

KİRA İLİŞKİSİ KAPSAMINDA 5 VEYA 10 YILINI DOLDURAN KİRACININ KİRALANANDAN TAHLİYESİ

Kiracının, Kiralanandan tahliyesi için 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda ("Kanun") öngörülen bazı imkânlar mevcuttur. Bu imkânlardan herhangi birinin varlığı halinde Kiracının, Kiralanandan tahliye edilmesi mümkün olup tahliye nedenine göre öngörülen prosedürler de değişkenlik arz etmektedir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde aşağıda belirtilen imkânların bulunması halinde Kiracı, Kiralanandan tahliye edilebilmektedir:

- Kiraya Veren ve yakınlarının ihtiyacı nedeni ile Kiracının tahliyesi,
- Yeni ev sahibinin Kiracıyı tahliyesi,
- Kiracının 10 yılını doldurması,
- Yazılı tahliye taahhütnamesi ile Kiracının tahliyesi,
- Kiralanan taşınmazda tadilat yapılması,
- İki haklı ihtar nedeni ile tahliye,
- Temerrüt nedeni ile başlatılan icra takibinde kira bedelinin ödenmemesi,
- Kiracının ve/veya eşinin bir başka taşınmazının bulunması,
- Önemli sebeplerin varlığı,
- Kiracının özen yükümlülüğüne aykırı davranışları,
- Kiracının iflas etmesi,
- Kiracılık ilişkisinin çekilemez hale gelmesi,

Ancak bu sebeplerden birine dayanarak tahliye davası açabilmek için Kanun'da öngörülen sürelerin dikkate alınması gerekmekte olup, bu sürelerin dikkate alınmaması halinde ise Kiracının Kiralanandan tahliyesi mümkün olmamaktadır.

Bu çalışmamız ile, mevcut kira ilişkisinin 5 veya 10 yılını doldurması nedeni ile Kiracının Kiralanandan hangi durum ve koşullarda tahliyesinin mümkün olduğu konusuna ilişkin sizleri bilgilendirmek isteriz.

1. Kiralananda 5 Yılını Dolduran Kiracı Nasıl Tahliye Edilebilir?

Kiracının sırf 5 yılını doldurmuş olması sebebi ile tahliyesi mümkün olmamakla beraber, ancak yukarıda sayılan ve 6098 Sayılı Kanun kapsamında Kiracının tahliyesine imkân tanıyan hallerden birinin varlığı halinde 5 yıllık Kiracının tahliyesi mümkün hale gelmektedir. Bununla beraber, her ne kadar 5 yılını dolduran Kiracının sırf 5 yılı doldurması sebebi ile Kiralanandan tahliye edilmesi mümkün değil ise de, Kanunda öngörülen bir imkân olarak 5 yılını dolduran kira ilişkilerinde kira tespit davası açılabilmesi mümkün kılınmıştır.

Bu kapsamda, Sözleşmedeki sınırlara ve TÜFE oranına bağlı olmadan kira bedeli, hâkim tarafından emsal kira bedelleri ve günün koşulları nazara alınarak yeniden belirlenebilecektir. Belirlenecek yeni kira bedelinin, kira döneminin başından itibaren geçerli olması isteniyor ise, Sözleşmede kira artışına ilişkin bir hüküm mevcut değil ise **yeni dönem başlamadan en az 30 gün önce kira tespit davasının açılması ve Kiracıya yazılı bir ihtarla bulunulması gerekmektedir**. Aksi halde, belirlenen kira bedeli bir sonraki kira döneminden itibaren hüküm doğuracaktır.

2. Kiralananda 10 Yılını Dolduran Kiracı Nasıl Tahliye Edilebilir?

Kira ilişkisinin 10 yıl olması halinde, yukarıda yer verilen koşullar aranmaksızın, Kanunda öngörülen zaman aralıklarında ihtar çekilerek ve ardından tahliye davası açılarak Kiracının Kiralanandan tahliye



M. Hazal Erdem Aslan
Kurucu Avukat/ Founder Attorney at Law
Kuruçeşme Mh. Arnavutköy Cd. Orhanbey Apt. 83/A 34345
Beşiktaş / İstanbul
T : +90 212 944 46 14 Gsm : +90 533 623 36 90
hazal@erdemaslan.av.tr www.erdemaslan.av.tr

edilmesi mümkün kılınmıştır. Burada önemli olan husus, Kira Sözleşmesinin belirli mi yoksa belirsiz süreli mi olarak akdedildiği noktasındadır. İhtar prosedürü bu ayrıma göre değişkenlik göstermektedir.

Kira Sözleşmesi **belirsiz süreli** olarak akdedilmiş ise **kira ilişkisinin başlamasından itibaren 10 yılın geçmiş olması gerekmektedir. Bu süreyi takip eden her 6 ay bir kira dönemi olarak sayılacak olup, 6 aylık kira döneminin bitiminden en az 3 ay önceden** (konut ve çatılı işyerleri için) Kiracıya ihtar çekilerek ve dönem sonunda tahliye davası açmak sureti ile tahliye gerçekleştirilebilmektedir.

Kanunun 347. Maddesinin 2. Fıkrası uyarınca, “Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından 10 yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyile sözleşmeyi sona erdirebilirler.”

Kiraya veren belirsiz süreli kira sözleşmesini 10 yıl sonunda hiçbir neden belirtmeksizin sona erdirmeye hakkına sahip olup, **10 yıllık sürenin başlangıcı kira süresinin başlangıç tarihidir.** Başka bir deyişle, Kiraya Verene haklı sebep göstermeden 10 yıl şartı gerçekleştiği takdirde hiçbir tazminat ödemesizin Kira Sözleşmesini tek taraflı olarak sona erdirebilme hakkı tanınmıştır.

Kira Sözleşmesi **belirli süreli** olarak akdedilmesi halinde ise **Sözleşmede belirlenen sürenin ve bu süreyi takip eden 10 yılın dolması gerekmektedir.** Sonraki yıllarda, kira yılının bitiminden en az 3 ay önce ihtar çekilerek dönem sonunda tahliye davası açmak sureti ile tahliyesi gerçekleştirilebilmektedir.

Kanunun 347. Maddesinin 1. Fıkrası uyarınca, “Konut ve çatılı işyeri kiralarında 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.”

Burada dikkat edilmesi gereken husus ise bu 10 yıllık uzama süresinin hesaplanması noktasındadır.

6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un Geçici 2. Maddesine göre, “Bu Kanunun 1 inci maddesinin son cümlesi hükmü bir defaya mahsus olmak üzere, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Türk Borçlar Kanununun 347 nci maddesinin birinci fıkrasının son cümlesinde öngörülen kira sözleşmelerinden on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süre beş yıldan daha kısa olanlar hakkında, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl; on yıllık uzama süresi dolmuş olanlar hakkında da yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl sonra uygulanır.” hükmü yer almaktadır.

Belirli süreli Kira Sözleşmelerinde, Sözleşme süresi 10 yıllık uzama süresini tamamlamamışsa, geriye kalan süre 5 yıldan daha kısa ise Kanunun yürürlük tarihinden itibaren 5 yıl sonra Kiraya Veren bu hakkını kullanabilecektir. 10 yıllık uzama süresi dolmuş ise, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl sonra tahliye isteminde bulunabilecektir. 6101 sayılı Kanun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olduğundan, 10 yıllık uzama süresi dolan Sözleşmeler için 01.07.2014 tarihinden itibaren Kiraya Veren bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden itibaren en az 3 ay önceden bildirimde bulunmak suretiyle herhangi bir sebep göstermeksizin Sözleşmeye son verebilecektir. Ancak uzama süresi 10 yılı doldurmamış ise ve kalan süre 5 yıldan az ise, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 5 yıl sonra uygulanacağı için 01.07.2017 tarihinden sonra izleyen her uzama yılının bitiminden itibaren en az 3 ay önceden bildirimde bulunmak koşuluyla Kiraya Veren, herhangi bir sebep ileri sürmeksizin tahliye talebinde bulunabilecektir.



M. Hazal Erdem Aslan
Kurucu Avukat/ Founder Attorney at Law
Kuruçeşme Mh. Arnavutköy Cd. Orhanbey Apt. 83/A 34345
Beşiktaş / İstanbul
T : +90 212 944 46 14 Gsm : +90 533 623 36 90
hazal@erdemaslan.av.tr www.erdemaslan.av.tr

3. 10 Yıllık Uzama Süresi Genel Olarak Nasıl Hesaplanır?

Kira Sözleşmesi 1 yıl süreli olarak akdedilmiş ise, Kiracı tarafından feshedilmediği takdirde birer yıllık olacak şekilde uzayacaktır. Bu çerçevede, ilk 1 yıl dışındaki uzama yılının toplamının 10 yılı bulması halinde Kiralayan, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce bildirimde bulunarak Sözleşmeyi feshedebilecektir. Kira Sözleşmesinin süresinin 1 yıldan uzun olması halinde yapılacak 10 yıl uzama süresi hesabında ise Sözleşmenin sona erdiği tarih dikkate alınacaktır.

Kısaca belirli süreli Sözleşmelerde söz konusu süre, “**Sözleşme süresi +10 yıl + 1 yıl**” şeklinde hesaplanmaktadır.

Mevcut Kiracı ile Kiraya Veren arasında yeni bir Kira Sözleşmesi akdedilmesi halinde ise bu 10 yıllık sürenin ne şekilde hesaplanacağı noktasında ise henüz herhangi bir görüş birliği bulunmamaktadır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 25.05.2021 tarihli ve 2017/458 E. 2021/614 K. Sayılı Kararında, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 347. Maddesinde 10 yıllık sürenin hesabında yeni tarihli Kira Sözleşmesinin esas alınacağı belirtilmiş olup, Kiraya Verene verilen tahliye imkânının ertelenmiş olarak kabul edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Başka bir deyişle, maddede öngörülen 10 yıllık uzama süresinin yeni tarihli Kira Sözleşmesinin bitiminden itibaren sıfırdan başlayacağı kabul edilmiştir. Ancak bu kararın devamında yer alan karşı oy yazısı uyarınca, öğretide kabul edilmiş bir görüş olarak Kiralanan ya da Kiracının değişmediği sürece, yeni Kira Sözleşmesinin aslında eski Kira Sözleşmesinin bir devamı niteliğinde olduğu, bu 10 yıllık uzama süresinin ilk Kira Sözleşmesinin süresinin tamamlandığı andan itibaren başlatılması gerektiğinin kabul edildiği, ancak yeni kararlaştırılan uzama süresinin mevcut Sözleşmedeki 10 yıllık uzama süresini aşması halinde ise 10 yıllık sürenin sonunda değil, kararlaştırılan sürenin sonunda Kiraya Veren Sözleşmeyi fesih hakkına sahip olacağının kabul edilmekte olduğu belirtilmiştir.

Gerçekten de, uzayan dönemlerde tarafların bir araya gelip yeni şartlar belirlemiş olmaları yeni bir kira ilişkisi kurulduğu anlamında gelmemekle birlikte, birden fazla Sözleşme yapılmış olsa dahi bu 10 yıllık sürenin hesabında ilk Kira Sözleşmesi’nin yapıldığı tarihin esas alınması gerektiği birçok kira ilişkisinde tarafların her yıl yazılı kira sözleşmesini yenilediği ve bu durumda kiraya verme iradesinin her yıl yenilendiğini kabul etmenin mümkün olmadığı kabul edilmelidir.

4. 10 Yıllık Süreyi Aşan Kira Sözleşmelerine İstinaden Tahliye Davası Açılabilir mi?

Kanunun 347. Maddesinde yer alan düzenlemeye göre belirli şartların varlığı halinde Kiralayan herhangi bir sebep göstermeksizin Kira Sözleşmesine son verebileceği düzenlenmiştir. Kira Sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olmasına bakılmaksızın geçerli bir fesih yapılması ile Kiraya Veren tarafından bir dava açılarak Kiracının, Kanunun 350. Maddesi uyarınca tahliyesi mümkün kılınmıştır.

Bu davaların görülmesinde görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemeleri olup, yetkili mahkemeler ise taşınmazın bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemeleridir. Belirtmek gerekir ki, tahliye davalarının taşınmazın aynına ilişkin olmamaları sebebi ile bu yetki kesin bir yetki olmayıp davalının yerleşim yeri ya da Sözleşmenin ifa edileceği yerde de tahliye davası açılması mümkündür.

HAZAL ASLAN HUKUK BÜROSU



M. Hazal Erdem Aslan
Kurucu Avukat/ Founder Attorney at Law
Kuruçeşme Mh. Arnavutköy Cd. Orhanbey Apt. 83/A 34345
Beşiktaş / İstanbul
T : +90 212 944 46 14 Gsm : +90 533 623 36 90
hazal@erdemaslan.av.tr www.erdemaslan.av.tr