AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

10 Yıllık Kiracının Tahliyesi (TBK m. 347): 3 Ay Önce İhtar Şartı ve 1+10+1=12 Yıl Hesabı

MAKALE ÖZETİ

10 yıllık uzama süresini dolduran kiracı, ev sahibinin herhangi bir gerekçe göstermesine gerek kalmaksızın TBK m. 347 uyarınca tahliye edilebilir. 1 yıllık belirli süreli sözleşmelerde Yargıtay HGK'nın 2021/614 K. ilamına göre tahliye hakkı 11. yılın değil, izleyen uzama yılının yani 12. yılın bitiminde doğar (1 + 10 + 1 kuralı). Uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce fesih bildiriminin kiracıya tebliğ edilmiş olması şarttır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya veren, ilk sözleşme süresinin dolmasına dayanarak sözleşmeyi tek taraflı feshedemez; ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesi uyarınca **10 yıllık uzama süresi dolduktan sonra**, hiçbir haklı sebep (ihtiyaç, yeniden inşa, temerrüt vb.) göstermek zorunda kalmaksızın kiracıyı tahliye etme hakkına sahiptir. **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 25.05.2021 tarihli, 2017/458 E., 2021/614 K. sayılı kararı** uyarınca, 1 yıllık belirli süreli bir sözleşmede bu hak toplam 11. yılın bitiminde değil; on yıllık uzama süresini izleyen uzama yılının, yani **toplam 12. yılın bitiminde (1 + 10 + 1 = 12 yıl)** doğar. Bu hakkın kullanılabilmesi için uzama yılının bitiminden **en az 3 ay önce** yazılı fesih bildiriminin kiracıya **fiilen tebliğ edilmiş olması** zorunludur.

Türk Borçlar Kanunu (TBK), konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıyı koruma gayesiyle sözleşme süresi bitse dahi kiracı bildirimde bulunmadıkça sözleşmenin birer yıllık sürelerle kendiliğinden uzayacağını (TBK m. 347/1) hükme bağlamıştır. Ancak mülkiyet hakkı ile kiracının korunması arasındaki dengeyi gözeterek bu uzamanın sonsuza dek süremeyeceğini de kurala bağlamıştır: **10 yıllık uzama süresi ve sebepsiz fesih.**

Önemli ayrım: "1 + 10 + 1 = 12 yıl" hesabı, başlangıçta **bir yıllık belirli süreli** kira sözleşmeleri için açıklayıcı bir örnektir. İlk sözleşme süresi bir yıldan uzun kararlaştırılmışsa, kural olarak

başlangıçtaki sözleşme süresi + on yıllık uzama dönemi + bunu izleyen uzama yılı esas alınır; her sözleşmenin tam olarak 12. yılın sonunda feshedilebileceği söylenemez. Yeni sözleşme yapılıp yapılmadığı, uzama tarihleri ve geçiş hükümleri de ayrıca incelenmelidir.

Süre Nasıl Hesaplanır? 11 Yıl Yanılgısı ve 1+10+1=12 Yıl Kuralı

Uygulamada ev sahiplerinin ve birçok uygulayıcının en sık düştüğü yanılgı, 1 yıllık sözleşmelerde 11 yıl dolar dolmaz tahliye davası açılabileceğini sanmaktır.

Oysa TBK m. 347/1'in açık kanun metni şöyledir: *"...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."*

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 25.05.2021 tarihli, 2017/458 E., 2021/614 K. sayılı ilamı ile 3. Hukuk Dairesi'nin yerleşik kararlarına göre hesap şöyledir:

Sözleşme Türü	İlk Sözleşme Süresi	Uzama Süresi	Fesih Hakkının Kullanılacağı Dönem	Tahliye Kararının Alınacağı Toplam Süre
1 Yıllık Belirli Süreli	1 Yıl	10 Yıl (10 uzama yılı)	10 yıllık uzama süresini izleyen uzama yılı	**12 Yılın Tamamlanması (1 + 10 + 1)**
3 Yıllık Belirli Süreli	3 Yıl	10 Yıl (10 uzama yılı)	10 yıllık uzama süresini izleyen uzama yılı	**14 Yılın Tamamlanması (3 + 10 + 1)**
Belirsiz Süreli Sözleşme	Belirsiz	—	Başlangıçtan itibaren 10 yıl dolduktan sonraki fesih dönemi	**10 Yıl Geçtikten Sonra (TBK m. 347/2)**

Somut Takvim Örneği (1 Ocak 2014 Başlangıçlı 1 Yıllık Sözleşme)

1. **İlk Sözleşme Dönemi:** 01.01.2014 – 01.01.2015 (1 yıl).
2. **10 Yıllık Uzama Süresi:** 01.01.2015 – 01.01.2025 (10 uzama yılı). Bu tarih itibarıyla 10 yıllık uzama süresi tamamlanır ancak dava açılamaz!
3. **İzleyen Uzama Yılı:** 01.01.2025 – 01.01.2026 (11. uzama yılı / toplam 12. sözleşme yılı).
4. **Fesih Bildirimi:** Kiraya veren, bu izleyen yılın bitiminden en az 3 ay önce (en geç 30 Eylül 2025 tarihine kadar kiracıya tebliğ edilmek kaydıyla) fesih bildirimi gönderir.
5. **Tahliye Zamanı:** 01.01.2026 tarihinde 12 yıl tamamlanır ve tahliye davası açılabilir.

En Kritik Şart: En Az 3 Ay Önceden Fesih Bildirimi ve Tebliğ Zamanı

TBK m. 347/1 uyarınca fesih bildiriminin geçerli olması için şu kurallara riayet edilmelidir:

1. **Tebliğ Tarihi Esastır:** İhtarın notere veriliş tarihi değil, kiracıya **fiilen ulaştığı (tebliğ edildiği) tarih** 3 aylık sürenin hesabında dikkate alınır. Kira dönemi 31 Aralık'ta bitiyorsa, ihtarnamenin en geç 30 Eylül mesai bitimine kadar kiracıya tebliğ edilmiş olması şarttır.
2. **1 Günlük Gecikmenin Sonucu:** İhtarname 1 gün bile geç tebliğ edilirse (örneğin 1 Ekim'de), fesih hakkı düşmez ancak bir sonraki kira yılının bitimine ertelenir; ev sahibi 1 tam yıl daha beklemek zorunda kalır.
3. **Yazılı Şekil Şartı (TBK m. 348):** Kanun gereğince fesih bildiriminin **yazılı şekilde** yapılması geçerlilik şartıdır. Noter aracılığıyla gönderilmesi zorunlu bir şekil şartı olmamakla birlikte, tebliğ tarihinin ispatı açısından fiilen en güvenli yoldur.

Sebep Gösterme Zorunluluğu Yoktur (Sebepsiz Fesih)

TBK m. 347'ye dayanan davada kiraya veren:

- Konut ihtiyacı olduğunu,
- Kiracının kusurlu davrandığını veya kirayı geciktirdiğini,
- Binada tadilat yapılacağını,
  ispatlamak zorunda **değildir**. Mülk sahibinin mahkemeye sunacağı deliller yalnızca sözleşme başlangıç tarihi, sürenin dolumu ve en az 3 ay önceden kiracıya tebliğ edilmiş yazılı fesih bildirimidir. Süreler tamamsa hâkim tahliye kararı vermek zorundadır.

Dava Açma Süresi ve Arabuluculuk

Fesih bildirimine rağmen kiracı taşınmazı boşaltmazsa:

- Kiraya veren, uzama yılının sona erdiği tarihten itibaren Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açabilir.
- Süresinde fesih bildirimi yapılmış olduğundan, TBK m. 353 kıyası ve yerleşik içtihatlar uyarınca dava hakkı o kira yılı boyunca korunur.
- Dava açılmadan önce **zorunlu arabuluculuk sürecinin tamamlanmış olması şarttır**.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. İstanbul Hukuk Mecmuası'nın 2018 tarihli 76. cilt, 2. sayısında (s. 623-665) yayımlanan “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Verenin Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi” başlıklı makale
2. Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2026 tarihli 33. sayısında (s. 543-579) yayımlanan “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Halleri” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.