BOZKURT

ARABULUCULUK VE AVUKATLIK BÜROSU

ARB. AV. CEM BOZKURT▼A.D.B.-18125▼İST. BAROSU-57555▼T.B.B.-131625

Kiracı On Yıl Dolunca Tahliye Edilebilir mi? TBK m. 347'deki On Yıllık Uzama Süresi ve Yargıtay'ın 2025-2026 Kararları

Arb. Av. Cem BOZKURT

Bozkurt Arabuluculuk ve Avukatlık Bürosu

Kasım 2026

Kiracı On Yıl Dolunca Tahliye Edilebilir mi? TBK m. 347'deki On Yıllık Uzama Süresi ve Yargıtay'ın 2025-2026 Kararları

1. Giriş

Konut ve çatılı işyeri kiralarında en sık sorulan sorulardan biri şudur: Ev sahibi, kiracı kirasını düzenli ödese ve sözleşmeye uysa bile, belirli bir süre sonra herhangi bir sebep göstermeden kiracıyı çıkarabilir mi? 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) bu soruya *"on yıllık uzama süresi"* kurumuyla cevap verir. Kanun, kiracıyı uzun süre korur; ancak bu korumayı sınırsız bırakmaz. Belirli süreli sözleşmede kira süresi ve onu izleyen on yıllık uzama süresi dolduğunda kiraya veren, süresinde yapacağı yazılı bir bildirimle sözleşmeye son verebilir (TBK m. 347/1). Hükmün asıl uygulama alanı, 2012 sonrasında kurulan sözleşmelerde yeni yeni ortaya çıkmaktadır. Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 2025 ve 2026 yıllarında verdiği kararlar, sürenin hesabı, bildirimin zamanı ve davanın açılma anı konusunda uygulamaya yön veren ölçütler koymuştur.

Bu makale, belirli ve belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında on yıllık uzama süresinin nasıl hesaplandığını, bildirimin hangi şekilde ve hangi tarihe kadar yapılması gerektiğini, tahliye davasının ne zaman açılabileceğini ve dava şartı arabuluculuğun bu süreçteki yerini ele almaktadır. İhtiyaç, yeniden inşa, temerrüt veya tahliye taahhüdü gibi diğer tahliye sebepleri ile kira bedelinin belirlenmesi makalenin kapsamı dışındadır.

2. Hukuki Nitelendirme

TBK m. 347/1'deki düzenleme, kiraya verene tanınmış sebep göstermeksizin olağan fesih hakkıdır. Olağan fesih, karşı tarafın bir sözleşmeye aykırılığına dayanmadan, yalnızca sürenin dolması ve bildirim yapılması ile sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir haktır. Kiraya verenin bu hakkı kullanması için kiracının kusurlu olması gerekmez. Hak, kanunun belirlediği sürenin dolmasına ve şekle uygun bir bildirime bağlıdır.

Hükmün sistematiği iki aşamalıdır. Birinci aşamada kiracı korunur: Kiracı, belirli süreli sözleşmenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzar ve kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez (TBK m. 347/1, c. 1-2). İkinci aşamada kiraya verenin hakkı doğar: *"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"* (TBK m. 347/1, c. 3). Belirsiz süreli sözleşmelerde ise kiraya veren, kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK m. 347/2).

Fesih bildirimi şekle bağlıdır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildiriminin geçerliliği yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır (TBK m. 348). Sözlü bildirim, telefon görüşmesi veya ispatı zor bir mesaj bu şartı karşılamaz; uygulamada noter ihtarnamesi tercih edilir.

Kurum, benzer tahliye sebeplerinden açıkça ayrılır. İhtiyaç nedeniyle tahliye (TBK m. 350) ve tahliye taahhüdü (TBK m. 352/1), belirli bir sebebin ispatına ve kısa dava açma sürelerine bağlıdır. On yıllık uzama süresine dayalı fesihte ise sebep ispatı aranmaz; yalnızca sürenin dolduğu ve bildirimin süresinde yapıldığı ispatlanır. Ayrıca hüküm, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanır. Ürün kirası veya genel hükümlere tabi kira niteliğindeki sözleşmelerde süre bitimi farklı sonuçlar doğurur. Yargıtay, işletme ruhsatı ile birlikte devredilmeyen çatılı işyerinin, kira bedeli ciroya bağlanmış olsa bile konut ve çatılı işyeri kirası sayılacağını ve sözleşmedeki on yıllık sürenin dolmasına dayanılarak tahliye istenemeyeceğini kabul etmiştir (Yargıtay 3. HD, E. 2025/6177, K. 2026/2951, T. 12/05/2026).

3. Hukuki Gerekçe

3.1. Mevzuat

TBK m. 347, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin, kiracıyı koruyan emredici niteliğinin bir parçasıdır. Kanun koyucu, kiracının barınma ve işyerini sürdürme menfaatini uzun bir süre için güvence altına almış; buna karşılık kiraya verenin mülkiyet hakkını süresiz biçimde kısıtlamamıştır. Bu nedenle sözleşmeye konan ve kiraya verene on yıllık süre dolmadan sebepsiz fesih imkanı tanıyan kayıtlar geçersizdir. Buna karşılık kiraya veren aleyhine, yani kiracı lehine konan bildirim şartları geçerlidir (Yargıtay 3. HD, E. 2024/2446, K. 2025/1440, T. 10/03/2025).

TBK m. 348, fesih bildiriminin yazılı olmasını geçerlilik şartı yapar. Bildirimin, uzama yılının bitiminden en az üç ay önce kiracıya ulaşması gerekir. Üç aylık süre, bildirimin gönderildiği değil kiracıya ulaştığı tarihe göre hesaplanır. Yargıtay da değerlendirmesini ihtarnamenin tebliğ tarihine göre yapmaktadır (Yargıtay 3. HD, E. 2025/5550, K. 2026/1404, T. 11/03/2026).

TBK'nın yürürlüğünden (01/07/2012) önce kurulmuş sözleşmeler için ayrıca bir geçiş hükmü bulunmaktadır. 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun geçici m. 2'ye göre, 01/07/2012 tarihinde on yıllık uzama süresi dolmamış olmakla birlikte geri kalan süresi beş yıldan kısa olan sözleşmelerde hüküm yürürlükten itibaren beş yıl sonra; on yıllık uzama süresi dolmuş olan sözleşmelerde ise iki yıl sonra uygulanır. Bu geçiş kuralı bir defaya mahsustur ve kapsamı dışındaki sözleşmelerde uygulanmaz. Yargıtay, 01/11/2007 başlangıçlı ve üç yıl süreli bir sözleşmede uzama süresinin 01/11/2020 tarihinde dolduğunu, geçici m. 2'nin bu sözleşmeye uygulanmayacağını ve 16/06/2022 tarihinde tebliğ edilen ihtarın 01/11/2022 tarihinde sona eren uzama yılı için süresinde olduğunu kabul etmiştir (Yargıtay 3. HD, E. 2025/5550, K. 2026/1404, T. 11/03/2026).

Usul bakımından 7445 sayılı Kanunun 37. maddesiyle 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa eklenen m. 18/B, 01/09/2023 tarihinden itibaren (7445 s. K. m. 43/1-a) kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmasını dava şartı yapmıştır. İstisna yalnızca kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra

ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümlerdir (6325 s. K. m. 18/B-1-a). On yıllık uzama süresine dayalı tahliye davası bu istisnaya girmez. Arabulucuya başvurulmadan açılan dava, dava şartı yokluğundan usulden reddedilir (6325 s. K. m. 18/A-2).

3.2. Yargı Kararları

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, son dönem kararlarında sürenin hesabına ilişkin yerleşik yaklaşımını açıkça ortaya koymuştur. Daireye göre on yıllık uzama süresi, sözleşmede kararlaştırılan belirli kira süresinin bitiminden itibaren başlar. Kiraya veren ancak bu sürenin sonunda, onu izleyen uzama yıllarının bitiminden en az üç ay önce yazılı bildirim yaparak sözleşmeyi sona erdirebilir. Daire, 01/08/2004 başlangıçlı ve beş yıl süreli bir çatılı işyeri kirasında beş yıllık sürenin 01/08/2009 tarihinde, on yıllık uzama süresinin 01/08/2019 tarihinde dolduğunu kabul etmiştir. Kiraya verenin 20/03/2023 tarihinde yaptığı yazılı bildirimin, 01/08/2023 tarihinde biten uzama yılı için süresinde olduğu sonucuna varmıştır (Yargıtay 3. HD, E. 2025/4720, K. 2025/5281, T. 05/11/2025).

Aynı kararda Daire, bildirimin hukuki sonucunu ve dava açma zamanını şu sözlerle açıklamıştır:

> *"Kiraya veren tarafından kiracıya gönderilen bu akit bozucu yazılı bildirim kiracıya yapılması ile kira sözleşmesi fesih bildiriminin yapıldığı uzayan bir kira yılının sonu itibariyle sonuçlarını ortaya çıkarır." (Yargıtay 3. HD, E. 2025/4720, K. 2025/5281, T. 05/11/2025)*

Daireye göre kanunda bu tahliye davası için kısıtlayıcı bir süre öngörülmemiştir. Ancak dava, yazılı bildirimin kapsadığı dönemin bitiminden itibaren bir sonraki kira yılı sonuna kadar ve dava şartı arabuluculuk yoluna gidilerek açılmalıdır. Aynı ilke, ihtarnamede bildirilen tarihte tahliye edilmeyen kiralanana ilişkin bir başka kararda da tekrarlanmış ve tahliye kararı onanmıştır (Yargıtay 3. HD, E. 2025/6170, K. 2026/137, T. 15/01/2026). Kararlarda arabuluculuk hükmü 18/A olarak anılmışsa da kira uyuşmazlıklarında dava şartını koyan hüküm 6325 sayılı Kanunun 18/B maddesidir; 18/A ise sürecin işleyişini düzenler.

Uzun süreli sözleşmeler bakımından Yargıtay'ın yaklaşımı önemli bir sonuç doğurur. Daire, 11/04/2012 başlangıçlı ve on yıl süreli bir kira sözleşmesinde, on yıllık sözleşme süresinin bitiminden sonra ayrıca on yıllık uzama süresinin işleyeceğini kabul etmiş; bu süre dolmadan açılan tahliye davasının erken açıldığı gerekçesiyle reddini onamıştır (Yargıtay 3. HD, E. 2025/5740, K. 2025/6197, T. 24/12/2025). Buna göre on yıl süreli bir sözleşmede kiraya veren, kural olarak yirminci yıl dolduktan sonraki ilk uzama yılının sonunda sözleşmeyi bu yolla sona erdirebilir.

Sözleşme kayıtlarının etkisi konusunda da önemli bir karar bulunmaktadır. Yargıtay, Bölge Adliye Mahkemesi daireleri arasındaki görüş ayrılığını gidermek üzere verdiği kararda, sözleşmede kiraya verenin belirli bir süre önceden ihbarda bulunmasını öngören şartın kiracı lehine olduğu için geçerli olduğunu kabul etmiştir. Kiraya veren bu şarta uymazsa sözleşme bir yıl daha uzar (Yargıtay 3. HD, E. 2024/2446, K. 2025/1440, T. 10/03/2025). Karar ihtiyaç nedeniyle tahliyeye ilişkin olsa da, sözleşmedeki kiracı lehine ihbar şartlarının kiraya vereni

bağladığını göstermesi bakımından TBK m. 347 uygulamasında da yol gösterici niteliktedir.

3.3. Doktrin

On yıllık uzama süresinin başlangıç anı doktrinde tartışmalıdır. Hakim görüş, Yargıtay ile aynı doğrultuda, sürenin sözleşmede kararlaştırılan kira süresinin bitiminden itibaren başladığını kabul eder (İNCEOĞLU M. Murat, Kira Hukuku, C. 2, 1. Bası, 2014, s. 333 vd.; SANLI Kerem Cem, *"Kiraya Verenin On Yıllık Uzama Süresi Sonunda Bildirim ile Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi"*, Legal Hukuk Dergisi, S. 151, 2015, s. 108-109; her iki görüş YAĞCI Kürşad, *"Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Verenin Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi"*, İstanbul Hukuk Mecmuası, C. 76, S. 2, 2018, s. 637-638 aktarımıyla). Bu görüşe göre beş yıl süreli bir sözleşmede kiraya veren, en erken on altıncı yılın sonunda (5 + 10 + 1) sözleşmeyi sona erdirebilir (YAĞCI, İstanbul Hukuk Mecmuası, C. 76, S. 2, 2018, s. 638).

Karşı görüş, sözleşme süresinin de on yıla dahil edilmesi gerektiğini savunur. Bu görüşe göre on yıllık süre kiranın başlangıcından itibaren hesaplanmalıdır (GÜMÜŞ Mustafa Alper, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, 2012, s. 312-313; ZEVKLİLER Aydın/GÖKYAYLA K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Bası, 2018, s. 340 vd.; BİRİNCİ UZUN Tuba, *"Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1)"*, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 2, 2017, s. 151-152; YAĞCI aktarımıyla, s. 635-636). ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, kanundaki ifadenin soyut ve belirsiz olduğuna dikkat çeker (YAĞCI aktarımıyla, s. 635). YAĞCI da, belirsiz süreli sözleşmelere ilişkin TBK m. 347/2'nin belirli süreli sözleşmelere kıyasen uygulanması gerektiğini ve on yılın kiranın başlangıcından itibaren işlemesi gerektiğini savunmaktadır (YAĞCI, İstanbul Hukuk Mecmuası, C. 76, S. 2, 2018, s. 626).

Üçüncü bir görüş ise kiracının toplam korumasını, ilk kira yılı, on uzama yılı ve bir uzama yılı olmak üzere on iki yıl olarak hesaplar (YAVUZ Cevdet/ACAR Faruk/ÖZEN Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, 2014, s. 660-661; YAĞCI aktarımıyla, s. 637).

Kanaatimizce uygulama bakımından belirleyici olan, Yargıtay'ın yerleşik hale gelen hakim görüşüdür. Bu görüş, kanunun lafzına daha uygundur. Zira TBK m. 347/1 *"uzama süresi"* ifadesini kullanmaktadır; uzama ise ancak kararlaştırılan sürenin sona ermesiyle başlayabilir. Belirsiz süreli sözleşmeler için kanun koyucunun açıkça *"kiranın başlangıcından"* ölçütünü seçmesi, belirli süreli sözleşmelerde farklı bir başlangıç anının bilinçli olarak tercih edildiğini gösterir. Bununla birlikte karşı görüşün, uzun süreli sözleşmelerde kiraya verenin mülkiyet hakkının orantısız biçimde sınırlandığı yönündeki eleştirisi yerindedir. Bu sorun yorumla değil, *de lege ferenda* (olması gereken hukuk) bakımından kanun değişikliğiyle çözülmelidir.

4. Hukuki Çözüm

Uygulamadaki ilk sorun, sürenin yanlış hesaplanmasıdır. Kiraya verenler çoğu zaman *"on yıl doldu"* düşüncesiyle sözleşmenin başlangıcından itibaren hesap yapmakta ve erken dava açmaktadır. Yargıtay, bu tür davaları erken açıldığı gerekçesiyle reddetmektedir (Yargıtay 3. HD, E. 2025/5740, K. 2025/6197, T. 24/12/2025). Doğru hesap üç adımda yapılır: Önce sözleşmede yazılı kira süresinin bitiş tarihi bulunur. Sonra bu tarihe on yıl eklenir. Son olarak, bu tarihten sonra başlayan ilk uzama yılının bitiş tarihi belirlenir ve bildirimin bu tarihten en az üç ay önce kiracıya ulaşması sağlanır. Örneğin 01/09/2014 başlangıçlı ve bir yıl süreli sözleşmede kira süresi 01/09/2015, uzama süresi 01/09/2025 tarihinde dolar. Kiraya veren, 01/09/2026 tarihinde biten uzama yılı için bildirimi en geç 01/06/2026 tarihinde kiracıya ulaştırmalıdır. Bu tarih kaçırılmışsa hak kaybolmaz; bildirim, sonraki uzama yılının sonu için yapılabilir (TBK m. 347/1, c. 3: *"her uzama yılının bitiminden"*).

İkinci sorun, bildirimin şekli ve ispatıdır. Bildirim yazılı olmalıdır (TBK m. 348). Kiraya verenin, bildirimin kiracıya ulaştığı tarihi ispatlayabileceği bir yol seçmesi gerekir. Bu nedenle noter ihtarnamesi en güvenli yoldur. Kiracı birden fazla ise bildirimin her birine yapılması uygulamada itiraz riskini azaltır. Aile konutu olarak kiralanan taşınmazlarda kiracı olmayan eş, kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı sıfatını kazanmışsa, kiraya veren fesih bildirimini kiracıya ve eşine ayrı ayrı yapmak zorundadır (TBK m. 349/3). Bildirimde sözleşmenin hangi uzama yılı sonunda sona ereceği açıkça belirtilmelidir.

Üçüncü sorun, davanın zamanıdır. Kanun bu dava için ayrı bir süre öngörmemiştir. Ancak Yargıtay, davanın bildirimin kapsadığı dönemin bitiminden itibaren bir sonraki kira yılı sonuna kadar açılması gerektiğini kabul etmektedir (Yargıtay 3. HD, E. 2025/4720, K. 2025/5281, T. 05/11/2025; Yargıtay 3. HD, E. 2025/6170, K. 2026/137, T. 15/01/2026). Kiraya verenin bu süreyi geçirmesi, kira ilişkisinin örtülü olarak devam ettirildiği savunmasına zemin hazırlar. Bu nedenle uzama yılı sona erer ermez arabuluculuk bürosuna başvurulmalıdır.

Dördüncü sorun, dava şartı arabuluculuktur. Tahliye davası açılmadan önce, kiralananın bulunduğu yerdeki yetkili mahkemenin bağlı olduğu arabuluculuk bürosuna başvurulmalıdır (6325 s. K. m. 18/A-4; m. 18/B-1-a). Arabulucu, başvuruyu görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içinde sonuçlandırır; bu süre zorunlu hallerde en fazla bir hafta uzatılabilir (6325 s. K. m. 18/A-9). Arabuluculuk, bu tür uyuşmazlıklarda yalnızca bir usul engeli değildir. Taraflar tahliye tarihini, taşınma süresini, depozitonun iadesini ve son dönem kira bedelini tek bir anlaşma belgesinde çözebilir. Kira uyuşmazlıklarına ilişkin anlaşma belgesine icra edilebilirlik şerhi alınması zorunludur (6325 s. K. m. 18/B-3). Şerhli anlaşma belgesi ilam niteliğinde olduğundan, kiraya veren ayrıca dava açmadan anlaşmanın icrasını isteyebilir. Kiracı için de makul bir taşınma süresi elde etmek, uzun bir yargılamanın masrafından daha avantajlıdır. Taraflardan birinin geçerli mazereti olmadan ilk toplantıya katılmaması, davada haklı çıksa bile yargılama giderlerinin yarısından sorumlu tutulması sonucunu doğurur (6325 s. K. m. 18/A-11).

Beşinci sorun, sözleşme kayıtlarıdır. Kiraya verene on yıl dolmadan *"süre sonunda fesih"* hakkı tanıyan kayıtlar, emredici TBK m. 347/1 karşısında geçersizdir. Buna karşılık sözleşmede kiraya veren için öngörülen daha uzun ihbar süreleri kiracı lehine olduğundan geçerlidir ve kiraya veren bu sürelere de uymalıdır (Yargıtay 3. HD, E. 2024/2446, K. 2025/1440, T. 10/03/2025). Kiraya verenlerin bildirimden önce sözleşmeyi bu açıdan incelemesi, tahliye davasının süre yönünden reddedilmesi riskini önler.

Kiracılar bakımından ise şu tespit önemlidir: On yıllık uzama süresi dolduktan sonra kiracının kirasını düzenli ödemesi ve sözleşmeye uyması, sebepsiz fesih hakkını ortadan kaldırmaz. Kiracı, savunmasını sürenin hesabına, bildirimin şekline ve tebliğ tarihine, 6101 sayılı Kanun geçici m. 2'nin uygulanıp uygulanmayacağına ve dava şartı arabuluculuğun yerine getirilip getirilmediğine yoğunlaştırmalıdır.

5. Sonuç

TBK m. 347/1, konut ve çatılı işyeri kiracısına uzun bir koruma süresi tanır; ancak bu koruma sınırsız değildir. Belirli süreli sözleşmelerde on yıllık uzama süresi, Yargıtay'ın yerleşik kararlarına göre sözleşmede kararlaştırılan kira süresinin bitiminden itibaren başlar. Kiraya veren, bu süre dolduktan sonra, izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce kiracıya ulaşan yazılı bir bildirimle, sebep göstermeden sözleşmeye son verebilir. Bildirim, uzama yılının sonunda hüküm doğurur. Tahliye davası, bildirimin kapsadığı dönemin bitiminden itibaren bir sonraki kira yılı sonuna kadar ve önce zorunlu arabuluculuğa başvurularak açılmalıdır.

Uygulamada hak kayıplarının çoğu, sürenin kira başlangıcından hesaplanmasından, bildirimin geç tebliğinden ve arabuluculuk aşamasının atlanmasından doğmaktadır. Kiraya verenin doğru hesapla ve noter kanalıyla bildirim yapması, kiracının ise savunmasını bu teknik şartlara dayandırması gerekir. Arabuluculuk aşaması, tahliye tarihi ve taşınma koşulları üzerinde uzlaşma sağlayarak her iki taraf için de uzun bir yargılamadan daha hızlı ve öngörülebilir bir çözüm sunar.

Kaynakça

A) Mevzuat

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, m. 347, 348, 349, 350, 352 (RG 04/02/2011, S. 27836; güncel metin 18/11/2026 tarihinde Mevzuat Bilgi Sisteminden kontrol edilmiştir).

6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, m. 1, geçici m. 2 (RG 04/02/2011, S. 27836).

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu, m. 18, 18/A, 18/B (RG 22/06/2012).

7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, m. 37, 43 (RG 05/04/2023; 6325 sayılı Kanuna m. 18/B'yi ekleyen m. 37, 01/09/2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir).

B) Yargı Kararları

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2024/2446, K. 2025/1440, T. 10/03/2025.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2025/4720, K. 2025/5281, T. 05/11/2025.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2025/5740, K. 2025/6197, T. 24/12/2025.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2025/6170, K. 2026/137, T. 15/01/2026.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2025/5550, K. 2026/1404, T. 11/03/2026.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2025/6177, K. 2026/2951, T. 12/05/2026.

C) Doktrin

BİRİNCİ UZUN Tuba, *"Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1)"*, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 2, 2017, s. 137-158.

GÜMÜŞ Mustafa Alper, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 312-313 (YAĞCI aktarımıyla).

İNCEOĞLU M. Murat, Kira Hukuku, C. 2, 1. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 333 vd. (YAĞCI aktarımıyla).

SANLI Kerem Cem, *"Kiraya Verenin On Yıllık Uzama Süresi Sonunda Bildirim ile Kira Sözleşmesini Sona Erdirmesi"*, Legal Hukuk Dergisi, S. 151, 2015, s. 103-148 (YAĞCI aktarımıyla).

YAĞCI Kürşad, *"Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Verenin Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi"*, İstanbul Hukuk Mecmuası, C. 76, S. 2, 2018, s. 623-665.

YAVUZ Cevdet/ACAR Faruk/ÖZEN Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul 2014, s. 660-661 (YAĞCI aktarımıyla).

ZEVKLİLER Aydın/GÖKYAYLA K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 18. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2018, s. 340 vd. (YAĞCI aktarımıyla).