**10 YILLIK KİRACIYI ÇIKARTMAK KOLAY MI?**

* Ancak bunun için de belirli koşulların oluşması gerekmektedir.
Sürenin tamamlanması ile birlikte ev sahibi son uzama yılının bitimine en az 3 ay kala yazılı fesih bildirimi yapmalıdır. Fesih’in doğru ve yasal süreci içerisinde yapılması ile birlikte ev sahibi, hiç bir sebep göstermeden kiracının konuttan tahliyesini isteyebilir ve sözleşmeyi sona erdirebilir.
Buna göre; Kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren 10 yıllık uzama süresinin geçmiş olması gerekir.
* Kiraya veren 10 yıllık uzama süresinin bitiminden en az 3 ay önce kiracıya fesih bildirimi yapmalıdır. 10 yıllık uzama süresinden sonra kiracı ve kiraya veren arasında yeni bir sözleşme yapılmamış olmalıdır.
* Bu şartların gerçekleşmesi halinde kiraya veren başkaca bir sebep göstermeksizin 10 yıllık kiracıyı kiralanan taşınmazdan çıkarabilecektir.

**10 YILLIK KİRACI NASIL TAHLİYE EDİLİR?**

10 uzama yılının tamamlanmasının ardından tahliye için Türk Borçlar Kanunu’na göre bazı şartların sağlanması gerekmektedir. Bunlardan biri sözleşme bitiş tarihine kadar taraflar arasında yeni bir sözleşme imzalanamamış olması gerekmektedir.

Diğer bir şart kira sözleşmesinin gerçekleşmesinden itibaren 10 yıl geçmesi gerekmektedir. Geçen bu 10 yıllık sürecin bitmesine en az 3 ay kala kiraya veren kiracıya yazılı şekilde bildirim yapması halinden şartlar sağlanmış olmaktadır.

**EV SAHİBİ 10 YILI DOLDURMUŞ KİRACIYI NASIL TAHLİYE EDEBİLİR?**

10 yılı dolduran kiracının tahliye edilebilmesi için kiraya veren kiracıya yazılı fesih bildiriminde bulunmalıdır. Buna göre kiracıya yapılacak tahliye ihtarının yazılı olmaması durumunda fesih bildirimi geçersiz olacaktır.
İhtarnamenin 10 yıllık kiracının tahliyesine ilişkin ihtarnamenin kanunda belirtilen şekilde ve içeriğinin amaca uygun olarak hazırlanmış olması oldukça önemlidir.
İhtarnamede; sözleşmenin yenilenmeyeceği, kiracının kiralanandan çıkması gerektiği, kiracının kiralanandan çıkmaması halinde tahliye davası açılacağı gibi hususlar belirtilmelidir.

**TASLAK İHTARNAME METİNLERİNE GÜVENMEYİN!**

Taslak ihtarname metinlerinden uzak durulmasını tavsiye ediyoruz. Çünkü hazır ihtarmane metinleri her somut olay için uygun olmadığından sizin koşullarınıza uymayabilir.
Kiracıya yapılacak ihtarın yazılı olmaması dışında bir önemli nokta daha var. Eğer ihtarnamenin çeriğinin de esaslı unsurları taşımaması halinde yine geçersiz kabul edilecektir. Geçersiz bir ihtarname ile de kiracıyı tahliye etmek mümkün olmaz. Böyle bir sonuçla karşılaşmamak adına ihtarname hazırlamada hukuki yardım almayı unutmayın. Burada basit noktalardan biri de noter kanalını kullanmaktır. Kiracıya noter kanalıyla ihtarda bulunmak kiraya verenin ispat yükünü kolaylaştıracaktır.

**10 YILLIK UZAMA SÜRESİNİN HESAPLANMASI**

Kira Hukukunda yasanın sunduğu imkanlardan yararlanabilmek için sürelerin doğru hesaplanması çok önemlidir. Sürelerin hesaplanmasında yapılacak bir hata ne kadar haklı olursanız olun davayı kaybetmenize yol açar. Belirtilen sürelere uyulmaması halinde hem kiracı hem de kiraya veren kanunun kendisine sunduğu imkanlardan faydalanamaz. Unutmayın, yasada belirtilen süreye uygun olmadığı halde başlatılmak istenilen bir fesih işlemi usülen geçersizdir.

**KİRALIK KONUTTA 10 YILLIK SÜRE NE ZAMAN BAŞLAR?**

10 yıl ve daha uzun süreli kiracısını kiralanandan tahliye etmek isteyen kiraya veren, uzama süresini çok iyi hesaplamalı ve ona göre fesih bildiriminde bulunmalıdır. Sürenin yanlış hesaplanması halinde ise kiracının tahliyesi mümkün olmayacağından istenilen sonuç elde edilemeyecektir.

Buna göre; 10 yıllık sürenin ne zaman başlayacağı hususu üzerinde durulması gereken önemli bir noktadır. Duruma açıklık getirmesi için aşağıdaki örneğin somut olaya dikkatle uyarlanması gerekir. Uzman bir avukattan yardım almak daha sağlıklı sonuçlar elde etmenizi sağlayacaktır.

Örneğin; 01.01.2022 tarihinde 1 yıllık bir kira sözleşmesi imzaladınız. Bu kira sözleşmesi belirli süreli kira sözleşmesi olup kiracı kira sözleşmesinin sonu olan 01.01.2023 tarihinden en az 15 gün önce sözleşmeyi sona erdireceğine ilişkin fesih bildiriminde bulunmaz ise kira sözleşmesi aynı şartlar altında 1 yıl daha uzatılmış sayılır.

Buna göre kira sözleşmesi 01.01.2024 tarihine kadar uzatılmış kabul edilir. Bu uzama yılı birinci kira uzama yılı olup bu şekilde kira sözleşmesinin 10 yıl uzatıldığı varsayılırsa bu durumda 01.01.2034 tarihi onuncu kira uzama yılı sonu olacaktır. Buna göre onuncu uzama yılının sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az 3 ay önce yazılı fesih bildiriminde bulunmak koşuluyla kiraya veren kira sözleşmesini herhangi bir sebep göstermeksizin sona erdirebilir.

**10 YILLIK KİRACININ TAHLİYE DAVASI NE KADAR SÜRER?**

Tahliye davası dosyanın niteliğine, davayı görmekte olan mahkemenin iş yoğunluğuna, kiracının itiraz hakkını kullanmasına göre farklı zamanlarda sonuçlanır. Tahliye davalarında karar süreci ortalama, 3 ay ile 1,5 yıl arasında değişiklik gösterir.

**10 YILLIK KİRACININ TAHLİYESİ İŞLEMLERİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER**

Tahliye işlemlerinde dikkat edilmesi gerekenlerden ilki 10 yıllık uzama sürecinin tamamlanıp tamamlanmadığıdır. 10 yıllık uzama sürecinin tamamlanması sırasında ise kiraya veren ve kiracı arasında tekrar bir anlaşma yapılmamış olması gerekmektedir.

Tahliye işlemlerinde dikkat edilmesi gerekenlerden bir diğeri ise uzama yılının tamamlanmasına Türk Borçlar Kanunu’na göre en az 3 ay kala fesih bildirimi yapılmalıdır. Yapılan fesih bildirimi yazılı ve noter huzurunda gerçekleşmelidir.