiraya Veren İhtiyaç Duyması Nedeni ile Kiracının Tahliyesini İsteyebilir Mi?

Kiraya verenin kiracıyı gereksinimi nedeniyle nasıl tahliye edebileceği hususu TBK'nın 350

according to the twelve-month averages in the CPI of the previous leasing year.

4-What Are The Rights of the Landlord at the End of the 5-year Leasing Period?

The rights of the landlord against the tenant whose 5-year lease period has expired are regulated in Articles 344 and 345 of the TCO. According to this, regardless of whether there is an agreement between the parties, the lease determination case can be filed in lease agreements for more than five years. This lawsuit can only be filed if there is a lease agreement and the plaintiff has a legal interest in filing the lawsuit.

In case the landlord gives a written notice or files a lawsuit at least 30 days before the expiry of the one-year lease period, the determination decision made by the court will become valid as of the start date of the renewed leasing period. In the judicial progress, the condition of the real estate, comparable real estate, CPI increase rate, equity and other issues will be taken into consideration and a rent will be determined accordingly.

5-Can The Landlord Request The Evacuation Of The Tenant Due To The Need?

How the landlord can evacuate the tenant due to needs is regulated in Articles 350 and 351 of the TCO. According to these regulations, in

ve 351. Maddelerinde düzenlenmiştir. Bu düzenlenmelere göre kiraya verenin, kiracının tahliyesini isteyebilmesi için; kiraya verenin kendisinin, altsoyunun, üstsoyunun, eşinin veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kiralanan taşınmazı iş yeri veya konut olarak kullanma zorunluluklarının mevcut olması gerekmektedir.

Gereksinimin zorunlu olması durumunda belirli süreli kira sözleşmelerinde süre bitiminde, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise fesih bildirim sürelerine uyarak kiracıya tahliye davası açılabilir.

6- Tahliye Taahhütnamesi Nedir?

Tahliye taahhütnamesi kiracının kiralanan taşınmazı belirli bir tarihte tahliye etmeyi kabul ettiğine dair beyanını içeren belgedir. Ancak tahliye taahhütnamesinin geçerli olması için bazı özellikleri taşıması gerekmektedir.

- Tahliye taahhütnamesi yazılı şekilde yapılmalıdır.
- Tahliye taahhütnamesi kiracı tarafından ya da kiracının bu konuda özel olarak yetkilendirdiği temsilcisi tarafından imzalanmalıdır.
- Kiralanan yerin tahliye edileceği tarih belirlenmiş olmalıdır.

Tahliye taahhütnamesinin kira sözleşmesinin imzalandığı sırada ya da imzalanmadan önce yapılmaması gerekir.

order for the landlord to request the eviction of the lessee, the landlord herself, its descendants, superiors, spouses or dependents as per the law should have the necessity to use the leased immovable as a workplace or residence.

In case of necessity, an eviction lawsuit can be filed against the tenant after the expiry of the term in fixed-term lease agreements and the termination notice period in indefinite-term lease agreements.

6- What is The Eviction Notice?

An eviction notice is a document which includes the tenant's declaration regarding to evacuate the property on a certain date. However, in order for the eviction notice to be valid, it must have certain characteristics.

- The eviction notice must be made in writing.
- The eviction notice must be signed by the tenant or by the tenant's representative specifically authorized in this regard.
- The date on which the property will be evacuated must be determined.

Eviction notice should not be given at the time of or before the signing of the lease. In other words, an eviction notice must be made after the delivery of the leased property to the tenant. Otherwise, the eviction letter will be invalid.

Diğer bir deyişle kiralanan taşınmazın kiracıya tesliminden sonra tahliye taahhünamesinin yapılması gerekmektedir. Aksi halde düzenlenen taahhüname geçersiz olacaktır.

7- Kiraya Veren Tahliye Taahhünamesi ile Kiracının Tahliyesini Nasıl İsteyebilir?

Geçerli bir tahliye taahhünamesine dayanan kiraya veren, taşınmazın tahliyesini iki şekilde talep edebilir.

- İlk olarak kiraya veren kiracıya tahliye davası açabilir. Ancak bu davanın kiracının taşınmazı tahliye etmeyi beyan ettiği tarihten itibaren bir aylık süre içerisinde açılması gerekmektedir.
- İkinci seçenek ise icra dairesine başvurmaktır. Kiraya veren icra dairesi aracılığı ile tahliye taahhünamesine dayanılarak tahliye emri düzenlenmesini isteyebilir.

8-Kiralananın Taşınmazın El Değiştirmesi Halinde Yeni Sahibine Tanınan Haklar Nelerdir?

Kiracı, kiralanan taşınmazı kullanırken taşınmazın sahibi; satış, bağışlama, adi ortaklık sözleşmesi, miras gibi farklı yollarla değişebilir. Bu durumda yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir ve kiracı kiralananı kullanmaya devam eder.

7- How Can the Landlord Request the Evacuation of the Tenant with the Eviction Notice?

The landlord, based on a valid eviction letter, can demand the eviction of the real estate in two ways.

- First of all, the landlord can file an eviction lawsuit against the tenant based on the eviction notice. However, this lawsuit must be filed within one month from the date on which the tenant declares that will leave the property.
- The second option is to apply for enforcement office. The landlord may request an evacuation order based on the eviction letter through the enforcement office.

8-What Are The Rights Granted To The New Owner in the Case of the Leased Change of Ownership?

When the tenant uses the property, the owner of the property; may change in different ways such as sale, donation, ordinary partnership agreement, inheritance. In this case, the new landlord becomes a party to the lease and the tenant continues to use the property.

In some cases, the new landlord may ask the tenant to evict the immovable. If the new landlord herself, her spouse, descendants, descendants or dependents in accordance with

Yeni malik bazı hallerde kiracıdan taşınmazı boşaltmasını isteyebilir. Yeni malikin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ya da kanun gereğince bakmakla yükümlü olduğu kişilerin taşınmazı kullanma zorunluluğu söz konusu olmuşsa kiracıya karşı tahliye davası açılabilir. Kiracıya dava açılabilmesi için kiralananı edinme tarihinden itibaren 1 ay içerisinde kiracıya yazılı bir bildirimde bulunarak 6 ay sonra tahliye etmesini talep edebilir.

İhtiyaç nedeniyle kiracının taşınmazı boşaltması sağlandıysa, haklı bir sebep olmadıkça taşınmaz kiraya veren tarafından 3 yıl süreyle başkasına kiralanamaz.

9-Kiracının Kira Bedelini Ödememesi Durumunda Kiraya Veren Hakları Nelerdir?

Kiraya veren kira ödemeyen kiracının tahliyesini farklı yollarla talep edebilir. Bunlardan birincisi, haklı ihtarname gönderme yolu ile kiracıya tahliye davası açılmasıdır. Kiracıya 1 yıl süreli kira sözleşmesinde o bir yıl içinde, daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise aynı kira yılı içinde iki haklı ihtar gönderilmesinin ardından tahliye davası açılabilir.

Bunun yanında, TBK'nın 315. Maddesi gereğince, kira bedelini ödemeyen kiracıya

the law are obliged to use the immovable, an eviction lawsuit can be filed against the tenant.

In order to file a lawsuit against the tenant, landlord may request the tenant to evict after 6 months by giving a written notice to the tenant within 1 month from the date of acquisition.

If the tenant has been provided to evict the property due to necessity, the property cannot be leased by the landlord for 3 years unless there is a justifiable reason.

9- What Are The Rights Of The Landlord In Case the Tenant Does Not Pay the Rent?

The landlord may request the eviction in different ways when tenant does not pay lease.

The first of these is to file an eviction lawsuit against the tenant by sending a justified warning letter. An eviction lawsuit can be filed after two justified warnings are sent to the tenant within that one year for a 1-year lease agreement and within the same rental year for longer-term lease agreements.

In addition, in accordance with Article 315 of the TCO, a written notice is prepared to the tenant who does not pay the rent, and it is informed that the lease agreement will be terminated if she does not pay the rent within 30 days. However, if the tenant does not pay the rent, the contract is terminated and the evacuation of the property

yazılı bir ihtar hazırlanarak kira borcunu 30 gün içerisinde ödememesi durumunda kira sözleşmesinin feshedileceği bildirilir. Buna rağmen kiracı kira bedelini ödemezse sözleşme feshedilir ve icra takibi yoluyla taşınmazın tahliyesi talep edilebilir.

10-Belirli Süreli Kira Sözleşmesi Nasıl Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi Haline Gelir?

TBK'nın 300. maddesi gereğince; kira sözleşmeleri belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir. Kira sözleşmesinin ne zaman sona ereceği kiracı ve kiraya veren tarafından belirlenmiş ise "belirli süreli kira sözleşmesi" söz konusudur. Sözleşmenin hangi tarihte sona ereceğine dair bir düzenleme mevcut değilse "belirsiz süreli kira sözleşmesi" söz konusudur.

Kira sözleşmesi, belirli bir süre için yapılmış olduğu ve susma ile yenilenmediği takdirde, bu sürenin geçmiş olmasıyla birlikte kendiliğinden sona erer . Ancak, süre geçmiş olduğu halde kiraya veren, kiracının kullanmaya devam etmesine karşı çıkmamışsa ya da kullanmasına izin vermişse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.

**Bu bültende Türk Borçlar Kanunu Kapsamındaki konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri baz alınmıştır.*

can be requested through enforcement proceedings.

10-How Does A Definite Term Lease Agreement Become An Indefinite Lease Agreement?

In accordance with article 300. of the TCO; lease agreements can be made for a definite and indefinite period. If the landlord and tenant determine when the lease will expire, there is a "definite term lease". If there is no regulation on when the agreement will expire, there is an "indefinite term lease agreement"

If the lease agreement is made for a certain period of time and is not renewed with silence it automatically terminates with the expiration of this period. However, if the landlord does not oppose the tenant's continued use or allows him to use it, although the period has expired, the lease becomes a agreement for an indefinite period.

**This bulletin is based on residential and roofed workplace lease agreements within the scope of the Turkish Code of Obligations.*

Daha fazla bilgi için:

info@ulken.av.tr

Diğer yayınlarımıza bu adresten erişebilirsiniz:

<http://www.ulken.av.tr/yayinlar/>

- Bu doküman Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Hukuki bir görüş, tavsiye veya yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Özel sorular bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

- © 2022 Ülken Hukuk Bürosu

www.ulken.av.tr

For further information:

info@ulken.av.tr

You can reach our other publications with this link:

<http://www.ulken.av.tr/publications/>

- This document is to inform the recipients concerning recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions.

- © 2022 Ülken Law Firm

www.ulken.av.tr