

Anayasa Mahkemesi Kira Sözleşmelerinde On Yıllık Uzama Süresinin Sonunda Kiralayan Tarafından Sözleşmeye Son Verilmesine İlişkin Kuralın Anayasa'ya Uygun Olduğuna Hükmetti

14 Şub 2017

Borçlar Kanununun ("**Kanun**") 347'inci maddesi uyarınca, kiracı, sözleşmenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır; kiraya veren ise, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.

Türk Mevzuatı, kirayı verenin kirayı sonlandırabilme şartlarını kiracıya nazaran daha katı tutarak kiracıları korumaktadır. Ancak ilk derece mahkemesi Anayasa Mahkemesi'ne başvurarak belirli süreli kira sözleşmelerinde on yıllık uzatma süresi sonrasında kiraya verene herhangi bir sebep sunmaksızın sözleşmeye son verme imkanı tanınmasının anayasal mülkiyet hakkı ve sözleşme özgürlüğüne aykırı olduğunu ileri sürmüş, Anayasa Mahkemesi ise ilgili hükmün Anayasaya aykırı olmadığına hükmetmiştir.

Borçlar Kanunu 347. Maddesi, her bir tarafın bir kirayı ne zaman sonlandırabileceğine ilişkin kriterleri belirler

- *Belirli Süreli Kiralarda:-*

- Kiracı sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilir.
- 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.

- *Belirsiz süreli Kira Sözleşmeleri:*

- Kiracı üç aylık fesih bildirim süresine uyarak kira sözleşmesini her zaman feshedilebilir
- Kiraya veren kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, üç aylık fesih bildirim süresine uyarak kira sözleşmesini her zaman feshedilebilir.

İlk derece mahkemesi Kanun'un 347'inci maddesindeki belirli süreli kira sözleşmelerinde "Ancak on yıllık uzatma 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." hükmünün Anayasanın mülkiyet hakkı ve çalışma ve sözleşme hürriyetine aykırılık teşkil ettiğini ileri sürmüştür.

Anayasa Mahkemesi, itiraz yoluna başvuran Mahkemenin, iddiasını yerinde bulmayarak anayasaya uygunluğa karar vermiştir. Mahkemeye Göre;

- 347'inci madde, Kiracının uzun süre kiralanan dolaysız zilyet oluşunun yaratabileceği olumsuz sonuçlardan kaçınmayı amaçlar.
- Belirli süreli kira sözleşmelerinde kural, sürenin dolması halinde kiracının sözleşmeyi sona erdirebilmesidir. Buna karşılık kiraya verenin, kira süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sonlandırabilmesine imkân yoktur. Bu Kural, kiracının korunması ve kamu yararı sağlanır.
- 347'inci madde, kiracının yasaca tanınmış sözleşmeyi uzatma hakkı nedeniyle 10 uzatma süresi boyunca malvarlığına dolayız zilyet olmadığı göz önüne alarak, kiraya verene, sözleşmeyi 10 yıllık uzatma süresi dolduktan sonra sözleşmeyi feshetme hakkı tanımaktadır.
- Mevzuat ile kiracının korunması ve kiraya verenin sözleşme özgürlüğü arasındaki makul denge, kiraya verene herhangi bir sebebe dayanmaksızın sözleşmeyi sona erdirmeye hakkının, sözleşmenin bitiminden itibaren on yıllık uzama süresi sonunda sağlanmasıyla kurulmaya çalışılmıştır.

7.9.2016 tarih ve 2015/102 Esas numaralı Anayasa Mahkemesi kararının tam metnine bu [link](#)ten ulaşabilirsiniz.

Related Attorneys

- [A. BAŞAK ACAR, LL.M.](#)