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

KİRA HUKUKU

Kira Sözleşmesi Sona Erdiği Hâlde Kiracı Çıkmazsa Kira mı, Ecrimisil mi İstenir?

MAKALE ÖZETİ

Kira sözleşmesinin bitiş tarihi her zaman ecrimisil doğurmaz. Konut ve çatılı işyerlerinde TBK 347 ile uzama, sona ermiş ürün ve kamu kiralarında ise ecrimisil koşulları ayrıca değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kira sözleşmesinde yazan sürenin bitmesi, kiracının ertesi gün kendiliğinden haksız işgalci olduğu anlamına gelmez. Konut ve çatılı işyeri kiralarında, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 347. maddesi uyarınca sözleşme şartları oluştuğunda bir yıl daha uzar; bu dönemde talep edilen para **kira bedelidir**. Buna karşılık **hukuken gerçekten sona ermiş** bir kira veya kullanım ilişkisine rağmen taşınmaz geri verilmiyorsa, somut koşullara göre **ecrimisil veya sözleşmenin sona ermesine bağlı başka talepler** gündeme gelebilir.

Bu ayrım özellikle konut, dükkân, tarla ve kamu taşınmazlarında önem taşır. **"Sözleşme bitti, artık ecrimisil isterim"** şeklindeki tek cümlelik yaklaşım, konut kiraları bakımından yanlış; diğer kiralarda ise eksik olabilir. Önce hangi kira türünün söz konusu olduğu ve sözleşmenin hukuken nasıl sona erdiği belirlenmelidir.

Konutun bir yıllık kira sözleşmesi bitince kiracı haksız işgalci olur mu?

Kural olarak hayır. TBK 347'ye göre konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmenin bitiminden **en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça**, sözleşme aynı koşullarla **bir yıl uzamış sayılır**.

Örneğin 1 Kasım 2025'te başlayan bir yıllık konut kirasının 31 Ekim 2026'da süresi dolduğunda, kanuni koşullar gerçekleşmişse **1 Kasım 2026'dan itibaren yeni uzama yılı** başlar. Kiraya veren yalnız sözleşmedeki tarih geçti diye kiracıyı haksız işgalci ilan edip ecrimisil isteyemez.

Kiraya verenin TBK 347 kapsamındaki **on yıllık uzama süresini izleyen dönem için fesih imkânı**, gereksinim veya başka kanuni tahliye sebepleri farklı şartlara bağlıdır. Bunların gerçekleşip gerçekleşmediği somut tarihler üzerinden incelenir.

Bu konu 10 Yıllık Kiracının Tahliyesi: TBK 347, İhtar ve Süreler başlıklı yazıda ayrıca açıklanmıştır.

Çatılı işyeri kirasında da sözleşme kendiliğinden uzar mı?

Evet. TBK 347 yalnız konutlara değil, **çatılı işyeri kiralarına** da uygulanır. Dükkân veya ofis kiracısı açısından belirli süreli sözleşmenin bitiş tarihi, kiraya verenin tek taraflı isteğiyle sözleşmenin sona ermesi için tek başına yeterli değildir.

Ancak her ticari kullanım alanı otomatik olarak çatılı işyeri sayılmaz. **Açık otopark, boş arsa, tarım arazisi veya özel hukuki rejime tabi kamu taşınmazları** için taşınmazın kullanım amacı ve sözleşmenin niteliği ayrıca araştırılmalıdır.

Kira ilişkisinin **geçerli biçimde son bulduğu tarih** ile fiilî tahliye tarihi farklıysa, bu tarihler arasındaki para talebinin hukuki sebebi dikkatle belirlenmelidir.

Kira sözleşmesi gerçekten sona ermişse kiracı ne öder?

Kiralananın geri verilmesi yükümlülüğü doğmuşsa, kiracının taşınmazı kullanmaya devam etmesi hukuka aykırı olabilir. TBK 334'e göre kiracı, kiralananı sözleşmenin bitiminde geri vermekle yükümlüdür.

Sözleşmenin geçerli biçimde sona erdiği ve kiracının artık kullanma hakkı bulunmadığı hâllerde **ecrimisil**, geç iade nedeniyle tazminat veya sözleşmenin özel hükümlerine dayanan talepler gündeme gelebilir. Talebin hukuki niteliği; taşınmazın türüne, sözleşmenin sona erme sebebine ve devam eden kullanımın özelliklerine göre belirlenir.

Sözleşmenin sona erdiği iddia edilmesi ile **hukuken sona ermiş olması** aynı şey değildir. Yargı kararları, geçerli fesih bildirimi ve tarafların sonraki davranışları bu ayrımı etkileyebilir.

Tarla veya ürün kirası bitince ecrimisil istenebilir mi?

Koşulları varsa evet. TBK'nın 357 ve devamı maddelerinde düzenlenen **ürün kirası** ile TBK 347'ye tabi konut ve çatılı işyeri kirası aynı rejimde değildir.

Kitaptaki ürün kirasına ilişkin bölümde, tarımsal taşınmazın **sözleşme veya geçerli fesih bildirim süresi sonunda geri verilmemesi** hâlinde, artık kullanım hakkı bulunmayan kişinin haksız işgalci konumuna düşebileceği ele alınmaktadır.

TBK 368, **belirsiz süreli ürün kirasında fesih bildirim süreleri** bakımından özel hükümler öngörür. Bu nedenle bir tarlanın kullanımının ne zaman haksız hâle geldiği belirlenirken yalnız yazılı sözleşmenin

tarihi değil, **ürün kirasının türü, bildirim ve yerel tarımsal dönemler** de göz önünde bulundurulmalıdır.

Tarlanın haksız kullanım bedelinin ürün gelirine göre hesaplanması Tarlayı İzinsiz Ekip Biçen Üçüncü Kişiden Ecrimisil Nasıl Hesaplanır? makalesinde incelenmiştir.

Hazine taşınmazında kira bitince ecrimisil mi uygulanır?

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamındaki kamu taşınmazlarında farklı bir rejim söz konusudur. Kanun'un 75. maddesi, kamu taşınmazlarının haksız işgali ve ecrimisil konusunda özel hükümler içerir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin **30 Ekim 2024 tarihli, 2023/2039 E. ve 2024/3371 K.** sayılı kararında, 2886 sayılı Kanun'a tabi kira sözleşmesinin süresi sona erdiğinde kullanıcının **fuzuli şagil** konumuna geçtiği kabul edilmiştir. Aynı karar, haksız işgal karşılığı ödenen ecrimisille sözleşmeden doğan cezai şartın farklı hukuki nitelikleri üzerinde durmuştur.

Bu örnek **bütün konut kiralarının süresi bitince ecrimisile dönüşeceği** şeklinde yorumlanamaz. Hazine ecrimisil ihbarnamesine karşı idari başvuru ve dava yolları Hazine Ecrimisil İhbarnamesine Nasıl İtiraz Edilir? yazısında ayrıca açıklanmıştır.

Kira ile ecrimisil bedeli aynı miktarda mı olur?

Zorunlu olarak hayır. Kira bedeli, taraflar arasındaki sözleşmeden veya kira ilişkisinde uygulanacak kanuni düzenlemeden doğar. Ecrimisil ise **haksız kullanımın parasal karşılığıdır**.

Ecrimisil hesabında taşınmazın niteliğine uygun olarak **ilk dönemin emsal kira bedeli** veya tarımsal taşınmazlarda **ürün gelirine ilişkin veriler** esas alınabilir. Bu bedel, sona erdiği ileri sürülen sözleşmedeki son kira bedeliyle kendiliğinden aynı değildir.

Arsa ve bina için emsal kira hesabı Boş Arsa veya Binanın Haksız Kullanımında Ecrimisil Nasıl Hesaplanır? yazısında açıklanmıştır.

Kiracı sözleşme bittikten sonra kira ödemeye devam ederse ne olur?

Ödeme yapılması ve kiraya verenin davranışları, hukuki ilişkinin devam edip etmediği bakımından önem taşıyabilir. Ödemenin açıklaması, tarafların fesih bildirimi, ödeme kabulünün koşulları ve sonrasındaki yazışmalar birlikte değerlendirilir.

Ancak yalnız banka havalesinin “kira” açıklaması taşıması, hukuken sona ermiş bir sözleşmenin her durumda yenilendiğini göstermez. Aynı şekilde kiraya verenin bir ödeme almış olması da bütün uyuşmazlıklarda haksız kullanıma rıza gösterdiğini kanıtlamaz.

Özellikle **konut ve çatılı işyeri kiralarında kanuni uzama**, ödemenin kabul edilmesine bağlı olmayan ayrı bir kurumdur. Önce uygulanacak kanun hükmü belirlenmelidir.

Kiracı çıkmadığı için ceza şartı da istenebilir mi?

Sözleşmedeki cezai şartın geçerliliği ve haksız kullanım bedeli birbirinden ayrı sorunlardır. TBK 334'ün ikinci fıkrası, kiracının sözleşmenin sona ermesi üzerine **sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararların giderilmesi dışında ayrıca tazminat ödemeyi önceden taahhüt etmesine** ilişkin anlaşmaların geçersizliğini düzenler.

Bu nedenle özel hukuk kira sözleşmesine yazılmış "geciken her gün için sınırsız ceza" türü hükümler, yalnız sözleşmede yer alıyor diye otomatik uygulanamaz.

Buna karşılık 2886 sayılı Kanun kapsamında düzenlenen kira şartnamesindeki cezai şart ile ecrimisilin farklılığı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 2023/2039 E., 2024/3371 K. sayılı kararında **kamu taşınmazına özgü** bağlamda değerlendirilmiştir. Bu karardan hareketle TBK 334/2'nin koruduğu özel kiracılara aynı sonuç doğrudan uygulanamaz.

Kira mı ecrimisil mi isteneceğini hangi mahkeme belirler?

Uyuşmazlığın doğru hukuki niteliği görevli mahkemeyi etkiler. Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda kural olarak **sulh hukuk mahkemesi** görevlidir. Buna karşılık kira ilişkisi bulunmayan kişiler arasındaki bağımsız **haksız işgal tazminatı** talebinde kural olarak **asliye hukuk mahkemesi** görevlidir.

Ancak sona erdiği ileri sürülen bir kira sözleşmesinin varlığı, uyuşmazlığın tarafları ve talebin dayanağı dikkate alınmadan, yalnız dilekçeye "ecrimisil" yazıldığı için görevli mahkeme belirlenemez.

2886 sayılı Kanun'a göre kamu gücüyle düzenlenen ecrimisil ihbarnamesi ise idari işlem olduğundan **idari yargı** denetimine tabidir.

Sonuç: Sözleşme bittiyse ilk hangi sorular sorulmalı?

Önce kiralananın konut, çatılı işyeri, tarım arazisi veya kamu taşınmazı olup olmadığı belirlenmelidir. Ardından sözleşmenin kanunen uzayıp uzamadığı, geçerli fesih veya başka sona erme sebebinin bulunup bulunmadığı ve fiilî iadenin ne zaman gerçekleştiği araştırılmalıdır.

Konut ve çatılı işyerlerinde **sadece sürenin dolması** kiracıyı haksız işgalci yapmaz. Buna karşılık **gerçekten sona ermiş** bir kullanım hakkından sonra devam eden işgal için koşullarına göre ecrimisil gündeme gelebilir. Talep türü, hesap yöntemi ve görevli mahkeme bu ayrım yapılmadan kesinleştirilmemelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi'nin *Elatmanın Önlenmesi (Müdahalenin Men'i), Yıkım (Kal) ve Haksız İşgal Tazminatı (Ecrimisil) Davaları*, 2025, 7. baskı adlı kitabından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.