On Yıllık Uzama Sonunda Tahliye

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	11.03.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5550	2026/1404	TBK 347, 6101 sayılı Kanun geçici 2, HMK 370

ÖZET

On yıllık uzama süresi dolan işyeri kirasında, uzama yılının bitiminden en az üç ay önce tebliğ edilen fesih bildirimi geçerli sayılmış; 6101 sayılı Kanun geçici 2. madde uygulanmamıştır.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/on-yillik-uzama-suresi-nedeniyle-tahliye-2026-1404/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2025/5550 E. , 2026/1404 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: ... Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi

SAYISI: 2023/... E., 2025/2234 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: ... ... 20. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI: 2022/... E., 2023/868 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili; davacıların mülkiyetindeki işyerini 01.11.2007 tarihli kira sözleşmesi gereğince kiracı olarak kullanmakta olan davalıya on yıllık uzama süresinin dolması nedeniyle gönderilen 14.06.2022 tarihli ihtarname ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 347. maddesi gereğinde kira sözleşmesinin tek taraflı olarak feshedildiğinin bildirildiğini, ihtarnamenin

16.06.2022 tarihinde tebliğ edildiğini, davalının kiralananı ihtara rağmen tahliye etmediğini ileri sürerek; davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; ihtarnamenin kanunda öngörülen süreye uygun olarak tebliğ edilmediğini, davacı tarafından sözleşmenin feshedilemeyeceğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında 01.11.2007 tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi kapsamında, sözleşme süresi ile on yıllık uzama süresinin 01.11.2020 itibariyle dolduğu, kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından TBK m. 347 uyarınca üç ay önce bildirimde bulunmak şartıyla feshedilebileceği, ihtarnamenin davalıya usulüne uygun olarak tebliğ edildiği, davanın süresinde açıldığı gerekçesiyle, davanın kabulü ile davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmiş; karar, davalı vekili tarafından istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; 01.11.2007 başlangıç tarihli ve üç yıl süreli kira sözleşmesi uyarınca on yıllık uzama süresinin 01.11.2020 tarihinde sona erdiği, son uzama döneminin 01.11.2021 tarihinde başladığı ve 01.11.2022 tarihinde sona ereceği, sözleşmenin yenilenmeyeceğine dair ihtarnamenin 16.06.2022 tarihinde, yeni dönemin sona ermesinden en az üç ay önce davalıya tebliğ edildiği ve bildirim şartının yerine geldiği gerekçesiyle, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karar, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri
Davalı vekili; 6101 Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un (6101 sayılı Kanun) geçici 2. maddesinin dikkate alınmadığını, bu madde uyarınca sözleşme uzama tarihinin 01.07.2022 olduğunu, bildirimin en geç 01.04.2022 tarihinde tebliğ edilmiş olması gerektiğini ileri sürerek kararın bozulmasını istemiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

TBK m. 347/1; "Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş 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." hükmünü içerir.

Yapılan bu açıklama ışığında somut olay incelendiğinde, taraflar arsındaki kira sözleşmesi süresinin ve on yıllık uzama süresinin dolmasının ardından, davacılar tarafından TBK m.347/1

hükmüne uygun şekilde fesih bildiriminde bulunulmasına, 01.07.2012 yürürlük tarihi itibariyle on yıllık uzama süresi dolan ya da kalan süresi beş yıldan az olan kira sözleşmelerine uygulanacak olan 6101 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinin eldeki davada uygulanmayacağının anlaşılmasına göre, davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun bulunan kararın onanmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 370. maddesinin birinci fıkrası uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz edene yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

11.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.