**Kira sözleşmesi feshi**

Kira sözleşmesi feshi, kiracıyla mülk sahibi arasında imzalanan sözleşmenin feshedilmesidir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda yer alan 347. Madde kira sözleşmesi feshi durumunu düzenlemektedir. Kira sözleşmelerinde fesih; sözleşmenin bitiş süresine en az 15 gün kala bildirilmek durumundadır. Bu bildirim; yazılı olarak yapılmalıdır.

Eğer kiracı 15 gün kala yazılı bir şekilde kira sözleşmesinin feshine dair bir bildirimde bulunmadığında; sözleşme otomatik olarak 1 yıl süreli olarak yenilenmektedir. Özellikle belirsiz süreli kiralama sözleşmesi gündeme geldiği zaman kiracının her zaman fesih bildirimi yaparak, sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır.

**Kira sözleşmesi feshi nasıl yapılır?**

Kira sözleşmesi feshi gündeme geldiği zaman karşımıza birtakım yasal prosedürler çıkar. Zira bu tarz sözleşmelerin feshi ancak yasal mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Yasal mevzuat çerçevesinde gerçekleşmeyen fesih işlemi; tek taraflı sözleşmeyi feshedenin aleyhine sonuçlara neden olmaktadır. Kira sözleşmesi feshi temel olarak 3 farklı şekilde yapılabilir.

* Bildirim yapılarak; kira sözleşmesinin feshi
* Dava yoluyla kira sözleşmesinin feshedilmesi
* Kiracıdan kaynaklı olarak kira sözleşmesinin feshi

Türk Borçlar Kanunu 347. Maddesi gereğince kira sözleşmesinin bitimine 15 gün kala ya da öncesinde kiracı, mülk sahibine sözleşmeyi feshedeceğiniz yazılı olarak bildirebilir. Böylece kira sözleşmesi; bildirim yoluyla feshedilebilir. Ev sahibi geçerli bir sebep gösterdiği halde anlaşmazlık çıktığı zaman dava açarak; davanın sonucuna göre sözleşmeyi feshedebilir. Bir de kiracıdan kaynaklı sorunlardan dolayı; icra yoluyla feshetme işlemi uygulanabilir.

**Kira sözleşmesi feshi için hangi mahkemeye gidilmeli?**

Kira sözleşmesinin feshinden kaynaklı davalara; asliye ticaret mahkemeleri bakmaktadır. Türk Ticaret Kanunu 5. Maddeye göre bu tür işlemlerde yetkili mahkeme; asliye ticaret mahkemeleridir. Bununla birlikte son zamanlarda Yargıtay içtihatlarına baktığımız zaman bu tür kira sözleşmelerinden kaynaklı davalara sulh hukuk mahkemelerinin baktığını ifade edebiliriz. Bundan dolayıdır ki kira sözleşmeleriyle alakalı olan hemen her türlü dava; sulh hukuk mahkemesine yapılmaktadır.

**Konut ve İşyeri Kira Sözleşmesi feshi**

Konut ve işyerlerinin kira sözleşmesi, uygun kriterler yerine getirildiği halde feshedilebilir. Borçlar Kanunu 347. Madde çerçevesinde konut ve çatılı işyerlerinin kiracısı olanlar; sözleşmelerin bitimine 15 gün kala yazılı bir şekilde bildirimde bulunarak; kira sözleşmesini feshedebilirler. Burada bildirimin on beş gün öncesinde yapılması şarttır. Aksi durumlarda taraflar arasında yapılan sözleşme 1 yıl süreyle tekrar yürürlülüğe girer.

Mülk sahibinin kira sözleşmesi bitiminden 15 gün öncesinde bildirim yoluyla kira sözleşmesini feshetme hakkı yoktur. Kiraya veren kişi 10 yıllık uzama süresi sonunda bu sürenin bitmesine en az 3 ay kaldığında bildirimde bulunarak; herhangi bir sebep de göstermeden; kira sözleşmesini feshedebilir. Bir de kiracıdan kaynaklı olarak birtakım sorunların varlığı; tek taraflı olarak fesih işleminin yapılabilmesini mümkün kılar.

**Kira Sözleşmesinin Feshedilmesi ve Tahliye Davası**

Şayet kira sözleşmesi feshedildiği halde kiracı daha önceden taahhüt ettiği gibi belirlenen tarihte evi boşaltmazsa tahliye davası açılmaktadır. Mülk sahibi böyle durumlarda yazılı olarak aldığı tahliye taahhüdünün geçmesine rağmen kiracının kiralanan yeri boşaltmaması üzerine icra dairesi aracılığıyla dava açabilir. Böylece icra dairesi marifetiyle mülkün boşaltılmasına yönelik olarak yasal prosedür başlamış olur.

Kira sözleşmesi feshi sonrasında tahliye davasının açılması için yasal prosedürlere uygun davranmak gereklidir. Burada fesih işleminin kurallara uygun bir şekilde yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde mülk sahibi açtığı davayı kaybedebilir. Bir de kiracının kiralanan yeri boşaltacağına dair taahhütte bulunması da gerekmektedir. Ancak bu sayede mülk sahibi davayı kazanabilir.

İlginizi Çekebilir:

**Kira Sözleşmesinin On Yıllık Uzama Süresi Sonunda Feshi**

Bilindiği üzere mülk sahibinin kira sözleşmesini herhangi bir sebep göstermeden tek taraflı feshetme yetkisi bulunmaz. Yani kiraya veren, kira sözleşmesinin bitiyor olmasını gerekçe göstererek; sözleşmeyi feshedemez. Ancak şayet kira sözleşmesi 10 yıllık süreyi doldurmuş ve uzama süresi gelmişse; böyle durumlarda kiraya verenin fesih hakkı bulunmaktadır.

Kira sözleşmesinin 10 yıllık uzama süresi sonunda feshi işleminin yapılabilmesi için kiraya verenin mutlaka en az 3 ay öncesinde bildirimde bulunması gerekmektedir. Bu bildirim işleminde kiraya verenin herhangi bir sebep öne sürmesi de gerekmez. Böylece kira sözleşmesi 10 yılın sonunda feshedilebilir.

**Ev sahibi kira sözleşmesi feshi**

Ev sahibinin kira sözleşmesini feshedebilmesi, yasal çerçevede gerçekleştirmesi gerekir. Bu aşamada ev sahibinin genel kural olarak 10 yılı doldurmamış olan kira sözleşmelerinde tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetme hakkı yoktur. Gayrimenkul sahibi kira sözleşmesinin 10 yılı doldurması sonrasındaki süreyi takip eden 1 yıllık sürecin sonunda sözleşmeye 3 ay kaldığında kiracısından evi boşaltmasını talep edebilir.

Eğer bir konutu farklı birisi satın aldıysa böyle durumlarda kira sözleşmesinin feshedilmesi gündeme gelebilir. Konutun yeni sahibi evi kullanma ihtiyacını belirterek; evi satın alma tarihinden sonraki 1 aylık süre içerisinde yazılı olarak bildirimde bulunabilir. Kiracı evi boşaltmadığı takdirde 6 ay sonrasında dava açarak; kira sözleşmesini feshedebilir.

**Noterden kira sözleşmesi feshi**

Genel kural gereği olarak kira sözleşmesinin feshinin yazılı olarak karşı tarafa bildirilmesi gerekmektedir. Sözlü bir şekilde yapılan fesih bildiriminin bir geçerliliği bulunmaz. Ayrıca kira sözleşmesine dair fesih bildiriminin noter aracılığıyla bildirilmesine gerek yoktur.

Kira sözleşmesinin feshine yönelik olarak yazılı bildirimin noter kanalıyla yapılması; bildirim içeriğinin ispatlanmasını daha pratik kılmaktadır. Aksi durumlarda taraflar arasında bir uyuşmazlık olursa; fesih bildiriminde bulunan taraf, yazılı bildirimi ispat edemeyebilir. Böyle durumlarda da kira sözleşmesi devam eder.

**Şehir Değişikliği Nedeniyle Kira Sözleşmesi Feshi**

İnsanlar yeni bir eve taşındıklarında bu evi kiraladıklarına dair bir sözleşme imzalamaktadır. Bu sözleşme çeşitli sebeplerle fesih edilebilmektedir. **Kira sözleşmesi** feshi için kiracı olan kişinin başka bir şehre taşınması sebep olarak gösterilebilir. **Şehir değişikliği nedeniyle kira sözleşmesi feshi**ile ilgili olarak kanundaki maddelere bakmak uygun olacaktır.

Şehir değişikliği yapan kiracı sözleşmeyi feshedebilir. Kanuna göre çekilmez durumlarda kira sözleşmesi feshedilebilir. Kiracının başka bir şehre atanması hali bu çekilmez durumlar arasında gösterilmektedir. Çekilmezlik halinin meydana gelmesi durumunda taraflardan her biri, fesih süresine uymak şartıyla sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilmektedir. Yani bir şehirden başka bir şehre tayin yoluyla gitmek kira sözleşmesini feshi için yeterlidir.

**Kira Sözleşmesi Tek Taraflı Feshedilir mi?**

Kira sözleşmesi iki tarafın karşılıklı anlaşarak imzaladıkları bir anlaşmadır. Kira sözleşmesi yapılırken belirli bir süre için veya belirsiz süreli sözleşmeler imzalanabilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracı her zaman, ev sahibi ise kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra sözleşmeyi feshetme hakkına sahip bulunmaktadır. Fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda taraflardan biri tek taraflı olarak kira sözleşmesini fesh edebilmektedir.

**Kira sözleşmesi tek taraflı feshedilmesi**belirlenen durumlarda gerçekleşebilmektedir. Borçlar Kanunu’ nun 350. maddesinin 1. fıkrasına göre ev sahibi tek taraflı olarak kira sözleşmesini fesh edebilir.  Ev sahibi kendisi, eşi, birinci dereceden bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ya da işyeri ihtiyacı için mülkün boşaltılmasını isteyebilir. Bu durumda ev sahibi tek taraflı olarak kira sözleşmesini fesh edebilmektedir.

**2023 Kira Sözleşmesi Feshi Ücreti Ne Kadar?**

Kiracı ile ev sahibi arasında yapılan kira sözleşmesinin feshedilmesi belli şartlara bağlı bulunmaktadır. Hiçbir sebep olmadan sözleşmenin feshedilmesi karşılığında belli bir ücret alınıp alınmadığına bakmak gerekmektedir. Türk Borçlar Kanunu madde 355’e göre kiraya veren kişi sözleşmenin imzalanmasına aykırı davranılması durumunda mülk sahibi eski kiracısının en son ödediği bir yıllık kira bedelinden az olmayacak şekilde kiracıya tazminat ödemek zorundadır.

**2023 kira sözleşmesi feshi ücreti ne kadar**olduğuna dair sorular sorulmaktadır. Mülk sahibinin kiracıyı sözleşmeyi feshederek erken tahliye ettirmesinin sonunda TBK 355. Maddeye göre kiracı tazminat davası açma hakkına sahip olmaktadır. Kiracı erken tahliyeden kaynaklı kira kaybı için talepli tazminat davası açılabilmektedir.

**1 Yıllık Kira Sözleşmesi Feshi Ücreti**

Kira sözleşmesinin feshedilmesinde süre çok önemlidir. 1 yıllık kira sözleşmesinin feshedilmesi için öncesinde tahliye konusunda bir süre verilmesi zorunludur. Kira sözleşmesi iki yolla feshedilebilir. Bu yollara dava yolu ile fesih işlemi diğeri de bildirim yoluyla sözleşmenin feshedilmesidir. **1 yıllık kira sözleşmesi feshi** konusunda mülk sahibinin her yıl için sözleşmenin bitimine 3 ay kala bildirimde bulunmak gerekmektedir. Bu bildirim 10 yılı geçen kiracılar için söz konusu olmaktadır.

**1 yıllık kira sözleşmesi feshi ücreti**için kiracının haber verilmeden çıkarılması durumunda kiracı dava açabilir. Açılacak olan tazminat davasında mülk sahibi eski kiracısının en son ödediği bir yıllık kira miktarı üzerinden bu miktardan az olmayacak şekilde kiracıya tazminat ödemek zorundadır.

**Kira Sözleşmesi feshi ayıptan sorumluluk**

[Türk Borçlar Kanunu 308.](https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf) Maddeye göre; kiraya veren taraf; kusuru bulunmadığı ispatlanmadıkça; kiralanan yerin ayıplı olmasından dolayı ortaya çıkan zararı kiracı tarafa ödemekle yükümlüdür. Bu hükme; kira sözleşmesi feshi ayıptan sorumluluk denir.