

**Konut ve Çatılı İşyerleri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Feshinde 10 Yıllık Uzama Süresinin Başlangıcına Dair Bilgi Notu**

**Stj. Av. Duygu Belen CUMHURİYET**  
**-Gültekin Hukuk Bürosu-**

**Giriş**

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesi konusu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("**TBK**") 347. maddesi ile düzenlenmiştir. Söz konusu maddesinin birinci fıkrası gereğince konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi feshedemez. 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 sözleşmeyi sona erdirebilir. Söz konusu on yıllık uzama süresinden ne anlaşılması gerektiği ve kiraya verenin fesih hakkını en erken ne zaman kullanabileceği öğretide tartışma konusu olup, bu çalışma ile "**Kiraya verenin bildirim yoluyla fesih hakkı**", öğretideki görüşler ve Yargıtay uygulamaları ışığında değerlendirilecektir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, belirli süreli veya belirsiz süreli olarak kararlaştırılabilen sözleşmelerdir. Kanunun belirsiz süreli kira sözleşmelerinin bildirim yolu ile feshini düzenleyen 347. maddesinin 2. fıkrası: "**Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.**" şeklindedir. Madde içeriğinden kiraya veren tarafından fesih bildiriminin en erken kira sözleşmesinin başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra yapılabileceği açık olup, bu konuda bir tartışma bulunmamaktadır.

Belirli süreli kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla feshi ise TBK'nin 347. maddesinin 1. Fıkrasında: "**Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş 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.**" şeklinde düzenlenmiştir. Görülmektedir ki, kiraya verenin söz konusu fesih hakkını kullanabilmesi için on yıllık uzama süresinin dolmuş olması bir ön şart olarak düzenlenmiştir.

**On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıcı Ne Zamandır?**

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarda on yıllık uzama süresinin ne zaman başlayacağı ve mevcut kira süresinin on yıllık süreye dahil edilip edilmeyeceği kanunda açıkça belirtilmemiş olup; bu konuda öğretide farklı görüşler bulunmaktadır.

Azınlıkta kalan görüşe<sup>1</sup> göre; sözleşmede öngörülen kira süresi, on yıllık uzama süresine dâhil edilmelidir. Böylece on yıllık süre, sözleşmenin hükümlerini doğurmaya başladığı kira süresinin başlangıcı anından itibaren işlemeye başlayacaktır. Bu görüşün savunucularına göre maddenin yorumlanmasında amaçsal yorum benimsenmeli ve kanun koyucunun iradesinin; kiraya verenin menfaatlerinin gözetilmesi olduğu, bu nedenle belirsiz süreli sözleşmelerin feshi ile aynı doğrultuda, on yıllık makul sürenin öngörüldüğü kabul edilmelidir. Ancak bu yöndeki görüşün kabulü Türk Borçlar Kanunu'nun 26. maddesinde düzenlenen **"Sözleşme Serbestisi İlkesi"**ne aykırılık teşkil etmektedir. Nitekim bu durumda tarafların iradeleri ile belirledikleri kira sözleşmesi süresinin bir önemi kalmamakta ve tüm sözleşmeler için on yıllık süre tayin edilmiş olmaktadır.

Öğretideki hâkim görüş ve Yargıtay uygulaması ise on yıllık uzama süresinin, taraflarca belirlenen *kira süresinin bitiminden sonra* başlaması gerektiği yönündedir. Kiraya veren, on yıllık uzama süresinin tamamlanmasının ardından işlemeye başlayacak olan her bir yıllık uzama yılının bitiminden en az üç ay önce yapacağı bildirim ile hiçbir sebebe bağlı olmaksızın fesih hakkını kullanabilecektir. Bu durumda örneğin 5 yıl süreli bir kira sözleşmesi akdedildiğinde kiraya veren en erken 15. kira yılının (5 yıl kira süresi + 10 uzama yılı) bitiminden itibaren söz konusu sözleşmeyi (16. kira yılının başlamasına en geç 3 ay kala) feshedebilir. Bu yöndeki yorum kanunun lafzı ve amacı ile uygun düşmektedir. Nitekim kanun koyucu belirsiz süreli kira sözleşmelerinin feshini düzenleyen fıkradan farklı olarak **"uzama süresi"** kavramını kullanmıştır.

Yargıtay uygulaması<sup>2</sup> da öğretideki hâkim görüş doğrultusunda olup; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 25.05.2021 tarihli, 2017/458 Esas ve 2021/614 Karar sayılı kararında: *"Kanun koyucunun iradesi ilk sözleşme tarihinin ölçü alınması olsaydı, uzama süresi kavramını hiç kullanmayıp kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra diyerek, belirli süreli kira sözleşmelerinde kira ilişkisinin sona ermesini hükme bağlardı. Bu nedenle her yapılan kira sözleşmesi bir yeni sözleşme olarak kabul edilecektir ve bu sözleşmenin bitim tarihi önemlidir. Aksi durum düşünülürse uzatma süresi kavramının hiçbir anlamı olmayacaktır (Sever, Ö.: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi bilka.org.tr. s. 4-5)." şeklinde değerlendirmede bulunulmuştur. İşbu karara göre taraflar arasında ilk kira sözleşmesinden sonra yeniden bir kira sözleşmesi yapılmışsa dahi, on yıllık uzama süresinin yeni tarihli kira sözleşmesinin bitiminden sonra başlaması gerektiği üzerinde durulmuştur.*

Aynı doğrultuda Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 13.10.2015 tarihli, 2015/5805 Esas ve 2015/8411 Karar sayılı kararında: *"(...) kiralanan TBK'nin konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olup, taraflar arasında imzalanan 01/10/2001 başlangıç tarihli 3 yıl süreli kira sözleşmesinin süresi 01/10/2004 tarihinde sona erdiğinden bu tarihten sonra TBK'nin 347/1 maddesine göre kiracı tarafından sözleşmenin bitiminden en az on beş gün önce*

<sup>1</sup> Doğan, Sona Erme, s.63; Aydın Zevkliler/ K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Basi, Turhan, Ankara 2018, s.340 vd; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s.312-313; Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler C.I, 3. Basi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s.336

<sup>2</sup> Y.6.H.D 19.11.2015 T., 6590/10095, "(...) taraflar arasındaki kira sözleşmesi 01/01/2000 başlangıç tarihli olup 7 yıl sürelidir uzama süresi 01/01/2007 yılından itibaren başlatılması gerekir. Bu durumda uzayan dönem 01/01/2017 yılında sona ereceğinden ancak bu tarihten sonraki dönem için kiralananın süre bitimi nedeniyle tahliyesi istenebilir."

*bildirimde bulunulmadığı takdirde kira sözleşmesi aynı şartlarda birer yıl uzayarak on yıllık uzama süresi 01/10/2014 tarihinde sona erecektir...” şeklinde değerlendirmede bulunarak on yıllık sürenin sona erdiği tarihi açıkça belirlenmiştir.*

## **Sonuç**

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin bildirim yoluyla fesih hakkının kullanılmasında, on yıllık sürenin hangi tarihten başladığı ve belirli süreli kira sözleşmelerinde sözleşme süresinin on yıllık süreye dahil olup olmadığı noktasında öğretide farklı görüşler bulunmakla birlikte; hakim görüş ve Yargıtay uygulaması, on yıllık uzama süresinin taraflarca belirlenmiş kira süresinin bitiminden sonra başladığı ve kiraya verenin fesih bildirim hakkını en erken on yıllık uzama süresini takip eden her yılın bitiminden en az 3 ay önce kullanılabileceği yönündedir. Söz konusu düzenleme ile kanun koyucu tarafından kiraya verenin yalnızca sözleşme süresinin bitimi sebebiyle fesih bildiriminde bulunmasının önüne geçilmiş; kanundan kaynaklanan başkaca fesih sebepleri bulunmadıkça on yıllık bir uzama süresi öngörülerek kiracının kiraya veren karşısında korunması sağlanmıştır.

Saygılarımızla,