

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA
SÖZLEŞMELERİNİN GEREKSİNİM
NEDENİYLE SONA ERDİRİLMESİ

Deniz KARAKOÇ

2501223685

TEZ DANIŞMANI

Doç. Dr. Barış DEMİRSATAN

İSTANBUL 2025

ÖZ

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN GEREKSİNİM NEDENİYLE SONA ERDİRİLMESİ

DENİZ KARAKOÇ

Bu çalışmada, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin gereksinim nedeniyle sona erdirilmesi incelenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının sözleşmeyi feshetmemesi halinde kira ilişkisi devam eder. Ancak kiraya veren ya da kiralanana sonradan edinen kişi, kiralanana duyduğu gereksinim nedeniyle tahliye davası yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye imkanına sahiptir. Üç bölümden oluşan çalışmanın ilk bölümünde konut ve çatılı işyeri kiralarının özel olarak düzenlenmesi, konut ve çatılı işyeri kavramları ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim ve dava yoluyla sona erme halleri ele alınmıştır. İkinci bölümde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya verenden ve yeni malikten kaynaklanan sebeplerle sona ermesi, gereksinim kavramı, gereksinimi ileri sürebilecek kişilerin kapsamı ayrıntılı şekilde incelenmiştir. Çalışmanın son bölümünde ise tahliye davasında taraflar, görevli ve yetkili mahkeme ve yeniden kiralama yasağına yer verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Konut ve Çatılı İşyeri, Kiraya Veren, Yeni Malik, Gereksinim, Tahliye.

ABSTRACT

**TERMINATION OF RESIDENTIAL AND ROOFED
WORKPLACE LEASE AGREEMENTS DUE TO NECESSITY**

DENİZ KARAKOÇ

This study examines the termination of residential and roofed workplace lease agreements on the grounds of necessity. In residential and roofed workplace lease agreements, the contractual relationship continues unless the lessee terminates the contract. However, the lessor or the person who subsequently acquires the leased property is entitled to terminate the lease agreement through an eviction action on the grounds of necessity. In the first part of this three-part study, the special regulation of residential and roofed workplace leases, the concepts of residence and roofed workplace, and the termination of residential and roofed workplace lease agreements through notice and legal action are addressed. In the second part, the termination of residential and roofed workplace lease agreements due to reasons arising from the lessor and the new owner, the concept of necessity, and the scope of individuals entitled to assert such necessity are examined in detail. In the final part, the parties to the eviction action, the competent and authorized court, and the prohibition on re-letting are discussed.

Keywords: Lease Agreement, Residential and Roofed Workplace, Lessor, New Owner, Necessity, Eviction.

ÖNSÖZ

Bu çalışma, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı kapsamında hazırlanmıştır. Çalışmanın amacı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin gereksinim nedeniyle tahliye davası yoluyla sona erdirilmesinin incelenmesidir. Çalışmada tek taraflı bir değerlendirme yapılmayarak gereksinim nedeniyle tahliye davasının sözleşmenin iki tarafı bakımından da incelenmesi amaçlanmıştır. Buradan hareketle, çalışmada öğretilerdeki görüşlerin yanı sıra farklı doğrultuda pek çok yargı kararına yer verilmiştir.

Tez savunma jürimde yer alarak çalışmama çok değerli katkılarda bulunan Doç. Dr. Efe Can Yıldırım ve Dr. Öğr. Üyesi Evrim Kerman'a çok teşekkür ederim.

Tez danışmanlığımı kabul ederek beni onurlandıran, konunun seçiminden çalışmanın tamamlanmasına kadar desteğini hiçbir zaman esirgememiş olan saygıdeğer Hocam Doç. Dr. Barış Demirsatan'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Kendisi bütün yoğunluğunun arasında her zaman anlayışlı olmuş, düşündürücü yorumları ve sorularıyla çalışmanın zenginleşmesi için her daim katkıda bulunmuştur.

Mezunu olmaktan ve sonrasında yüksek lisans eğitimimi almaktan gurur duyduğum İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'ndeki değerli hocalarıma ve sıra arkadaşlarıma çok teşekkür ederim.

Her zaman desteklerini hissettiğim dostlarıma ve aileme teşekkürü bir borç bilirim. Bana olan sonsuz inancı ve desteğini her zaman hissedeceğim çok sevgili amcam rahmetli Zafer Karakoç'a çok teşekkür ederim. Son olarak, çocukları olmaktan gurur ve mutluluk duyduğum, yetişmem için her türlü fedakarlığı yapmış olan sevgili annem Zöhre Karakoç ve babam Nail Karakoç'a sonsuz minnettarlığımı sunarım.

Deniz KARAKOÇ

İstanbul, 2025.

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	ii
ABSTRACT.....	iii
ÖNSÖZ.....	iv
İÇİNDEKİLER	v
KISALTMALAR LİSTESİ.....	ix
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

I. Özel Olarak Düzenlenme İhtiyacı.....	3
A. Konut Kavramı.....	9
B. Çatılı İşyeri Kavramı.....	12
C. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Birlikte Bulunması.....	17
II. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri.....	18
A. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Sebeplerle Sözleşmenin Sona Ermesi	19
1. Bildirim Yoluyla Sona Erme.....	19
a. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde.....	19
b. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde	28
c. Fesih Bildiriminin Geçerliliği	29
ç. Kiralananın Aile Konutu Olması Durumu	30
2. Tahliye Davası Yoluyla Sona Erme.....	32
a. Kiraya Verenden Kaynaklanan Tahliye Sebepleri.....	32
(1) Kiralananın Yeniden İnşası veya İmarı Amacıyla Tahliye	33
i. Genel Olarak	33
ii. Kiralananın Yeniden İnşası	35
iii. İmar Amaçlı Esaslı Onarım, Genişletme, Değişiklik	35
iv. Kiralananın Kullanımının Mümkün Olmaması	36
v. Projenin Uygulanabilir Olması	37
b. Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri.....	37
(1) Yazılı Tahliye Taahhüdü.....	38
(2) İki Haklı İhtar	40

(3)	Kiracı veya Eşinin Konutunun Bulunması.....	43
-----	---	----

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERMESİ

I.	Kiraya Verenin Gereksinimi	45
A.	Konut Gereksinimi	46
1.	Kiraya Verenin Kendisinin Kirada Oturması.....	46
2.	Kiraya Verenin Sağlık Durumunun Gerekli Kılması.....	49
3.	Kiraya Verenin Akrabalarıyla veya Başkalarıyla Oturması.....	51
4.	Kiraya Verenin Taşınması	53
5.	Kiraya Verenin Yeni Gereksinimlerinin Ortaya Çıkması.....	55
6.	Kiralananın Konum Yönünden Daha Elverişli Olması.....	56
7.	Kiralananın Fiziki Açıdan Daha Elverişli Olması	59
8.	Kiralananın Ekonomik Yönden Daha Elverişli Olması	60
9.	Kiraya Verenin Geçici İhtiyacının Ortaya Çıkması	61
B.	İşyeri Gereksinimi.....	63
1.	Kiraya Verenin veya Gereksinim Sahibinin İcra Edilecek İşe Uygunluğu.....	64
2.	Kiralananın Yapılacak İş İçin Daha Elverişli Olması	66
3.	Kiraya Verenin Çalışma İhtiyacı İçinde Olması veya İşinden Ayrılacak Olması	70
4.	Kiraya Verenin Kendisinin Kirada Olması	71
5.	Kiraya Verenin İşinin Büyümesi veya Ek İş Yapma İsteği	72
6.	Kiraya Verenin Elverişli Bir Başka Taşınmaza Sahip Olması.....	73
C.	Gereksinim Sahibi.....	74
1.	Gerçek Kişiler	74
a.	Genel Olarak	74
b.	Kiraya Veren	74
c.	Kiraya Verenin Yakınları.....	75
d.	Malik	78
2.	Tüzel Kişiler.....	78
II.	Yeni Malikin Gereksinimi	79
A.	Genel Olarak	79
B.	Kiralananın Sonradan Edinilmesi	80

1. Mülkiyetin Kazanılması.....	80
2. Taşınmaz Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanılması.....	84
3. Diğer Haller.....	84
4. Muvazaalı Devirler.....	84
5. Kiralananın Tapu Siciline Şerh Edilmiş Olması.....	85
III. Gereksinimin Gerçek ve Samimi Olması.....	88

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAHLİYE DAVASI

I. Genel Olarak	93
II. Davanın Tarafları	95
A. Davacı	95
1. TBK m. 350 Hükmü Uyarınca	95
a. Kiraya Veren	95
b. Malik	95
c. Kiraya Veren Sıfatını Birden Fazla Kişinin Taşınması.....	96
d. Alt Kira.....	97
2. TBK m. 351 Hükmü Uyarınca	98
a. Yeni Malik	98
b. Sınırlı Ayni Hak Sahipleri.....	99
c. Kiralananda Sonradan Pay Edinen Kişinin Gereksinimi Durumunda TBK m. 351 Hükmünün Uygulanabilirliği	102
d. Kiralananın Maliki Olmayan Kiraya Veren Sonradan Kiralananın Mülkiyetini Kazanması	102
3. Tüzel Kişilere İlişkin Değerlendirme.....	103
B. Davalı	106
III. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	108
IV. Dava Açma Süresi.....	112
A. Mevcut Kiraya Veren	112
B. Kiralananı Sonradan Edinen Kişi.....	113
1. Edinme Tarihinden İtibaren	113
2. Sözleşme Süresinin Bitiminden İtibaren	118
C. Dava Açma Süresinin Uzaması.....	120
V. Tahliye Davası Sebeplerinin Sınırlı Olması.....	120

VI. Yeniden Kiralama Yasağı	121
SONUÇ	129
KAYNAKÇA.....	133



KISALTMALAR LİSTESİ

a.g.e.	: Adı geçen eser
b.	: Bent
bkz.	: Bakınız
bs.	: Bası / Baskı
c.	: Cümle
C.	: Cilt
dn.	: Dipnot
ed.	: Editör / Editörler
E.	: Esas Numarası
f.	: Fıkra
GKHK	: 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUAK	: 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
K.	: Karar Numarası
KMK	: 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: Madde
RG	: Resmî Gazete
S.	: Sayı
s.	: Sayfa

T. : Tarih

TBK : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu

TMK : 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu

TTK : 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu

vd. : ve devamı



GİRİŞ

Bu çalışmada, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin gereksinim nedeniyle tahliye davası yoluyla sona ermesi incelenmiştir. Kira sözleşmelerinde kiracı taraf çoğunlukla sözleşmenin zayıf tarafı olarak kabul edildiğinden, Türk Borçlar Kanunu'nda kiracıyı koruyucu pek çok hükme yer verilmiştir. Kişinin özellikle konut ve işyeri gibi hayatını geçirdiği ya da hayatını idame ettiği yerlerden kolayca çıkarılması hayatını olumsuz yönde etkiler. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının kiralanan tahliye edilmesine ilişkin hükümler TBK hükümlerinde ayrıntılı ve sınırlı sebeplerle düzenlenmiştir.

Üç bölümden oluşan bu çalışmanın ilk bölümünde konut ve çatılı işyeri kiralalarının konusunu teşkil eden konut ve çatılı işyeri kavramlarının açıklanmasının yanında, uygulamada tereddüt yaratabilecek olan konut ve çatılı işyeri kirasının birlikte bulunduğu sözleşmelere de yer verilmiştir. Bunun yanı sıra ilk bölümde konut ve çatılı işyeri kiralalarının bildirim ve tahliye davası yoluyla sona erdirilmesi açıklanarak konuya geniş bir perspektiften bakılmaya çalışılmıştır. Kiraya verenin ve yeni malikin gereksinimi nedeniyle tahliye davası ikinci ve üçüncü bölümde detaylı şekilde incelendiğinden, ilk bölümde kiraya verenden kaynaklanan tahliye nedenleri arasından yalnızca kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla tahliye davası başlığına yer verilerek, çalışmada tekrardan kaçınılması amaçlanmıştır. Devamında kiracıdan kaynaklanan tahliye nedenlerine genel bir bakışla yer verilerek, çalışmada bütünlüğün sağlanmasına gayret edilmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya veren ve yeni malikin gereksinimi dolayısıyla sona ermesi incelenmiştir. Bu kapsamda öncelikle konut ve çatılı işyeri gereksiniminin hangi durumlarda söz konusu olabileceğine öğretideki görüşler ve pek çok sayıda yargı kararıyla ayrıntılı şekilde yer verilmiştir. Devamında hangi kişilerin gereksinimi dolayısıyla tahliye davası açılabileceği sorunu ele alınmıştır. Sonrasında tahliye davasının açılma sebebi olan gereksinim kavramının gerçek ve samimi olması durumu yine öğretideki değerlendirmeler ve yargı kararları doğrultusunda incelenmiştir.

Çalışmanın üçüncü ve son bölümünde konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından tahliye davasına ilişkin birtakım genel bilgilere yer verilmesinin ardından davanın taraflari, davanın göröleceği görevli ve yetkili mahkeme ve dava açma süresine ilişkin bilgilere yer verilmiştir. Devamında, tahliye davasının her durumda ve herhangi bir nedenden açılamayacağı, dava sebeplerinin sınırlı şekilde düzenlendiği açıklanmıştır. Nihayet, gereksinim nedeniyle tahliye davası açıldıktan sonra, davanın sonuçlanıp kiracının kiralananndan tahliye edilmesinin ardından kiralananın üç yıl geçmeden haklı sebep bulunmaksızın önceki kiracıdan başka birine kiralınması durumunda öngörülen yaptırım ele alınmıştır. Bu doğrultuda yaptırımın hukuki niteliği, etkinliği ve hangi koşullarda uygulanabileceğine dair öğretideki farklı görüşlere ve öğretide ileri sürölen söz konusu görüşler ile uygulamadaki farklılıklara yer verilmiştir.

Sonuç bölümünde ise çalışmada incelenen sorunlarla ilgili ulaşılan sonuçlara yer verilerek çalışma tamamlanmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

I. Özel Olarak Düzenlenme İhtiyacı

Konut ve çatılı işyeri kiralari, Türk Borçlar Kanunu¹ hükümlerinde özel olarak düzenlenmiştir. Ülkemizde 1950'lerden itibaren yaşanan köyden kente göçün artması, nüfus artış hızının yükselmesi konut ve işyerine olan talebin artmasına sebep olmuştur². Artan bu talebe karşılık konut ve işyeri sayısındaki artışın aynı oranda gerçekleşmemesi nedeniyle kısıtlı sayıda olan konut ve işyerleri yüksek meblağlar karşılığında kiraya verilmiştir³. Neticede, konut yetersizliğinden ötürü pazarlık yapma imkanlarının bulunmaması nedeniyle kiracılar kendilerini maddi olarak zorlayan sözleşmeleri kabul etmek durumunda kalmışlardır⁴. Keza, kira sözleşmelerinin kiraya verenler tarafından keyfi şekilde ya da kolayca sona erdirilebilme ihtimalinin kiracılar bakımından olumsuz bir durum yaratacağı açıktır. Bu durum da kiracıların konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde korunmaları gerekliliğini beraberinde getirmiştir⁵. Gerçekten, TBK'da konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilgili hükümler incelendiğinde kiracıyı koruyucu pek çok hükmün düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

Konut ve işyeri kiralariında kiracıların günümüzde hala korunmaları gerekliliği çeşitli nedenlerden kaynaklanmaktadır. Konut kiralari bakımından bir kişinin en temel ihtiyaçlarından olan barınma ihtiyacının karşılanması, kişinin yaşadığı konuttan devamlı tahliye edilme riskiyle yaşamaması gerekliliği esas teşkil eder⁶. İşyeri kiralariında ise daha çok edinilen müşteri çevresinin muhafaza edilmesi önem arz eder⁷.

¹ Resmî Gazete: 04.02.2011 T. / 27836 S.

² Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 11. bs., Ankara, Legem Yayınevi, 2023, s. 404; M. Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku: Cilt II**, İstanbul, On İki Levha, 2014, (**Kira C: II**), s. 1; Ömer Çınar, "Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye", **Prof. Dr. Ali Güzel'e Armağan II**, ed.: Talat Canbolat, İstanbul, Beta, 2010, s. 1357.

³ Eren, **a.g.e.**, s. 404.

⁴ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 1-2; Şahin Akıncı, "İşyeri Kiralariında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C: LVII, S. 3, s. 40.

⁵ Eren, **a.g.e.**, s. 404; K. Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralariına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", **Yaşar Üniversitesi E-Dergisi**, **Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan**, C. VIII, S. Özel, 2013, (**Uygulama Alanı**), s. 1205; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 1-2.

⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 3; Aylin Hekim, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona Ermesi (TBK m. 347)**, İstanbul, On İki Levha, 2019, s. 12.

⁷ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 3; Akıncı, **a.g.m.**, s. 36.

İşyeri kiralarında kiracıyı korumaya yönelik düzenlemelerin yapılmasının ardında müşteri çevresinin korunmasının da ötesinde daha kapsayıcı ve Anayasal açıdan da önem taşıyan bir amacın bulunduğu ifade edilebilir. Zira bir işyerinin istikrarının korunmasının Anayasa m. 17 hükmünde düzenlenmiş olan kişinin maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkı ile ilişkisi olduğunun söylenmesi mümkündür. Bu nedenle özellikle işyeri kiraları bakımından kişinin maddi varlığının korunması, ilgili işyerinde yürüttüğü faaliyetini devam ettirme ve ekonomik açıdan kendini güvence altına alma yönünden önem taşımaktadır. Dolayısıyla, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracıları koruyucu hükümlerin getirilme nedenleri farklılık arz etmektedir. Söz konusu farklılıktan ötürü, konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin herhangi bir ayırım gözetilmeksizin birlikte düzenlenmesi öğretide eleştirilmiştir⁸. Korunmaya ihtiyaç duyan taraf olduğu gerekçesiyle kiracıların lehine pek çok düzenleme öngörülmekle birlikte, öğretide günümüzde konut bulma ihtiyacının eskiye oranla daha az hissedilmesinden hareketle kiracıların hala bu denli korunmasının isabetli olup olmadığının sorgulanması gerektiği de belirtilmiştir⁹. Dahası, özellikle işyeri kiralarında günümüzde pek çok büyük firmanın taşınmazları kiralama yoluna gittiği belirtilerek işyeri kiraları bakımından kiracıların halen bu denli korunmalarının gerekip gerekmediği konusunun da tartışılması gerektiğine işaret edilmiştir¹⁰. Bununla birlikte, konut sayısının çokluğunun, kişilerin barınma ihtiyacını karşılamasını ve çoğunlukla kiracıların korunma ihtiyacı içinde olan taraf olmaları gerçeğini değiştirmede de belirtilmektedir¹¹.

TBK'nın "*Uygulama alanı*" başlıklı 339. madde hükmüne göre, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, nitelikleri gereği geçici kullanıma tahsis edilen

⁸ Abdülkadir Arpacı, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?", **Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. V, S. 2, İstanbul, 2008, s. 3-4; Ahmet Türkmen, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", **Ankara Barosu Dergisi**, S. 1, 2015, s. 343.

⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 2; Hekim, **a.g.e.**, s. 11-12. Bununla birlikte, öğretide kiracının aşırı derecede korunduğu düşüncesinin isabetli olmadığı, zira kiraya verenin lehine de pek çok düzenlemenin getirildiği ifade edilerek bu düşüncenin yerinde olmadığı savunulmuştur. İlgili görüş için bkz.: Haluk Burcuoğlu, "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", **Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, (Yenilikler)** ed.: Derya Ateş, Alper Bulur, y.y., Beta, 2008, s. 26-27.

¹⁰ Arpacı, **a.g.m.**, s. 4; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 2. Yazar, bu doğrultudaki değerlendirmelerini yapmakla birlikte, bu değerlendirmelerin hem konut hem de işyeri kiraları bakımından kiracıların hiçbir korumaya ihtiyaç duymadıkları anlamına gelmediğini ifade etmiştir.

¹¹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 2; Hekim, **a.g.e.**, s. 12.

taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli olarak kiralınmaları durumunda uygulanmayacaktır. TBK Gerekçesinde niteliğı gereğı geçici kullanıma özgülenen taşınmazlara örnek olarak otel odası, motel, yazlık, pansiyonlar ve bunlara benzeyen yerler örnek gösterilmiştir¹². Öğretide de konuyla ilgili olarak bir görüşe göre niteliğı gereğı geçici kullanıma özgülenme kavramının kiralananın niteliğı ile ilgili olabilmekle beraber, tarafların sözleşmeden bekledikleri menfaatlerle de ilgili olabileceğı ifade edilmiştir¹³. Bir diğerk görüş uyarınca burada bakılması gereken kiraya verenin kiralananı özgüleme amacıdır; zira bu görüşe göre kiraya verenin şehir merkezindeki bir binayı otel olarak kiraya vermesi mümkün olduğı gibi yazlık sitede bulunan bir konutu sürekli kullanıma özgülemiş olması da mümkün olabileceğinden taşınmazın geçici kullanıma özgülenmiş olup olmadığının değerlendirilmesinde kiraya verenin kiralananı özgüleme amacı dikkate alınmalıdır¹⁴. Öğretideki bir başka görüşe göre ise bir taşınmazın geçici kullanıma özgülenmiş olup olmadığının değerlendirilmesinde tarafların iradeleri yerine taşınmazın niteliğı dikkate alınarak özgülenmiş olduğı kullanım amacına bakılması gerektiğı ifade edilmiştir¹⁵. Tarafların ya da yalnızca kiraya verenin taşınmazı özgülediğı amaca saygı duyulması dikkate değerk düşünceler olmakla beraber, gerek kanun koyucunun TBK m. 339/f. I, c. 2 hükmünün lafzında taşınmazın niteliğine yapmış olduğı vurgu gerek kanunun gerekçesinde açıkça örnekler verilmesinden hareketle, taşınmazın geçici kullanıma özgülenmiş olup olmadığı konusunda taşınmazın niteliğinin dikkate alınması yerinde bir değerlendirme olacaktır. Bununla birlikte, her geçici kullanımın mutlaka tatil konutu gibi yerlerde olmayacağı da göz önünde bulundurulmalıdır. Konuyla ilgili örnek olarak kapalı fuar alanlarına ilişkin olarak kurulan kira sözleşmeleri bakımından da TBK m. 339/f. I, c. 2 hükmünün uygulanabileceğı belirtilmektedir¹⁶. Kanun koyucunun bu özellikteki taşınmazları tek tek sayması pek mümkün gözükmesine de “*niteliğı gereğı geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz*” kavramının çerçevesinin daha

¹² TBK Madde Gerekçeleri, m. 338.

¹³ Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1223-1224.

¹⁴ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 31.

¹⁵ Ercan Akyiğit, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**, y.y., Seçkin, 2012, s. 142; Elif Aydın Özdemir, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliğı Gereğı Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. XIX, Özel Sayı, 2017, s. 1532-1533.

¹⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 31.

net bir şekilde çizilmesi isabetli olabilirdi. Zira öğretide de “geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz” kavramının “tatil konutu” kavramına göre daha kapsayıcı ve muğlak olduğu ifade edilerek söz konusu hüküm eleştirilmekte ve dar yorumlanması gerektiği belirtilmektedir¹⁷. Öğretide ayrıca, TBK m. 339/f. I, c. 2 hükmünde yer verilen “taşınmaz” ifadesinin “taşınmaz veya taşınır” şeklinde okunması gerektiği ifade edilmiştir¹⁸. Zira hükmün sadece taşınmazları kapsadığı kabul edildiği takdirde, altı aydan kısa bir süre için kiralanmış taşınmaz bir yapı olan yazlık için TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri uygulanamayacak iken, ev olarak kullanılan, altı aydan kısa süreli bir konteyner kirasına konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri uygulanabilecektir¹⁹. Taşınmazlar hakkında bu şekilde bir kısıtlama uygulanırken taşınırların bundan muaf tutulmaması düşüncesiyle, TBK m. 339/f. I, c. 2 hükmündeki “taşınmaz” kavramının hem taşınmaz hem de taşınırları kapsayacak şekilde anlaşılması gerektiği belirtilmiştir²⁰. Öğretideki söz konusu görüş makul olmakla beraber, kanun koyucunun TBK m. 339/f. I, c. 2 hükmünde açıkça “taşınmaz” ifadesini kullanmasından ötürü ilgili hükmün yalnızca taşınmazlar için düzenlendiğinin kabulü isabetli olacaktır. TBK m. 339/f. I, c. 2 hükmü ile geçici kullanım için yapılmış kira sözleşmelerinde kiracının söz konusu geçici dönem sona erdiği halde kiralanmış boşaltmaması durumunda kiraya verenlerin yaşadıkları zorlukların engellenmesi amaçlanmıştır²¹.

TBK m. 339/f. I, c. 2 hükmünde belirtildiği üzere kira sözleşmesinin konusu olan taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olduğu durumda ve kira sözleşmesinin altı ay ve daha kısa süreli olması halinde söz konusu kira ilişkisine konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanmaz. Dolayısıyla, şayet kiralanmış taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmemişse, sözleşme süresi altı aydan kısa dahi olsa söz konusu ilişkiye konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler uygulanır. Buradan hareketle, kiralanmış taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş de olsa altı aydan uzun bir süreyle kiralanması durumunda söz konusu kira ilişkisine

¹⁷ Mustafa Alper Gümüş, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 28-29.

¹⁸ Gümüş, **Kira**, s. 29.

¹⁹ Gümüş, **Kira**, s. 29.

²⁰ Gümüş, **Kira**, s. 29.

²¹ Burcuoğlu, **Yenilikler**, s. 27; Aydın, Zevkliler, K. Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 22. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2024, s. 217-218.

konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir²². Ancak bu noktada tartışma konusu olabilecek bir husus, özellikle otel, motel, pansiyon gibi yerlerde yapılabilecek sözleşmelerin direkt olarak kira sözleşmesi olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceğidir. Söz konusu yerlerde konaklama durumunda otel konaklama sözleşmelerinin gündeme gelip gelmeyeceği tartışılabilir. Otel konaklama sözleşmeleri, mevzuatta yer almadıklarından dolayı isimsiz sözleşmelerdir. Otel konaklama sözleşmesinde otelin borcu, konaklayan kişiye konaklama imkanının, yemeğin, odanın temizliğinin ve güvenliğin sağlanması gibi edimlerken; konaklayanın borcu ise bu hizmetlerin karşılığında bir bedel ödemektir²³. Otel konaklama sözleşmeleri, konaklama hizmetinin sağlanması nedeniyle kira sözleşmesine yakınlık gösterse de²⁴ kira sözleşmesi olarak tanımlanmamaktadır. Ancak TBK m. 339 /f. I hükmü uyarınca otel konaklaması kirasının altı aydan uzun sürmesi halinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulanacağı söylenebilir. Konunun çatılı işyeri bakımından ele alınması durumunda da hazır ofis ve sanal ofis kiralarına konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağı sorusu gündeme gelmektedir. Hazır ofis sözleşmeleri, taraflardan birinin ofis mal ve hizmetleri sağlamayı, diğerinin ise bunun karşılığında bir bedel ödemeyi taahhüt ettiği sözleşmeler olarak tanımlanabilir²⁵. Sanal ofisler ise kişinin, kendisinden mal ve hizmet alanlarla fiziksel ortam yerine sanal ortamda iletişime girdiği ofislerdir²⁶. Bu sözleşmelerde de fiziki olarak bir taşınmazın kullandırılması bakımından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağı konusunda net bir düzenleme bulunmamaktadır. Sanal ofislerin fiziksel bir ortam gerektirmemesinden ötürü bu tür ilişkilere konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağının

²² Akyiğit, **a.g.e.**, s. 142; Aydın Özdemir, **a.g.m.**, s. 1533; Hazal Sadırlı İncesu, **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, Ankara, Seçkin, 2022, s. 30.

²³ Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C: I/2**, 4. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 72; Bülent Tezcan, **Turizm Hukuku**, Ankara, Yetkin, 2003, s. 180; Ekınsu Çamur, “Otel Konaklama Sözleşmeleri”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2020, s. 22.

²⁴ Erden Kuntalp, **Karışık Muhtevalı Akit**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1971, s. 84; Tezcan, **a.g.e.**, s. 180; Çamur, **a.g.e.**, s. 22.

²⁵ Bedia Güleş, “Ofis Sözleşmeleri”, **Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. IV, S. 2, 2021, s. 559.

²⁶ Fatma Turna, **ABD Modeli Işığında Türk Vergi Hukukunda Ev Eksenli Çalışma**, Ankara, Seçkin, 2021, s. 16.

söylenmesi yanlış olmayacaktır. Hazır ofis kiralari bakımından her ne kadar kesin bir sonuca varmak güç olsa da bu tür sözleşmelerin altı aydan uzun süre yapılması durumunda TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralariina ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği söylenebilir.

Bu noktada, günümüzde oldukça yaygınlaşmış olan konutların turizm amacıyla kiralanması konusunun da incelenmesi yararlı olacaktır. Hukukumuzda 7464 sayılı “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”²⁷ (7464 S.K.) ile konutların turizm amacıyla kiralanmalarına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile turizm amaçlı konut kiralamalarında kontrol ve denetimin sağlanması, bu kiralamalardan elde edilen gelirin kayıt altına alınarak kayıt dışı kazancın engellenmesi amaçlanmıştır²⁸. Bunun yanında düzenleme ile turizm amaçlı konut kiralamalarına ilişkin standartların belirlenmesi ve sektördeki aktörlerin eşit ve güvenilir bir rekabet ortamında faaliyet göstermeleri de hedeflenmiştir²⁹. İlgili Kanun’a göre tek seferde yüz günden fazla süreli yapılan kiralamalar bu Kanunun kapsamı dışında tutulmuştur (7464 S.K. m. 1/f. III). Dolayısıyla ilgili Kanun, konutun turizm amacıyla yüz günden daha kısa süreliğine kiralanması halinde uygulama alanı bulacaktır. Yine, konutların turizm amacıyla kiralanabilmesi için turizm amaçlı kira sözleşmesi yapılmadan önce Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan izin belgesi alınması zorunlu tutulmuştur (7464 S.K. m. 3/f. I). İlgili izin belgesi başvurusunda, turizm amaçlı kiralanmak istenen bağımsız bölümün bu amaçla kiralanmasının uygun bulunduğuna dair kiralananın bulunduğu binanın tüm kat malikleri tarafından oybirliğiyle alınmış kararın da ibraz edilmesi gerekir (7464 S.K. m. 3/f. III). Konutların 7464 Sayılı Kanun’a göre turizm amacıyla en fazla yüz güne kadar kiralanmaları halinde taraflar arasındaki kira ilişkisine kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulanacağını söylemek yanlış olmayacaktır³⁰. Zira TBK m. 339 hükmünde TBK’nın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreli

²⁷ Resmî Gazete: 02.11.2023 T. / 32357 S.

²⁸ Onur Altınkan, “7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Dair Kanun Çerçevesinde Konutların Kısa Süreli Kiralanması”, *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. VI, S. 2, 2024, s. 2134; Hakkı Mert Doğu, “Turizm Amaçlı Konut Kirası Sözleşmesi”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIX, S. 2, 2024, (*Turizm*), s. 612.

²⁹ Doğu, *Turizm*, s. 612.

³⁰ Altınkan, *a.g.m.*, s. 2144.

kiralanmalarına uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Konutların turizm amaçlı kiralanmalarının da nitelikleri gereği geçici kullanıma özgü olduğu ve konutların yüz günden az süreli kiralanmaları halinde 7464 Sayılı Kanun'un uygulanacağı göz önünde bulundurulduğunda 7464 Sayılı Kanun'a göre yapılan kiralamalara TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerinin uygulanacağını söylemek mümkündür.

TBK'da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağı konusunda kiralananın bulunduğu yer ile ilgili olacak şekilde bir ayırım yapılmamış, kiralananın özellikleri dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır³¹. 6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun³² zamanında ise ilgili Kanunun uygulanabilmesi için kira sözleşmesine konu taşınmazların belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele, liman veya istasyonlarda bulunması ve söz konusu taşınmazların musakkaf olması gerektiği düzenlenmiştir³³ (GKHK m. 1). Ancak günümüzde 6098 sayılı TBK'da bulunan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanması bakımından kiralananın bulunduğu yer değil, kiralananın niteliği önem arz etmektedir.

A. Konut Kavramı

Konut kavramı TBK'da tanımlanmamıştır. Türk Dil Kurumu sözlüğüne göre konut, “*İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman, vb. yer; mesken, ikametgâh*” olarak tanımlanmıştır³⁴. Öğretide ise kira ile ilgili hükümler açısından bir yerin konut olarak kabul edilebilmesi için, kişinin sürekli oturma ihtiyacının karşılanması amacıyla kiralanmış, uyuma ihtiyacını karşılamasına, özel hayatını sürdürmesine imkân veren ve dış etkenlere karşı koruma sağlayan bir yer olması gerektiği ifade edilmiştir³⁵. TBK m. 339 vd. hükümlerinde çatılı işyeri kirası düzenlemesindeki gibi

³¹ Efrail Aydemir, **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, (Kira), s. 23; Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011, s. 29.

³² Resmî Gazete: 27.05.1955 T. / 9013 S.

³³ Hükümdeki “*musakkaf*” kelimesi “*örtülü, çatılı*” anlamındadır. Açıklamalar için bkz.: Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1207; Doğan, **a.g.e.**, s. 28.

³⁴ Türk Dil Kurumu Sözlükleri, sozluk.gov.tr, (Çevrimiçi), E.T: 10.10.2024.

³⁵ Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 16. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2023, s. 333; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı** 5. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020, (Borçlar Özel), s. 189; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 213; Eren, **a.g.e.**, s. 405; Gümüş, **Kira**, s. 23; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 9; Aydemir, **Kira**, s. 23; Nihal Ural Çınar,

“çatılı konut” ifadesinin kullanılmamasının nedeni, konut olarak kullanılacak bir yerin zaten üstünün ve etrafının kapalı olması gerekliliğidir³⁶. Kiralananın, Türk Medeni Kanunu³⁷ m. 19 hükmünde düzenlenen yerleşim yeri olması şart değildir³⁸.

Konut kirasının diğer kiralardan ayırt edilmesi konusunda öğretide, kiralananın dış yapısı yerine öncelikle kararlaştırılmış kullanma amacının dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir³⁹. Bu doğrultuda kira konusunu konut olarak kullanma amacının kira sözleşmesinde bulunması gerekmekte olup, kiracının fiili kullanımından ziyade tarafların sözleşmede belirledikleri kullanım amacı dikkate alınmalıdır⁴⁰.

Kiralananın, kişinin uyuma ihtiyacını karşılaması ve ona, dış etkilere karşı asgari korumayı sağlaması gerekir⁴¹. Bu nitelikleri taşıdığı sürece, kiralananın günlük ihtiyaçlar için gereken bütün özellikleri taşıyıp taşıyamaması sözleşmenin konut kirası olarak nitelendirilmesini engellemez⁴². Buradan hareketle, kiralananın mutfak veya banyosunun bulunmaması, mobilyalı veya mobilyasız olması onun konut kirası sayılmasına engel olmayacaktır⁴³. Keza, kiralananın mutlaka müstakil bir taşınmaz veya bir daire olması gerekmez⁴⁴. Kiralananın büyüklüğü de konut sayılabilmesi açısından önemli değildir⁴⁵. Konut kirası kapsamına girebilmesi açısından kiralananın lüks olması, çok fazla odasının bulunması mühim değildir, dolayısıyla bu durumda da kiralanan hakkında konut kirasına ilişkin hükümler uygulanacaktır⁴⁶. Mevzuat kanun

Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, İstanbul, On İki Levha, 2014, s. 9.

³⁶ Murat Aydoğdu, Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku**, 5. bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2021, s. 582; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 213; Cevdet Yavuz, Faruk Acar, Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri: Özel Hükümler**, 19. bs., İstanbul, Beta, 2024, s. 320; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1217; Doğan, **a.g.e.**, s. 32; Aydemir, **Kira**, s. 25; Mustafa Cahit Günel, “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. LXXII, S. 1, 2014, s. 834; Hekim, **a.g.e.**, s. 16-17; Akıncı, **a.g.m.**, s. 39.

³⁷ Resmî Gazete: 08.12.2001 T. / 24607 S.

³⁸ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 333; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 582; Gümüş, **Kira**, s. 24; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1218; Günel, **a.g.m.**, s. 834.

³⁹ Gümüş, **Kira**, s. 23; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 333; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1217.

⁴⁰ Gümüş, **Kira**, s. 23; İncooğlu, **Kira C: II**, s. 9.

⁴¹ Gümüş, **Kira**, s. 23; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 333; İncooğlu, **Kira C: II**, s. 9; Günel, **a.g.m.**, s. 834.

⁴² Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 333; Gümüş, **Kira**, s. 24.

⁴³ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 333; Gümüş, **Kira**, s. 24; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 582; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1218; Günel, **a.g.m.**, s. 834.

⁴⁴ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 189; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 333.

⁴⁵ İncooğlu, **Kira C: II**, s. 10; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1215.

⁴⁶ Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1219; İncooğlu, **Kira C: II**, s. 5.

olan İsviçre Borçlar Kanunu m. 253b hükmünün⁴⁷ aksine, bizim hukukumuzda kiralanana taşınmazın lüks veya belirli bir sayıdan fazla odasının olması, kiralanana taşınmaza konut kiralına ilişkin hükümlerin uygulanmasını engellemez⁴⁸. Bu şekilde bir hükmün TBK’da bulunmaması eleştirilmiştir⁴⁹. Kiralananın ayıplı olması da sözleşmenin konut kirası olma niteliğini değiştirmez⁵⁰. Keza, kiralananın tapulu ya da tapusuz olması veya kaçak yapılmış olması durumu da kiralanana konut kirası hükümlerinin uygulanmasına engel olmaz⁵¹. Ancak, bir bedel karşılığında çadırlar, birden çok kişinin yaşadığı barakalar veya ortak kullanılan yatakhane bir yatma yerinin kullanımının devri durumunda konut kirasından bahsedilemeyeceği belirtilmektedir⁵². Benzer şekilde garaj, otopark, mahzen, kameriye, koridor, banyo kiralrı da konut kirası niteliği taşımaz⁵³. Araziler bakımından konut ve çatılı işyeri kiralına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için arazi üzerinde üstü örtülü bir yapının bulunması gerekmektedir⁵⁴.

Kiracı, kiralananda devamlı olarak oturmasa dahi sözleşmenin konut kirası sözleşmesi niteliği ortadan kalkmayacaktır. Dolayısıyla, bir konut kirası sözleşmesinden bahsedilebilmesi için yararlanmanın sürekli olması bir zorunluluk değildir⁵⁵. Bu nedenle, kiracının iş ziyaretleri veya başka nedenlerle kiralanayı sürekli değil de aralıklı olarak kullandığı durumlarda da ortada konut kirası sözleşmesi mevcut olacaktır⁵⁶.

⁴⁷ Federal Act on the Amendment of the Swiss Civil Code (Part Five: The Code of Obligations) of 30 March 1911 (Status as of 1 January 2025), Art. 253b., (Çevrimiçi), https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/en, E.T: 10.03.2025.

⁴⁸ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 214.

⁴⁹ Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1219. Yazar, lüks veya belirli derecede büyük konutların da kiracının korunması amacıyla öngörülmüş olan konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi tutulmasını eleştirmiştir. Yazara göre, somut olaylarda kiralananın lüks olup olmadığının belirlenmesinde kimi zaman zorluk yaşanacağı gerekçesiyle tüm kira sözleşmelerinin aynı düzenlemeye tabi tutulması doğru değildir.

⁵⁰ Gümüş, **Kira**, s. 24; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1218; Günel, **a.g.m.**, s. 834.

⁵¹ Günel, **a.g.m.**, s. 834.

⁵² Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 333; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 189; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 582; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1218; Ural Çınar, **a.g.e.**, s. 10, dn. 37.

⁵³ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 189.

⁵⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 31.

⁵⁵ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 11.

⁵⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 11.

Kira konusunun taşınır olması durumunda konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağı konusunda öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Öğretide bir görüş, taşınır yapıların konut kirasına konu olabileceğini savunmaktadır⁵⁷. Bu kapsamda konut olarak kullanma amacıyla kiralanan konteyner, taşınır bir baraka ve tekne kirasının dahi konut kirası olarak kabul edilebileceği belirtilmektedir⁵⁸. Diğer görüş uyarınca, taşınırlar için konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümler uygulanamaz; taşınır kiralaları yalnızca kira sözleşmesi hakkındaki genel hükümlere tabi olabilir⁵⁹. Benzer bir görüş de TBK m. 339 hükmünün birinci fıkrasında bulunan “*taşınmazların*” ifadesinin, taşınır olarak kabul edilen yerler için TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulanmasını güçleştirdiğini belirtmektedir⁶⁰. Buna karşılık taşınırlara konut kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabileceğini savunan görüş uyarınca TBK m. 339/f. I, c. 2’de “*taşınmaz*” kavramının kullanılması, taşınırlara da konut kirası hükümlerinin uygulanabileceğinin kabulünü engellemez⁶¹. Ancak öğretide, kanun koyucu tarafından TBK m. 339/f. I, c. 1 içerisinde “*taşınmaz*” ifadesi vurgulanmamış olsa da ilgili cümlelerin devamında “*taşınmaz*” ifadesinin kullanılması ile hükmün taşınmazlar ile sınırlı biçimde uygulanmasının düzenlendiği belirtilmiştir⁶². Bu nedenle, konut niteliği taşısa dahi taşınırlara konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulanmaması gerektiği ifade edilmiştir⁶³.

B. Çatılı İşyeri Kavramı

Çatılı işyeri kavramı da konut kavramı gibi TBK’da tanımlanmamıştır. Türk Dil Kurumu sözlüğünde işyeri, “*bir görevin yapıldığı yer; ofis, dükkân*” şeklinde tanımlanmıştır⁶⁴. Öğretide ise işyeri kirası kavramına ilişkin genel bir tanım

⁵⁷ Gümüş, **Kira**, s. 24; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 11; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1218.

⁵⁸ Gümüş, **Kira**, s. 24; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 12. Karavan konusunda ise yazarların görüşleri farklı doğrultudadır. Gümüş, karavan kirasının konut kirası olarak nitelenemeyeceğini belirtirken; İnceoğlu, konut olarak kullanılma amacıyla kiralanan sabit duran karavanların, konut kirası olarak kabul edilebileceğini savunmaktadır.

⁵⁹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 582; Eren, **a.g.e.**, s. 405; Doğan, **a.g.e.**, s. 37; Yavuz, **Kira Hukuku**, s. 492.

⁶⁰ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 320.

⁶¹ Gümüş, **Kira**, s. 24, dn. 26.

⁶² Ural Çınar, **a.g.e.**, s. 11; Hekim, **a.g.e.**, s. 18.

⁶³ Ural Çınar, **a.g.e.**, s. 11.

⁶⁴ Türk Dil Kurumu Sözlükleri, sozluk.gov.tr, (Çevrimiçi), E.T: 10.10.2024.

yapılmıştır. Bu tanıma göre işyeri kirası, ticari ve ekonomik niteliği haiz işlerin ya da bir mesleğin icra edilmesine tahsis olunmuş yerlere ilişkin kira sözleşmesidir⁶⁵. İşyeri kirasında da konut kirasında olduğu gibi kiralananın kullanım amacı önemlidir. Bu noktada, tarafların kiralananla ilişkin kararlaştırdıkları kullanım amacı önem taşır; kiralananın kullanım amacının kiracının mesleki ya da ekonomik faaliyeti ile bağlantısının bulunması gereklidir⁶⁶. Buradan hareketle tarafların, yapılacak işi açıkça kararlaştırmaları dahi kiralanda yürütülecek faaliyetin kiracının ekonomik ya da mesleki faaliyetiyle ilgili olması gerektiği ifade edilebilir. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin işyeri kirası sözleşmesi sayılabilmesi için söz konusu yerde yürütülecek faaliyetlerin, gelir sağlamak amacıyla yürütülmesi gerekir⁶⁷. Dolayısıyla yalnızca bir hobi ile ilgilenmek maksadıyla yapılacak faaliyetler için yapılan bir kira sözleşmesi işyeri kira sözleşmesi sayılamayacaktır⁶⁸.

Sözleşmenin işyeri kirası sayılabilmesi için söz konusu yerin kesinlikle ticari faaliyetlerin merkezi olmasına gerek yoktur. Önemli olan, kira sözleşmesinin kiracının ekonomik ve mesleki uğraşıyla ilişkili olmasıdır⁶⁹. Bu kapsamda ticari, ekonomik veya mesleki faaliyet ile ilişkili şekilde bir büro, mağaza, atölye veya depo kirası bir işyeri kirası sayılacaktır⁷⁰. Ancak burada da dikkat edilmesi gereken husus, bu tür yerlerin işyeri sayılabilmesi için söz konusu kiralamanın kiracının ekonomik ya da mesleki faaliyetiyle ilişkili olması gerekliliğidir⁷¹. Örneğin bir depo, yalnızca ev eşyalarını muhafaza için kiralandığı takdirde, ortada işyeri kirasından bahsedilemeyecektir. Fakat bir fabrikaya ait mallar için depo kiralınması durumunda, ortada bir ekonomik amaç söz konusu olduğundan o depo kirası hakkında bir işyeri kirasından bahsedilebilecektir⁷².

⁶⁵ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 334; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 321; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 189; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 582; Eren, **a.g.e.**, s. 406.

⁶⁶ Günel, **a.g.m.**, s. 835; Gümüş, **Kira**, s. 24-25; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 14; Hekim, **a.g.e.**, s. 19.

⁶⁷ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 334.

⁶⁸ Gümüş, **Kira**, s. 27.

⁶⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 14.

⁷⁰ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 189; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 334; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 582-583; Eren, **a.g.e.**, s. 406.

⁷¹ Gümüş, **Kira**, s. 25.

⁷² Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 582; Gümüş, **Kira**, s. 25.

Bir işyeri kirasının TBK’da düzenlenmiş olan “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” hükümlerine tabi olabilmesi için söz konusu işyerinin çatılı olması gerekir⁷³. Kiralananın bir bölümü çatılı bir bölümü çatısız ise kiralananadaki baskın özelliğe ve tarafların sözleşmede kararlaştırdıkları amaca bakılmalıdır⁷⁴. Yargıtay kararları da öğretideki görüşlere paraleldir⁷⁵. Kiralananın baskın özelliği çatılı olması ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler uygulanmalı; aksine kiralananın baskın özelliği üstünün açık olması ise kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanmalıdır⁷⁶. Çatılı işyeri kiralarının bu yönüyle konut kiralarından ayrıldığı söylenebilir. Zira işyeri kiralarında işyerinin bir kısmının çatılı bir kısmının çatısız olması durumunda söz konusu işyeri oldukça geniş bir alanda da bulunsa çatılı işyeri hükümlerinin uygulanabilmesi için baskın özelliğe bakılması gerektiği vurgulanmaktadır. Ancak konut kirası söz konusu olduğunda geniş bir arazide bulunan küçük bir kulübe dahi konut kirası hükümlerine tabi olabilecektir. Çatısız yer, alan bakımından daha fazlaysa ve amaç çatısız yerin işletilmesiye, bu durumda çatılı işyeri özelliği bulunmadığı söylenebilir; ancak örneğin birkaç katlı bir otoparkın en üst katı çatısız olsa dahi bu yerin çatılı işyeri kirası olarak kabul edilmesi gerekir⁷⁷. Bir taşınmazın belli bir kısmı çay bahçesi ya da otopark olarak kiraya verilmiş ancak ortada çatılı bir yapı bulunmamaktaysa işyeri kirası söz konusu olsa dahi çatılı işyeri bulunmadığından TBK’nın konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümleri uygulanamayacaktır⁷⁸. Bununla birlikte öğretide bir görüş, özellikle büyük şehirlerin

⁷³ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 190; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 321.

⁷⁴ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 583; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 214; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 22; Doğan, **a.g.e.**, s. 33. Aksi yöndeki görüşe göre ise çatılı işyeri kiraları için getirilen hükümlerin temel amacı mesleki ve ekonomik faaliyetlerin korunması olduğundan, örneğin bir benzin istasyonu kirasında arsanın bir bölümünün çatılı olması halinde dahi çatılı işyeri kavramı geniş yorumlanarak bu şekildeki kiralarda çatılı işyeri kirası bulunduğu kabul edilmelidir. Söz konusu görüş için bkz: Yusuf Can Delipınar, **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, İstanbul, On İki Levha, 2016, s. 9.

⁷⁵ “...Kira sözleşmesinde kiralananın vasfının büfe ve çay bahçesi olduğu açıklanmakta ise de... kiralananın niteliğinin saptanması için mahallinde keşif yapılarak...karar verilmesi gerekirken...”, Yargıtay 6. HD, 2014/13994 E., 2015/737 K., 26.01.2015 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T.: 11.10.2024; Yargıtay 3. HD, 2021/5455 E., 2021/8864 K., 22.09.2021 T.; Yargıtay 3. HD, 2017/3152 E., 2018/6523 K., 07.06.2018 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 07.03.2025.

⁷⁶ Eren, **a.g.e.**, s. 418.

⁷⁷ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 583.

⁷⁸ Gümüş, **Kira**, s. 25. Bu noktada yazar, kanun koyucunun yürürlükten kalkmış olan 6570 sayılı GKHK’nın etkisinden kurtulamadığını belirterek, işyeri kiraları bakımından hala çatılı olup olmamaya dayalı bir ayırım yapılmasının isabetli olmadığını ifade etmiştir. Aynı doğrultuda bkz.: Eren, **a.g.e.**, s.

merkezi bölgelerinde işyeri için alan bulmanın zorluğundan hareketle, açık otopark, benzin istasyonu, çay bahçesi gibi çatılı olmayan işyerlerinin kiralanması durumunda da kiracının korunması gerektiğini ifade ederek işyeri kiralari bakımından çatılı ya da çatısız ayrımının isabetli olmadığını savunmaktadır⁷⁹. Alışveriş merkezlerinde duvarlarla ayrılmış şekilde ancak kapalı alan özelliği bulunmayan ortak alanlardaki bölümler için yapılan stant kirası sözleşmeleri ise çatılı işyeri olarak nitelendirilemez⁸⁰.

Başlangıçta çıplak arazi olan bir yerde sonradan taşınmaz sahibi ya da kiracı tarafından inşaat yapıp çatılı bir işyeri inşa edilmesi halinde adi kiraya ilişkin hükümlerin mi yoksa konut ve çatılı işyeri kiralariına ilişkin hükümlerin mi uygulanacağı konusunda TBK hükümlerinde bir düzenleme bulunmamaktadır. Konu ile ilgili olarak öğretide ve çeşitli Yargıtay kararlarında taşınmazın sözleşmenin kurulduğu andaki durumunun dikkate alınması gerektiği ifade edilmiştir⁸¹. Söz konusu görüş uyarınca sözleşme kurulduğu anda taşınmazın üzerinde henüz konut ya da çatılı işyerinin bulunmaması halinde kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler uygulanmalıdır⁸². Sözleşme kurulduktan sonra boş arazi üzerinde konut ya da çatılı işyeri yapıldığı takdirde uygulanacak hükümler bakımından ise tarafların aralarındaki anlaşma önem taşımaktadır. Kira sözleşmesinin tarafları, boş arsa üzerinde bir yapı yapılmasına dair herhangi bir anlaşma yapmamış olmalarına rağmen kiracının, kiraya verenin rızasını almadan bir yapı inşa etmesi halinde söz konusu yapı hakkında konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanmayacağı kabul edilmektedir⁸³. Kiraya verenin,

406. Keza bir arsa üzerinde bulunan açık alanda odun, karpuz veya çeşitli başka ürünler satılan yerlere TBK'nın çatılı işyerleri kirası hükümlerinin uygulanamayacağı örneği için bkz.: Eren, **a.g.e.**, s. 406.

⁷⁹ Akıncı, **a.g.m.**, s. 41-42.

⁸⁰ Gümüş, **Kira**, s. 26, dn. 36. Yazar, isabetli olarak, bu gibi hallerde yalnız alışveriş merkezinin ana yapısının çatılı olmasının, söz konusu yapıların çatılı işyeri kirası olarak nitelendirilmesinin kabulünü sağlamayacağını belirtmiştir.

⁸¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 35; "...kiralandığı anda musakkaf değilse...uyuşmazlığın BK.nun kira aktini düzenleyen feshi ihbar hükümlerine göre çözümlenmesi gerekip, inşaat veya ihtiyaç sebebinin nazara alınmaması icap eder...", Yargıtay 6. HD, 706 E./1246 K, 01.02.1991 T (Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, (Tahliye), s. 21).

⁸² Doğan, **a.g.e.**, s. 35.

⁸³ Doğan, **a.g.e.**, s. 36. Yargıtay'ın 2005 tarihli bir kararında da bu husus vurgulanmıştır: "...sözleşme anındaki durumu itibariyle 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan bir taşınmazla ilgili...kira sözleşmesi düzenlendikten sonra, kiracının, o yönde kendisine tanınmış açık bir yetki olmaksızın, musakkaf...nitelikte de olsa, taşınmaz üzerine bina yapmış olması, kiralananın sözleşmedeki niteliğini değiştirmez; sonradan yapılan örtülü binaya rağmen, sözleşmeye konu taşınmaz, Borçlar Kanunu'nun

yapının tamamlandığını öğrendikten sonra rıza göstermesi durumunda ise yapı hakkında konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulanması gerekir⁸⁴. Tarafların sözleşmede arsa üzerinde konut ya da çatılı işyeri yapılmasını öngörmeleri halinde yapının inşasının tamamlandığı andan itibaren konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekeceği belirtilmektedir⁸⁵. Zira yapı tamamlandıktan sonra söz konusu yapının dikkate alınmaması, kiracıya sağlanmak istenen korumaya aykırı olacaktır⁸⁶.

Çatılı işyeri konusunda bir görüşe göre kiralananın üstünün örtülü, etrafının yatay ve dikey olarak kapalı ve sağlam şekilde toprağa bağlı olması gerekir⁸⁷. Hükümde “*taşınmaz*” ifadesinin kullanılmamasından hareket eden aksi yöndeki görüşe göre ise kiralananın mutlaka sağlam bir şekilde toprağa bağlı olmasına gerek olmayıp, taşınır bir yapının söz konusu olduğu çatılı işyeri kiralalarına da konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerinin uygulanması gerekir⁸⁸. Dahası, bu görüş uyarınca belirli bir süreliğine bir yerde kalacak çadırların ya da lokanta olarak kullanılmak üzere kiralanan çadırların söz konusu olduğu kira sözleşmelerine de TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerinin uygulanması gerekir⁸⁹. Aksi yöndeki bir görüşe göre ise üstü karton, bez, teneke ya da çadır gibi kolayca değiştirilip atılabilen malzemelerle örtülmüş bir yer çatılı işyeri olarak nitelendirilemez⁹⁰.

TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerinde amacına ulaşmak için ticari işletme işleten dernek ve vakıfların faaliyetlerini yürütmek amacıyla kiralamış oldukları yerler ile ilgili olarak hangi hükümlerin uygulanacağı

adi kiraya ilişkin hükümleri kapsamında kalmaya devam eder...”, Yargıtay HGK, 2005/6-181 E., 2005/208 K., 30.05.2005 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 09.07.2025.

⁸⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 36.

⁸⁵ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 22; Doğan, **a.g.e.**, s. 35-36. “...başlangıçta boş arsa niteliğinde olan kiralananın, tarafların ortak iradeleriyle ve sözleşmede güttükleri amaç çerçevesinde bu nitelikten çıktığı...örtülü bina niteliğine büründüğü kabul edilmelidir...”, Yargıtay HGK, 2005/6-181 E., 2005/208 K., 30.05.2005 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 09.07.2025.

⁸⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 36.

⁸⁷ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 334; Eren, **a.g.e.**, s. 406. Kılıçoğlu ise TBK’nın ilgili hükümlerinin uygulanması için “*çatılı*” olma unsurunun arandığını, ancak kiralananın etrafının kapalı olmasının aranmadığını belirterek, sütunların üzerinde, dört tarafı açık şekilde bulunan ancak çatılı olan bir yerin de çatılı işyeri olarak nitelendirilmesi gerektiğini savunmaktadır, bkz.: Ahmet M. Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 5. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2023, s. 281.

⁸⁸ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 15.

⁸⁹ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 15.

⁹⁰ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 281.

konusunda bir açıklık bulunmamaktadır. Bu konu ile ilgili olarak öğretide, kiralananın kullanımı ile dernek veya vakfın amacı arasında bir bağılılığın olması halinde söz konusu kira sözleşmesinin işyeri kirası olarak nitelendirilmesi gerektiği belirtilmektedir⁹¹. Öğretide benzer sonuca varan bir görüşe göre ise söz konusu dernek ve vakıfların kiracı sıfatıyla yaptıkları kira sözleşmeleri konut ya da işyeri kirası olarak görülememekle birlikte, bu yönde bir kabulün adil olmayacağından hareketle, kira sözleşmesi derneğin amacına hizmet etmekteyse bu tür sözleşmelere konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kıyasen uygulanması gerektiği ifade edilmiştir⁹². Bu durumda örneğin bir dernek lokali için çatılı bir yer kiralınması durumunda bir çatılı işyeri kirasının bulunacağı belirtilmiştir⁹³.

Çatılı işyeri kiralrı konusunda bu kapsama girip girmediği tartışılmalı olabilecek olan büfelerle ilgili olarak da değerdendirme yapılmalıdır. Öğretide, her ne kadar taşınır kiralrına kural olarak TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanmayacağı ifade edilse de konut olarak kullanıma elverişli olan ve taşınır yapı niteliği taşıyan gecekondu gibi konut ve işyerlerine ve özellikle büfelere TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanabilmesi gerektiği belirtilmiştir⁹⁴. Zira, özellikle duvarları sağlam malzemeden yapılmış ve üzerine korumalı çatı konularak devamlı kullanım imkânı veren büfelere ilişkin kiralrıların çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olması isabetli olacaktır⁹⁵.

C. Konut ve Çatılı İşyeri Kirasının Birlikte Bulunması

Kiralananın kiracı tarafından aynı anda hem konut olarak hem de işyeri olarak kullanılması durumuna günümüzde oldukça sık rastlanmaktadır. Bu şekildeki kullanımlar “*home office: konut işyeri*” olarak da bilinmektedir⁹⁶. Bu tür kullanımlarda ortada bir konut kirasının mı yoksa işyeri kirasının mı bulunduğu konusunda tereddüt oluşabilecektir. Öğretide, böyle durumlarda kiralananın kullanım amacına bakılması gerektiği ve konut işyeri kullanımlarından hangisi ağır basıyorsa

⁹¹ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 214; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 190; Gökyayla, **Uygulama Alanı**, s. 1220.

⁹² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 16-17.

⁹³ Gümüş, **Kira**, s. 26.

⁹⁴ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 214; Aydemir, **Kira**, s. 29.

⁹⁵ Aydemir, **Kira**, s. 29.

⁹⁶ Eren, **a.g.e.**, s. 407; Hekim, **a.g.e.**, s. 26.

uyuşmazlık durumunda tüm kira ilişkisine ağır basan kısma ilişkin düzenlemelerin uygulanması gerektiği belirtilmiştir⁹⁷. Bununla birlikte, TBK’da konut ve çatılı işyeri kiralarına halihazırda aynı hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir. Söz konusu belirleme daha çok TBK’nın yürürlüğe girdiği ilk zamanlarda kiracısı tacir ya da tüzel kişi olan işyeri kiraları bakımından bazı hükümlerin 2020 yılına kadar uygulanmasının ertelenmesi nedeniyle önem taşımaktaydı⁹⁸. Günümüzde ise konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler herhangi bir ayırım yapılmaksızın uygulanmaktadır. Dolayısıyla, konut ve çatılı işyeri kiralarının birlikte bulunması durumunda da söz konusu kira sözleşmesine TBK’nın konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri uygulanacaktır.

II. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri

Kira sözleşmesinin genel olarak sona erme nedenlerine TBK’nın kiraya ilişkin genel hükümlerinde yer verilmiştir. Bununla birlikte, konut ve çatılı işyeri kiralarının sona erme nedenleri TBK m. 347 ve devamındaki hükümlerde özel olarak düzenlenmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesine ilişkin özel hükümler öngörülmüş olduğundan, sözleşmenin sona ermesi durumunda öncelikli olarak TBK m. 339 ve devamındaki madde hükümleri uygulanacak, söz konusu düzenlemelerde hüküm bulunmaması durumunda kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümler uygulanacaktır⁹⁹. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erme sebepleri çok çeşitli olmakla birlikte, çalışmanın kapsamı göz önünde tutularak, çalışmada yalnızca bildirim ve tahliye davası yoluyla sona erme başlıklarına yer verilecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarının bildirim yoluyla sona ermesi TBK’nın 347 ile 349. maddeleri arasında düzenlenmiş olup, dava yoluyla sona erme ise m. 350 ile 356

⁹⁷ Eren, **a.g.e.**, s. 407; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 214; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 17.

⁹⁸ Kiracının, TTK’da tacir olarak sayılan kişilerden ya da özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinden olduğu işyeri kiralarına 6098 sayılı TBK’nın birtakım hükümlerinin 6217 sayılı kanunun geçici 2. maddesi ile önce beş yıl, sonrasında ise 6353 sayılı kanunun m. 53 hükmü ile 01.07.2012 tarihinden başlamak üzere sekiz yıl süreyle uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Ancak bu süre 01.07.2020 tarihinde sona ermiştir. Dolayısıyla ilgili hükümler günümüzde kiracısı TTK hükümlerinde tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olan işyeri kiraları bakımından da uygulanmaktadır.

⁹⁹ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 337; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 634-635.

hükümleri arasında düzenlenmiştir. Bunun yanında, TBK m. 347/f. III hükmünde hem kiraya verene hem de kiracıya genel hükümlere göre fesih hakkını kullanabilecekleri durumlarda sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı tanınmıştır. Dolayısıyla kiraya veren ya da kiracı konut ve çatılı işyeri kiralari hakkındaki sona erme sebepleri dışında kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerde düzenlenen sona erme sebeplerini gerekçe göstererek de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini sona erdirebilir¹⁰⁰. Ancak bu durum yalnızca genel hükümler kısmında düzenlenen sebepler konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona erme sebeplerine aykırı olmadığı sürece mümkündür¹⁰¹.

A. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Özgü Sebeplerle

Sözleşmenin Sona Ermesi

1. Bildirim Yoluyla Sona Erme

a. Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

TBK'nın '*kira süresi*' başlıklı m. 300 hükmünde, kira sözleşmesinin belirli ya da belirli olmayan bir süre için yapılabileceği düzenlenmiştir. Aynı hükümde belirli süreli kira sözleşmesi, tarafların kararlaştırmış oldukları sürenin geçmesi sonucunda herhangi bir bildirimle gerek duyulmaksızın kendiliğinden sona erecek kira sözleşmesi olarak tanımlanmıştır (TBK m. 300/f. II). Buna karşılık, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından bu hükümden farklı bir düzenleme öngörülmüştür. İlgili düzenleme uyarınca, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce sözleşmeyi sona erdirmek için bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış kabul edilecektir (TBK m. 347/f. I). Diğer bir ifadeyle kiracı sözleşmeyi sona erdirmek istediği takdirde sözleşme süresi sona ermeden en az on beş gün önce kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmeyi sona erdirebilecek, aksi takdirde taraflarca belirlenmiş

¹⁰⁰ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 305; Eren, **a.g.e.**, s. 423; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 403; Aydemir, **Kira**, s. 193.

¹⁰¹ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 401; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 305.

sürenin dolması durumunda ilgili konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermeyecektir¹⁰².

TBK m. 347/f. I hükmü, kiracının korunması amacıyla kiracı lehine emredici bir hükümdür¹⁰³. Taraflar söz konusu hükme aykırı olarak kiracı aleyhine düzenleme yapacak olurlarsa bu düzenleme kesin hükümsüz olacaktır¹⁰⁴. TBK m. 347/f. I hükmünde belirli süreli kira sözleşmelerinde kiracıya sözleşmeyi sonlandırması için en az on beş gün önceden bildirim yapma imkânı verilmiştir. Söz konusu on beş günlük sürenin niteliği ile ilgili öğretide farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre on beş günlük bildirim süresi emredici nitelikte olup, ilgili sürenin kısaltılması veya uzatılması mümkün değildir¹⁰⁵. Öğretideki bir başka görüşe göre ise on beş günlük süre nispi emredicidir; dolayısıyla bu sürenin kiracı lehine kısaltılması¹⁰⁶ ya da tamamen kaldırılması¹⁰⁷ mümkündür. Bununla birlikte, bildirimde bulunması için kiracıya tanınan en az on beş gün önceden haber verme süresinin uzatılması kiracının aleyhine olacağından, taraflar kiracının bildirim yapması için on beş günden uzun olacak bir süre belirleyemezler¹⁰⁸.

Kiracıya tanınmış olan feshi bildirim hakkının niteliği konusunda çeşitli görüşler ortaya konulmuştur. Fesih, sözleşmede taraflardan birinin tek taraflı ve yöneltmesi gereken irade beyanı ile sürekli borç ilişkisini ileri etkili şekilde sonlandıran bozucu yenilik doğuran bir haktır¹⁰⁹. Öğretideki bir görüşe göre buradaki fesih beyanı bozucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasıdır¹¹⁰ ve söz konusu fesih, sözleşmeyi kiraya verenin fesih hakkını kullandığı anda değil, sözleşme süresinin

¹⁰² Ahu Ayanoğlu Moralı, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi (TBK m. 347-349)”, **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Cilt – 4,5 (Madde 207-392)**, 3. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s. 3406; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 309; Doğan, **a.g.e.**, s. 57-58.

¹⁰³ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 356; Eren, **a.g.e.**, s. 422; Ayanoğlu Moralı, **Şerh**, s. 3407.

¹⁰⁴ Eren, **a.g.e.**, s. 422.

¹⁰⁵ Gümüş, **Kira**, s. 312.

¹⁰⁶ Eren, **a.g.e.**, s. 422; Faruk Acar, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler”, **Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı Cilt 2 (Özel Hukuk)**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2012, s. 31; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 356. Zira sürenin kiracı lehine kısaltılması kiracının korunması amacı ile çatışmadığı için bu yöndeki bir anlaşma geçerli kabul edilmelidir, bkz.: Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 356; Ayanoğlu Moralı, **Şerh**, s. 3407.

¹⁰⁷ Eren, **a.g.e.**, s. 422.

¹⁰⁸ Acar, **a.g.m.**, s. 31.

¹⁰⁹ Özer Seliçi, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976, s. 115; Vedat Buz, **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara, Yetkin, 2005, s. 330.

¹¹⁰ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 394; Eren, **a.g.e.**, s. 422; Doğan, **a.g.e.**, s. 60.

bitiminde sonlandırır¹¹¹. Bu sebeple fesih bildiriminin hüküm ifade edebilmesi için sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce kiraya verenin hakimiyet alanına varmış olması gerekir¹¹². Aksi takdirde fesih bildirimi geçersiz olacak ve sözleşmeyi sona erdirmeyecektir¹¹³. Bu durumda da kanun metninden çıkarılabileceği üzere, taraflar arasında var olan kira sözleşmesi aynı şartlarla bir yıl için uzatılmış sayılacaktır. Öğretideki bir diğer görüşe göre ise kiracının bildirimi teknik anlamda bir fesih olmayıp, yenilik doğuran hak benzeri bir hakkın kullanımıdır¹¹⁴. Zira fesih beyanı, ancak taraflarca belirlenen kira süresinin dolması ile hüküm ifade edeceğinden, tek başına fesih beyanı sözleşmeyi sonlandırıcı bir etki göstermeyecektir¹¹⁵.

Sözleşmenin uzamasını istemediği takdirde sözleşmenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunması gereken taraf kiracıdır¹¹⁶. Sözleşmede birden fazla kiracı bulunmaktaysa, sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik bildirim bütün kiracılar tarafından beraber yapılmalıdır¹¹⁷. Birden fazla kiracının bulunduğu durumda kiracıların tamamının değil de bir kısmının sözleşmenin feshine yönelik bildirimde bulunması yeterli sayılmamaktadır¹¹⁸. Birlikte kira sözleşmesinin feshi yenilik doğuran hakkın kullanılması ile yapılmaktadır ve söz konusu hakkın bölünerek kullanılması mümkün değildir¹¹⁹. Bu nedenle kiracı tarafında birden fazla kişinin bulunması halinde bildirimin tüm kiracılar tarafından birlikte yapılması gerekir¹²⁰. Kiracıların söz konusu fesih bildirimini aynı anda aynı bildirimle yapmalarının gerekip gerekmediği konusunda TBK hükümlerinde açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu noktada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa malikleri arasında paylı mülkiyet ilişkisi bulunması halinde sözleşmenin farklı zamanlarda imzalanması imkanının kabul edilmesi durumu ile benzerlik kurulabilir. Zira örneğin arsa payı

¹¹¹ Eren, **a.g.e.**, s. 422; Doğan, **a.g.e.**, s. 60.

¹¹² Eren, **a.g.e.**, s. 422.

¹¹³ Eren, **a.g.e.**, s. 422.

¹¹⁴ Gümüş, **Kira**, s. 312; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 356.

¹¹⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 356.

¹¹⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 316.

¹¹⁷ Ayanoglu Morali, **Şerh**, s. 3406; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 316; Osman Levent Özay, “Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinde Tarafların Tahliye Yönelik Kararlaştırdıkları Bildirimlerin Hükümü”, **Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. VI, S. 1, 2023, s. 208; Gülşah Sinem Aydın, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327 – 333)**, İstanbul, On İki Levha, 2013, s. 88-89.

¹¹⁸ Aziz Erman Bayram, “Birlikte Kira”, **Ankara Barosu Dergisi**, C. LXXVII, S. 1, 2019, s. 140.

¹¹⁹ Bayram, **a.g.m.**, s. 140.

¹²⁰ Bayram, **a.g.m.**, s. 140.

karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmeye konu olacak arsa malikleri arasında paylı mülkiyet ilişkisi bulunması durumunda bu kişiler ile yüklenici arasında yapılacak sözleşmede paydaşların farklı zamanlarda, aynı sözleşmeyi ayrı şekilde bizzat veya vekilleri ile imzalamaları veya sonradan sözleşmeye icazet vermeleri halinde sözleşme geçerli kabul edilmektedir¹²¹. Buradan hareketle, kira sözleşmesinde de fesih bildirimini kolaylaştırmak açısından kiracıların bildirimini farklı zamanlarda farklı bildirimlerle yapmaları, ancak bütün kiracıların iradelerinin de aynı doğrultuda olması durumunda bildirimin ayrı ayrı yapılabileceğinin kabulü isabetli olacaktır.

Bildirimin muhatabı kiraya veren olup, kiraya verenin birden fazla olduğu hallerde bildirim tüm kiraya verenlere ayrı ayrı ya da ortak temsilcileri varsa ortak temsilciye yapılmalıdır; zira bu durumda kiraya verenlerden yalnızca birine yapılan bildirimin bir hükmü olmayacaktır¹²².

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıya tanınmış olan sözleşme süresi sona erdiğinde sözleşmeyi bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkı kiraya verene tanınmamıştır. Zira kiraya verenin, kiracının sözleşme şartlarına uyup bedeli düzenli ödediği durumda bile kiracıyı keyfi şekilde kiralananandan çıkarmasının önlenmesi için kiraya verenin fesih hakkı sınırlandırılmıştır¹²³. Kiraya veren belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşme süresi sona erdiğinde, TBK’da sayılmış olan birtakım nedenler (kiracının kira bedelini ödemede temerrüdü veya akde aykırı davranması ve benzeri durumlar) haricinde, kural olarak sürenin dolduğundan hareketle sözleşmeyi sona erdiremez¹²⁴. Kiraya veren ancak on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının sona ermesinden en az üç ay önce bildirimde bulunarak bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirebilecektir (TBK m. 347/f. I). Kiraya verenin, bildirimini kiracıya uzama yılı sonundan en az üç ay önce ulaşacak şekilde yapması gerekir¹²⁵. Bildirimin üç aydan kısa bir zaman kala kiracıya varması

¹²¹ Zeynep Ayar Birkin, **Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Taraf Değişiklikleri**, Ankara, Seçkin, 2019, s. 69-70; Efrail Aydemir, **Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku**, 3. bs., Ankara, Seçkin, 2016, (Eser), s. 127; Nezih Sütçü, **Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi C. I**, 6. bs., Ankara, Seçkin, 2018, s. 106.

¹²² Doğan, **a.g.e.**, s. 59; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 316; Erzan Erzurumluoğlu, **Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Ankara, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 1973, (Sona Erme), s. 22; Ayanoğlu Moralı, **Şerh**, s. 3406; Özay, **a.g.m.**, s. 208.

¹²³ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 354.

¹²⁴ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 636.

¹²⁵ Doğan, **a.g.e.**, s. 64; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 337; Ayanoğlu Moralı, **Şerh**, s. 3422.

durumunda bildirimin bir sonraki fesih dönemi için geçerli olacağına ilişkin TBK m. 328/f. II hükmünün kıyasen uygulanması gerektiği kabul edilmektedir¹²⁶. Kiraya verenin fesih iradesini göstermesi için tanınmış olan üç aylık bildirim süresinin kiracıyı korumaya yönelik olduğundan nispi emredici nitelikte olduğu ve bundan ötürü, sürenin kısaltılmasına ilişkin düzenlemelerin geçersiz olacağı kabul edilmekle birlikte, kiraya verenin kiracıya bildirimde bulunması için üç aydan daha uzun bir süre kala yapılabileceğinin düzenlenmesinin kiracının lehine olacağından mümkün olduğu kabul edilmektedir¹²⁷. TBK m. 347 hükmünde de “*en az üç ay önceden*” ibaresi yer aldığından, fesih bildiriminin on yıllık uzama süresini izleyen her uzama yılının bitimine üç aydan fazla bir süre kaldığında da yapılabilmesinin mümkün olduğu anlamı çıkmaktadır. Ancak söz konusu bildirimin en erken ne zaman yapılabileceği hakkında TBK m. 347 hükmünde bir açıklık yoktur. Konu ile ilgili olarak öğretide bildirimin her halde on yıllık uzama süresini izleyen her bir uzama yılından fazla olmayacak şekilde anlaşılması gerektiği ifade edilmiştir¹²⁸. Bir diğer deyişle, kiraya verenin fesih bildirimini, uzama yılını geçmeyecek şekilde yapması gerektiği belirtilmektedir¹²⁹. Zira kanun koyucu da bildirim açısından “*on yıllık uzama süresini izleyen her bir uzama yılı*” şeklinde bir düzenlemeye yer verdiğiinden, kiraya verenin en erken on yıllık uzama süresini izleyen uzama yılının başından itibaren fesih bildiriminde bulunabileceği kabul edilebilir.

Tarafların uzama süresi olarak on yıldan daha uzun bir süre belirleyip belirleyemeyecekleri hususu ile ilgili olarak öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Öğretide bir görüşe göre taraflar hükümde öngörülen süreyi kısaltamamakla birlikte uzatabilirler¹³⁰. Öğretideki bir diğer görüşe göre ise sürenin uzatılması ya da fesih hakkının kaldırılması geçersiz olacaktır¹³¹.

Kiraya verene tanınmış olan on yıllık uzama süresi sonunda belirli süreli konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesini sona erdirmeye imkânı konusunda, on yıllık uzama

¹²⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 65.

¹²⁷ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 337; Ayanoğlu Moralı, **Şerh**, s. 3422; Doğan, **a.g.e.**, s. 65; Özay, **a.g.m.**, s. 209.

¹²⁸ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 171; Hekim, **a.g.e.**, s. 80.

¹²⁹ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 171; Hekim, **a.g.e.**, s. 80.

¹³⁰ Doğan, **a.g.e.**, s. 69; Ayanoğlu Moralı, **Şerh**, s. 3422; Özay, **a.g.m.**, s. 209.

¹³¹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 331.

süresinin ne zaman başlayacağına dair öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. Ancak görüşler temelde ikiye ayrılmaktadır.

Öğretide baskın olan görüşe göre on yıllık süre, tarafların sözleşmede kira süresi olarak belirledikleri sürenin sona ermesinden itibaren başlayacaktır¹³². Bu görüş uyarınca kiraya veren, sözleşmeyi taraflarca belirlenmiş olan kira süresi sona erdikten sonra, bu süreyi takip eden birer yıllık yenileme sürelerinin toplamda on yıla ulaşmasının ardından, bu on yıllık uzama süresini takip eden her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunarak sona erdirebilecektir¹³³. Örneğin kiralanan 03.04.2005 yılında beş yıllığına kiraya verilmiş ise 03.04.2010 tarihinde kiracı fesih bildiriminde bulunmadığı takdirde kira sözleşmesi uzayacaktır. 03.04.2020 tarihinde uzama yılları on yılı doldurmuş olacak ve kiraya veren bu süreyi takip eden her uzama yılının bitmesinden en az üç ay önce bildirimde bulunarak sözleşmeyi herhangi bir sebep göstermeden feshedebilecektir. Bu örnekte kiraya veren sözleşmenin 03.04.2021 tarihinde sona ermesi için en erken 03.01.2021 tarihine kadar bildirimde bulunmalıdır. Yargıtay kararlarında da ağırlıklı olarak bu yönde kararlar verildiği görülmektedir¹³⁴.

Tarafların sözleşmede kira süresine ilişkin olarak “5+5 yıllığına kiralanaacaktır” veya “taraflarca fesih beyan edilmedikçe on yılın ardından beş yıl daha uzayacaktır” şeklinde yaptıkları düzenlemeler TBK m. 347 hükmündeki on yıllık uzama süresi sonunda izleyen uzama yıllarında kiraya verenin sözleşmeyi feshetme hakkı bakımından değerlendirilmelidir. Bu şekildeki düzenlemeler tarafların karşılıklı

¹³² Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 636; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 356; Haluk Burcuoğlu, **Uygulama ve Öğretide Örneklerle Özel Hukukta I Quo Vadis II Nihayet**, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, (**Quo Vadis**) s. 94; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 331; Ayanoğlu Morali, **Şerh**, s. 3420; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 299; Nil Karabağ Bulut, **Medeni Kanunun 23. Maddesi Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi**, İstanbul, On İki Levha, 2014, s. 146; Merve Akgün Akay, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**, Ankara, Seçkin, 2017, s. 24; Pelin Kurşat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017, s. 47; Yaşar Köstekçi, **Borçlar Hukuku ve Anayasa’ya Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi Tahliyeden Korunma Önlemleri**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s. 72.

¹³³ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 331-332; Burcuoğlu, **Quo Vadis**, s. 94; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 299.

¹³⁴ “...01/07/2004 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesinin...01/07/2009 tarihinde sona erdiğinden...TBK.nun 347/1 maddesine göre kiracı...sözleşmenin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunulmadığı takdirde...aynı şartlarda birer yıl uzayarak on yıllık uzama süresi 01/07/2019 tarihinde sona erecektir...”, Yargıtay 6. HD, 2015/2318 E., 2015/2940 K., 25.03.2015 T.; Yargıtay 3. HD, 2017/5368 E., 2017/13617 K., 10.10.2017 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 30.04.2025; Yargıtay 3. HD, 2017/9404 E., 2017/17034 K., 05.12.2017 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 29.04.2025.

anlaşarak yaptıkları süre uzatma anlaşmaları olup, kanun koyucu tarafından kiraya verene tanınan on yıllık uzama süresi sonunda bu süreyi izleyen her bir uzama yılının bitiminden en az üç ay önce sözleşmeyi feshetme hakkını ortadan kaldırııcı nitelikte değildir. Ancak tarafların kira sözleşmesi henüz kurulurken üzerinde anlaşmış oldukları kira süresi dolduktan sonra yeni bir kira sözleşmesi yapmaları durumunda on yıllık uzama süresinin bu yeni sözleşmenin süresi dolduktan sonra başlayacağı Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen bir kararda ifade edilmiştir¹³⁵. Buna göre, tarafların mevcut kira sözleşmesinin süresi sona erdikten sonra yeni bir sözleşme yapmaları durumunda on yıllık uzama süresi ilk kira sözleşmesinin süresinin dolmasından itibaren değil, taraflarca kurulan yeni sözleşmenin süresi dolduğu andan itibaren başlayacaktır.

Öğretideki diğer görüşe göre ise on yıllık uzama süresi kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten itibaren başlar¹³⁶. Bu görüş uyarınca kiraya veren, sözleşme süresi ve uzama yılları toplamda on yılı bulduğunda sözleşmeyi sonlandırabilecektir¹³⁷. İlgili görüş uyarınca, TBK m. 347 hükmünün hem birinci hem de ikinci fıkrasında kiraya verenin asgari on yıllık bir süre için sözleşmeyle bağlı olacağı düzenlenmiştir¹³⁸. Buna göre belirli ve belirsiz süreli sözleşmelerin kiraya veren tarafından bildirim yoluyla sona erdirilmesine ilişkin farklı düzenlemelerin getirildiğinin kabulünün isabetli olmayacağı belirtilmiştir. Zira bu durumda her belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin fesih dönemi farklı olacaktır. Bu durum ise mülkiyet hakkının aşırı derecede sınırlandırılmasını önleme amacı ile getirilmiş olan düzenlemenin maksadını aşacağından, bu şekilde bir kabulün isabetli olmayacağı ifade edilmiştir¹³⁹.

¹³⁵ “...İlk sözleşmeden sonra...yeniden bir kira sözleşmesi yapmışlar ise on yıllık süre bu sözleşmenin bitim tarihinden sonra hesaplanmalıdır...her dönemde yapılan yenileme sözleşmesi on yıllık süreyi yeniden başlatır...on yıllık uzama süresi devam etmekte iken...yeni bir anlaşma ile, yeni bir kira süresi belirlemek ya da kira ilişkisinin daha ne kadar devam edeceğini belirlemek istemişlerse...kural olarak taraf iradelerine saygı duyulması gerekir...”, Yargıtay HGK, 2017/458 E., 2021/614 K., 25.05.2021 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 05.07.2025.

¹³⁶ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 359-360; Doğan, **a.g.e.**, s. 63; Tuba Birinci Uzun, “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. VIII, S. 2017, s. 151-152.

¹³⁷ Doğan, **a.g.e.**, s. 64.

¹³⁸ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 359-360.

¹³⁹ Birinci Uzun, **a.g.m.**, s. 146.

Düzenleme esasen kiracıyı korumak için getirilmiş ve kiracının makul sayılabilecek bir süre için kiralananndan çıkartılmasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır¹⁴⁰. Ancak bu şekilde bir korumaya karşılık kiraya verenin çıkarlarının da dikkate alınması gereklidir. Zira kiracının uzun bir süre korunması halinde kiraya verenin özgürlüğü ve mülkiyet hakkı fazlaca kısıtlanmış olacaktır¹⁴¹.

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde on yıllık uzama süresinin taraflarca belirlenen kira süresi sona erdikten sonra başlaması gerektiği görüşü, TBK m. 347/f. I hükmü göz önünde bulundurulduğunda isabetlidir. Zira hükümde açıkça “uzama yılı” ifadesine yer verilmiştir¹⁴². Keza, kanun koyucu belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında da belirsiz sürelielerde olduğu gibi sözleşmenin başlangıcından itibaren on yılın geçmesiyle sözleşmenin sona erdirilebilmesini dileyse, o şekilde düzenleme yapılırdı¹⁴³. Oysa TBK m. 347 hükmünde kiraya verenin belirli ve belirsiz süreli sözleşmeleri bildirim yoluyla sona erdirmeye hakkı farklı fıkralarda düzenlenmiştir.

Öğretide kimi yazarlar kiraya verenin sözleşme kurulduğu esnada uzun süreli sözleşme yaparak durumu zaten kabullendiğini ifade etmektedir¹⁴⁴. Bu durumda kiraya verenin uzun süre kira sözleşmesiyle bağlı olmak istememesi halinde daha kısa süreli bir kira sözleşmesi yapması gerektiği belirtilmektedir¹⁴⁵.

Öğretide, belirli süreli sözleşmelerde on yıllık uzama süresinin kira süresinin tamamlanmasından itibaren işlemeye başlayacağını kabulü halinde kiracının belirsiz süreli sözleşmelere oranla daha fazla korunacağı ileri sürülmüştür¹⁴⁶. Zira belirsiz süreli sözleşmelerde on yıllık süre sözleşmenin kurulmasından itibaren işlemeye başlamaktadır. Öğretide bu görüşe yanıt olarak ise belirsiz süreli sözleşmelerde kira sözleşmesi için taraflarca belirli bir süre öngörülmemiş olduğundan “uzama

¹⁴⁰ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358.

¹⁴¹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 329; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 358-359.

¹⁴² Burcuoğlu, **Quo Vadis**, s. 94; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 333; Karabağ Bulut, **a.g.e.**, s. 149; Hekim, **a.g.e.**, s. 67.

¹⁴³ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 333; Karabağ Bulut, **a.g.e.**, s. 149.

¹⁴⁴ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 334.

¹⁴⁵ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 334.

¹⁴⁶ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 360; Birinci Uzun, **a.g.m.**, s. 154.

süresinden” de bahsedilemeyeceği belirtilmiştir¹⁴⁷. Kanaatimizce kanun koyucunun kiracıyı belirli süreli sözleşmelerde daha çok korumaktan ziyade en azından uzama yılı bakımından belirli ve belirsiz süreli sözleşmelerin her ikisi bakımından ortak bir süre belirleme amacıyla hareket ettiği söylenebilir. Bu şekilde uzama süresi bakımından ortak bir süre belirlenmiş, ancak tarafların sözleşmenin başlangıcındaki iradelerine saygı duyularak belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinin arasındaki fark bir bakıma korunmuştur.

On yıllık uzama süresinin dolması kiraya verenin bildirim hakkının doğumu için gerekli olan bir koşuldur¹⁴⁸. Bu nedenle, kiraya verenin on yıllık uzama dönemi dolmaksızın bildirim hakkını kullanması durumunda esasen gerçekten kullanabileceği bir bildirim hakkının varlığından bahsedilemeyeceğinden, bu husus hâkim tarafından resen dikkate alınır¹⁴⁹.

Sözleşmeyi on yıllık uzama süresi sonunda izleyen bir yıllık uzama dönemleri ile sona erdirme imkânı ile ilgili öğretide bu imkânın tanınmasının ve belirlenen sürenin isabetli olduğu, zira sürenin TBK Tasarısı’nda olduğu gibi on beş yıl olarak belirlenmesi durumunda sürenin çok uzun olacağı belirtilmiştir¹⁵⁰. Ancak öğretide on yıllık sürenin fazla uzun olduğundan hareketle sürenin beş yıla indirilmesini tavsiye eden bir görüş de bulunmaktadır¹⁵¹. Konu ile ilgili başka bir yaklaşımda ise on yıllık uzama süresinin konut kiralari açısından yerinde kabul edilebileceği, ancak işyeri kiralari bakımından sürenin kısa olduğu ve işyeri kiralari için daha uzun bir uzama süresi belirlenmesinin daha isabetli olacağı belirtilmiştir¹⁵².

¹⁴⁷ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 333.

¹⁴⁸ Mustafa Alper Gümüş, “Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı (TBK M. 347/I c. 3)”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XI, S. 145-146, 2016, s. 129; Kürşad Yağcı, “Belirli Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında On Yıllık Uzama Süresinin Başlangıç Anı ve Kiraya Veren Fesih Bildiriminde Bulunabileceği En Erken Zaman Dilimi”, **İstanbul Hukuk Mecmuası**, C. LXXVI, S. 2, s. 629.

¹⁴⁹ Gümüş, **a.g.m.**, s. 129; Yağcı, **a.g.m.**, s. 629.

¹⁵⁰ Halil Akkanat, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler**, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, İstanbul, On İki Levha, 2012, s. 267.

¹⁵¹ Eren, **a.g.e.**, s. 423. Bu konuda Barlas da 6098 sayılı TBK’nın tasarısına ilişkin makalede tasarıda öngörülmüş olan on beş yıllık uzama süresinin fazla uzun olduğunu, bunun yerine beş yıllık bir sürenin makul olacağı değerlendirmesinde bulunmuştur. Makale için bkz.: Nami Barlas, “Yeni Borçlar Kanunu Tasarısının Getirdikleri”, **Makalelerim Cilt: I**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 267.

¹⁵² Doğan, **a.g.e.**, s. 64.

Kiraya veren lehine düzenlenmiş olan on yıllık uzama süresi bitiminde sözleşmeyi sona erdirmeye imkanının amacı ile ilgili olarak 6098 sayılı TBK'nın gerekçesinde, kiraya verenin kira sözleşmesi nedeniyle uzun süre geçmesine rağmen kiralananın dolaysız zilyedi olamamasının toplumda huzursuzluğa neden olduğu belirtilmiştir¹⁵³. Buradan hareketle kanunda kiraya verene on yıllık uzama süresi sonunda sözleşmeyi herhangi bir tazminat ödemekle yükümlü olmadan tek tarafı olarak sonlandırma imkânı tanınmıştır. Öğretide bir görüşe göre saklı ve gerçek amacın, kiraya verenlerin konut ve çatılı işyeri kirasının diğer hükümleri ile arzu ettikleri derecede korunamayan maddi menfaatlerini güvence altına almak olduğu belirtilmiştir¹⁵⁴. Buna karşılık, kiraya verenin uzun yıllar devam eden bir kira sözleşmesiyle bağlı olmasının, kiraya veren tarafı muvazaalı işlemler yapmaya ittiği belirtilerek kiraya verene bu imkânın verilmesinin sorunun çözümü için getirilen bir düzenleme olduğu savunulmuştur¹⁵⁵.

Gerek kiracıya gerek kiraya verene tanınmış olan bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmeyi sona erdirmeye imkanında taraflara tanınan bu hakkın en önemli özelliklerinden biri, tarafların fesih için haklı bir sebebe dayanmalarının gerekmemesi, sözleşmeyi sona erdirmek için hiçbir sebep göstermek zorunda olmamalarıdır¹⁵⁶. Hükümde yer verilen süre koşulunun oluşması yeterlidir. Taraflardan herhangi biri, sözleşmeyi bu şartlara uygun şekilde feshettiği takdirde, ilgili taraf için herhangi bir tazminat yükümlülüğü de söz konusu olmamaktadır¹⁵⁷.

b. Belirsiz Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde

TBK m. 347/f. II hükmünde, belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracının sözleşmeyi kira sözleşmesine dair genel hükümlere göre her zaman fesih bildirimisiyle sona erdirmeye imkanına sahip olduğu düzenlenmiştir.

Kiraya verenin belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sözleşmeyi fesih bildirimisi yoluyla sona erdirmesi de yine TBK m. 347/f. II hükmünde düzenlenmiştir. Kiracının aksine, kiraya veren sözleşmeyi her zaman sona erdirebilme

¹⁵³ TBK Gerekçe, m. 346.

¹⁵⁴ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 307.

¹⁵⁵ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 298-299.

¹⁵⁶ Ayanoğlu Morali, **Şerh**, s. 3416; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 356.

¹⁵⁷ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 356.

imkanına sahip değildir. Kiraya veren ancak sözleşmenin başlangıcından itibaren on yıl geçtikten sonra genel hükümlere göre fesih dönemi ve sürelerine uymak kaydıyla sözleşmeyi fesih bildiriyle sonlandırabilir¹⁵⁸. Dolayısıyla kiraya veren, fesih süreleri ve usulünün düzenlendiği TBK m. 328 ve 329 hükümleri uyarınca sözleşmeyi feshedebilecektir¹⁵⁹. Buna göre kiraya veren, yerel adette belirlenmiş olan kira döneminin sonu için ya da bu şekilde bir adet yoksa altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyararak sözleşmeyi feshedebilir (TBK m. 329).

c. Fesih Bildiriminin Geçerliliği

Konut ve çatılı işyeri kiralalarının feshine ilişkin bildirimin geçerli olabilmesi için yazılı yapılması zorunludur (TBK m. 348). Buradaki yazılı şekil, TBK m. 12/f. II hükmünde düzenlenmiş olan geçerlilik şeklidir¹⁶⁰. Yazılı şekil şartı, adi yazılı şekil ile yerine getirilebileceği gibi, kanunda aksi düzenlenmiş olmamak kaydıyla imzalı bir mektup, aslı borç altına girenlerce imzalanmış telgraf, teyit edilmiş olması şartı ile faks ya da benzeri iletişim araçları ile ya da elektronik imza ile gönderilip muhafaza edilebilen metinlerle, taahhütlü mektup ile ya da noter kanalı kullanılarak resmi şekilde de yerine getirilebilir¹⁶¹.

Feshin geçerliliği için öngörülmüş olan yazılı şekil kuralı emredici nitelikte olup yazılı şekil şartına uyulması hem kiracı hem de kiraya veren bakımından zorunludur¹⁶².

Öğretide, her ne kadar hükümde yalnızca “fesih” ifadesi kullanılmış olsa da konut ve çatılı işyeri kiralalarında bu ifadenin daha geniş şekilde anlaşılacak hem olağan hem de olağanüstü fesihlerdeki fesih bildirimleri açısından yazılı şeklin kabul edilmesinin isabetli olacağı vurgulanmıştır¹⁶³.

¹⁵⁸ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 641; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 356; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 312.

¹⁵⁹ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 312; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 357.

¹⁶⁰ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 636; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 355-356; Gümüş, **Kira**, s. 312.

¹⁶¹ Eren, **a.g.e.**, s. 424; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 336; Ayanoglu Morali, **Şerh**, s. 3406-3407.

¹⁶² Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 358.

¹⁶³ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 642.

ç. Kiralananın Aile Konutu Olması Durumu

Bir konutun aile konutu olarak kullanılmak için kiralanması durumunda kiracı, ancak eşinin açık rızası ile sözleşmeyi feshedebilir (TBK m. 349/f. I). Hükümün amacı, eşlerden birinin kira sözleşmesini keyfi şekilde sonlandırma ihtimaline karşı ailenin zorda kalmasını önlemektir¹⁶⁴. Koruyucu amaç ve ifade ile kaleme alınan hükmün emredici olduğu kabul edilmektedir¹⁶⁵.

Aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin feshinde eşin rızası, fesih anında konutun halihazırda aile konutu özelliği taşıması durumunda aranır¹⁶⁶. Dolayısıyla kiralanan, fesih anında ölüm, boşanma gibi durumlardan dolayı aile konutu olma özelliğini kaybetmişse feshin geçerliliği için eşin rızası aranmaz¹⁶⁷.

Hükümde açıkça düzenlendiği üzere kira sözleşmesini feshederken eşinin rızasını alması gereken taraf kiracıdır. Kiraya verenin fesih iradesini ortaya koyarken eşinin rızasını alma zorunluluğu yoktur¹⁶⁸.

Rızanın işlem yapılmadan önce, işlem sırasında ya da sonradan (icazet) verilmesi mümkündür¹⁶⁹. Yalnız bu noktada önemli olan husus icazetin fesih bildirimi için öngörülen sürede verilmiş olmasıdır¹⁷⁰. Yine baştan verilen soyut ve genel bir rıza da geçerli kabul edilemeyecektir¹⁷¹. Dolayısıyla TBK m. 347 hükmü doğrultusunda belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin feshedilmek istenmesi durumunda icazet en geç sözleşmenin bitmesine on beş gün kala verilmiş olmalıdır¹⁷². Rızanın şekli ile ilgili olarak hükümde bir netlik bulunmamaktadır. Bu nedenle

¹⁶⁴ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 347; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 363; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 320-321.

¹⁶⁵ Gümüş, **Kira**, s. 54; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 321.

¹⁶⁶ Nami Barlas, “Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları”, **Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan**, Ankara, Seçkin, 2004, (**Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü**) s. 121; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 348; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 320; Hekim, **a.g.e.**, s. 112.

¹⁶⁷ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 320; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 348; Faruk Acar, **Aile Hukukumuzda Aile Konutu, Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı**, 6. bs., Ankara, Seçkin, 2021, (**Aile Konutu**) s. 82; Hekim, **a.g.e.**, s. 112-113; Özay, **a.g.m.**, s. 208.

¹⁶⁸ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 348.

¹⁶⁹ Gümüş, **Kira**, s. 59; Şükran Şıpka, **Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası**, 2. bs., İstanbul, Beta, 2004, s. 141; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 321.

¹⁷⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 322; Gümüş, **Kira**, s. 59; Acar, **Aile Konutu**, s. 84; Hekim, **a.g.e.**, s. 119.

¹⁷¹ Şıpka, **a.g.e.**, s. 139; Gümüş, **Kira**, s. 59.

¹⁷² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 322.

öğretide rızanın herhangi bir şekle tabi olmadığı ifade edilmiştir¹⁷³. Ancak hükümde rızanın “açık” bir şekilde verilmesi gerektiği belirtilmektedir¹⁷⁴. Eşin rızayı kime yönelteceği konusunda öğretilerde bir görüş, rızanın sözleşmenin feshedilip feshedilmediğini bilmek durumunda olan kiraya verene yöneltilmesi gerektiği yönündedir¹⁷⁵. Öğretilerdeki bir başka görüşe göre ise rızanın yöneltilmesi önemli olup, rızanın eşe ya da kiraya verene yöneltilmesi mümkündür¹⁷⁶.

Rızasına ihtiyaç duyulan eş her ne kadar feshe rıza göstermekte serbest ise de rızanın alınmadığı durumlar söz konusu olabilir ya da eş haklı sebep olmaksızın rıza vermekten kaçınabilir. Bu durumda sözleşmeyi feshetmek isteyen kiracı eşe hâkimden bu hususta bir karar vermesini talep edebilme imkânı tanınmıştır (TBK m. 349/f. II). Hâkimin buradaki kararı diğer eşin rızası yerine geçmemektedir, karar yalnızca sözleşmeyi feshetmek isteyen kiracı eşe tek başına sözleşmeyi feshetme yetkisi verir¹⁷⁷.

TBK m. 349/f. I düzenlemesine aykırı olarak diğer eşin rızası alınmaksızın fesih beyanında bulunulması durumunda ne şekilde bir yaptırımla karşılaşılacağı TBK’da düzenlenmemiştir. Fesih beyanının hüküm doğurabilmesi için eşin rızasının bulunması bir geçerlilik şartı olduğundan¹⁷⁸, henüz eşin rızası bulunmaksızın yapılan fesih askıda hükümsüz olacaktır. Dolayısıyla söz konusu fesih bildirimi, rıza eksikliği giderilinceye dek hukuki sonuç doğurmayacaktır. Fesih bildirimi için öngörülen süre içinde eşin rıza göstermemesi durumunda ise fesih bildirimi kesin hükümsüz hale gelecektir¹⁷⁹. Dolayısıyla böyle bir durumda feshin hüküm doğurmaması sebebiyle kira sözleşmesi devam edecektir¹⁸⁰.

¹⁷³ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 363; Gümüş, **Kira**, s. 59; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 322. Yavuz, Acar, Özen ise feshin şekle tabi olmadığını ifade etmekle birlikte, şayet TMK m. 194/f. I hükmündeki gibi “birlikte karar verme” görüşünün kabul edilmesi durumunda TBK m. 348’de aranan bildirim şeklinin rızanın şekli için de geçerli olabileceğini belirtmiştir; bkz.: Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 349.

¹⁷⁴ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 363; Gümüş, **Kira**, s. 59; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 322.

¹⁷⁵ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 322.

¹⁷⁶ Barlas, **Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü**, s. 128; Gümüş, **Kira**, s. 59.

¹⁷⁷ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 350; Gümüş, **Kira**, s. 61; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 326.

¹⁷⁸ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 324.

¹⁷⁹ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 350; Gümüş, **Kira**, s. 60; Şıpka, **a.g.e.**, s. 144; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 324; Aydemir, **Kira**, s. 194; Hekim, **a.g.e.**, s. 120.

¹⁸⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 322; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 350.

Kiracı sıfatı bulunmayan eş, kiraya verene bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmede kiracı sıfatını kazanırsa kiraya veren bu durumda fesih bildirimini ve ödeme süresini hem kiracıya hem de kiracı sıfatını sonradan kazanan eşine ayrı ayrı bildirmekle yükümlüdür (TBK m. 349/ f. III).

2. Tahliye Davası Yoluyla Sona Erme

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona erdirilmesi TBK m. 350 ile 356 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Kanunun sistematığında sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi konusu kiraya verenden kaynaklanan sebepler ve kiracıdan kaynaklanan sebepler şeklinde ikiye ayrılarak düzenlenmiştir. Devamında dava süresinin uzaması, tahliye davası sebeplerinin sınırlı olması ve son olarak da kiralananın yeniden kiralınmasına ilişkin koşullar ve yasaklamalar düzenlenmiştir.

TBK’da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona erdirilme sebepleri kiraya verenden ve kiracıdan kaynaklanan sebeplerle sona erdirilme şeklinde ikili bir ayrımla düzenlenmiştir.

a. Kiraya Verenden Kaynaklanan Tahliye Sebepleri

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle dava yoluyla sona erdirilmesi TBK m. 350 ve m. 351 hükümlerinde düzenlenmiştir. TBK m. 350 hükmü uyarınca, kiraya veren kendisinin veya eşi, altsoyu, üstsoyu ya da kanun gereği bakma yükümlülüğünün bulunduğu diğer kimselerin konut veya işyeri ihtiyacı dolayısıyla sözleşmeyi sona erdirebilir. Aynı hükmün ilk fıkrasının ikinci bendi uyarınca kiraya veren, kiralanan taşınmazın yeniden inşa edilmesi ya da imarı amacıyla esaslı şekilde onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesinin gerekmesi ve söz konusu işler esnasında kiralananın kullanılmasının imkânsız olması nedeniyle sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilecektir. Kiraya verenin, kiralananı sonradan edindiği takdirde kiralananı kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ya da kanun gereği bakma yükümlülüğünün bulunduğu diğer kimselerin konut veya işyeri ihtiyacı için kullanma zorunluluğunun bulunduğu durumlarda da sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilme imkânı bulunmaktadır (TBK m. 351).

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona erdirilmesine ilişkin sebepler sınırlı sayıdadır. Sözleşmenin tahliye davası yoluyla sona erdirilmesi ile ilgili hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği TBK m. 354 hükmünde açıkça düzenlenmiştir. Dolayısıyla tarafların aralarında yapacakları bir sözleşmeyle dava sebeplerini kiracı aleyhine değiştirmeleri mümkün değildir¹⁸¹. Şayet sözleşmede TBK m. 354 hükmüne aykırı düzenlemeler yer alırsa ilgili düzenlemeler kesin hükümsüz olur¹⁸². Ancak, TBK m. 354 hükmündeki düzenlemede yer verilen sınırlı sayı ilkesi, kiraya verenin, sözleşmeyi genel hükümlere göre sonlandırma imkanını kullanmasını engellemez. Örnek olarak, önemli sebeple fesih durumunda kiraya veren TBK m. 331 hükmü uyarınca sözleşmeyi bildirim yoluyla sonlandırabilecektir¹⁸³.

Kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirmesi konusu çalışmamızda detaylı olarak inceleme konusu yapıldığından, bu noktada konu ile ilgili kanun hükümlerine yer vermekle yetinilmiş, konu ikinci bölümde detaylı olarak ele alınmıştır. Bununla beraber, ikinci bölüm kapsamında incelenmeyen yeniden inşa ve imar konusuna bu başlık altında değinilmesi uygun görülmüştür.

(1) Kiralananın Yeniden İnşası veya İmarı Amacıyla Tahliye

i. Genel Olarak

Kiralananın yeniden inşa edilmesi veya imarı amacıyla tahliyesi, kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilme yollarından biridir. TBK m. 350/f. I-b. 2 hükmünde kiralananın yeniden inşası ya da imarı amacıyla esaslı şekilde onarılması, kiralananın genişletilmesi veya üzerinde değişiklik yapılmasının gerekmesi halinde, kiraya verenin kanunda öngörülmüş olan sürelerle uymak şartıyla kiralananın tahliyesini talep edebileceği düzenlenmiştir. İlgili hükümde, kiralanda yapılacak bu işler esnasında kiralananın kullanılmasının imkânsız olması da ek bir unsur olarak aranmıştır.

¹⁸¹ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 360.

¹⁸² Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 360.

¹⁸³ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 403; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 359.

Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla tahliye edilmesine ilişkin belirli koşullar bulunmaktadır. Ancak söz konusu koşulları incelemeye geçmeden önce, ilgili hükmün konuluş amacına dair öğretide mevcut olan farklı görüşlere değinmek yerinde olacaktır. Öğretide bir görüş, mülga GKHK m. 7/f. I hükmünün (ç) bendini de göz önünde bulundurarak, hükmün düzenlenme amacının şehirlerin imar planlarına uygun hale gelerek estetik açıdan daha iyi görünümlü taşınmazların artırılmasını sağlamak olduğunu ifade etmektedir¹⁸⁴. Bu görüş doğrultusunda, düzenlemenin amacının yapıların güzelleştirilmesi yoluyla estetik kamu düzeninin oluşmasını sağlamak olduğu da belirtilmiştir¹⁸⁵. Aksi yöndeki görüşe göre ise söz konusu kanuni düzenlemenin bu şekilde bir amaçla yapıldığı söylenemeyecektir¹⁸⁶. Bu görüşe göre şayet söz konusu düzenleme kamu düzeni ile ilgili olsaydı, hiç değilse bazı özellikteki taşınmazlar için, taşınmazı daha iyi hale getirme zorunluluğunun öngörülmesi gerekirdi. İlaveten, estetik öznel bir kavram olduğundan bu şekildeki zorunlulukların hukuk düzenimizde kural olarak öngörülmediği belirtilmiştir¹⁸⁷. Bu konu ile ilgili olarak esasen birtakım yasal düzenlemelerle belli bölgelerdeki taşınmazların estetik açıdan daha uyumlu olması için düzenlemeler yapılabilmesinin mümkün kılınması kimi durumlarda isabetli olabilecektir. Ancak hükmün amacının, ülkedeki bütün konut ve çatılı işyerlerinin estetik açıdan güzelleştirilmesi olduğunu söylemek kanaatimizce mümkün değildir. Buna ek olarak, yukarıda da belirtildiği üzere öğretide bu görüşü savunan yazarlar mülga GKHK m. 7/f. I-ç bendini de göz önünde bulundurmaktadır. Söz konusu hüküm ile mevcut TBK m. 350/f. I-b. 2 karşılaştırıldığında, yürürlükte olan TBK m. 350/f. I-b. 2 hükmünde kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla onarım, genişletme veya değiştirmenin “gerekli” olması ifadesi yer almaktadır. Oysa mülga GKHK m. 7/f. I-ç hükmünde gerekliliğe ilişkin bir ifade yer almamaktadır. Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde, hükmün amacının binaların estetik açıdan daha iyi hale getirilmesinden ziyade, kiralananı yeniden inşa etmek veya imar için kiralanda çeşitli değişiklikler yapabilmesi için kiraya verene bir imkân tanınması olduğu söylenebilecektir.

¹⁸⁴ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 279; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 666; Doğan, **a.g.e.**, s. 132.

¹⁸⁵ Doğan, **a.g.e.**, s. 132.

¹⁸⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 406.

¹⁸⁷ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 406.

Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla kiralananda esaslı onarım, genişletme veya değiştirme yapılması nedeniyle kiralananın tahliyesi için çeşitli koşullar aranmaktadır. Kiraya veren ancak kanundaki düzenlemelere uyduğu takdirde kiralananın tahliyesini talep edebilecektir.

ii. Kiralananın Yeniden İnşası

Kiralananın yeniden inşası, taşınmazın yıktırılıp, yerine yeni bir yapının inşa edilmesidir¹⁸⁸. Yeniden inşa amacıyla tahliyenin talep edildiği hallerde imar kastı aranmaz, zira imar ancak mevcut taşınmaz üzerinde mümkün olabilir¹⁸⁹. Bir taşınmazın depremde kısmen yıkıldıktan sonra yeniden yapılması, yeniden inşaaya örnek gösterilebilir¹⁹⁰.

iii. İmar Amaçlı Esaslı Onarım, Genişletme, Değişiklik

Kiralananda imar amacıyla çeşitli işlerin yapılması, taşınmazın daha iyi bir duruma getirilmesi, daha kullanışlı olması amacını ifade etmektedir¹⁹¹. Kiralananın imarı amacıyla esaslı onarım, genişletme veya değiştirmede tamamının yıktırılmasına gerek yoktur¹⁹². Zira imar, “*bir şeyin gelişip güzelleşmesi için üzerinde çalışılmış olan, bakımlı*” anlamına gelmektedir¹⁹³. Dolayısıyla kiralananın estetik açıdan daha güzel bir duruma sokulması için yapılan müdahaleler de bu kavrama dahildir¹⁹⁴.

Taşınmazın onarılması, yapının mevcudiyetini korumak ve iyileştirme amaçlı eylemleri içerir¹⁹⁵. Örneğin, bir deprem sonucunda hasar görmüş olan kiriş ve kolonların desteklenmesi için yapılan iyileştirmeler bu kapsamdadır¹⁹⁶.

Genişletme, mevcut yapıya kat eklemek benzeri faaliyetler sonucunda yapıdaki kullanım alanının çoğaltılmasını ifade etmektedir¹⁹⁷. Bu doğrultuda, taşınmaza ilave

¹⁸⁸ Eren, **a.g.e.**, s. 432; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 406; Doğan, **a.g.e.**, s. 133; Çınar, **a.g.m.**, s. 1359.

¹⁸⁹ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 409; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 369; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 406; Çınar, **a.g.m.**, s. 1359.

¹⁹⁰ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 369; Gümüş, **Kira**, s. 354.

¹⁹¹ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 409; Gümüş, **Kira**, s. 354; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 407; Doğan, **a.g.e.**, s. 134-135.

¹⁹² Eren, **a.g.e.**, s. 432.

¹⁹³ sozluk.gov.tr (Çevrimiçi).

¹⁹⁴ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 409; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 407.

¹⁹⁵ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 409; Doğan, **a.g.e.**, s. 136.

¹⁹⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 136; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 409.

¹⁹⁷ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 409.

kat, oda, bölüm eklenmesi, duvarların yerlerinin değiştirilmesi veya kaldırılması sonucunda taşınmazda kullanılmaya elverişli kısmın çoğaltılması, genişletme kapsamına girecektir¹⁹⁸.

Kiralananda değişiklik yapılması, taşınmazın kullanım alanında herhangi bir değişiklik yapılmasa da kullanım biçimiyle alakalı farklılıkların meydana getirilmesini ifade eder¹⁹⁹. Taşınmaza asansör eklenmesi, taşınmazda yeni bir pencere yeri açılması gibi yapının kullanım biçimiyle alakalı değişiklikler bu kapsamdadır²⁰⁰.

Taşınmazda yapılacak onarım, genişletme veya değiştirme işlerinin esaslı olması arandığından, kiralananda yapılacak küçük onarım, genişletme veya değişiklikler esaslı sayılmayacağından²⁰¹, TBK m. 350/f. I-b bendi kapsamında değerlendirilmeyecek ve bu ölçüdeki işlemler kiraya verene tahliye yoluyla kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı vermeyecektir²⁰². Bu hususla ilgili olarak TBK m. 350/f. I-b hükmü, TBK m. 319 hükmündeki düzenlemeden farklıdır. TBK m. 350/f. I-b hükmünde düzenlenen esaslı onarım, kapsam olarak ayıpla ilgili onarımdan daha geniştir²⁰³.

iv. Kiralananın Kullanımının Mümkün Olmaması

Yeniden inşa ya da imar nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için bu faaliyetler sırasında kiralananın kullanılmasının mümkün olmaması gerekir. Öğretide, kiralananda yapılacak esaslı onarım, genişletme veya değişiklik esnasında taşınmazda oturmanın mümkün olup olmadığının, onaylı proje dayanak alınarak çoğu durumda bilirkişi tarafından belirleneceği ifade edilmektedir²⁰⁴. Böyle teknik bir konuda bilirkişiden yardım alınarak karar verilmesi isabetli olacak ve haksız şekilde tahliye veya tersi yönde karar verilmesi önlenmiş olacaktır.

¹⁹⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 136.

¹⁹⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 136.

²⁰⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 409; Doğan, **a.g.e.**, s. 136.

²⁰¹ Gümüş, **Kira**, s. 354.

²⁰² Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 376-377; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 409.

²⁰³ Aydemir, **Kira**, s. 209.

²⁰⁴ Gümüş, **Kira**, s. 355; Aydemir, **Kira**, s. 210-211; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 410; Çınar, **a.g.m.**, s. 1365.

v. Projenin Uygulanabilir Olması

Kiralananda yeniden inşa veya imar amaçlı olarak yapılması planlanan esaslı onarım, genişletme veya değiştirme işlemleri nedeniyle kiralananın tahliyesinin talep edilebilmesi için söz konusu işlemlere ilişkin projenin fennen ve imar mevzuatına uygun²⁰⁵ ve mahallinde uygulanabilir olması gerekir²⁰⁶. Bu durumun tespiti için bilirkişi incelemesi yapılmalıdır²⁰⁷. Keza, yeniden inşa nedeniyle tahliyenin talep edilebilmesi için kiralanın taşınmazın yeniden inşası hukuken mümkün olmalı ve imar düzenlemelerine yasal açıdan bir engel bulunmamalıdır²⁰⁸.

Kiralananın yeniden inşa veya imar nedeniyle tahliyesinin talep edilebilmesi için onaylı proje, yapı ruhsatı ya da onaylı ön projenin dava açılırken ya da dava sırasında mahkemeye sunulması gerekir²⁰⁹. İnşaat ruhsatının davadan önce alınması şeklinde bir zorunluluk bulunmamakta olup, onaylı ön (avan) proje esas alınarak da tahliye davası açılabilir²¹⁰. Ancak böyle bir durumda, sonradan onaylanan proje ile ön projenin uyumlu olması gerekir²¹¹.

Mahkemeye sunulan gerek ön projenin gerekse asıl projenin onaylı olması zorunludur, şayet mahkemece onay için belirli bir süre tanınmış olup da bu sürede de onay alınmamışsa davanın reddedilmesi gerektiği belirtilmektedir²¹².

b. Kiracıdan Kaynaklanan Tahliye Sebepleri

Kanunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin, kiracıdan kaynaklanan sebeplerle tahliye davası açma imkânı TBK m. 352 hükmünde üç fıkra halinde düzenlenmiştir.

²⁰⁵ Doğan, **a.g.e.**, s. 139; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 411.

²⁰⁶ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 327.

²⁰⁷ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 369; Doğan, **a.g.e.**, s. 139-140; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 411.

²⁰⁸ Çınar, **a.g.m.**, s. 1359.

²⁰⁹ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 327; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 369; Aydemir, **Kira**, s. 211; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 411.

²¹⁰ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 410; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 668; Doğan, **a.g.e.**, s. 140.

²¹¹ Aydemir, **Kira**, s. 211.

²¹² Aydemir, **Kira**, s. 211.

(1) Yazılı Tahliye Taahhüdü

Kiracıdan kaynaklanan nedenlerle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi konusunda TBK’da ilk olarak yazılı tahliye taahhüdü hususu düzenlenmiştir. TBK m. 352/f. I hükmü uyarınca kiralanan kendisine teslim edildikten sonra kiracı kiralananı belli bir tarihte boşaltacağını kiraya verene taahhüt edip de kiralananı söz konusu tarihte boşaltmadığı takdirde, kiraya veren kanunda belirtilen şartları yerine getirmek suretiyle sözleşmeyi sona erdirebilir²¹³.

Yazılı tahliye taahhüdü konusunda önem arz eden belirli hususlar vardır. Öncelikle, ilgili hükmün metninde açıkça belirtildiği üzere, kiracı tarafından verilecek taahhüt, yazılı olmalıdır. Taahhüdün yazılı olması geçerlilik şartıdır²¹⁴. Öğretide, tahliye taahhütnamesinin adı yazılı şekilde olmasının gerekli ve yeterli olduğu belirtilmektedir²¹⁵. Bu nedenle kiraya veren, sözlü bir tahliye taahhüdüne dayanarak kiracının tahliyesini talep edemez²¹⁶.

Tahliyeyle ilişkin taahhüdün bizzat kiracı²¹⁷ ya da kiracının yetkili temsilcisi²¹⁸ tarafından yapılması gerektiği kabul edilmektedir. Kira sözleşmesinin bir aile konutuna ilişkin olması durumunda ise kiracının tahliye taahhütnamesinde bulunabilmesi için eşin rızası gerekmektedir²¹⁹. Zira her ne kadar TBK m. 349 hükmünde kiracının sadece sözleşmeyi feshetme iradesi gösterirken eşinin rızasını alması gerektiği gibi bir anlam çıksa da kiracı tarafından tahliye taahhüdü verilmesi de fesih beyanı ile aynı neticeye sebebiyet verecektir. Bu nedenle kiralananın aile konutu olması durumunda kiracının tahliye taahhüdü verebilmesi için eşinin rızasını alması gerekir²²⁰, aksi takdirde işlem geçersiz olur. Sözleşmeye taraf birden çok kiracının

²¹³ Bu durumda kiralananı taahhüt ettiği tarihte boşaltmayan kiracının kiralananı işgal etmesinden ötürü kiraya verenin ecrimisil talebinde bulunması mümkündür. Buna ek olarak kiracının zamanında geri verme borcunu yerine getirmemesi nedeniyle kiraya verenin kiralananı bizzat kullanamaması ya da sözleşme yapma fırsatını kaçırmaması sebebiyle ayrıca bir zarara uğraması halinde bu zararların tazminini de isteyebilmesi mümkündür. Konu ile ilgili ayrıntılı açıklama için bkz.: İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 438; Doğan, **a.g.e.**, s. 188.

²¹⁴ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 411.

²¹⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 370; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 316.

²¹⁶ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 316.

²¹⁷ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 370; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 412.

²¹⁸ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 317; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 412.

²¹⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 424.

²²⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 424-425; Mehmet Akçaal, “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XII, S. 2, 2022, s. 957; Selin Sert Sütçü, “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Kiralananın Tahliyesi: Yazılı

bulunması halinde tahliye taahhüdü kiracıların tümü tarafından verilmelidir²²¹. Bu doğrultuda, kiracı ile otursa dahi kiracı sıfatı bulunmayan kişilerin tahliye taahhüdünde bulunmasının bir etkisi olmayacaktır²²².

Tahliye taahhüdünde, tahliyenin yapılacağı tarihin yer alması gereklidir²²³. Tahliye tarihinin taahhütnamede açık şekilde yazması ya da belirlenebilir bir tarih olması gerekmektedir²²⁴. Tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için taahhütnamenin kiralanan kiracıya teslim edildikten sonra verilmesi gerektiği TBK m. 352/f. I hükmünde açıkça düzenlenmiştir. Zira taraflar arasında kira sözleşmesi yapılmış olmasına rağmen kiralanan henüz teslim edilmeden kiracıdan tahliye taahhütnamesi talep edilmesi, kiracıya tahliye taahhütnamesi vermesi konusunda bir baskı unsuru oluşturabilecektir²²⁵. TBK m. 352/f. I hükmünde tahliye taahhüdünün teslimden sonra verilmesi şartı düzenlenerek kiracının tahliye taahhüdünü herhangi bir baskı altında olmaksızın kendi hür iradesiyle vermesinin sağlanması amaçlanmıştır²²⁶.

Yazılı tahliye taahhüdü ile ilgili olarak önem arz eden hususlardan bir diğeri de tahliye taahhüdünün tarihsiz veya ileri tarihli olması hususudur. Böyle durumlarda kiraya verenler taahhütnamedeki tarih bölümünü kendi istekleri doğrultusunda doldurarak icra takibine başlayıp kiracıları zor durumda bırakabilmektedir²²⁷. Kiracı tarafından verilen tahliye taahhütnamesinde tarih bulunmaması ya da tarihin belirlenebilir olmaması halinde ilgili taahhütnamenin geçersiz olacağı kabul edilmektedir²²⁸. Zira ilgili hükümde kiracının, kiralananı “*belli bir tarihte boşaltmayı*

Tahliye Taahhüdü (Sorunlar – Çözüm Önerileri)”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XIII, S. 2, 2023, s. 1503; Can Yalçın Armutcuoğlu, “Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. XVII, S. 1-2, 2011, s. 420.

²²¹ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 412.

²²² Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 370.

²²³ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 411; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 317; Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 198; Eren, **a.g.e.**, s. 434; Süleyman Yalman, “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XIII, S. 2, 2005, s. 12; Furkan Özdemir, Yiğit Çelik, “Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. LXXIII, S. 1, 2024, s. 217.

²²⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 175; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 317; Akçaal, **a.g.m.**, s. 960; Özdemir, Çelik, **a.g.m.**, s. 217.

²²⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 371; Doğan, **a.g.e.**, s. 177.

²²⁶ Özdemir, Çelik, **a.g.m.**, s. 219.

²²⁷ Inceoğlu, **Kira C: II**, s. 432.

²²⁸ Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 198; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 370; Sert Sütçü, **a.g.m.**, s. 1500, Yargıtay 12. HD, 2020/1175 E., 2020/2309 K., 09.03.2020 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 24.07.2025.

yazılı olarak üstlendiği” ibaresi yer almaktadır. Taahhütnamenin kiralananın teslimi esnasında tarih kısmı boş olarak verilip, sonrasında taahhütnameye ileri bir tarihin yazılması konusunda öğretide kimi yazarlarca bu durumda taahhütnamenin geçersiz olacağı belirtilmiştir²²⁹. Ancak TBK hükümlerinde düzenleme ve tahliye tarihlerinin sonradan doldurulmasının taahhütnamenin geçersizliği sonucunu doğuracağına ilişkin bir düzenleme bulunmadığından tarihlerin tarafların anlaştıklarından farklı şekilde doldurulduğunu kiracının ispatlaması gerekecektir²³⁰. Nitekim burada senede karşı senetle ispat kuralı gereği kiracının iddiasını yazılı belge ile ispatlaması gerekmektedir (HMK m. 201). Yargıtay uygulamasında da boş kâğıda imza atan kişinin bunun sonuçlarına katlanması gerektiği yönünde kararlar verilerek kiracının tahliye taahhüdü amacıyla imza attıktan sonra taahhütnamenin üzerinin sonradan kiraya veren tarafından doldurulduğu şeklindeki savunmasına itibar edilemeyeceği belirtilmiştir²³¹.

Kiracı tarafından TBK’da belirtilen özelliklere uygun bir tahliye taahhütnamesi verilmesi halinde kiraya veren, taahhütnamede belirtilen tarihten itibaren bir aylık süre içinde icraya başvurarak ya da dava açarak sözleşmeyi sonlandırabilir (TBK m. 352/f. I). Hükümde öngörülmüş olan bir aylık hak düşürücü sürenin geçmesi halinde tahliye taahhüdünün geçerliliği kalmayacaktır²³².

(2) İki Haklı İhtar

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dava yoluyla sona erdirilmesi bakımından kiracıdan kaynaklanan sebeplerden bir diğeri, iki haklı ihtardan dolayı kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi durumudur. Kiracının, süresi bir yıldan kısa olan sözleşmelerde kira süresi içinde; süresi bir yıl ve daha uzun olan sözleşmelerde ise bir

²²⁹ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 371; Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 198.

²³⁰ Sert Sütçü, **a.g.m.**, s. 1507; Merve Altıntop, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü Sebebiyle Tahliye”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S. 19, 2014, s. 532-533.

²³¹ “...Kiracı tahliye taahhüdü amacıyla boş kâğıda imza attığını üzerinin sonradan doldurulduğunu savunmuş ise de...Boş kağıda imza atan kimse bunun sonucuna katlanması gerekir...”, Yargıtay HGK, 2008/6-369 E., 2008/394 K., 31.01.2008 T.; “...kiracı...tarih yazılmadan boş kağıda...imza atılması...boş kağıdın üzerinin kiraya veren tarafından nasıl ve ne şekilde doldurulacağının imza eden kiracı tarafından kabul edildiğinin kabulü gerektiği...TBK’nın 39. maddesi gereğince taahhütnamenin iptali için bir dava da açılmadığı, tanzim tarihi bulunmasa da tahliye taahhüdünde ‘içinde kiracı olarak bulunduğum’ ibaresinin yazılması nedeni ile kira sözleşmesinden daha sonra düzenlendiği anlaşılan tahliye taahhüdünün geçerli olduğu...”, Yargıtay 3. HD, 2022/8307 E., 2023/168 K., 21.02.2023 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 27.07.2025.

²³² Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 371.

kira yılı içinde ya da bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelinin ödememesi dolayısıyla tarafına iki haklı ihtar gönderilmesine neden olması durumunda kiraya veren sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilir (TBK m. 352/f. II).

İhtarların TBK m. 352/f. II hükmünde belirtilen sürelerle uygun şekilde yapılması gerekir. İhtarlar aynı kira yılı içerisinde farklı aylara ilişkin olmalıdır²³³. Dolayısıyla aynı aya ilişkin iki ihtarın bulunması, hükümde aranan iki haklı ihtar şartını sağlamaz²³⁴. Taraflar bedelin yıllık peşin bir şekilde ödenmesini kararlaştırmışlarsa iki haklı ihtar koşulu gündeme gelmeyecektir²³⁵. İhtarlar, kısmen ödenmiş kira bedellerinin ödenmemiş kısmı için ya da hiç ödenmemiş kira bedelleri için çekilebilir²³⁶. Yan giderlerin ödenmemesinden dolayı ise TBK m. 352/f. II hükmüne dayanılarak dava açılmaz²³⁷.

İki haklı ihtar dolayısıyla sözleşmenin sona erdirilebilmesi için ihtarların yazılı olması gerekir (TBK m. 352/f. II). İhtar noter kanalı, telgraf, mektup veya icra dairesinden gönderilecek ödeme emriyle yapılabilir²³⁸. Her ne kadar TBK m. 352/f. II hükmünde açıkça yer verilmesinin zorunlu olduğuna dair bir düzenleme bulunmasa da öğretide kimi yazarlar, ödenmemiş kira bedellerinin hangi aylara ilişkin olduğunun ihtarnamelerde belirtilmesi gerektiğini ileri sürmüşlerdir²³⁹. Bununla beraber, 2014 tarihli bir Yargıtay kararında ihtarnamelerde ödenmediği iddia edilerek talep edilen kira bedellerinin hangi aylara ilişkin olduğunun belirtilmemesinin, ihtarnamelerin geçersiz olacağı sonucunu doğurmayacağı ifade edilmiştir²⁴⁰.

İhtarların haklı olması durumu, kiracının kira bedelini ödeme borcunun belirlenen zamanda ifa edilmemiş olmasından dolayı gönderilmesine bağlıdır²⁴¹. Kira bedeli henüz muaccel olmadan gönderilen ihtar haklı sayılmaz²⁴². İhtarın haklı olduğunu kiraya veren ispatlamalıdır²⁴³. İhtarın kiracıya tebliğ edildiği tarihten sonra

²³³ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 372; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 414; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 320.

²³⁴ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 320; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 372; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 414.

²³⁵ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 414; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 373.

²³⁶ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 319.

²³⁷ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 319.

²³⁸ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 413; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 319.

²³⁹ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 372; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 414.

²⁴⁰ Yargıtay 6. HD, 2014/8844 E., 2014/11098 K., 15.10.2014 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 30.06.2025.

²⁴¹ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 318; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 372; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 413.

²⁴² Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 413; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 318.

²⁴³ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 318.

yapılan ödemeler ihtarın haklılığını ortadan kaldırmayacaktır²⁴⁴. Kiracı, ihtar çekildikten sonra ihtardan habersiz şekilde ancak ihtarın kendisine tebliğ edilmesinden önce kira bedelini ödemiş olabilir. Bu durumda çekilen ihtar haklılığını yitirecektir²⁴⁵. Kira bedelinin eksik ödenmesi durumunda çekilecek ihtar haklı bir ihtar olacaktır²⁴⁶. Ancak kiracının, bedelin çoğunu ödeyip, önemsiz bir miktarını ödememesi halinde bundan ötürü çekilen ihtarın TMK m. 2 hükmü uyarınca dürüstlük kuralı bakımından haklı bir ihtar olarak değerlendirilmemesi gerektiği belirtilmektedir²⁴⁷. Bu noktada, kiracının kira bedelini uzun bir süre boyunca taraflarca kararlaştırılan ifa zamanından farklı bir zamanda ödemesi ve kiraya verenin de bu duruma itiraz etmemesi durumunun da değerlendirilmesi gerekir. Bu durumda, öğretideki bir görüşe göre, kira sözleşmesinde ifa zamanına ilişkin olarak tarafların daha önceden kararlaştırmış oldukları hükmün taraflarca zımnen değiştirilmesi söz konusu olacak ve bu halde kiraya verenin artık sözleşmede önceden kararlaştırılmış olan tarihte ödeme yapılmadığı gerekçesiyle ihtar çekmesi haklı sayılamayacaktır²⁴⁸. Ancak bu görüş uyarınca, taraflarca sözleşmede belirlenen tarihlerde yapılmayan ödemelerin her defasında farklı tarihlerde yapılması durumunda taraflar arasında zımni bir anlaşmanın bulunması söz konusu olmayacağından, bu durumda kiraya verenin yapacağı ihtar haklı bir ihtar olacaktır²⁴⁹. Buna karşılık öğretide, taraflar arasında sözleşmenin zımni tadili yönünde bir anlaşma yapıldığından söz edilebilmesi için susmanın yanında başka delillerin de mevcut olması gerektiğini savunan bir görüş de bulunmaktadır²⁵⁰. İlgili görüş uyarınca kiraya verenin, kiracının borcunu zamanında ödememesine göz yumması, hoşgörü göstermesi kiracı bakımından bir hak yaratmayacaktır; bu nedenle

²⁴⁴ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 413.

²⁴⁵ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 319; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 372.

²⁴⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 449; Başak Özkök Yıldırım, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kiracının Kira Bedelini Ödemekte Temerrüdü Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (TBK m. 315 ve TBK m. 352, f. 2)”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. VIII, S. 1, 2013, s. 300.

²⁴⁷ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 372; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 449; Özkök Yıldırım, **a.g.m.**, s. 300.

²⁴⁸ Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 222; Hüseyin Hatemi, Rona Serozan, Abdülkadir Arpacı, **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992, s. 234; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 447; Doğan, **a.g.e.**, s. 192; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 255-256; Özkök Yıldırım, **a.g.m.**, s. 299.

²⁴⁹ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 234; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 447; Doğan, **a.g.e.**, s. 192; Özkök Yıldırım, **a.g.m.**, s. 299.

²⁵⁰ Kevork Acemoğlu, “Kiraya Veren Sözleşmede Yazılı Şarta Rağmen Yılbaşında Değil de Aybaşlarında Ödenen Kirayı Sesini Çıkarmadan Kabul Etmesi Durumunda Sonradan Temerrüt Yüzünden Dava Açması Mümkün Olabilir mi?”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. XXXII, S. 1, 1966, s. 362.

kiraya verenin geç ödemelere müsamaha göstermesi tek başına taraflar arasında sözleşmenin zımni tadiline yönelik olarak bir anlaşma yapıldığı şeklinde yorumlanmamalıdır²⁵¹. Söz konusu görüş oldukça isabetli bir noktaya değinmekle beraber, sözleşmede kiracıya nazaran daha güçlü konumda bulunan kiraya verenin, kiracıyı ifa tarihi konusunda uyarma imkânı varken uyarmaması, istikrarlı bir şekilde kararlaştırılan ifa tarihinden farklı bir tarihte yapılan ödemelere itiraz etmeyip kabul etmesi ve sonrasında bu durumu iki haklı ihtar için kullanmasının dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olarak değerlendirilmesi kanaatimizce olasıdır. Bu nedenle öğretide de belirtildiği zere²⁵² her somut olayda TMK m. 2 doğrultusunda bir sonuca gidilmesi isabetli olacaktır.

Kiraya veren, iki haklı ihtar nedeniyle kira sözleşmesini sonlandırmak istediği takdirde davayı, kira süresinin bitiminden ve bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ihtarların yapılmış olduğu kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde amalıdır (TBK m. 352/f. II).

(3) Kiracı veya Eşinin Konutunun Bulunması

Kiraya veren, kiracının kendisine ya da birlikte yaşadığı eşine ait bir konutu bulunması halinde kira sözleşmesini dava yoluyla sonlandırabilme imkanına sahiptir. Söz konusu imkânın kullanılabilmesi için gerekli koşullar TBK m. 352/f. III hükmünde düzenlenmiştir.

Bu imkânın kullanılabilmesi için kiracının kendisine ya da birlikte yaşamakta olduğu eşine ait bir konutun bulunması gereklidir. TBK m. 352/f. III hükmünde ve hükmün gerekçesinde kiracının kendisinin ya da eşinin konuta malik olup olmamasına ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Konuyla ilgili olarak öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Kiracı ya da eşinin oturmaya elverişli konuta malik olması gerektiğini belirten grřn²⁵³ yanı sıra mülkiyet hakkı veren st hakkına sahip olunması durumunda da bu hükmün uygulanabileceğini belirten bir görüş bulunmaktadır. Kiracının ya da eşinin söz konusu konut üzerinde intifa hakkının bulunması durumunda ise TBK m. 352/f. III hükmündeki imkânın kullanılabilmesi

²⁵¹ Acemoğlu, **a.g.m.**, s. 362.

²⁵² Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 234.

²⁵³ Gümüş, **Borçlar zel**, s. 321.

için yeterli olmayacağı belirtilmiştir²⁵⁴. Konutun tapulu ya da tapusuz bir arsanın üzerinde bulunmasının da bir fark yaratmadığı ileri sürülmüştür²⁵⁵.

Kiracıya ya da eşine ait taşınmazın kiralanan ile aynı ilçede ya da belde belediye sınırları içinde bulunması gerekir (TBK m. 352/f. III).

Konutun oturmaya elverişli olup olmadığının belirlenmesinde konutun fiziksel özellikleri, kiracının beraber oturmakta olduğu kişilerin sayısı, kiracının sosyal durumu, kiracının ya da eş ve çocuklarının sağlık durumları gibi haller göz önünde tutularak bir tespit yapılması gerekir²⁵⁶.

Kiraya verenin bu şekilde sözleşmeyi sona erdirmeye imkanından yararlanabilmesi için, kiracı veya eşine ait oturmaya elverişli bir konutun bulunduğundan kira sözleşmesinin kurulduğu anda habersiz olması gerekir (TBK m. 352/f. III).

²⁵⁴ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 321.

²⁵⁵ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 415. Aynı doğrultuda Gümüş de TBK m. 352/f. III hükmünde konutun tapuya kayıtlı olup olmadığına bakmaksızın yalnızca oturmaya elverişli olup olmamasından söz edildiğini belirtmiştir, bkz.: Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 320-321.

²⁵⁶ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 416; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 321.

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN KİRAYA VERENDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERLE SONA ERMESİ

I. Kiraya Verenin Gereksinimi

Kira sözleşmesinin bazı durumlarda uzun yıllar boyunca sürme ihtimali karşısında kanun koyucu kiraya verenin mülkiyet hakkına saygı dolayısıyla kiraya verene belli durumlarda sözleşmeyi sona erdirebilme imkânı tanımıştır. Kiraya verene tanınan bu imkanlar TBK m. 350 hükmünde “*gereksinim, yeniden inşa ve imar*” başlığı altında düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme yapılırken kiracının korunması ve kiraya veren tarafından keyfi şekilde kiralananndan çıkarılmasının önlenmesi amacıyla kiraya verenin tahliye davası açma sebepleri sınırlandırılmıştır. Bu durum TBK’nın 354. maddesinde kira sözleşmesinin dava yolu ile sonlandırılması konusundaki hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği belirtilerek açıkça düzenlenmiştir. Ancak dava sebeplerinin sınırlı olması, kiraya verenin genel hükümlere başvurup, sözleşmeyi önemli sebeplere dayanarak fesih yoluyla sonlandırma imkanından (TBK m. 331) yararlanmasına engel olmaz¹. Zira bu hak, her iki tarafa da kira ilişkisinin devamının çekilmez hale gelmesi dolayısıyla sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik olarak tanınmış bir imkandır.

Kiraya verenin kiralananana olan gereksinimi nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye amacıyla tahliye dava açabilmesi için belirli şartların gerçekleşmesi gereklidir. Buna göre kiraya veren, kendisinin veya eşi, altsoyu, üstsoyu ya da kanun gereği bakma yükümlülüğünün bulunduğu kişilerin gereksinimi dolayısıyla kiralananın tahliyesini dava yoluyla talep edebilir (TBK m. 350/f. I, b.1).

Kanunda ihtiyaç iddiasının kabul edilebileceği haller tek tek sayılmamış, bu konuda somut olayın özelliklerine göre hâkim tarafından bir değerlendirme yapılması yolu tercih edilmiştir. Kanunda yer alan şartlar öğretideki çeşitli eserlerde ayrı ayrı başlıklar halinde incelenmiştir.

¹ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 403.

A. Konut Gereksinimi

1. Kiraya Verenin Kendisinin Kirada Oturması

Kiraya verenin halihazırda kirada oturması, onun kiralananı olan ihtiyacının varlığını gösterebilir². Yargıtay da kiraya verenin veya TBK m. 350 hükmünde sayılan yakınlarının kirada oturması durumunu söz konusu kişilerin konut ihtiyacının bulunduğu dair bir karine olarak kabul etmektedir³. Ancak bazı yazarlara göre kiraya verenin kiralananın bulunduğu şehirde boş olan bir başka konutunun olması durumunda konut ihtiyacından bahsedilemeyecektir⁴. Her ne kadar bir kimsenin kiralananın bulunduğu şehirde boş bir konutunun bulunması bu kişinin kiralananı ihtiyacı olmadığı şeklinde değerlendirilebilirse de yalnızca bu nedenden dolayı kendisi de kirada oturan bir kiraya verenin kiralananı ihtiyacının bulunmadığının peşinen söylenememesi gerekir. Zira boş konut kiralanan ile aynı şehirde bulunsada dahi ilgili boş konutun kiraya verenin ihtiyacını kesin olarak karşılayabileceği söylenemez. Söz konusu boş konutun özellikle kiraya verenin iş ya da okul gibi günlük gitmesi gereken yerlere uzaklığı ya da sağlık sorunları olan kiraya veren ya da yakınlarının hastaneye uzak bir konutta kalmalarının beklenmesi, onlar açısından büyük zorluklar yaratabilir. Bu nedenle böyle bir durumda kiraya verenin aynı şehirde sahip olduğu boş konut ile kiralanan bu açıdan karşılaştırılarak bir karara varılması faydalı olabilecektir. Yargıtay tarafından bu konuda verilmiş olan kararlarda kiraya verenin oturmakta olduğu konutun kiralananla aynı ya da benzer vasıflara sahip olması halinde kiraya verenin kiralananı ihtiyacının mevcut olmadığı sonucuna varılmıştır⁵.

² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 342; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 752; Eren, **a.g.e.**, s. 427; “...davalı şirketin de kira süresi sonunda...kontrata uygun teslim edeceğini düşündüğünden...dairesini teslim almak için...geldiğini ancak davalının taşınmazı teslim etmediğini...kendisine ait olan taşınmazına yerleşmediğini ve başka bir ev kiralamak zorunda kaldığını, ...ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğu anlaşılmaktadır...”, Yargıtay 3. HD, 2019/4864 E., 2019/9109 K., 13.11.2019 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 24.05.2024.

³ Gümüş, **Kira**, s. 343; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 342; “...davacının oğlunun konut ihtiyacının doğmasına dayanmakta...ihtiyaçlarının kirada oturduğuna ilişkin akit...bulunmaktadır. Konut nedenine dayalı tahliye davalarında kirada oturan ihtiyaçlının kirada oturması ihtiyacın varlığının başlıca kanıtıdır...”, Yargıtay 3. HD, 2018/7751 E., 2019/493 K., 23.01.2019 T., (Çevrimiçi) karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 09.05.2024; Yargıtay 3. HD, 2018/1050 E., 2018/2136 K., 07.03.2018 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 09.05.2024.

⁴ Gümüş, **Kira**, s. 343; Aydemir, **Kira**, s. 198.

⁵ “...Davacı kendisine ait şehir merkezinde...evde oturduğuna göre ihtiyacın zorunlu olduğundan sözedilemez...”, Yargıtay 6. HD, 1997/9523 E., 1997/9663 K., 17.11.1997 T., (Çevrimiçi),

Kiraya verenin veya ilgili hükümde sayılan yakınlarının kirada oturması konusunda bu kişilerin oturdukları konutlarda tahliye tehdidiyle karşı karşıya olmalarının gerekip gerekmediği de irdelenmesi gereken bir husustur. Kiraya verenin kendisinin ya da kiralanan ihtiyacı duyan yakınlarının da kirada oturmaları halinde bulundukları konuttan tahliye edilmeleri ihtimal dahilindedir. Bu durumda, bir görüşe göre ihtiyacın varlığının kabulü için kiraya veren veya yakınlarının bulundukları konuttan mutlaka tahliye edilme riskiyle karşı karşıya olmaları zorunlu değildir⁶. Bu görüşe göre, Yargıtay'ın da bir kararında yer verdiği üzere, kiraya verenin kendisi kirada oturmaktaysa oturmakta olduğu yerden her zaman çıkarılma tehlikesiyle karşı karşıya olduğundan, bu durum ihtiyacın varlığının kabulü açısından yeterli kabul edilmelidir⁷. Dolayısıyla söz konusu görüş uyarınca, kendisi de kirada oturan ihtiyacı sahibinin kendi kiracısının oturduğu kiralanan ihtiyacı duyduğu iddiasıyla tahliyesini talep edebilmesi için mutlaka kendi oturmakta olduğu yer hakkında bir tahliye davasının açılmış olmasına gerek bulunmamaktadır. Buna göre kiraya verenin halihazırda kirada oturmasının ihtiyacın varlığı iddiasının kabulü için yeterli bulunması gerekir. Farklı yöndeki görüşe göre ise kiraya verenin konut ihtiyacının var olduğunun kabul edilebilmesi için kiraya verenin halihazırda kirada oturmasına ek olarak oturduğu konuttan tahliye edilme konusunda ciddi bir tehdidin bulunması gereklidir⁸. Bu görüşe göre kiraya verenin kiralanan ihtiyacının bulunduğu kabul

kazanci.com.tr, E.T: 02.07.2024; "...Davacının...kiralananla aynı nitelikte kendisine ait evde oturduğuna göre ihtiyacın varlığından söz edilemez...", Yargıtay 6. HD, 1997/7575 E., 1997/8201 K., 20.10.1997 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 02.07.2024.

⁶ Kenan Tunçomağ, **Türk Borçlar Hukuku C: II Özel Borç İlişkileri**, 3. bs., y.y., Sermet Matbaası, 1977 s. 620-621; Tandoğan, **a.g.e.**, s. 245-246; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 405; İncoğlu, **Kira, C: II**, s. 342; Doğan, **a.g.e.**, s. 83; Kübra Nur Güneş Sefil, "Türk Borçlar Kanunu'nun 350. Maddesi Kapsamında Kiraya Veren Kaynaklı İhtiyacı Sebebiyle Konutun Dava Yoluyla Tahliyesi", **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XIII, S. 1, 2023, s. 883. Yargıtay'ın da bu doğrultuda kararları mevcuttur: "...konut ihtiyacına dayalı davalarda ihtiyacının kirada oturması ihtiyacın varlığı açısından yeterli olup, ayrıca tahliye tehdidi altında bulunması gerekmemektedir...". Yargıtay 6. HD, 2013/2188 E., 2013/4985 K., 21.03.2013 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 02.07.2024; Yargıtay 6. HD, 1987/14196 E., 1988/1757 K., 09.02.1988 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 02.07.2024; "... Konut ihtiyacına dair tahliye davasında iş yeri ihtiyacında olduğu gibi tahliye tehdidi aramaya da gerek yoktur...", Yargıtay 6. HD, 1987/15452 E., 1988/3325 K., 04.03.1988 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 02.07.2024; Yargıtay 6. HD, 1987/15849 E., 1988/3446 K., 07.03.1988 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 02.07.2024; Yargıtay 6. HD, 2001/5548 E., 2001/5758 K., 09.07.2001 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 02.07.2024.

⁷ Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 246; Yargıtay, 6. HD, 1988/15849 E., 1988/3446 K., 07.03.1988 T., (Celal Erdoğan, **Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları**, 10. bs., Ankara, Seçkin, 2000, s. 941-942).

⁸ Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, **Borçlar Hukuku İkinci Kısım: Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri C: I)**, 4. bs., İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980, s. 629; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 652.

edilebilmesi için oturmakta olduğu yeri boşaltma konusunda bir mecburiyete tabi olduğunu kanıtlamalıdır⁹. Bu nedenle ilgili görüŖe göre kiraya verenin yalnızca kirada oturuyor olması, onun kiralananı ihtiyacını mutlak olarak göstermez; ihtiyacın varlığının kabulü için ihtiyaç sahibinin ciddi bir tahliye tehdidi altında olduğunu ispat etmesi gerekir¹⁰. Bu görüŖü savunan yazarlar, kiracının daha fazla korunmasına yönelik olduğu gerekçesiyle ilgili görüŖü kanunun amacına uygun bulmaktadır¹¹. Konuyla ilgili olarak, kirada oturmakta olan kiraya verenin ihtiyacının kabulü için hakkında dava açılmasına gerek olmasını aramayan Yargıtay kararları kiraya verenin her zaman tahliye tehdidiyle karşılaşabileceği ihtimali düşünöldüğünde yerindedir. Ancak kiraya verenin kiracısı olduğu konutla ilgili olarak tahliye davası açılmış olmasının aranmasının da kiracı bakımından daha koruyucu bir yaklaşım olacağında Ŗüphe yoktur. Kiraya verenin ihtiyacının varlığının kabulü için kendisi aleyhine bir tahliye davası açılmış olmasının aranması halinde, kiraya verenin bu tahliye davası sonucunda kiralananı tahliye edilmesi sonucunda barınma ihtiyacını mutlaka bir yerde karşılaması gerekecektir. Ancak barınma ihtiyacını karşılamak için bir yeri kiralaması ya da satın alması halinde kendisinin ihtiyaç iddiasıyla tahliyesini istediği kiralananı ilişkin davanın aleyhine sonuçlanması tehlikesinin bulunması, ihtiyaç sahibi kiraya vereni zor durumda bırakabilir. Böyle bir ihtimal düşünöldüğünde, en azından konut kiralaları bakımından, kiraya verenin kendisinin kirada oturuyor olmasının ihtiyaç nedeniyle tahliye isteminin kabul edilebilmesi için yeterli olduğunun kabulü isabetli bir tutum olacaktır.

Kiraya verenin düşük bir kira bedeli karşılığında lojmanda oturmakta iken kiralananı ihtiyaç duyduğu iddiasıyla tahliye talebinde bulunması da bu başlık altında değerlendirilmesi gereken bir durumdur. Yargıtay konuyla ilgili bir kararında, kiraya verenin lojmanda düşük bedelle oturması ve tahliye tehdidi altında olmaması nedeniyle kiralananı ihtiyacının olmadığını kabul etmiştir¹². Yargıtay'ın konuyla ilgili

⁹ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 629.

¹⁰ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 629.

¹¹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 652; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 367.

¹² “...İhtiyaçlının...kendisine tahsis olunan...lojmanda...Lojman kirasının rayiç kiranın çok altında olduğu...İhtiyaçlının lojmandan çıkarılacağına dair iddia da yoktur...zorunluluk olmadığından, keyfi bir istek tahliye nedeni sayılamayacağına...davanın reddi gerekirken...”, Yargıtay 6. HD, 1987/7540 E., 1987/9858 K., 15.10.1987 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 359).

yorumu hakkında öğretide farklı değerlendirmeler bulunmaktadır. Öğretideki bir değerlendirmeye göre, ihtiyaç sahibinin menfaati ile tahliyesi talep edilen kiracının menfaati karşılaştırılmalıdır¹³. Bu şekilde bir menfaat karşılaştırması yapıldığında, bu görüşe göre, kiracının menfaati daha ağır basacağından, söz konusu Yargıtay kararının isabetli olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır¹⁴. Aksi yöndeki değerlendirmeye göre ise Yargıtay'ın söz konusu kararındaki bakış açısı, kiraya verenin doğal hakkı olan kendi konutunda oturma isteğini görmezden geldiğinden isabetli değildir¹⁵. Zira kiraya verenin mevcut durumda lojmandan çıkarılma ihtimalinin olmaması veya lojman kira bedelinin düşük olması, kişinin lojmanda oturmaya mecbur bırakılmasını haklı göstermez¹⁶.

2. Kiraya Verenin Sağlık Durumunun Gerekli Kılması

Kiraya verenin kendisinin veya eşi, altsoyu, üstsoyu ya da kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu yakınlarının sağlık durumunun kiralanan konuta geçmeyi gerektirmesi durumunda konut ihtiyacı sebebiyle kiralananın tahliyesi talep edilebilir¹⁷. Kiralanan konutun, kiraya verenin veya TBK m. 350 ve 351 hükümlerinde sayılan yakınlarının sağlığı açısından daha elverişli olması, kiralanan ihtiyacı duyulması konusundaki önemli nedenlerden biridir¹⁸.

Kiralanan olan ihtiyacı, çeşitli sağlık sorunlarından kaynaklanabilir. Kiraya veren kendi konutunda oturuyor olsa dahi kalp rahatsızlığı, romatizma gibi nedenlerle veya sırf yaşı dolayısıyla asansörsüz binada üst kata çıkmakta zorlanıyorsa daha aşağı katta oturan kiracının tahliyesini talep edebilir¹⁹. Yine böyle bir durumda kiraya veren asansörsüz bir binada üst katta oturmakta iken, kiralananın asansörlü bir binada olması da sağlık sebebiyle konut gereksiniminin doğmasına örnek gösterilebilir²⁰. Yine

¹³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 359-360.

¹⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 359-360.

¹⁵ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 342-343; Doğan, **a.g.e.**, s. 84-85.

¹⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 342-343; Doğan, **a.g.e.**, s. 84-85.

¹⁷ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 362; Eren, **a.g.e.**, s. 427; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 344; Gümüş, **Kira**, s. 343.

¹⁸ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 362.

¹⁹ Eren, **a.g.e.**, s. 428; Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 652; Doğan, **a.g.e.**, s. 86.

²⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 345; Yargıtay 6.HD, 1995/12579 E., 1995/12612 K., 26.12.1995 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024.

kiralanan ısıtma sistemi olarak doğalgaz varken, hasta ve yaşlı kiraya verenin sobalı ve asansörsüz dairede oturup, yukarıya kömür taşımak durumunda kalması da ihtiyacın varlığını gösterir²¹. Kiralananın tedavi olunan hastaneye yakınlığı durumunda da ihtiyaç nedeniyle tahliye talebinde bulunulabilir²². Gerçekten, sağlık problemi olan bir kimsenin bir de hastaneye ulaşım konusunda hem maddi hem manevi olarak zorlanmaması düşüncesi isabetlidir. Yine kiraya verenin bronşit, astım veya benzer rahatsızlıkları olması durumunda, havasının iyi olmadığı ispat edilen bir semt veya şehirden, havası daha temiz olan bir yere geçmek zorunluluğu nedeniyle de tahliye talep edilebilmesinin mümkün olduğu belirtilmektedir²³.

Kiralananın olan ihtiyacın sağlık nedeniyle ortaya çıktığı yeterli derecede ispatlandığı takdirde, ihtiyacın samimi ve gerçek olduğu kabul edilmektedir²⁴. Bu durumda kiraya verenin oturduğu taşınmaz ile kiralanan taşınmazın karşılaştırılması ve kiralananın, kiraya verenin sağlığı açısından daha elverişli olduğunun bilirkişi raporu ile ispatlanması gerekir²⁵. Böyle bir durumda ihtiyaç sahibi kiraya verenin veya yakınının rahatsızlığının da sağlık raporuyla belgelenmesi gerekmektedir²⁶.

Özellikle büyük şehirlerde oldukça sık rastlanan trafik gürültüsü, hava kirliliği gibi durumlardan rahatsız olma hali için, öğretide bazı yazarlar tarafından, söz konusu durumların kişide ayrıca bir hastalığa sebebiyet vermemesi durumunda, bu

²¹ "...davacının...kendisine ait ikinci katta...asansörsüz ve sobalı evde...bodrum katta yer alan kömürlükten kömür taşımaya komşularının yardım ettiği, kiralananın ise kaloriferli binanın birinci katında yer aldığı...bilirkişi raporundan...ihtiyaç iddiasının samimi ve zorunlu olduğunun kabulüyle...", Yargıtay 6. HD, 2003/8731 E., 2003/8796 K., 08.12.2003 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024.

²² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 344-345; "...Davacı hasta...eşini tedavi...için sık sık Çankırı il merkezine gitmek zorunda kaldığını...eşinin...yatarak tedavi gördüğü...köyünde ikamet eden davacı ve eşinin tam teşekküllü hastanesi bulunan Çankırı il merkezindeki kiralananın ihtiyacı bulunduğunun kanıtlanmış olmasına göre kiralananın tahliyesine...", Yargıtay 6. HD., 2003/6287 E., 2003/6402 K., 25.09.2003 T., (Müslim Tunaboğlu, **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2013, s. 607-608).

²³ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246; Doğan, **a.g.e.**, s. 86.

²⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 362; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, 16.bs, s. 406.

²⁵ Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 621; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 345; Doğan, **a.g.e.**, 86.

²⁶ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246; Doğan, **a.g.e.**, 86. Sağlık raporu mevcut olmasına rağmen ihtiyaç iddiası değerlendirilirken titiz bir inceleme yapıldığı, tahliye talebine konu rahatsızlığın tahliyeyi gerçekten gerektirip gerektirmediğinin değerlendirilmesinde başka unsurların da dikkate alındığı karar için bkz.: "...raporda belirtilen hastalığın merdiven çıkmasına engel nitelikte olmadığı...kira artışı ile ilgili şahit ifadeleri de gözönünde tutulduğunda...ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olmadığı kabulü...", Yargıtay 6. HD, 2001/8826 E., 2001/9006 K., 20.11.2001 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 12.06.2024.

rahatsızlığın ihtiyacın varlığının kabulü bakımından yeterli olmadığı değerlendirilmiştir²⁷. Yargıtay'ın da bu doğrultuda kararları mevcuttur²⁸.

Sağlık sebebiyle tahliye talebinde bulunulabileceği gibi, tahliye talebine konu olan rahatsızlık dolayısıyla kira sözleşmesinin önemli nedenle feshedilebilmesi de mümkündür. Şayet kiraya veren veya yakınının rahatsızlığının tahliye davasının açılacağı ana dek beklenemeyeceği kadar acil olduğu durumlarda kira sözleşmesinin TBK m. 331 hükmü uyarınca önemli nedenle feshedilebileceği ileri sürülmektedir²⁹.

3. Kiraya Veren Akrabalarıyla veya Başkalarıyla Oturması

Kiraya verenin kiracı sıfatı taşımaksızın bir akrabası, tanıdığı veya başka biriyle, söz konusu kişiye ait evde oturması durumunda kiraya verenin konut ihtiyacının var olduğu kabul edilir³⁰.

Kiraya verenin kendisiyle birlikte oturmakta olan altsoyunun aileden ayrı yerde oturmasının gerektiği durumlarda kiralananın tahliyesi talep edilebilir³¹. Kiraya verenin kendisinin, çocuğunun veya torununun; nişanlı ve yakında evlenecek olması kiralananı duyulan gereksinimin varlığını gösterebilir³². Ancak nişanlılığın uzun zamandır devam etmesi ve dava süresince hala evlenmenin gerçekleşmemesi durumunda ihtiyaç iddiasının samimi kabul edilmeyebileceği de ileri sürülmektedir³³. Ancak çeşitli Yargıtay kararlarında ergin çocuğun yakın zamanda evlenmek gibi bir planı olmasa dahi bir kişinin sırf yetişkin bir birey olması nedeniyle ailesinden ayrı yaşamayı talep etme hakkı olduğuna dair değerlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu

²⁷ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 364; Doğan, **a.g.e.**, s. 89.

²⁸ Yargıtay 6. HD, 1990/1242 E., 1990/1549 K., 08.02.1990 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 13.06.2024; Yargıtay 6. HD, 1991/10014 E., 1991/10638 K., 20.09.1991 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 363-364).

²⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 345.

³⁰ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 406; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 360; Gümüş, **Kira**, s. 342; İnceoğlu, **Kira, C: II**, s. 343. “...davacı...hemşire lojmanında...bir odada 4 ya da daha fazla hemşirenin birlikte kullanmakta oldukları...kaldığı yerin maddi ve manevi anlamda bağımsız bir mesken niteliğinde olduğunun kabulü mümkün değildir. 19 yıldır bu yatakhane kalan davacıdan...aynı olumsuz koşullar altında yaşamını sürdürmesinin beklenmesi hakkaniyete uygun düşmez. Davacının ekonomik birikimi ile edindiği evinde sosyal ihtiyaçlarını daha rahat karşılayarak bağımsız bir hayat sürdürmek istemesi en doğal hakkı...kabul edilmek gerekir...”, Yargıtay HGK, 1991/6-138 E., 1991/214 K., 24.04.1991 T., (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 631-632).

³¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 90.

³² İnceoğlu, **Kira, C: II**, s. 343; Gümüş, **Kira**, s. 342; Doğan, **a.g.e.**, s. 90-91.

³³ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C: I/2**, s. 249; Doğan, **a.g.e.**, s. 91.

kararlarda ergin kişinin ailesiyle yaşamaya zorlanamayacağı ifade edilmiştir³⁴. Gerçekten, yetişkin bir bireyin beraber yaşayacağı kişileri özgürce seçme, yalnız yaşama hak ve ihtiyacına saygı duyulması gerektiği açıktır. Dolayısıyla kiraya verenin ergin çocuğunun ailesinden ayrı bir konutta yaşama isteğinin bulunması durumunda yakın zamanda evlenme planı olmasa dahi konut ihtiyacının bulunduğu kabul edilmektedir³⁵.

Yargıtay'ın bir kararında ergin olsa dahi çocuğun ayrı konutta oturma ihtiyacının varlığı değerlendirmesi yapılırken, çocuğun ekonomik gücünün söz konusu konutta oturma masraflarını karşılayıp karşılayamayacağı göz önünde tutulmuştur³⁶. Ancak ergin kişi ailesiyle yaşamaya zorlanamayacağına göre, kişinin ayrı yaşamak için ekonomik durumunun uygun olup olmadığı değerlendirilmesi yapılması ihtiyaç sahibinin ayrı yaşama hakkının kısıtlanmasına neden olacağından isabetli olmayacaktır³⁷. Ergin kişinin özellikle üniversite eğitimi nedeni ile ailesinin yaşadığı şehirden farklı bir şehirde yaşaması gerektiğinde ekonomik durumunun ayrı konutta yaşamayı karşılamasının aranmaması gerektiği, zira öğrencinin başka şehirde ailesine ait bir konutta yaşamasının masraflar bakımından aile için daha avantajlı olacağı öğretide belirtilmiştir³⁸.

Kiraya verenin çocuğunun sınava hazırlanmak için ayrı eve çıkmak istemesi gerekçesiyle kiralananın tahliyesinin talep edilmesi durumunda ise Yargıtay, iddiayı inandırıcılıktan uzak bularak, ihtiyacın varlığını kabul etmemiştir³⁹.

³⁴ “... Davacı...oğlunun 28 yaşında olup evlilik hazırlığı yaptığını...babası ve annesi ile birlikte oturduğunu, reşit olup ayrı eve çıkmak istediğini belirterek...kiralananın tahliyesini istemiştir...Reşit olan kimse bekar dahi olsa ailesiyle birlikte oturmaya zorlanamaz...ayrı oturma istemi olağan karşılanmalı, ihtiyaç iddiasının kanıtlandığı kabul edilmelidir...”, Yargıtay 6. HD, 2016/3380 E., 2016/3343 K., 25.04.2016 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 24.05.2024; Yargıtay 6. HD, 2004/5570 E., 2004/6522 K., 06.07.2004 T., (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 607); “...Rüştünü ikmal etmiş kişi anne ve babasıyla oturmaya zorlanamaz. Ayrı mesken edinmesi yasal hakkıdır. İhtiyaçlının kız veya erkek olmasının yasa karşısında farklı durumları yoktur...”, Yargıtay 6. HD, 1999/100 E., 1999/739 K., 08.02.1999 T., (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 612).

³⁵ İnceoğlu, **Kira, C: II**, s. 343; Gümüş, **Kira**, s. 342-343.

³⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 390; İnceoğlu, **Kira, C: II**, s. 343; Doğan, **a.g.e.**, s. 91; “... ihtiyaçlı...öğrenci bulunduğu...gelirinin olmadığı...baba ve annesinin yardımı ile geçimini sağladığı...Bu durumda bir kimsenin müstakil bir ev açması...ayrı yaşaması mümkün değildir...”, Yargıtay 6. HD, 1986/3867 E., 1986/5321 K., 15.04.1986 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 391).

³⁷ Aydemir, **Kira**, s. 196; İnceoğlu, **Kira, C: II**, s. 343-344.

³⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 91.

³⁹ “...öğrencilik pozisyonunda...ekonomik bağımsızlığı olmayan, ev ile ilgili ve bakımına ihtiyaç gösteren kimsenin sırf ders çalışmak için ayrı bir ev ve konut edineceğini...kabul etmek...isabetli

Eşlerin ayrı yaşamak zorunda kalmaları veya ayrı yaşamayı istemeleri nedeniyle kiralanana ihtiyaç duymaları söz konusu olabilmektedir. İş veya sağlık nedenleriyle eşlerin ayrı yaşamak durumunda kalmaları halinde tahliye talep edilebileceği öğretide ifade edilmektedir⁴⁰. Eşlerin iş, sağlık veya başka zorunluluklar dolayısıyla ayrı yaşamaları gerekmesinin dışında, kendi rızaları ile ayrı yaşamak istemeleri durumunun da değerlendirilmesi gerekmektedir. Öğretide, TMK m. 197/f. I hükmüne göre ailenin huzurunun veya eşlerden birinin kişiliğinin, ekonomik güvenliğinin ortak hayat nedeniyle ciddi şekilde tehlikeye düşmesi halinde eşlerden birinin ayrı yaşama hakkına sahip olması veya eşler arasında devam etmekte olan boşanma davası bulunması ya da hâkim tarafından ayrılık kararı verilmesi durumunda da ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabileceği belirtilmektedir⁴¹.

Bir kişi normalde yurt dışında ikamet edip, senede belli dönemlerde yurda geldiğinde konuta ihtiyaç duyduğunda bu ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunabilir. Yurt dışında çalışıp, devamlı olarak orada yaşayan, ancak tatillerini Türkiye’de akrabalarının yanında geçiren kiraya verenin bu tatil sürelerine ilişkin konut ihtiyacının olduğunun kabulü mümkündür⁴². Yargıtay’ın ise bu tip durumlara ilişkin farklı yönde kararları bulunmaktadır⁴³.

4. Kiraya Verenın Taşınması

Kiraya veren veya ilgili hükümde sayılan yakınlarından birinin, ihtiyacı doğrultusunda kiralanana taşınmak arzusu içinde olması mümkündür. Bu duruma normalde yurtdışında yaşamakta iken yurda kesin dönüş yapan kiraya veren veya

olmaz...aile de başka bir şehirde değildir...”, Yargıtay 6. HD, 1989/15558 E., 1989/17578 K., 16.11.1989 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 391).

⁴⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 344; Doğan, **a.g.e.**, s. 90.

⁴¹ Tandoğan, **Özel Borç İlişkileri C: I/2**, s. 248; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 344; Doğan, **a.g.e.**, s. 90.

⁴² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 343; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 322; Doğan, **a.g.e.**, s. 85.

⁴³ “...Davacı...Yurda kesin dönüş yapmamıştır...ülkeye geldiğinde...babası evinde misafir olarak kaldığını...köydeki baba evinin...küçük ve aile nüfus sayısı itibarıyla yetersiz bulunduğu...eş ve 6 çocuk...otel...türü bir yerde tatil geçirmenin...kölletin ağırlığı da aşıkardır...ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü gerekir...”, Yargıtay HGK, 1992/6-667 E., 1992/755 K., 23.12.1992 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 30.05.2024. Aksi yönde: “... Davacı...Almanya’da kaldıklarını...emekli oldukları yaz tatillerini ve yılın yarısını İstanbul’da geçirdiklerini...otel fiyatlarını ödeyemediklerinden akrabalarının yanında kaldıklarını, İstanbul’da kaldıkları süre zarfında kiralananda oturacaklarını... Davacı ve eşinin...Türkiye’ye dönmediklerine göre ihtiyacın varlığından bahsedilemez...”, Yargıtay 6. HD, 1989/13560 E., 1989/16968 K., 26.10.1989 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 13.06.2024.

hükümde belirtilen yakınlarının ihtiyacı örnek gösterilebilir⁴⁴. Konuyla ilgili olarak eski tarihli Yargıtay kararlarında ihtiyaç sahibinin yurtdışından kesin olarak döndüğüne dair bir belge sunulması gerektiği yönünde kararlar verildiği görülmektedir⁴⁵; daha güncel tarihli bir kararda kesin dönüşle ilişkin mutlaka bir belge ibraz şartının aranmadığı görülmektedir⁴⁶.

İhtiyaç iddiasını ileri sürebilecek kişilerin halihazırda oturdukları yerden kiralananın bulunduğu yere taşınmalarının gerekmesi, meslekleri gereği atanmaları da ihtiyacın varlığını ortaya koyar⁴⁷. *Tandoğan*'a göre, ihtiyaç sahibinin atanma ihtimali olup olmamasından bağımsız olarak herhangi bir nedenle ikamet adresini kiralananın bulunduğu yere alması durumunda ihtiyaç nedeniyle tahliyenin talep edilebilmesi mümkündür⁴⁸. Böyle durumlarda kişinin gerçekten kiralanana ihtiyaç duyup duymadığının dikkatli şekilde irdelenmesi yerinde olacaktır. Bir kişinin ortada somut ve kesin bir ihtiyacı bulunmamağayken kiralananın tahliyesine karar verilmesi kiracının korunması için öngörölmüş düzenlemelere ters düşecektir. Bununla birlikte, Anayasa'nın yerleşme ve seyahat hürriyetine ilişkin 23. maddesi ve çalışma hakkı ve hürriyetine ilişkin 48. ve 49. madde hükümleri dikkate alındığında kiraya verenin örneğin atanma gibi bir zorunluluk durumu olmadan da anayasal hak ve özgürlüklerine

⁴⁴ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 368; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 653; Gümüş, **Kira**, s. 342; İnceoğlu, **Kira**, C: II, s. 345; Doğan, **a.g.e.**, s. 87; "...Davacının yurt dışında ikamet etmekte iken emekli olup yurda döndüğünü...İstanbul'a yerleşmek niyet ve kararının...ciddi girişim...ev kiraladığı ve...oturmakta olduğu sabit...ihtiyaç iddiasının samimi olduğunun kabulü...", Yargıtay 6. HD, 1993/8376 E., 1993/8876 K., 21.09.1993 T., (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 638-639).

⁴⁵ "...Bir kimsenin Türkiye'ye kesin dönüş yaptığının kabul edilebilmesi için, pasaportuna bulunduğu yerdeki Türk Konsolosluğu veya Maliye ve Gümrük Bakanlığı veya Merkez bankası tarafından "kesin dönüş yapmıştır" şeklinde kaşe vurdurulması gerekir. Kesin dönüş yapılmamışsa, geleceğe yönelik olarak henüz doğmamış bir ihtiyaç için tahliye davası açılması mümkün değildir...", Yargıtay 6. HD, 1988/16055 E., 1989/26 K., 16.01.1989 T.; Yargıtay 6. HD, 1983/5775 E., 1983/6352 K., 07.06.1983 T.; Yargıtay 6. HD, 1999/3608 E., 1999/3606 K., 21.04.1999 T.; (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 20.11.2025.

⁴⁶ "...ihtiyaçlı davacının emekli olduğu ve dava tarihinde İsveç'te yaşadığı anlaşılmaktadır...davacı tanıkları ihtiyaçlının Türkiye'ye kesin dönüş yapmak istediğini, Türkiye'de başka konutu olmadığını, taşınmaz kiralanırken davalıya kesin dönüş yapıldığında taşınmazın tahliyesinin talep edileceğinin belirtildiğini beyan etmişlerdir. Davacının ihtiyaç iddiası tanık beyanları ile de kanıtlanmıştır...mevcut deliller karşısında konut ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü gerekir...", Yargıtay 3. HD, 2017/3075 E., 2017/7795 K., 23.05.2017 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 20.11.2025.

⁴⁷ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 368; Senai Olgac, **Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları**, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1968, s. 138; Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 653; Doğan, **a.g.e.**, s. 87; İnceoğlu, **Kira**, C: II, s. 345; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 621; Tunçomağ, kiraya verenin atanma durumu nedeniyle tahliye talep etme hakkının ötesinde, sırf mevcut konutunu değiştirme isteği ile de tahliye davası açmaya hakkının olduğunu belirtmiştir.

⁴⁸ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246.

saygı duyularak kiralanana ihtiyaç duyabileceğinin kabulü isabetli olacaktır. Kişinin emekli olup, kiralananın bulunduğu yere taşınmak istemesi durumunda da ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açılabilmesi kabul edilmektedir⁴⁹. Ancak kiraya verenin kesin olarak taşınmayıp, yaşadığı yerden ara sıra ayrılıp başka şehre gittiği zamanlarda ihtiyacının gerçek bir ihtiyaç olarak değerlendirilemeyeceği gerekçesiyle tahliye talebinin kabul edilmemesi gerektiği yönünde karar verilmiştir⁵⁰.

5. Kiraya Verenin Yeni Gereksinimlerinin Ortaya Çıkması

Kiraya verenin veya hükümde sayılan yakınlarının hayatındaki değişiklikler nedeniyle kiralanana ihtiyaç duymaları olasıdır. Söz konusu kişilerin kiralanana olan ihtiyaçları çeşitli şekillerde ortaya çıkabilir.

Kiraya verenin kendisinin evlenecek olması ve halihazırda oturduğu konuttansa kiralananın, ihtiyaçlarına daha iyi yanıt vermesi durumu konut ihtiyacının varlığına örnek oluşturur⁵¹. Kiraya verenin çocuğunun evlenecek olması durumunda da bu gereksinim nedeniyle tahliye talep edilebilir⁵².

Kiraya verenin çocuklarının büyümesi veya yeni çocuklarının doğması durumunda daha büyük veya daha fazla odalı bir konuta ihtiyaç duyulması olasıdır. Bu durumun kiraya verene ihtiyaç nedeniyle tahliye talebinde bulunma hakkı verdiği kabul edilmektedir⁵³. Öğretide, çocuklar henüz küçük yaştaiken açılmış tahliye davası reddedilmiş olsa dahi, söz konusu davanın reddine ilişkin hükmün, çocuklar büyüdüğü zaman açılacak tahliye davası açısından kesin hüküm oluşturmayacağı, çocuklar büyüdüğünde açılan tahliye davasının kabul edilebileceği belirtilmiştir⁵⁴.

Kiraya verenin üniversite eğitimini başka şehirde veya yurtdışında alan çocuğunun eğitimini tamamladıktan sonra geri dönüp ailesiyle yaşayacak olması da ihtiyaç iddiasını ileri sürebilecek kişilerin ortaya çıkan yeni gereksinimlerine örnek

⁴⁹ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246.

⁵⁰ “...Davacının arada sırada...’ya geldiğinde kalmak üzere kiralananın tahliyesini istemiş bulunması da gerçek bir ihtiyaç kapsamında düşünülemez...”, Yargıtay, 6.HD, 1998/10680 E., 1998/10737 K., 14.12.1998 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024.

⁵¹ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246-247; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 348.

⁵² Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 368; Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 348.

⁵³ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 368; Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246-247; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 653.

⁵⁴ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 247; Olgaç, **a.g.e.**, s. 138.

gösterilebilir⁵⁵. Benzer şekilde, kiraya verenin hasta ve yaşlı anne babasının da bakıma muhtaç olmaları nedeniyle kiraya veren ile yaşayacak olmaları halinde duruma göre kiralanana gereksinim duyulabileceğinin kabulü isabetli olacaktır.

Kiraya verenin oturmakta olduğu konuttan çıkmadan da çeşitli sebeplerle kiralanana ihtiyaç duyması mümkündür. Kiraya veren, eşya veya canlı hayvanlarını koymak için de kiralanana ihtiyaç duyabilir⁵⁶. Zira konut ihtiyacı sürekli olarak ilgili konutta oturulmasını gerektirmez⁵⁷. Kiraya verenin, bulunduğu konutu terk etmeksizin kiralanana ihtiyaç duyması halinin, kiraya verenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu dikkate alınarak değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir⁵⁸. Kiralananın depo olarak kullanılmak istenmesi, eşyaların konulması ihtiyacı konut ihtiyacı olarak değerlendirilerek tahliye nedeni sayılabilmektedir⁵⁹. Ancak öğretide, kiraya verenin oturmak amacıyla değil de eşya koymak amacıyla kiralanana ihtiyaç duyması halinde tahliye istemi değerlendirilirken ihtiyacın gerçek ve samimi olup olmadığının özel bir şekilde değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir⁶⁰. Söz konusu değerlendirmenin, kiraya verenin ihtiyacının konut kapsamını aşmayacak şekilde yapılması gerektiği ve bu doğrultuda kiraya verenin, kiralananın örneğin depo olarak kullanma amacıyla tahliyesini talep edebileceğinin kabul edilmemesi gerektiği yönünde bir görüş de mevcuttur⁶¹.

6. Kiralananın Konum Yönünden Daha Elverişli Olması

Kiraya verenin, kiralanana konum bakımından ihtiyaç duyması olasıdır. Zira kiralanın konut, kimi durumlarda kiraya veren için konum açısından halihazırda

⁵⁵ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246-247; İncooğlu, **Kira C: II**, s. 348.

⁵⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 374; Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 247-248; İncooğlu, **Kira C: II**, s. 348.

⁵⁷ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 213; Doğan, **a.g.e.**, s. 82.

⁵⁸ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 212; İncooğlu, **Kira C: II**, s. 348.

⁵⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 82. Çeşitli Yargıtay kararlarında da eşyaların gerçekten muhafazasının zorunlu olup olmadığının değerlendirilerek karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir. “...eşyaların bulunduğu yerde keşif...kiralanda muhafaza zorunluluğunun bulunup bulunmadığının saptanması gerekirken...”, Yargıtay 6. HD, 1992/12338 E., 1992/12848 K., 11.11.1992 T., (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 650); “...Eşyanın muhafazasını konut ihtiyacı olarak kabul etmek gerekir...yurt dışına giden bir şahsın...eşyalarını satın elden çıkarması veya akrabalarının evlerinde muhafaza etmesi beklenemez... eşyaların nitelikleri ve gerçekten mimar itibarıyla kiralanda depolamaya ihtiyaç olup olmadığı ...bilirkişi aracılığı ile...saptanması...gerekirken...”, Yargıtay 6. HD, 1986/14911 E., 1986/284 K., 20.01.1986 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 374-375).

⁶⁰ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 376.

⁶¹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 650; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 364.

oturduğu konuttan daha elverişli olabilir. Kiralananın, kiraya verenin işyerine veya çocuğunun okuluna çok daha yakın bir konumda bulunması bu duruma örnek verilebilir⁶². Ancak Yargıtay'ın, kiralananın kiraya verenin işyerine veya çocuğunun okuluna normalde oturduğu konuttan daha yakın olması halinde dahi kiraya verenin halihazırda oturduğu konutun da kendisinin olması durumunda ihtiyacın zorunlu olmadığı yönünde kararı mevcuttur⁶³.

Yargıtay'ın, ulaşım imkanlarının varlığı ve gelişmişliği sebebiyle kiraya verenin halihazırda oturduğu konutun şehir merkezine, işyerine veya çocukların okuluna uzaklığının tahliye sebebi sayılmayacağı yönünde kararları bulunmaktadır⁶⁴. Ancak öğretideki bazı yazarlara göre bu şekilde bir değerlendirme isabetli değildir. Zira özellikle büyükşehirlerde ulaşım olanaklarının oldukça gelişmiş olmasına rağmen kişilerin işe veya okula gitmesinin saatler sürebildiği bilinmektedir⁶⁵. Gidiş geliş süresinin çok uzun olup, ciddi vakit kaybına sebebiyet verdiği durumlarda yalnızca ulaşım imkanlarının yeterli olduğu gerekçesiyle ihtiyacın olmadığının kabulünün hakkaniyetle bağdaşmayacağı belirtilmektedir⁶⁶. Böyle durumlarda yol süresinin uzunluğu, yolda giden kişinin özellikleri gibi unsurlar da göz önünde tutularak karar verilmesi isabetli olacaktır. Zira genç, sağlıklı bir birey ile emekliliğine yaklaşmış veya rahatsızlığı bulunan bir bireyin veya küçük bir çocuğun her gün toplu taşıma kullanması durumu aynı değildir. Nitekim Yargıtay tarafından da oturlan konutun öğrencilerin okuluna uzaklığının değerlendirdiği farklı kararlarında, oturlan yer ve

⁶² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 366; Doğan, **a.g.e.**, s. 88; İnceoğlu, **Kira C. II**, s. 347. “... Davacı...yakında evlenecek oğlunun konut ihtiyacı için satın aldığı, ...oğlunun işyerine yakın...ev almak istediğini, kiralananın evlenecek çiftin...işine yakın bir yerde olduğunu belirterek...ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü...”, Yargıtay 3. HD, 2017/6477 E., 2017/15364 K., 07.11.2017 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024; “...Oğlunun başka yerde vazife ile bulunmak zorunluluğunda olması eş ve çocuklarının okula devam ve ailevi durum sebebiyle kiralanda oturmak ihtiyacını önlemez...davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken...”, Yargıtay 6. HD, 1979/1208 E., 1979/3622 K., 26.04.1979 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024.

⁶³ “... Davacının...oturduğu evin kendine ait olduğu...çocuğunun okuluna uzak olması kiralananın tahliyesi için zorunlu neden olarak kabul edilemez...”, Yargıtay 6. HD, 1999/2495 E., 1999/2485 K., 18.03.1999 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024.

⁶⁴ “... Davacı...oturduğu...semtinin işyerine, şehir merkezine ve çocuklarının okullarına uzak olduğunu...Ankara gibi her türlü ulaşım imkânı olan bir şehirde konutun işyerine uzak oluşu tahliye sebebi sayılamaz...”, Yargıtay 6. HD, 2001/9210 E., 2001/9526 K., 10.12.2001 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024; Yargıtay 6. HD, 1989/7822 E., 1989/9878 K., 31.05.1989 T.; Yargıtay 6. HD, 1983/10618 E., 1983/10755 K., 04.11.1983 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 366-367).

⁶⁵ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 347; Doğan, **a.g.e.**, s. 89.

⁶⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 89.

çocuğun yaşı dikkate alınarak somut olayın koşullarına göre karar verildiği görülmektedir⁶⁷.

Konum yönünden elverişlilik hususunda kiralananın, oturulan konuttan daha güvenli bir muhitte bulunması veya yapı olarak daha korunaklı olması da ihtiyaç iddiasının temelini oluşturabilmektedir. Özellikle yalnız yaşayan yaşlı insanların evlerinin kiralanandan daha güvensiz olduğu gerekçesiyle tahliye talebinde bulunmaları durumunda tahliye kararı verilmesi isabetli olacaktır⁶⁸. Benzer şekilde, kiraya verenin, daha güvenli bir siteye taşınma isteği durumunda da ihtiyacının geçerli kabul edilmesi gerektiği belirtilmektedir⁶⁹.

Kiralananın, kiraya verenin oturduğu konuttan gürültü, hava kirliliği gibi etmenler bakımından daha elverişli olduğu gerekçesiyle tahliye isteminde bulunulabilir. Yargıtay genel olarak, gürültü, trafik, hava kirliliği gibi haller bir psikolojik veya bedensel rahatsızlığa sebebiyet vermemişse, bu halleri kaçınılması zor olan genel bir toplumsal rahatsızlık olarak değerlendirerek, bu doğrultudaki tahliye taleplerini kabul etmemektedir⁷⁰. Öğretide, özellikle büyük şehirlerde kiralık konut sıkıntısı yaşayan kiracıların bulundukları konutta oturmaya devam etmelerinin, kiraya verenin büyük şehirlere özgü trafik sesi, hava kirliliği gibi problemlerle yaşamak zorunda kalmasından daha önemli olduğunu belirterek Yargıtay'ın bu konudaki

⁶⁷ Her ne kadar karar kısmında işyerine uzaklıktan bahsedilmiş olsa da kararda oturulan konutun üniversiteye uzaklığının dikkate alınmadığı görülmektedir: “...Her türlü ulaşım imkanı olan İstanbul gibi bir yerde konutun işyerine uzaklığını tahliye nedeni olarak kabul etmek mümkün değildir...”, Yargıtay 6. HD, 7822 E./9878 K., 31.05.1989 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 366-367) Başka bir kararda ise bir ortaokul öğrencisinin Yeşilköy'deki evinden Tarabya'daki okula gitmek zorunda olması durumunda ulaşım imkanları olsa dahi mesafenin ve öğrencinin yaşının dikkate alınması gerektiğini belirten mahkemenin direnme kararı Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından onanmıştır: “...Ortaokul...çocuğunun kötü hava şartlarında duraklarda gerek vasıtaya binmek gerekse aktarmalarda vasıta beklemek ve binebilmek için çekeceği sıkıntının düşünülmesi gerekir...”, Yargıtay HGK, 6-542 E./1062 K., 23.12.1987 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 367-368).

⁶⁸ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 369; “...79 yaşında kocasının ölmesiyle yalnız kalan bir kadın, her zaman için içeri girilmesi mümkün olan ve emniyet içinde yaşamayı sağlamayan bahçe içindeki evde oturmaya zorlanamaz...malik bulunduğu daha emniyetli ve huzurlu yaşayacağı (yaşayacağı) kiralananda oturmamak istemesi de ihtiyacın kabulünü gerektirir...”, Yargıtay 6. HD, 10116 E./10094 K., 24.10.1983 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 26.06.2024.

⁶⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 348.

⁷⁰ “...Trafik gürültüsü...özellikle büyük şehirlerde toplumsal ve yaygın bir olaydır...Toplumsal yaygın...bir nedenin...kişisel olarak bir sağlık bozukluğu meydana getirmeden tahliye sebebi yapılmasının...konut ihtiyacı ile bağdaştırmak mümkün değildir...”, Yargıtay 6. HD, 1990/1242 E., 1990/1549 K., 08.02.1990 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 13.06.2024; Yargıtay 6. HD, 1997/9523 E., 1997/9663 K., 17.11.1997 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 13.06.2024; Yargıtay, 6. HD, 1997/3645 E., 1997/3695 K., T: 28.04.1997, (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024; Yargıtay 6. HD, 1991/10014 E., 1991/10638 K., 20.9.1991 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 13.06.2024.

tutumunu isabetli bulan bir görüş bulunmaktadır⁷¹. Buna karşılık, kişinin maddi gereksinimlerinin yanında manevi gereksinimlerinin de dikkate alınması gerektiği düşüncesinden hareketle Yargıtay'ın tutumuna katılmayan, dahası kiraya verenin deniz manzaralı kiralananı taşınmak istemesinin dahi makul ve haklı bir talep olduğunun kabul edilmesi gerektiğini belirten aksi yönde bir görüş de mevcuttur⁷². Ancak kiraya verenin kiralananı başka nedenlerle ihtiyaç duymayıp sırf deniz manzaralı bir yerde oturma isteğinin samimi ve gerçek bir gereksinim olarak kabulü mümkün olmayacağından, bu şekilde bir gereksinim ile tahliye isteminde bulunulabileceğinin kabulü düşüncesi isabetli değildir.

7. Kiralananın Fiziki Açıdan Daha Elverişli Olması

Kiraya verenin oturmakta olduğu konut, fiziki koşulları itibarıyla onun ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalabilir. Bu bakımdan, kiraya verenin oturduğu konutun alan açısından kiralananı daha küçük veya kullanım bakımından elverişsiz olduğu durumlarda ihtiyacın varlığı kabul edilebilmektedir⁷³. Ancak ihtiyacın kabulü için oturan konutun kiraya verenin ihtiyaçları bakımından yetersiz olması gerekmektedir⁷⁴.

Kiraya verenin normalde kendisiyle yaşamayan ancak bakımını veya başka ihtiyaçlarını karşılayacağı üstsoyunun, kiraya verenin yanına taşınması nedeniyle kiraya verenin oturmakta olduğu konutun alan itibarıyla yetersiz olması ihtiyacın varlığını gösterir⁷⁵. Ancak kiraya verenin sırf daha büyük bir alanda veya daha iyi bir yerde daha rahat koşullar altında yaşamak isteği ile tahliye talebinde bulunması durumunda ihtiyacın varlığı kabul edilmemektedir⁷⁶. Nitekim bir Yargıtay kararında, kiralananın oturduğu konuttan daha geniş olduğundan bahisle tahliye talep eden kiraya verenin talebi reddedilmiştir⁷⁷. Kiralananın, fiziksel özellikler bakımından kiraya

⁷¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 364.

⁷² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 348.

⁷³ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 406; Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 246-247; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 368; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 346; Doğan, **a.g.e.**, s. 86-87.

⁷⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 368; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 406; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 346.

⁷⁵ Gümüş, **Kira**, s. 343; Doğan, **a.g.e.**, s. 87; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 346.

⁷⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 369; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 346.

⁷⁷ "...Davacı...geniş...kiralananın boşaltılmasını istemiştir...bilirkişi de...oturduğu dairenin ihtiyacı karşıladığını beyan etmiştir...Daha üstün bir yerde oturma isteği ihtiyaç olarak düşünülemez...", Yargıtay 6. HD, 13059 E./13079 K., 30.12.1982 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 369).

verenin oturduğu konuttan önemli derecede farkının olmadığı durumlarda ise ihtiyaç iddiasının samimi olmadığı kabul edilmektedir⁷⁸.

Kiraya verenin oturmakta olduğu konutun riskli yapı olması nedeniyle yıkılma gerekliliğinin ortaya çıkması durumunda da kiraya verenin ihtiyacından ve kiralananın, kiraya verenin oturmakta olduğu konuta oranla fiziki açıdan gerekli nitelikleri taşıdığından söz edilebilecektir. Nitekim bu duruma örnek olarak bir Yargıtay kararında, kiraya verenin oturmakta olduğu taşınmaz riskli yapı olduğundan hakkında yıkım kararı alınması nedeniyle ailenin geçici olarak yazlığa taşınması durumunda kiraya verenin kiralananı duyduğu ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğu kabul edilmiştir⁷⁹. Zira böyle bir durumda kiraya verenin, yıkım kararı alınmış bir konutta oturması beklenemeyeceği gibi, fiziksel olarak ihtiyaçlarını karşılamayan ve kiralananın daha küçük bir konutta oturması da beklenmemelidir.

8. Kiralananın Ekonomik Yönden Daha Elverişli Olması

Kiralananın genel giderlerinin, kiraya verenin oturmakta olduğu konuta göre daha az olması durumunda kiraya verenin konut ihtiyacının varlığı kabul edilmektedir⁸⁰. Örneğin, kiralananın yakıt giderinin kiraya verenin oturduğu konutun

⁷⁸ “...evin özellikleri açısından aralarında önemli farkın bulunmadığı...ihtiyacın samimi olduğu kabul edilemez...”, Yargıtay, 6. HD, 1999/9326 E., 1999/9335 K., 09.11.1999 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024.

⁷⁹ “... Davacının...oturduğu...taşınmaz hakkında...yıkım kararı alınmış...eşyalarını bir depoya bıraktığı...1+1 yazlık eve geçici...taşındıkları...ihtiyacının gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kabulü...”, Yargıtay 3. HD, 2018/1057 E., 2018/1859 K., 01.03.2018 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 30.05.2024.

⁸⁰ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 370; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 406; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 346-347; Gümüş, **Kira**, s. 343; Doğan, **a.g.e.**, s. 88. Oturulan konutun giderlerinin fazlalığı gerekçesiyle açılan tahliye davalarında Yargıtay’ın ihtiyaç iddialarını incelerken kesin ölçütler belirlemek yerine somut olayın özelliklerine göre karar verdiği görülmektedir: “...oturduğu yerde ikametinin...büyük külfet teşkil ettiği saptanırsa, bu yerde oturmanın çekilmez hale geldiğinin kabulü gerekir...daha az külfet tahmil eden kiralananı geçme iddiasını ihtiyaç olarak kabul etmek gerekir...”, Yargıtay 6. HD, 5435 E./7565 K., 25.06.1987 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 370-371); “...Davacı...kendisine ait lüks bir dairede...aylık genel gider ödediğini, üniversitede çocuklarının okuduğunu...geçim sıkıntısı çektiğini...az masrafı gerektiren...kiralananı oturmak istediğini...ihtiyacın kabul etmek gerekir...ekonomik şartların zorunlu kılması...davacının lüks dairede oturması kendisi için çekilmez hale gelmiş demektir...”, Yargıtay 6. HD, 11588E./11591 K., 22.11.1983 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 371); “...Davacı iş yerine daha yakın...apartman giderlerinin fazla gelmesi sebebiyle davalının tahliyesini istemiştir...bilirkişi davacının oturduğu yerin iş yerine 700-800 metre mesafede olduğunu, kiralananı göre daha yeni, büyük asansörlü, bakımlı ve rahat bulunduğunu belirtmiştir...davacının oturduğu evin daha elverişli olduğu iş yerine de fazla uzak olmadığı anlaşılmış...davacının ihtiyacının zorunlu olduğu kabul edilemez...”, Yargıtay 6. HD, 2000/9716 E., 2000/9907 K., 20.11.2000 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 12.06.2024.

yakıt giderlerinden daha az olması durumunda ihtiyacın varlığı söz konusu olabilecektir⁸¹. Kiraya verenin oturduğu konutun yönetim giderlerinin fazlalığı dolayısıyla ödeme zorluğu yaşaması durumunda, kiralananın yönetim giderlerinin daha düşük olmasının kiraya verenin kiralananana olan ihtiyacının gerçekliğini gösterebileceği ifade edilmiştir⁸². Ancak bu durumda, kiraya verenin halihazırda oturduğu konuttan çıksa dahi en azından bir süreliğine, halihazırda oturduğu konutta devam etme ihtimali olan ortak giderleri ödeme yükümlülüğünün devam edebileceğinin gözden kaçırılmaması gerekir. Bundan ötürü, yalnızca ortak giderlerin yüksek olduğundan hareketle kiralananana ihtiyaç duyulduğu iddiası her durumda gerçeği yansıtmayabilir. Bu nedenle, kiralananın kiraya verenin halihazırda oturduğu konuta göre ekonomik açıdan daha elverişli olduğu iddiasının dikkatli bir incelemeye tabi tutulması gerekir.

Kiraya verenin, oturmakta olduğu konutun kiralananana göre daha fazla kira geliri getirecek olması nedeniyle daha az gelir getiren kiralananana taşınmak istemesi durumunda yalnızca bu gerekçe ile kiralananın tahliyesi talep edildiği takdirde ihtiyacın zorunlu olmaması dolayısıyla tahliye talebi kabul edilmemektedir⁸³. Kiraya verenin geçimini yalnızca kira geliri ile sağlaması durumunda da kişinin gelirini artırma ihtiyacının zorunlu bir ihtiyaç olarak kabul edilemeyeceği, dolayısıyla sırf bu gerekçe ile kiralananın tahliyesinin talep edilemeyeceği belirtilmektedir⁸⁴.

9. Kiraya Verenin Geçici İhtiyacının Ortaya Çıkması

Kiraya verenin kiralananana ihtiyacı olduğunun kabul edilip tahliye kararı verilebilmesi için konutta sürekli olarak kalma ihtiyacının varlığı gerekmemektedir⁸⁵.

⁸¹ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 406; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 346-347; Gümüş, **Kira**, s. 343; Doğan, **a.g.e.**, s. 88.

⁸² Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 247; Nurşen Ayan, “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XV, S. 2, 2007, s. 15; “...davacı...nın...geçim sıkıntısı çektiği lüks ve masraflı büyük...dairenin...fazla geldiği...mütevazı kiralanananda oturmak istediği...İhtiyaç geniş kapsamlı olup, bu şekilde de ihtiyacın varlığının kabulü zorunludur...”, Yargıtay 6. HD, 1980/11856 E., 1981/3306 K., 27.02.1981 T., (Erdoğan, **a.g.e.**, s. 924-925).

⁸³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 371; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 347; Doğan, **a.g.e.**, s. 93.

⁸⁴ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 347. “...Kira gelirini artırma isteği ihtiyaç olarak kabul edilemez. Davacının halen kendisine ait bir dairede ikamet ettiği ihtilaftır. Burada oturmanın kendisi için masrafları yönünden çekilmez hale geldiği de ispatlanmış değildir...”, Yargıtay 6. HD, 4480 E./6126 K., 15.05.1987 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 371-372).

⁸⁵ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 241; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 349.

Başka bir deyişle, kiralanana yazlık gibi kesintisiz oturmanın söz konusu olmadığı durumlarda dahi ihtiyaç duyulması nedeniyle tahliyesinin talep edilmesi mümkün olup, kiraya verenin kiralananı mutlaka ikametgahı haline getirmesi gerekmez⁸⁶.

Kiraya verenin, her hafta, haftanın birkaç günü kiralananı ihtiyaç duyması durumunda da tahliye talebinin kabul edilmesi gerektiği, aksi halde kiraya verenin her defasında başka bir yer kiralamasının veya otelde kalmasının beklenmesinin adil olmayacağı belirtilmektedir⁸⁷. Gerçekten, bir kişinin bir konuta yılın belli zamanlarında ihtiyacı olabilir. Ulaşım imkanlarının da çoğalması ile özellikle kiralananın kiraya verenin normalde ikamet ettiği şehirde bulunmadığı durumlarda ihtiyaç dolayısıyla birkaç günlüğüne de olsa belirli dönemlerde kullanılması gerekebilir. Bu doğrultuda kiraya verenin yazlık ihtiyacı nedeniyle kiralananın tahliyesini talep edebileceği genel olarak kabul edilmektedir⁸⁸. Yazlık olarak kullanılan konutun devamlı konut olarak kullanılmasının elverişli olması durumunda devamlı konut olarak veya yine yazlık olarak kullanılmak istenmesi nedeniyle tahliyenin talep edilmesi mümkündür⁸⁹. Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus, yazlığa ilişkin kira sözleşmesi yapılmış olması durumunda söz konusu sözleşme altı aydan kısa bir süre için yapılmış ise TBK m. 339 gereğince konut ve çatılı işyeri kirası bulunmayacağı için TBK m. 350 hükmünün uygulanamayacağıdır⁹⁰.

Yazlık ihtiyacının günümüz koşullarında konut ihtiyacının bir uzantısı olduğu ve bu nedenle geçici değil, devamlı bir ihtiyaç olduğu gerekçesiyle Yargıtay kararlarında istikrarlı şekilde bu yönde karar verildiği görülmektedir⁹¹. Ancak bir

⁸⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 356.

⁸⁷ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 349.

⁸⁸ Zevkliler, Gökyayla, s. 369; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 213; Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 241-242; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 349; Doğan, **a.g.e.**, s. 82.

⁸⁹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 651

⁹⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 349.

⁹¹ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 241-242; "...geçici ihtiyaç tahliye nedeni olarak kabul edilmemiştir. Ancak uygulamada yazlık ihtiyacı yaşam biçimi olarak sürekli konut ihtiyacının bir devamı olarak nitelendirilmiştir...", Yargıtay 6. HD, 2014/13336 E., 2015/39 K., 12.01.2015 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 30.05.2024; Yargıtay 6. HD, 1992/359 E., 1992/1137 K., 29.01.1992 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 30.05.2024. Bir kararda ise kiracının kışın oturabileceği konutu olsa dahi yazlık ihtiyacının kiracı için de doğabileceği kabul edilmiştir. Karar 6570 sayılı kanunun 7/f. son madde hükmüne göre verilmiş ve maddenin konuluş amacının, bir kişinin aynı şehir ve belediye sınırları içinde oturabileceği konutu olması durumunda, başkalarının konutunda daha düşük kira bedeli ile oturmasını ve konut buhranını önlemek olduğu kararda belirtilmiştir: "... yazlık...olarak kiralanan yer, davalının...daimî olarak yaz, kış oturduğu konutunun bir parçası ve tamamlayıcısıdır...ikisi bir

konutun yazlık olarak kullanılma amacıyla tahliyesinin talep edilebilmesi için mimari özellik ve konum bakımından yazlık olarak kullanılmaya elverişli olması gerektiği pek çok Yargıtay kararında belirtilmiştir⁹².

B. İşyeri Gereksinimi

TBK'nın 350. maddesi hükmüne göre kiraya veren, kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için işyeri ihtiyacı nedeniyle kullanma zorunluluğunun bulunması durumunda tahliye davası yolu ile kira sözleşmesini sona erdirebilir. Söz konusu madde hükmünde konut ihtiyacında olduğu gibi işyeri ihtiyacında da kiraya verenin tahliye talebinde bulunabileceği belirtilmiştir. Kimlerin ihtiyacına dayalı olarak tahliye davası açılabileceği konusunda konut ve işyeri bakımından farklı düzenlemeler öngörülmemiştir. Ancak, aynı hükümde düzenlenmiş olsalar da konut ve çatılı işyeri ihtiyaçlarının doğma nedenleri birbirinden farklı olabilmektedir.

İşyeri gereksinimi nedeniyle tahliye konusunda, konut ihtiyacı nedeniyle tahliyede olduğu gibi TBK'da özel olarak tahliye nedeni sayılabilecek durumlara yer verilmemiştir. Bu konuda her ne kadar kesin ölçütler belirlemek mümkün olmasa da konunun, çalışmada belli bir sistematikte anlatılması amacıyla öğreti ve uygulamada değinilen belli başlıklar altında incelenmesi uygun görülmüştür.

konut sayılacağından yazlık kiralanan yerin, daimî olarak oturulan konutu bulduğundan bahisle boşaltılması mümkün değildir...", Yargıtay 6. HD, 1984/5292 E., 1984/5323 K., 30.04.1984 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 30.05.2024.

⁹² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 349; Doğan, **a.g.e.**, s. 82; "...taşınmazın bulunduğu yer ve mimari yapısı itibarıyla yazlık nitelikte olup olmadığı hususunun araştırılması...", Yargıtay 6. HD, 2014/11405 E., 2014/11609 K., 27.10.2014 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 04.06.2024; Yargıtay 6. HD, 1991/1189 E., 1991/1626 K, 08.02.1991 T., Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 663-664; Yargıtay 6. HD, 1991/2665 E., 1991/3099 K., 06.03.1991 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 04.06.2024. Bir kararda taşınmazın yazlık niteliğinde olmayıp, öyle olduğunun da iddia edilmemesinden ötürü, yalnızca geçici ihtiyaç nedeniyle tahliye talebinin reddine karar verilmiştir: "...kiralananın yazlık nitelikte olduğu iddia edilmemiştir. Sadece izin süresinde kullanılmak üzere ihtiyaç duyduğu...geçici ihtiyaç yüzünden tahliye kararı verilemez...", Yargıtay 6. HD, 1992/8246 E., 1992/8737 K., 07.07.1992 T., (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 651-652).

1. Kiraya Verenin veya Gereksinim Sahibinin İcra Edilecek İşe Uygunluğu

Gereksinim sahibinin kiralananda yapılmak istenen işe uygun olması, işyeri ihtiyacının varlığının kabulü için gereklidir⁹³. Kişinin yapmayı planladığı işe uygunluğunun nasıl belirleneceği konusunda TBK hükümlerinde bir düzenleme bulunmamaktadır. Konu ile ilgili olarak öğretide bir görüşe göre yapılacak işin bir uzmanlık gerektirmemesi veya yardımcı ya da temsilci aracılığıyla yapılabilecek bir iş olması halinde ihtiyaç sahibinin kiralananda yapılacağını iddia ettiği işi bizzat yapması gerekmemektedir⁹⁴. Ancak işin belli bir uzmanlık gerektirmesi halinde uzman olmayan bir kişinin, o işin uzmanı olan bir kişiyi denetlemesinin mümkün olamayacağı gerekçesiyle bu halde ihtiyacın zorunlu kabul edilemeyeceği savunulmaktadır⁹⁵. Bir başka görüşe göre ise yapılacak iş iddia edilen iş kişisel emek ve beceri gerektirmekteyse ihtiyacı ileri süren kişinin bu niteliklere sahip olması aranmalıdır; ancak işin sermaye ağırlıklı olması durumunda kişinin bu konuda özel bir birikime sahip olmasına gerek olmadığı belirtilmiştir⁹⁶. Gereksinim sahibinin kiralananda yapmayı planladığı işi sürdürebilip sürdüremeyeceği konusunda öğreti ve Yargıtay kararlarında kişinin kesin olarak işi yürütebileceğine ilişkin iktisadi bir ispat aranmadığı görülmektedir. Buradan hareketle, kişinin yapmayı iddia ettiği işte daha önce başarısız bir girişimde bulunmuş olmasının⁹⁷ ya da söz konusu işi uzun yıllar icra etmemiş olmasının işi yapamayacağı şeklinde anlaşılamayacağı⁹⁸ yönünde karar verilmiştir.

⁹³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 407.

⁹⁴ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 655-656.

⁹⁵ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 410.

⁹⁶ Şeref Ertaş, 'İş Yeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi', **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Şükrü Postacıoğlu'na Armağan**, İzmir, Döner Sermaye İşletmesi Yayınları, 1997, s. 40.

⁹⁷ Akgün Akay s. 51; "...İhtiyaçlıların...kiraya vermeden önce kiralananda aynı işi yapmış olmaları ve işlerini yürütememiş olmaları...tek başına ihtiyacın gerçek ve samimi olmadığını göstermez...", Yargıtay 6. HD, 2010/6598 E., 2010/12501 K., 11.11.2010 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 24.07.2025.

⁹⁸ Akgün Akay s. 53; "...davacı tanıkları davacının 8-10 yıldır boş olduğunu...önceden de nalburiye...iş ile uğraştığını ifade etmişlerdir...ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunun kabulü...", Yargıtay HGK, 1988/6-690 E., 1988/934 K., 16.11.1988 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 412).

Kiralananda yapılacağı iddia edilen mesleğin icrası bakımından bir ruhsat veya çeşitli izinler gerekmesi halinde, ihtiyaç iddiasının kabulü için ihtiyaç sahibi bu ruhsata sahip olmalı veya gerekli izinleri almış olmalıdır⁹⁹. Doktorluk, avukatlık gibi, icra edilebilmesi için yetkili makamlardan ruhsat alınması gereken meslekler bakımından, ihtiyaç sahibinin bu ruhsata sahip olmaması halinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Böyle bir durumda ihtiyaç sahibi kendisi gerekli ruhsata sahip olmadığı sürece, yanında ruhsat sahibi doktor veya avukat çalıştıracak olsa da bu durumun, tahliyenin kabulü için yeterli olmayacağı belirtilmektedir¹⁰⁰. Zira böyle bir durumda ihtiyaç sahibi gerekli uzmanlığa sahip olmadığı için, yanında çalışan kişiyi gerektiği gibi denetleyemeyecektir¹⁰¹.

Kiralananda yapılmak istenen işin belirli bir ruhsat veya izin gerektirmeyip, yine de belli bir beceriyi gerektirmesi durumunda, ihtiyaç sahibinin söz konusu işi bizzat yapması şartı aranmamaktadır¹⁰². İşin belli bir uzmanlık gerektirmemesi ve yardımcıları vasıtasıyla yapılabilecek olması halinde ihtiyaç sahibinin işi bizzat yapmayıp, yanında çalışan kişilere nezaret etmesinin kabul edilebilir olduğu belirtilmektedir¹⁰³. Dolayısıyla, işyeri ihtiyacı iddiasında bulunan kişinin böyle bir durumda söz konusu işi önceden beri yapması zorunlu değildir; önemli olan, işin gerçekten yapılabilmesi için gereken imkanların varlığı ve ihtiyacın samimi olmasıdır¹⁰⁴.

İşyeri kiralalarında ihtiyaç sahibinin kiralananın bulunduğu yerde oturup oturmayacağının da göz önünde bulundurulduğu görülmektedir. Yargıtay kimi

⁹⁹ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 406; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 363; Doğan, **a.g.e.**, s. 112.

¹⁰⁰ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 410; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 363; Doğan, **a.g.e.**, s. 112.

¹⁰¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 410.

¹⁰² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 364; Doğan, **a.g.e.**, s. 112-113. Bu konuda 6570 sayılı GKHK'da "bizzat yapma" ibaresi bulunmaktaydı. Yeni kanunda ise böyle bir ibare bulunmadığından böyle bir zorunluluk olmadığı belirtilmektedir.

¹⁰³ Feyzioğlu, **Özel**, s. 655; Olgaç, **a.g.e.**, s. 145-146; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 366; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 364; Doğan, **a.g.e.**, s. 113. Konuyla ilgili bir Yargıtay kararında, ihtiyaç sahibinin, kendisi usta olmamakla beraber, işle ilgili becerisi olan kişilerin ve kiralananın söz konusu işe uygun olup olmadığının bilirkişi incelemesiyle belirlenmesi gerektiği ifade edilmiştir, "...keşif yapılarak kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığının saptanması ayrıca ustalık belgesi olmayan ihtiyacının kuyumculuk mesleğini hangi şartlarda yapabileceği araştırılarak ihtiyaç iddiasının samimiyet derecesi üzerinde durulması...gerekirken...", Yargıtay 6. HD, 2007/10217 E., 2007/12744 K., 26.11.2007 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 13.06.2024.

¹⁰⁴ Feyzioğlu, **Özel**, s. 656.

durumlarda yurt dışından kesin dönüşü aramış¹⁰⁵, kimi durumlardaysa kiralananla aynı şehirde ikamet edilip edilmeyeceğini dikkate almıştır¹⁰⁶. Öğretide, yurt dışında bulunan ihtiyaç sahibi bakımından yurda kesin dönüşün aranmasının zorunlu olmaması gerektiği, en azından tahliye davasının açıldığı an itibarıyla kesin olarak yurda dönmek bakımından önemli teşebbüslerde bulunulmuş olmasının yeterli kabul edilmesi gerektiği belirtilmektedir¹⁰⁷. Bunun yanında, ihtiyaç sahibinin yurda kesin dönüşü söz konusu olmasa da kiralanda yapılmak istenen iş, yardımcı aracılığıyla yapılabilecek bir iş ise kiralana ihtiyaç duyulduğunun kabul edilebileceği ileri sürülmektedir¹⁰⁸.

2. Kiralananın Yapılacak İş İçin Daha Elverişli Olması

Kiralanan işyerinin, ihtiyaç sahibinin kiralanda yapmak istediği iş için uygun olması, ihtiyacın kabulü bakımından gereklidir¹⁰⁹. Kiralanan, konum ve fiziki durum bakımından, yapılmak istenen işin icrasına elverişli olmalıdır¹¹⁰. Elverişlilik, bilirkişilerce tespit edilmelidir¹¹¹. Değerlendirmenin yapılabilmesi için, kiralanda

¹⁰⁵ “...Yurt dışında çalışan...kimsenin kesin dönüş yapmamış olması...geleceğe yönelik olarak henüz doğmamış bir ihtiyaç için açılan davada tahliye kararı verilemez...”, Yargıtay 3. HD, 2017/4378 E., 2017/12336 K., 20.09.2017 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 31.08.2024.

¹⁰⁶ “...İşyeri ihtiyacı nedeniyle...tahliye davasında ihtiyacının kendisine ait...işyeri varsa ve kiralananın bulunduğu ilde oturmayacaksa...kural olarak ihtiyacının varlığından ve zorunlu olduğundan söz edilemez...”, Yargıtay 6. HD, 2015/4213 E., 2015/4062 K., 21.04.2015 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 31.08.2024. Bir başka kararda ise hala bir işte çalışmakta olup, kiralananın bulunduğu şehirde değil de başka bir şehirde yaşayan kişinin ihtiyacı zorunlu kabul edilmemiştir, Yargıtay 6. HD, 2009/10326 E., 2010/81 K., 18.01.2010 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 27.08.2024.

¹⁰⁷ Doğan, **a.g.e.**, s. 118. Yazara göre, tahliye davası devam ederken ihtiyaç sahibi kesin olarak yurda döndüyse, kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekmektedir.

¹⁰⁸ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 407.

¹⁰⁹ “...İhtiyacının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder ancak kiralananın da yapılacak işe uygun ve elverişli olması gerekir...”, Yargıtay 3. HD, 2017/4334 E., 2017/12369 K., 20.09.2017 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 20.08.2024; Yargıtay 6. HD, 2015/1449 E., 2015/2323 K., 09.03.2015 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 14.08.2024.

¹¹⁰ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 417; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 362; Doğan, **a.g.e.**, s. 122.

¹¹¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 417-418; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 362; Doğan, **a.g.e.**, s. 122. Konuyla ilgili Yargıtay kararlarında da kiralananın yapılacak işe uygun olup olmadığının bilirkişi raporu ile tespit edilerek uyumsuzluk hakkında karar verilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Bir kararda, kiralananın yapılmak istenen işe uygunluğu hakkında değerlendirme yapılmadığı, bunun üzerine bilirkişilerden ek rapor alınması gerektiği belirtilmiştir: “...kiralananın...cep telefonu satış işine uygun olmadığından saptanmasından sonra işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken...”, Yargıtay 6. HD, 2013/10941 E., 2013/12924 K., 24.09.2013 T.; Yargıtay 6. HD, 2013/10976 E., 2013/12256 K., 12.09.2013 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 26.08.2024; Yargıtay 6. HD, 2015/4668 E., 2015/6209 K., 18.06.2015 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 20.08.2024.

yapılmak istenen işin açıkça belirtilmesi gerekir¹¹². Zira yapılacak iş belirtilmeden tahliye talep edilmesi durumunda ihtiyacın gerçekten var olup olmadığının tespiti oldukça güçleşecektir. Bu noktada, HMK m. 31 hükmünde düzenlenmiş olan hâkimin davayı aydınlatma ödevi uyarınca hâkimin, davacıya nasıl bir iş sebebiyle tahliye talep ettiğini sormasının mümkün olduğu söylenebilir. Zira ilgili hükümde hâkimin, uyuşmazlığın aydınlatılması için zorunlu olan hallerde maddi ya da hukuki bakımdan belirsiz gördüğü konularda taraflara açıklama yaptırabileceği, soru sorabileceği ve delil gösterilmesini isteyebileceği düzenlenmiştir (HMK m. 31). Burada dikkat edilmesi gereken husus, belirsizliğin iddia ve savunmanın genişletilmesi ya da değiştirilmesi yasağına aykırılık oluşturmayacak şekilde giderilmesidir¹¹³. Bu nedenle yargılamada ileri sürülen gereksinimin varlığı her bir somut olay açısından dikkatlice araştırılmalıdır¹¹⁴. Özellikle eczane gibi, açılacak işyerinin büyüklüğü veya diğer özellikleri bakımından yasal olarak belirli sınırlama ve düzenlemelere tabi olduğu durumlarda¹¹⁵, kiralananın bu özellikleri taşıyıp taşımadığı incelenecek, gerekli özellikleri taşıyamaması durumunda tahliye talebi reddedilecektir¹¹⁶. Buradan hareketle, kiralananın Kat Mülkiyeti Kanunu¹¹⁷ (KMK) hükümlerine tabi bir taşınmaz olması durumunda kiralanda yapılacağı iddia edilen işin KMK hükümlerine göre yapılması yasak bir iş olması ya da bir izin gerektirip gerektirmediğinin de incelenmesi gerekir. KMK m. 24/f. I hükmünde anagayrimenkulün kütükte mesken, iş ya da ticaret yeri olarak gösterilmiş bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza

¹¹² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 407; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 362; Doğan, **a.g.e.**, s. 122. Kiraya verenin, yapılacak işi açıkça belirtmeden, kiralanda yalnızca “ticaret yapılmasının” istendiği yönündeki talebinin tahliye için yeterli olmayacağı yönünde bkz.: Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 261; Doğan, **a.g.e.**, s. 125; “...Yapılacak iş belirtilmeden ihtiyaç iddiası dinlenemez. Bilirkişinin ihtiyacı karşılar şeklindeki beyanı yapılacak iş belli olmadığına göre geçerli değildir...”, Yargıtay 6. HD, 1978/3647 E., 1978/3967 K, 18.05.1978 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 407).

¹¹³ Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Muhammed Özkes, **Medeni Usul Hukuku**, 12.bs, İstanbul, On İki Levha, 2024, s. 196; Murat Atalı, İbrahim Ermenek, Ersin Erdoğan, **Medeni Usul Hukuku**, 6. bs., Ankara, Yetkin, 2023, s. 125-126; Ramazan Arslan, vd., **Medeni Usul Hukuku**, 10. bs, Ankara, Yetkin, 2024, s. 168.

¹¹⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 125; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 218; Abdülkadir Arpacı, **Kira Hukuku ve Uygulaması (Kıracılık ve Kira Davaları Rehberi)**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002, s. 113.

¹¹⁵ Duruma örnek olarak verilen eczanelerin uyması gereken sınır için bkz.: Eczacılar ve Eczaneler Hakkında Yönetmelik, m. 20, RG: 12.04.2014 T. / 28970 S.

¹¹⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 421; Doğan, **a.g.e.**, s. 123; “...işin kiralanda yapılabilmesi için gerekli işyeri açma ruhsatının verilme şartlarının mevcut olup olmadığının, baca probleminin çözümünün ne şekilde sağlanması gerektiğinin araştırılarak...”, Yargıtay 6. HD, 2013/10976 E, 2013/12256 K., 12.09.2013 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 26.08.2024.

¹¹⁷ Resmî Gazete: 02.07.1965 T. / 12038 S.

laboratuvarı gibi müesseselerin kurulması yasaklanmıştır. Dolayısıyla kiralanan örnek bir ecza laboratuvarı kurma amacıyla gereksinim duyulduğunun ileri sürülmesi halinde kiralananın ecza laboratuvarı olarak kullanılması KMK uyarınca yasak olacağından bu şekilde bir gereksinim gerçek ve samimi olarak değerlendirilemeyecek ve bu nedenle tahliye karar verilmesi mümkün olmayacaktır.

İşin yürütüleceği işyerinin çeşitli özellikleri kimi durumlarda işin daha iyi ve etkili yapılabilmesi için önem taşımaktadır. Bu duruma örnek olarak, ihtiyaçlının hastaneye yakın yerde eczacılık yapmakta olup, hastanenin taşınması durumunda hastanenin yeni konumuna daha yakın bir yerde bulunan işyerine ihtiyaç duyması örnek verilebilir¹¹⁸. Kiralananın bulunduğu çevrenin, mevcut işyerinin bulunduğu çevreden daha güvenli olması durumu da ihtiyaç iddiasının gerçek olduğunu gösterebilir¹¹⁹.

İşyeri açma ruhsatı için ise İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik¹²⁰ m. 6 hükmünde yetkili idarelerden usulüne uygun şekilde işyeri açma ruhsatı alınmaksızın işyeri açılmayacağı düzenlenmiştir. İşyeri ihtiyacı dolayısıyla açılan tahliye davalarında gerek kiraya verenin gerek kiracının menfaatlerinin korunması açısından kesin sonuçlara varmak güç gözükmektedir. Kiraya verenin ruhsat almadan tahliye davası açmasının kabul edilmemesi durumunda, kiraya verenin henüz kullanamadığı bir yer için kesin olarak ruhsat alıp alamayacağı belirsiz olduğundan, kiraya veren bakımından olumsuz bir durum oluşacaktır. Öte yandan, sırf bu güçlükten ötürü kiraya verenin ruhsat almaya hiç gereksinim duymayacakmış gibi dava açıldığı ya da devam ettiği esnada ruhsatın hiç talep edilmemesi de kiracıyı zor durumda bırakacaktır. Bu nedenle iki tarafın da menfaatlerini zedelemeyen bir sonuca varılması gerekmektedir. Konu ile ilgili olarak Yargıtay kararlarında, bu hallerde kiralanda keşif yapılarak, kiraya veren tarafından kiralanda yapılacağı iddia edilen iş için gereken ruhsatların alınmasının muhtemel olup olmadığının bilirkîşi

¹¹⁸ Benzer bir örnek için bkz.: İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 355.

¹¹⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 121.

¹²⁰ RG: 25902 S./10.08.2005 T.

incelemesi yaptırıldıktan sonra bilirkişi raporları dikkate alınarak bir karara varıldığı görülmektedir¹²¹.

İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde önemli olabilecek özelliklerden biri de işyerinin bulunduğu yerin müşteri potansiyeli açısından iyi bir durumda bulunup bulunmadığıdır. Kiralananın, ihtiyaç sahibinin mevcut işyerinin bulunduğu yere göre daha işlek bir konumda olması ve daha fazla müşteri getirebilecek olması durumunda ihtiyacın mevcut olduğu kanaatine varılabilecektir¹²².

Kiralanan halihazırdaki şekliyle, esaslı bir onarım ve değişiklik yapılması gerekmeden ihtiyaç sahibinin işyeri ihtiyacını karşılamalıdır¹²³. Bir Yargıtay kararında ihtiyaç nedeniyle tahliye davalarında, kiralananın yapılacağı iddia edilen işe uygun olup mevcut şekliyle kullanılması ya da basit tadilat ile işe uygun hale gelebilecek olması aranmıştır¹²⁴. Esaslı olmayan onarımla ilgili olarak iki taşınmazın birleştirilmesi konusunun üzerinde durulması gerekmektedir. Kiraya verenin iki taşınmazı birleştirerek kullanma amacıyla tahliye davası açması durumunda da birleştirme, kiralanda esaslı bir değişiklik yapılmasını gerektirmemeli, basit bir değişiklikle ihtiyaca uygun şekilde birleştirilebilmelidir¹²⁵. Bu noktada kiraya verenin KMK'ya tabi olan bir binada iki taşınmazı birleştirerek kullanmak amacıyla ortak bir duvarı yıkmak istemesi durumunun esaslı değişiklik teşkil edeceği, bu nedenle tahliye talebinin kabul edilmeyeceğinin söylenebilmesi mümkündür. Zira KMK m. 4 hükmü uyarınca ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kolon, giriş, perde duvarlar ve taşıyıcı sistemin parçası olan diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban

¹²¹ “...bilirkişi raporunda...müstakil bacası olmadığından işyeri ruhsatı talebi esnasında sorun çıkabileceği belirtilmiş...taşınmazda daha önce de köftçilik yapıldığı...bilirkişi raporları da eklenmek suretiyle...belediyeden...kiralanda köfteci dükkanı olarak faaliyet gösterilmesi için ruhsat verilip verilemeyeceği hususunun araştırılması...gerekirken..”, Yargıtay 6. HD, 2012/18894 E., 2013/2656 K., 18.02.2013 T.; “...bilirkişi raporlarında...perakende gıda ve tütün mamulleri satışı konusunda belediyeden işyeri ruhsatı alınamayacağı belirtilmiştir...kiralananın...işe uygun ve elverişli olup olmadığı, ruhsat alınıp alınamayacağının tespitiyle sonucuna göre bir karar verilmesi zorunludur...”, Yargıtay 6. HD, 2012/17341 E., 2013/1199 K., 29.01.2013 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 16.07.2025.

¹²² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 355-356; Doğan, **a.g.e.**, s. 121.

¹²³ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 364; Gümüş, **Kira**, s. 349; Doğan, **a.g.e.**, s. 124.

¹²⁴ Yargıtay 6. HD, 2013/9026 E., 2013/11289 K., 01.07.2013 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 26.08.2024.

¹²⁵ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 420; Doğan, **a.g.e.**, s. 124. Ancak öğretilerde bu görüşe dikkatli yaklaşılması ve önemli değişikliklerde daha detaylı bir inceleme yapılması gerektiğini belirten bir görüş de mevcuttur. Söz konusu görüş için bkz.: İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 364.

ve tavanlar ve ilgili hükümde sayılan diğer birtakım yerler ortak yer sayılır. Yine aynı kanunun 19. madde hükmüne göre anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat ve onarım yapılabilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası gerekir (KMK m. 19/f. II). Bu nedenle bu tarz değişikliklerin esaslı değişiklik teşkil edeceği ve böyle değişiklikler yapılmasını içeren tahliye taleplerinin kabul edilmeyeceğinin söylenebilmesi mümkündür.

3. Kiraya Veren Çalışma İhtiyacı İçinde Olması veya İşinden Ayrılacak Olması

Kiraya veren veya TBK m. 350 hükmünde sayılan yakınlarından ihtiyaç sahibi olan kişinin halihazırda çalışmıyor olması ihtiyacın bulunduğu dair karine teşkil eder¹²⁶. İhtiyaçlının çalışmakta olduğu işinden ayrılıp boşta olması durumunda iş kurmak için işyerine ihtiyaç duyması da ihtiyacın samimi ve gerçek olduğunu gösterir¹²⁷. Bu duruma, çalıştığı hastaneden ayrılıp kendi muayenehanesini açmak isteyen doktor¹²⁸ veya çalıştığı ofisten ayrılıp kendi ofisini açmak isteyen avukat örnek gösterilebilir. Yine kişinin askerlik görevinden sonra kuracağı iş için kiralanan ihtiyacı duyması halinde de tahliye davası açabileceği belirtilmektedir¹²⁹. Kiraya verenin, işini önceden beri başka yerde yapmakta olup, artık kiralanda yapmak istemesi veya geçici olarak yaptığı işi kiralanda sürdürmek istemesi nedeniyle kiralanan ihtiyacı duyması mümkündür¹³⁰. Benzer şekilde, kiraya verenin mesleğini bir araçla gezerek sürdürmekte olup, artık işine bir taşınmazda devam etmek istemesi durumunda da kiralanan ihtiyacının bulunduğu kabul edilmektedir¹³¹.

İhtiyaç sahibinin kiralananın tahliyesi talebiyle dava açtığı esnada, halihazırda çalışmakta olduğu işinden ayrılmasına gerek olup olmadığı değerlendirilmesi gereken bir konudur. Yargıtay'ın bu konuda farklı değerlendirmeleri mevcuttur. Kimi

¹²⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 350; "...İhtiyaçlının boşta olması ihtiyacın varlığına karine teşkil eder...", Yargıtay 6. HD, 2015/1449 E., 2015/2323 K., 30.09.2014 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 14.08.2024.

¹²⁷ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 407; Doğan, **a.g.e.**, s. 116; Yargıtay 6. HD, 2013/331 E., 2013/7941 K., 06.05.2013 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 28.10.2024; Yargıtay 6. HD, 2012/4737 E., 2012/7312 K., 15.05.2012 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 28.10.2024.

¹²⁸ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 350; Doğan, **a.g.e.**, s. 116.

¹²⁹ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 260; Doğan, **a.g.e.**, s. 112.

¹³⁰ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 251.

¹³¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 116.

kararlarda, ihtiyaç sahibinin bir işte çalışıyor olması dolayısıyla, işyeri ihtiyacının zorunlu olmadığı değerlendirilmesi yapılmaktadır¹³². Buna karşılık, özellikle ihtiyaç sahibinin çalışmakta olduğu işten ayrılmasının daima olası olduğu durumlarda işyeri ihtiyacının bulunduğu yönünde kararlar verilmiştir¹³³. Keza, ihtiyaç sahibinin sağlık durumunun halihazırda çalışmakta olduğu işini sürdürmeyi engellediği durumda da ihtiyacın mevcut olduğu yönünde karar verilmiştir¹³⁴.

4. Kiraya Veren Kendisinin Kirada Olması

İşyeri ihtiyacı nedeniyle tahliye, konut ihtiyacı nedeniyle tahliyeden farklı olarak, ihtiyacın sahibi kirada ise uygulamada bazı şartlar aranmaktadır. Yargıtay yerleşik içtihatlarında, bu durumda tahliye talebinin kabul edilebilmesi için ya ihtiyaç sahibinin mevcut işyerinden tahliye edilme tehdidi altında bulunmasını ya da kiralananın, iş için ihtiyaçlarının mevcut işyerinden daha üstün olmasını veya en azından mevcut işyeri ile eşdeğer nitelikte elverişli olmasını aramaktadır¹³⁵. Yine aynı kararlarda, iki durumdan birinin mevcut olmasının ihtiyacın varlığının kabulü için

¹³² “...mevcut işi bulunan kişinin ihtiyacının zorunlu ve samimi olduğu kabul edilemez...”, Yargıtay 6. HD, 2015/8002 E., 2015/10537 K., 30.12.2015 T., (Canan Ruhi, Ahmet Cemal Ruhi, **Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku**, Ankara, Seçkin, 2016, s. 402-403); “...davacı...’un...şirkette ortak ve...şirketi temsile yetkili müdür olarak çalıştığı...sabit bir işinin bulunduğu ve bu işin başka iş yapmasına imkan vermediğinin kabulü gerekir...Faal...iş bulunan...o işi bırakmayan kişinin başka bir iş yerine zorunlu ihtiyacı olduğu kabul edilemez...”, Yargıtay 6. HD, 2015/4137 E., 2015/6773 K., 02.07.2015 T., (Ruhi, Ruhi, **a.g.e.**, s. 816); Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 402-403; Doğan, **a.g.e.**, s. 116-117; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 350-351.

¹³³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 403-404; Ertaş, **a.g.m.**, s. 43; Doğan, **a.g.e.**, s. 117; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 351; “...davacı...’nın başka bir şirkette sigortalı...çalışması, geçici nitelikte olup, işyeri ihtiyacı olmadığı anlamını taşımaz...”, Yargıtay 6. HD, 2009/1031 E., 2009/4089 K., 04.05.2009 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024; “...İhtiyaçlı başkasının yanında çalışmaya zorlanamaz...”, Yargıtay 6. HD, 2013/3631 E., 2013/6420 K., 09.04.2013, (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 20.08.2024.

¹³⁴ “...Davacı...ayağının sakatlığı sebebiyle...çalıştığı işyerinden ayrılıp kendi dükkanında...iş yapacağını iddia ederek...yerin tahliyesini istemiştir...davacı...ameliyat geçirmiş, o işte çalışmaktan zorlanır hale geldiği anlaşılmıştır...doktor raporu...durumu doğrulamaktadır...”, Yargıtay 6. HD, 1987/14473 E., 1988/1878 K., 11.02.1988 T., (Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 403).

¹³⁵ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 406-407; Ertaş **a.g.m.**, s. 42; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 413; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 355; Yargıtay 3. HD, 2017/2373 E., 2017/14190 K., 19.10.2017 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 16.08.2024; Yargıtay 6. HD, 2015/7429 E., 2015/9890 K., 16.11.2015 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 12.06.2024. Tahliye tehdidinin konut ihtiyacı söz konusu olduğunda aranmayıp, işyeri ihtiyacında aranmasının çelişki oluşturduğu yönünde bkz.: İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 355.

yeterli olduğu, dolayısıyla iki durumun birlikte bulunmasına gerek olmadığı belirtilmektedir¹³⁶.

Kiralanan ile mevcut işyeri arasında elverişlilik değerlendirmesi yapıp, iki yerin eşdeğer olduğu sonucuna varıldığı takdirde mülkiyet hakkına üstünlük tanınması gerektiği hususu çeşitli kararlarda belirtilmiştir¹³⁷. Kiralananın, mevcut işyerinden daha iyi olup olmadığı değerlendirmesi talep edilmemiş olsa dahi mahkemece bilirkişi marifetiyle keşif yapılması gerektiği yönünde karar verilmiştir¹³⁸.

5. Kiraya Veren İşinin Büyümesi veya Ek İş Yapma İsteği

Kiraya verenin iş hacminin büyümesi nedeniyle mevcut işyerinin işleri için yeterli olmaması ve daha büyük bir işyerine ihtiyacı olması durumunda kiralananın tahliyesi talep edilebilir¹³⁹. Benzer şekilde, iş hacminin büyümesi sonucunda mevcut işyeri değiştirilmeksizin ek bir işyerine daha ihtiyaç duyulması durumunda da tahliye talebinde bulunulabilir¹⁴⁰. Keza kiralanan gereksinimi olduğunu ileri süren kişinin halihazırda yapmakta olduğu mesleği ya da çalışmakta olduğu sektörü değiştirmek istemesi durumunda da kiralanan ihtiyaç duyabileceği ve bu nedenle tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir¹⁴¹.

Kiralanan duyulan ihtiyaç, kiralananın tahliyesi talebinde bulunabilecek kişilerin, halihazırda çalışmakta oldukları bir iş varken ek iş yapmak istemeleri durumunda da ortaya çıkabilmektedir. Söz konusu durum için Yargıtay ve öğretideki

¹³⁶Yargıtay 3. HD, 2017/2373 E., 2017/14190 K., 19.10.2017 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 16.08.2024; Yargıtay 6. HD, 2015/7429 E., 2015/9890 K., 16.11.2015 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 12.06.2024.

¹³⁷ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 413; Yargıtay 3. HD, 2017/5678 E., 2017/16450 K., 23.11.2017 T.; Yargıtay 6. HD, 2016/1963 E., 2016/1448 K., 29.02.2016 T.; Yargıtay 6. HD, 2014/1962 E., 2014/2219 K., 27.02.2014 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 16.08.2024. Aynı değerlendirmenin konut ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde de yapılması gerektiğini belirten yazarlar için bkz.: Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 217.

¹³⁸ Yargıtay 3. HD, 2017/6907 E., 2017/15371 K., 07.11.2017 T.; Yargıtay 6. HD, 2015/10447 E., 2016/3562 K., 02.05.2016 T.; Yargıtay 6. HD, 2013/15188 E., 2013/15742 K., 21.11.2013 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 16.08.2024.

¹³⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 353; Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 252; Doğan, **a.g.e.**, s. 111.

¹⁴⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 353; Aydemir, **Kira**, s. 199. Konuya ilişkin bir Yargıtay HGK kararında davacının beş optik mağazası olmasına karşın, serbest ekonomi sisteminde bu şekilde bir talebin zorunlu gereksinim sayılabileceği yönünde karar verilmiştir (Yargıtay HGK, 1997/6-630 E., 1997/762 K., 01.10.1997 T., (Aydemir, **Kira**, s. 200)); “...davacının işini genişletmesine engel bir durumun bulunmadığı...”, Yargıtay 3. HD, 2017/7268 E., 2017/16908 K., 04.12.2017 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 20.08.2024.

¹⁴¹ Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 251-252; Doğan, **a.g.e.**, s. 111.

baskın görüş, zaten bir işi olan ihtiyaçlının, ek iş yapma talebi ile kiralananın tahliyesini istemesinin zorunlu ihtiyaç olarak değerlendirilemeyeceği yönündedir¹⁴². Ek iş gerekçesiyle kiralananın tahliyesi konusunda öğretide bir görüş, ihtiyaçlının ancak geçim sıkıntısı çekmesi durumunda tahliyeye karar verilebileceğini savunurken¹⁴³, aksi yöndeki görüşe göre kiraya verenin daha fazla gelir elde etme isteğine saygı duyulmalıdır¹⁴⁴.

6. Kiraya Veren Elverişli Bir Başka Taşınmaza Sahip Olması

Kiraya verenin tahliyesini istediği taşınmaz dışında bir veya birkaç taşınmaza daha sahip olması mümkündür. Tahliye istemi değerlendirilirken bu durumun da göz önünde bulundurulması gerektiği açıktır. Kiraya veren sahip olduğu birden çok taşınmazı kiraya vermiş ise ve ihtiyacını bu taşınmazlardan biri değil de birkaçı karşılamaktaysa istediği kiralananın tahliyesi için dava açabileceği kabul edilmektedir¹⁴⁵.

Kiraya verenin, kiralanan dışında ihtiyacını karşılayabilecek ve kullanılmayan taşınmazının bulunması durumu da değerlendirilmelidir. Kiraya verenin birden fazla taşınmazının olması durumunda, söz konusu taşınmazların boş olup olmadığı ya da yapılacağı iddia edilen işe uygun olup olmadıklarının değerlendirilmesi gerektiği çeşitli Yargıtay kararlarında belirtilmiştir¹⁴⁶. Kiraya verenin boşta olan taşınmazını dava açmadan kısa bir süre önce veya dava devam ederken kiraya vermesi veya kanun

¹⁴² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 401; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 352; Doğan, **a.g.e.**, s. 118; “...Mevcut...işyeri olan kimsenin ayrıca ikinci bir iş yapma isteğinin zorunlu ihtiyaç...kabul edilmesi mümkün değildir...”, Yargıtay 6. HD, 1987/13642 E., 1988/1412 K., 03.02.1988 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 28.05.2024; “... Bir kişinin aynı anda...tamamen farklı iki ayrı işi yapması isteği, davalıya çekilen ihtarnameler,...şahitlerinin beyanları...deliller...değerlendirildiğinde ihtiyaç iddiasının gerçek, samimi ve zorunlu olduğundan sözedilemez...”, Yargıtay 6. HD, 2002/4260 E., 2002/4447 K., 01.07.2002 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 13.06.2024.

¹⁴³ Doğan, **a.g.e.** s. 119.

¹⁴⁴ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 352.

¹⁴⁵ Tandoğan, **Borçlar Özel C: I/2**, s. 244; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 361. İnceoğlu'na göre ihtiyacı karşılayan birden çok kiralanan için birden çok kiracıya karşı tahliye talebi ileri sürülebilir, fakat tahliye davalarından birinin kabul edilmesi diğer kiralananlara ihtiyaç olmadığını ortaya koyacaktır.

¹⁴⁶ “...davacıların üzerlerine kayıtlı taşınmazlar ile dava konusu yerin mukayesesinin yapılması için...bilirkişiler eşliğinde...keşif yapılarak hangi taşınmazın üstün vasıflı olduğunun belirlenmesi...”, Yargıtay 3. HD, 2017/5789 E., 2017/14608 K., 25.10.2017 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 31.08.2024; Yargıtay 3. HD, 2018/7142 E., 2019/8005 K., 16.10.2019 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 14.10.2024.

gereği bakma yükümlülüğü bulunmayan bir yakının kullanımına bırakması işyeri ihtiyacının samimi olmadığını gösterecektir¹⁴⁷.

C. Gereksinim Sahibi

1. Gerçek Kişiler

a. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kimlerin gereksinimi dolayısıyla tahliye davası yoluyla sona erdirilebileceği TBK m. 350 ve 351 hükümlerinde düzenlenmiştir. Bu bölümde ilgili kişilerin kapsamına değinilecek, ancak özellikle dava açma haklarının bulunup bulunmadığı ile ilgili detaylı açıklamalara aşağıda “Davacı¹⁴⁸” başlığı altında yer verilecektir.

b. Kiraya Veren

TBK m. 350 hükmünde sayılan ilk kişi olmasından da anlaşılacağı üzere kiraya veren kendi ihtiyacı dolayısıyla kiralananın tahliyesini talep etme hakkına sahiptir¹⁴⁹. Taşınmazı kiraya veren kişinin mutlaka malik olması şartı aranmadığından, malik sıfatı taşımayan kiraya veren kiralananın tahliyesini talep edebilir¹⁵⁰. Buradan hareketle, kiralanan üzerinde intifa hakkı sahibi olan kiraya verenin de kiralana olan gereksinimi dolayısıyla tahliye talebinde bulunabileceği kabul edilmektedir¹⁵¹. Aynı

¹⁴⁷ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 361; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 386. Bir Yargıtay kararında da kiraya verenin ihtiyacına yanıt veren boş bir taşınmazı olduğu gerekçesiyle ihtiyacın samimi olmadığına kanaat getirilmiştir: “...ihtiyacı karşılayan ve boş...başka bir taşınmazın bulunması karşısında davacının ihtiyacının gerçek ve zorunlu olduğundan bahsedilemez...”, Yargıtay 6. HD, 2015/7280 E., 2015/10980 K., 10.12.2015 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 02.09.2024.

¹⁴⁸ Bkz.: Üçüncü Bölüm/II/A.

¹⁴⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 75; Gümüş, **Kira**, s. 344; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 367; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 215.

¹⁵⁰ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 365; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 364; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 648; Eren, **a.g.e.**, s. 428; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 620; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 394; Hasan Erdoğan, **Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010, s. 812.

¹⁵¹ Gümüş, **Kira**, s. 344; Eren, **a.g.e.**, s. 428; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 366; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 620; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 649; Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 242; Ayan, **a.g.m.**, s. 16; Doğan, **a.g.e.**, s. 75. Öğretide, kiraya veren sıfatı taşımaya dahi intifa hakkı sahibinin gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabileceği kimi yazarlarca ileri sürülmüştür, bkz.: Aydemir, **Kira**, s. 208; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 394. Kanaatimizce bu şekilde bir değerlendirme fazla genişletici bir yorum olacaktır. Zira böyle bir ihtimalde intifa hakkı sahibi kira sözleşmesinin tarafı sıfatını taşımamaktadır.

sonuca üst hakkı sahibi olan kiraya veren açısından da varılmalıdır¹⁵².

c. Kiraya Verenin Yakınları

TBK m. 350 hükmünde kimlerin ihtiyacı dolayısıyla kiralananın tahliyesi isteminde bulunulabileceği düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemelere göre kiraya veren sözleşmeyi ancak kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ya da kanun gereği bakma yükümlülüğünün bulunduğu diğer kimselerin konut veya işyeri ihtiyacı nedeniyle sona erdirebilir. İlgili düzenlemelerde her ne kadar kiraya verenin, ihtiyacı dolayısıyla tahliye isteminde bulunabileceği kişilerin kapsamı sınırlı tutulmuş olsa da öğretide bir görüşe göre bu kapsamın gereğinden fazla genişletildiği belirtilerek eleştirilmiştir¹⁵³.

Kanunda kiraya verenin “çocuğu” ifadesi yerine “altsoyu” ifadesi kullanılmıştır. Bu nedenle kiraya veren yalnızca çocuğunun ihtiyacı için değil, torununun ve ondan sonraki altsoylarının ihtiyacı için de tahliye isteminde bulunabilecektir¹⁵⁴. Evlatlık da altsoy kavramı içine dahil olduğundan evlatlığın ihtiyacı için de tahliye davası açılabilir¹⁵⁵. Buna karşılık üvey çocuğun ihtiyacı bakımından öğretide farklı bir değerlendirme yapılmaktadır. Esasen TMK m. 338 hükmüne göre eşlerin ergin olmayan üvey çocuklarına da ilgi ve özen gösterme yükümlülükleri olduğu düzenlenmiştir. Ancak üvey çocukların konut ya da işyeri ihtiyaçları bakımından TBK m. 350 uyarınca tahliye davası açılmayacağı kabul edilmektedir¹⁵⁶. Zira TMK m. 338 hükmünde belirtilen özen yükümlülüğü TBK m. 350 düzenlemesinde belirtilen kanunen bakma yükümlülüğünün mevcut olduğu şeklinde değerlendirilemez¹⁵⁷.

Kiraya veren, üstsoyunun ihtiyacı için de tahliye davası açabilir. Altsoyda olduğu gibi üstsoy bakımından da hükmün kapsamı bakımından yalnızca anne ve baba şeklinde bir sınırlama yapılmamıştır. Dolayısıyla üstsoy kavramına giren anne, baba,

¹⁵² M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 23. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2021, s. 1002; Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlı Sonuçlar (TBK. m. 311)”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 1, 2016, s. 320.

¹⁵³ Gümüş, **Kira**, s. 344-346.

¹⁵⁴ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 364; Eren, **a.g.e.**, s. 426.

¹⁵⁵ Eren, **a.g.e.**, s. 426; Arpacı, **a.g.e.**, s. 108; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 176.

¹⁵⁶ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 176; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 381; Doğan, **a.g.e.**, s. 79.

¹⁵⁷ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 381.

büyük anneler, büyük babaların ihtiyacı dolayısıyla tahliye isteminde bulunulabilecektir¹⁵⁸.

Kanunda, kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin ihtiyacı için de kiralananın tahliyesi isteminde bulunulabileceği belirtilmiştir (TBK m. 350). Kiraya verenin bakmakla yükümlü olduğu kişilerin tam olarak kimler olduğu TBK m. 350 hükmünde sayılmamıştır. Ancak gerekçede, bu kişilerin kapsamının TMK m. 364 hükmü ve benzeri hükümler dikkate alınarak belirleneceği ifade edilmiştir¹⁵⁹. TMK m. 364 hükmünde bir kimsenin nafaka verme yükümlülüğünün bulunduğu kişiler kapsamında o kimsenin üstsoyu, altsoyu ve kardeşleri olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla bir kimsenin bu kişiler haricindeki kan hısımlarına, örneğin amca, dayı, hala, teyze veya yeğenine nafaka ödeme yükümlülüğü yoktur¹⁶⁰. Aynı şekilde, bir kimsenin kayın hısımlarına da nafaka ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır¹⁶¹. Bu nedenle söz konusu kişilerin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunulamaz¹⁶². Dolayısıyla kiraya veren, eşinin annesi, babası veya kardeşinin konut veya işyeri ihtiyacı için tahliye davası açamayacaktır.

TBK m. 350 hükmünde altsoy ve üstsoyun ihtiyacı sebebiyle tahliye davası açılabilmesine açıkça yer verildiği için, kiraya verenin kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kimseler ifadesinden kardeşler anlaşılacaktır¹⁶³. Yalnız altsoy ve üstsoydan farklı olarak, kardeşin ihtiyacı nedeniyle tahliye isteminde bulunulabilmesi için TMK m. 364 hükmü uyarınca nafaka isteyebilme koşullarının doğması gerekmektedir¹⁶⁴. Öğretide, kardeşin ihtiyacından ötürü tahliyenin, kardeşe halihazırda nafaka ödenmiyor olsa da TMK m. 364 hükmüne göre nafaka ödeme yükümlülüğünün şartlarının doğması durumunda mümkün olabileceği

¹⁵⁸ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 364; Eren, **a.g.e.**, s. 426.

¹⁵⁹ TBK Gerekçe m. 349.

¹⁶⁰ Ferit H. Saymen, Bülent Köprülü, **Medeni Hukuk Dersleri (Cilt 1)**, İstanbul, Özel İktisadi ve Ticari İlimler Yüksek Okulu Yayınları, 1964, s. 467; Turgut Akıntürk, Derya Ateş, **Türk Medeni Hukuku: Aile Hukuku**, 25. bs., y.y., Beta, 2024, (**Aile Hukuku**), s. 453; Aydemir, **Kira**, s. 195; Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 596; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 381; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 648.

¹⁶¹ Saymen, Köprülü, **a.g.e.**, s. 467; Akıntürk, Ateş, **Aile Hukuku**, s. 453.

¹⁶² Aydemir, **Kira**, s. 195; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 381.

¹⁶³ Eren, **a.g.e.**, s. 426; Gümüş, **Kira**, s. 346.

¹⁶⁴ Gümüş, **Kira**, s. 346; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 364.

belirtilmektedir¹⁶⁵. Buradan hareketle TMK m. 364 hükmünde düzenlenen nafakanın kardeşlere ödenmesi bakımından şartlar incelenecek olursa ilk şart olarak, nafaka yükümlüsünün kardeşinin, yardım edilmediği takdirde yoksulluğa düşecek olması aranır. Altsoy ve üstsoylara nafaka ödenmesi bakımından aranmayan bir diğer şart olan nafaka yükümlüsünün refah içinde bulunması durumu, kardeşlere nafaka ödenmesi bakımından aranan bir şarttır. TMK m. 364 uyarınca bir kardeş, yardım etmemesi halinde yoksulluğa düşecek olan kardeşine ancak kendisinin refah içinde bulunması durumunda nafaka vermekle yükümlüdür¹⁶⁶. Refah içinde bulunma ibaresi belirsiz ve farklı şekilde yorumlanmaya açıktır. Söz konusu ibarenin, kişinin kendi yaşam biçimini önemli derecede etkilemeden nafaka ödeyebilecek halde olması şeklinde anlaşılabilirliği belirtilmektedir¹⁶⁷. Bu noktada kiraya verenin refah içinde bulunması koşulunun, kiraya verenin kardeşinin kullanımına bırakabileceği konut veya işyerine sahip olması olarak anlaşılabilirliği de ifade edilmektedir¹⁶⁸.

Kardeşin yardım edilmemesi durumunda yoksulluğa düşecek olması ile ilgili olarak öğretide, kardeşin oturacağı bir konutunun bulunmaması ve durumuna uygun konut kiralayacak ekonomik yeterliliğinin olmaması gerektiği belirtilmiştir¹⁶⁹. Bu yöndeki görüş uyarınca kardeşin mutlaka ekonomik açıdan geçinmesini sağlayamaması ise şart değildir¹⁷⁰.

TBK m. 350/b.1 hükmünde kiraya verenin eşinin konut veya işyeri ihtiyacı dolayısıyla tahliye isteminde bulunabileceği de belirtilmiştir. Bu konu ile ilgili olarak özellikle değerlendirilmesi gereken konulardan biri, birlikte yaşama ara verilmesi durumudur. TMK m. 197/f. 1 hükmünde düzenlenen bu halde, eşlerden birinin ortak

¹⁶⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 364; Gümüş, **Kira**, s. 346; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 665; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 380; Seda Öktem Çevik, **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, İstanbul, On İki Levha, 2016, (**Devir**), s. 252-253.

¹⁶⁶ Gümüş, **Kira**, s. 346. Yargıtay'ın 1998 tarihli Hukuk Genel Kurulu kararında kimlerin yoksul kabul edilebileceği konusunda bir değerlendirme yapılmıştır: "...yeme, giyinme, barınma, sağlık, ulaşım, kültür gibi bireyin maddi varlığını geliştirmek için zorunlu ve gerekli... harcamaları karşılayacak...geliri olmayanları yoksul kabul etmek yerinde olur...", Yargıtay HGK, 1998/2-656 E., 1998/688 K., 07.10.1998 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 12.11.2024.

¹⁶⁷ Akıntürk, Ateş, **Aile**, s. 458. "...geliri çevresine ve sosyal durumuna göre lüks sayılabilecek şeyleri sağlamaya elverişli bulunan ve normal ihtiyaçları dışında her şeyi elde edebilecek bir bolluk ve zenginlik içinde olan kimse refah halinde sayılır...", Yargıtay 2. HD, 1984/9089 E., 1985/8985 K., 05.11.1985 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 12.11.2024.

¹⁶⁸ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 364.

¹⁶⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 380-381; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 364.

¹⁷⁰ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 364.

hayat nedeniyle kişiliğinin veya ekonomik güvenliğinin ciddi şekilde tehlikeye düşmesi durumunda ayrı yaşama hakkı gündeme gelebilmektedir. Aynı şekilde ortak hayat dolayısıyla aile huzurunun ciddi şekilde tehlikede olması sebebiyle de eşler ayrı yaşamayı talep etme hakkına sahip olabilmektedir. Böyle bir durumda hâkimin istemi haklı bulup, birlikte yaşamaya ara verilmesi kararı vermesi halinde kiraya veren, eşinin kiralananı ihtiyaç duyması sebebiyle tahliye davası açabilir¹⁷¹. Eşler arasında açılmış olan boşanma davası devam ederken kiraya verenin ya da eşinin ayrı konutta yaşamak istemesi dolayısıyla kiralananı ihtiyaç duyması durumunda da eşin ihtiyacı dolayısıyla tahliye davası açılabileceği ifade edilmektedir¹⁷². Ancak kiraya veren ile eşi ihtiyacın doğumundan önce boşanmışlarsa, evlilik ilişkisi ortadan kalkmış olacağı için kiraya veren, boşanmış olduğu eşin ihtiyacı için tahliye davası açamaz¹⁷³. Bu sonuç evliliğin sona erdiği tüm haller bakımından geçerlidir¹⁷⁴.

d. Malik

Kiraya veren sıfatı taşımayan, bununla birlikte kiralananın maliki olan şahsın gereksinim dolayısıyla tahliye davası açıp açamayacağı ile ilgili olarak öğretide bir görüş malikin dava açma hakkının bulunduğunu savunurken¹⁷⁵; aksi yöndeki görüşe göre kiraya veren sıfatı taşımayan malikin tahliye davası açma hakkı bulunmamaktadır¹⁷⁶. Malikin dava açma hakkına ilişkin detaylı açıklamaya çalışmanın üçüncü bölümünde yer verilmiştir¹⁷⁷.

2. Tüzel Kişiler

Tüzel kişiler kira sözleşmesine taraf olabildiklerinden ve kiraya veren sıfatı taşıyabildiklerinden, gereksinim sebebiyle kiralananın tahliyesi talebinde bulunup bulunamayacaklarının belirlenmesi önem taşır.

¹⁷¹ Eren, **a.g.e.**, s. 426; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 364; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 622.

¹⁷² Metin Pehlivan, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye”, *Journal of Life Economics*, S. 4, 2017, s. 186.

¹⁷³ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 176; Eren, **a.g.e.**, s. 426.

¹⁷⁴ Eren, **a.g.e.**, s. 426.

¹⁷⁵ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 394; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 387; Anıl, **a.g.e.**, s. 52; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 812.

¹⁷⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 75; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 215; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 175; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 365; Gümüş, **Kira**, s. 344.

¹⁷⁷ Bkz.: Üçüncü Bölüm/II/A/1/b.

Tüzel kişilerin işyeri gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabilmeleri genel olarak kabul edilen bir husustur¹⁷⁸. Fakat tüzel kişilerin konut gereksinimi nedeniyle tahliye davası açıp açamayacakları konusunda öğretide görüş birliği bulunmamaktadır. Tüzel kişilerin konut ihtiyacı özellikle tüzel kişi bünyesinde çalışan kişilerin lojman gibi barınma ihtiyacı duymaları söz konusu olduğunda gündeme gelmektedir. Bir görüşe göre tüzel kişiler, bünyesinde çalışan kişilerin gereksinimi dolayısıyla lojman ihtiyacı nedeniyle konut gereksinimine dayalı tahliye davası açabilirler¹⁷⁹. Aksi yöndeki görüşe göre ise tüzel kişinin konut gereksinimi duyması söz konusu olamayacağından ve bünyesinde çalışan kişilerin TBK m. 350 ve 351 hükümlerinde sayılan kişiler olarak değerlendirilemeyeceğinden hareketle tüzel kişilerin konut gereksinimi nedeniyle tahliye davası açamayacakları kabul edilmektedir¹⁸⁰.

II. Yeni Malikin Gereksinimi

A. Genel Olarak

TBK m. 351 hükmünde kiralananı sonradan edinen kişinin, gereksinimi dolayısıyla kiralananın tahliyesini talep edebilme imkânı düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre, kiralananı sonradan edinen kişi kendisinin veya eşinin, altsoyunun, üstsoyunun ya da kanun gereği bakma yükümlülüğünün bulunduğu diğer kimselerin konut ya da işyeri gereksinimi nedeniyle kiralananı kullanma mecburiyetinin olması durumunda sözleşmeyi sonlandırabilecektir (TBK m. 351/f. I). Kiralananı sonradan edinen kişiye tanınan bu imkân yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için uygulanabilmektedir.

TBK m. 351 hükmünde düzenlenen kiralananın sonradan edinilmesinde aranan gereksinim unsuru, TBK m. 350/f. I hükmünde aranan gereksinim unsuru ile aynıdır.

¹⁷⁸ Gümüş, **Kira**, s. 351; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 630; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 383; Erzurumluoğlu, **Sona Erme**, s. 58; Anıl, **a.g.e.**, s. 91.

¹⁷⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 382; Anıl, **a.g.e.**, s. 91, Özdoğan ve Oymak' a göre tüzel kişilerin konut gereksinimi olmayacağının baştan kabulü isabetli olmayacaktır. Somut olayın özelliğine göre değerlendirme yapılarak tüzel kişilerin de çalışanlarının barınması için konut ihtiyacı duyabileceği kabul edilebilmelidir. İlgili görüş için bkz.: Mustafa Özdoğan, Tuba Oymak, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira: Genel Hükümler – Konut ve Çatılı İşyeri Kirası – Kiralananın Geri Verilmesi – Tahliye**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013, s. 542.

¹⁸⁰ Doğan, **a.g.e.**, s. 79-80; Gümüş, **Kira**, s. 344; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 367; Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 243; Erzurumluoğlu, **Sona Erme**, s. 58.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda, önceki Borçlar Kanunu düzenlemesinin aksine “satım kirayı bozmaz” ilkesine yer verilmiştir. TBK m. 310 hükmüne göre kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralananın herhangi bir nedenden ötürü el değiştirmesi durumunda sözleşme sona ermeyecek, kiralananı sonradan edinen kişi sözleşmenin tarafı olacaktır. Kiracıyı koruma düşüncesinden hareketle benimsenen ilkeye göre kiralanan devredilse dahi kira sözleşmesi devam edecektir¹⁸¹. Söz konusu düzenleme ile sözleşme tarafı haline gelen yeni malike belirli koşullar dahilinde tahliye davası açma hakkı tanınmıştır. Dolayısıyla bu durum, kira ilişkisi dışında bulunan bir üçüncü kişiye tahliye davası açma imkânı tanındığı anlamına gelmemektedir. Burada, kiralananı sonradan edinmesinden ötürü kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiş bir kişiye tahliye davası açma imkanının tanınması söz konusudur.

Satımın kira sözleşmesini ortadan kaldırmayacağı ilkesinin benimsenmesiyle kiracının korunması amaçlanmıştır. Buna karşılık yeni malik kiralananı, kurulması sırasında iradesini ortaya koymamış olduğu bir kira sözleşmesi ile yüklü olarak edinmiştir. Söz konusu durum kiralananı sonradan edinen maliki zor durumda bırakma potansiyeli taşır. Bu nedenle TBK m. 351 hükmü ile iradesi dışında bir kira sözleşmesi ile bağlı olmak durumunda kalarak sözleşme özgürlüğünden ödün veren kiraya verene konut veya işyeri gereksinimi nedeniyle sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmeye imkânı verilerek taraflar arasındaki menfaat dengesi sağlanmaya çalışılmıştır¹⁸².

B. Kiralananın Sonradan Edinilmesi

1. Mülkiyetin Kazanılması

TBK m. 351 hükmünde “*kiraya veren*” ifadesi kullanılmamış; “*kiralananı sonradan edinen kişi*” ifadesi kullanılmıştır. “*Kiralananı sonradan edinen kişi*” ifadesinden ilk olarak kiralananın mülkiyetini edinen kimse anlaşılmaktadır¹⁸³.

¹⁸¹ Pınar Altınok Ormancı, “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: ‘Satım Kirayı Bozmaz’ İlkesinin Sonuçları”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 24, 2013, s. 129.

¹⁸² Erhan Kanişlı, “Kira Sözleşmesinin TBK M. 351’e Göre Feshedilmesi Nedeniyle Kiracının Eski Malikten Tazminat Talebi”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIX, Özel Sayı, 2022, s. 212-213; Altınok Ormancı, *a.g.m.*, s. 134.

¹⁸³ Gümüş, *Kira*, s. 357; Burcuoğlu, *Tahliye*, s. 440; Doğan, *a.g.e.*, s. 154; İnceoğlu, *Kira C: II*, s. 372; Akgün Akay, *a.g.e.*, s. 119; Yavuz, Acar, Özen, *a.g.e.*, s. 367.

Yeni malikin ihtiyacı nedeniyle tahliye talep edilebilmesi için ilk olarak, bir kişinin taşınmazın mülkiyetini mevcut kira sözleşmesi kurulduktan sonra edinmiş olması gerekir¹⁸⁴. Bu konudaki bir başka görüşe göre mülkiyet devrinin sırf kira sözleşmesinin kurulmasından sonra yapılması yeterli değildir; mülkiyet devri, kiralananın kullanımı kiracıya bırakıldıktan sonra yapılmış olmalıdır¹⁸⁵. Kiralananı sonradan edinen kişinin gereksinim nedeniyle tahliyeyi talep edebilmesi için kendisi adına tescilin yapılmış olması gerekmektedir¹⁸⁶. Zira taşınmaz mülkiyeti tescille kazanılır (TMK m. 705/f. I). Taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisi kural olarak hak sahibine aittir¹⁸⁷. Ayni hakkın sahibi olarak tapu kütüğünde yazan kişi tasarruf yetkisine sahiptir¹⁸⁸; zira tescil, ayni hakkın mevcut olduğuna ve adına kayıtlı olduğu kimsenin ayni hakkın sahibi olduğuna dair bir karine yaratır¹⁸⁹. Böylece, üçüncü kişinin tapu kütüğünde yer alan kayıtlara ilişkin güveni korunmuştur¹⁹⁰. Dolayısıyla, tapu kütüğünde malik olarak gözüken kişi TBK m. 351 uyarınca kiralanan gereksinimi dolayısıyla tahliye davası açabilecektir.

Öğretideki bir görüşe göre yeni malikin taşınmazı ediniminde tescilin yolsuz olması durumunda adına tescil yapılmış kişi kiralananın tahliyesini talep etmeye kalkıştığı takdirde açılan tahliye davasında kiracı, tescilin yolsuzluğunu ve bu nedenle iktisabın gerçekleşmediğini ileri sürebilir¹⁹¹. Ancak yolsuz tescil durumunda tapu sicilinin düzeltilmesini dava etme hakkı, TMK m. 1025/f. I hükmü uyarınca söz konusu tescil nedeniyle ayni hakkı zedelenen kişilere aittir¹⁹². Kiracının ise tescilin yolsuzluğunu ileri sürme hakkı bulunmaz; zira kiracılık hakkı ayni bir hak değil, nisbi bir haktır. Her ne kadar tahliye davasında çoğu zaman güçsüz taraf olmasından ötürü kiracıyı koruma düşüncesi son derece önem arz etse de kiracıya açmaya ehil olmadığı bir davayı açma hakkının tanınması gerektiği düşüncesi yerinde olmayacaktır.

¹⁸⁴ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 367; Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 128-129.

¹⁸⁵ Gümüş, **Kira**, s. 148.

¹⁸⁶ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 367.

¹⁸⁷ Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 151.

¹⁸⁸ Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 151.

¹⁸⁹ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 263.

¹⁹⁰ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 264; Nomer, Ergüne, **a.g.e.**, s. 151.

¹⁹¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 153; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 373; Ayan, **a.g.m.**, s. 23.

¹⁹² Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, **a.g.e.**, s. 299-300.

Taşınmazın yeni malik tarafından edinilmesindeki hukuki sebep ya da edinim şekli önemli değildir¹⁹³. Kira konusunun edinimi satış veya bağışlama olabileceği gibi, cebri icra, miras veya mahkeme kararı gibi nedenlerle de gerçekleşmiş olabilir¹⁹⁴. Tescille kazanımda yeni malik bakımından mülkiyet değişikliğini sağlayacak tescil yapılmış olmalıdır¹⁹⁵. Sicil dışı kazanımlarda ise yeni malikin tahliye davası açabilmesi için bir görüşe göre açıklayıcı tescilin yapılmış olması zorunlu değilken¹⁹⁶; aksi yöndeki görüşe göre dava açılabilmesi için yeni malik adına açıklayıcı tescilin yapılmış olması gerekir¹⁹⁷. Öğretide bir görüşe göre, taşınmazı miras yoluyla edinen kişi ya da kişilere TBK m. 351 hükmünde düzenlenmiş olan dava hakkının tanınmaması gerekir¹⁹⁸. Zira bu görüşe göre miras hukukunda mirasbırakanın ölümü ile onun hak ve borçlarının halefi olması ilkesinden hareketle mirasçılarının kiralanan taşınmazın mülkiyetini kazandıkları gibi mirasbırakanın kiraya veren sıfatını da kazanmaları gerektiği belirtilmiştir. Dolayısıyla bu durumda mirasçılarının kira sözleşmesiyle bağlı olmalarından ötürü TBK m. 351 hükmünün dışında tutulmaları gerekir¹⁹⁹. Çeşitli Yargıtay kararlarında, her iki doğrultuda da karar verilmiş olduğu görülmektedir²⁰⁰. Benzer şekilde işletme devirleri, şirket birleşme ve bölünmelerinde de külli halefiyet ilkesi geçerli olduğundan bu durumlarda da TBK m. 310 hükmünün uygulanmayacağı ifade edilmektedir²⁰¹. Dolayısıyla söz konusu görüş uyarınca bu durumlarda mirasçılarının ya da işletmeyi devralanların TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak tahliye davası açamamaları gerekmektedir²⁰². Buna karşılık öğretide bir görüş,

¹⁹³ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 328; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 663.

¹⁹⁴ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 367; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 663; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 328; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 372.

¹⁹⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 367.

¹⁹⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 373.

¹⁹⁷ Doğan, **a.g.e.**, s. 152.

¹⁹⁸ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 441; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 372.

¹⁹⁹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 441.

²⁰⁰ Miras yoluyla intikalde elbirliği ile malik olan kişinin sonradan tüm payları elde etmesi durumunda yeni malik sıfatıyla TBK m. 351 uyarınca dava açamayacağı yönünde bkz.: Yargıtay 6.HD, 2005/4938 E., 2005/6758 K., 13.06.2005 T., (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 884-885); miras yoluyla kazanımda mirasçının, mirasbırakanın ölüm tarihinden itibaren bir aylık süre içinde kiracıya ihtarda bulunarak altı aylık süre bitiminde tahliye davası açabileceğine ilişkin karar için bkz.: Yargıtay 6. HD, 1998/3324 E, 1998/3555 K., 27.04.1998 T., (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 895-896).

²⁰¹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 372; Altınok Ormanlı, **a.g.m.**, s. 128; Sezer Çabri, “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. XVIII, S. 3, s. 177-178.

²⁰² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 372-373; Çabri, **a.g.m.**, s. 178.

mirasçılara tahliye davası hakkının tanındığını kabul etmekle beraber, bu hakkın tanınmasının kiracıların aleyhine bir düzenleme olacağını ileri sürmüştür²⁰³. Söz konusu görüşün mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu zamanında kaleme alındığı da göz önünde tutulmalıdır. 6098 sayılı TBK m. 351 hükmünde külli haleflerin yeni malik sıfatıyla dava açmalarını açıkça yasaklayan bir düzenleme bulunmasa da külli halefin, mirasbırakanın veya devredenin halefi olmasından hareketle bu kimselerin TBK m. 351 hükmünde belirtilen “kiralananı sonradan edinen kimse” sıfatını kazanamayacaklarının kabulü, kiracının korunması ilkesi açısından daha yerinde olacaktır. Dolayısıyla külli haleflerin yeni malik sıfatıyla dava açabileceklerinin kabulü, kira sözleşmesiyle bağlılık ilkesini zedeleyeceğinden, kiracıların aleyhine bir kabul olacaktır.

Kiralanın taşınmazın haczi durumunda kiracının hacze rağmen kiralananda oturmaya devam edebileceği belirtilmektedir²⁰⁴. Fakat hacizden dolayı taşınmazın cebri icra yoluyla satılması durumunda yeni malik, şartları oluşmuşsa TBK m. 351 hükmü uyarınca kiralananın tahliyesini talep edebilir²⁰⁵.

Kiralanın taşınmazın tapusuz olması durumunda mülkiyet haricen kazanıldığı takdirde de taşınmazı sonradan edinen kişinin tahliye davası açmasının mümkün olduğu kabul edilmektedir²⁰⁶. Ancak TBK m. 351 anlamında dava açabilmek için mülkiyetin mutlaka kazanılmış olması gerekir. Bu nedenle yalnızca satış vaadi ya da satış sözleşmesi yapılması yeterli değildir; tasarruf işlemi yapılmadıkça TBK m. 351 hükmü uyarınca dava açılmayacaktır²⁰⁷.

Taşınmazın iktisap edilmesi, tek başına tahliye nedeni oluşturmaz²⁰⁸. Tahliyenin talep edilebilmesi için kiraya verenin ya da hükümde sayılan yakınlarının kiralanana ihtiyaç duymaları gerekir. Yeni malik, dilerse önceki malikin halefi olarak sözleşme sona erdiğinde başka tahliye nedenlerine dayanarak, dilerse de TBK m.

²⁰³ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 220.

²⁰⁴ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 664.

²⁰⁵ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 664.

²⁰⁶ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 367; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 373; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 220.

²⁰⁷ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 373; Doğan, **a.g.e.**, s. 152.

²⁰⁸ Gümü, **Borçlar Özel**, s. 328; Aydemir, **Kira**, s. 215.

351/f. I hükmü uyarınca tahliye davası açabilir. Yeni malikin bu hususta seçim hakkı vardır²⁰⁹.

2. Taşınmaz Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kazanılması

TBK m. 351 hükmünün başlığında “*yeni malik*” ifadesi bulunmasına rağmen hükmün metninde kesin olarak malikten bahsedilmeyip “*edinen*” ifadesi kullanılmıştır. TBK m. 311 hükmünde de kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanan üzerinde bir üçüncü kişinin, kiracının kiracılık hakkını etkileyecek bir ayni hak sahibi olması durumunda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanacağı düzenlenmiştir. Buradan hareketle öğretide kimi yazarlarca kiralanan üzerinde kira sözleşmesine taraf olma sonucunu doğurabilecek sınırlı ayni hak sahibi olanların da TBK m. 351 hükmü kapsamında değerlendirilerek gereksinim nedeniyle kiralananın tahliyesi davası açabilmelerinin mümkün olduğu görüşü ileri sürülmüştür²¹⁰. Bu konu ile ilgili detaylı inceleme aşağıda “Davacı” başlığı altında yapılmıştır²¹¹.

3. Diğer Haller

Öğretide, bir kişinin kiralanda sonradan pay edinmesi ve kiralananın maliki sıfatını taşımayan kiraya verenin sonradan kiralananın maliki sıfatını kazanması durumunda gereksinimi dolayısıyla tahliye davası açıp açamayacağı konusu da değerlendirilmiştir. Bu tartışmalara da çalışmanın “Davacı” başlığı altında yer verilmiştir²¹².

4. Muvazaalı Devirler

Mevcut kira sözleşmesinde kiraya verenin veya malikin ihtiyacı olmamasına rağmen kiralananın boşaltılmasını istemesinden ötürü kiralananı muvazaalı şekilde bir başkasına devretmesi halinde, devralanın TBK m. 351 uyarınca gereksinim nedeniyle

²⁰⁹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 664.

²¹⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 377; Akyiğit, s. 223. Burcuoğlu da mülga GKHK zamanında kiralanan üzerinde intifa hakkı sahibi olanların sonradan edinenin gereksinimini düzenleyen m. 7/f. I-(d) bendi uyarınca tahliye davası açabileceklerini kabul etmiştir, bkz.: Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 446.

²¹¹ Bkz.: Üçüncü Bölüm/II/A.

²¹² Bkz.: Üçüncü Bölüm/II/A.

tahliye davası açması halinde ne yapılacağı konusunda farklı değerlendirmeler yapılmıştır. Öğretide daha önce de değindiğimiz²¹³ bir görüşe göre tahliye davalarında kiracının muvazaa iddiası ile tescilin yolsuzluğunu ileri sürmesi ve her çeşit delille ispatlaması mümkündür²¹⁴. Ancak yine yukarıda belirtildiği üzere²¹⁵ kiracının aynı hak sahibi olmamasından ötürü tescilin yolsuzluğunu ileri sürerek tapu sicilinin düzeltilmesini dava etme hakkı bulunmamaktadır (TMK m. 1025/f. I). Nitekim Yargıtay uygulamasında da tahliye davalarında muvazaa iddiasının ileri sürülemeyeceği kabul edilmektedir²¹⁶.

Tahliye davasında muvazaa iddiası dinlenmeyen kiracının elindeki imkanlarla ilgili olarak öğretide, kiracının tespit davası açmak suretiyle muvazaanın tespiti kararını tahliye davası sonuçlanmadan alarak tahliyeyi önleyebileceği ileri sürülmüştür²¹⁷. Ancak bir önceki paragrafta belirtildiği üzere kiracının bu şekilde bir davayı açması usulen mümkün olamayacağından bu şekilde bir kabul yerinde olmayacaktır. Yargıtay kararlarında da tahliye davalarında muvazaa iddiasının dinlenmediği dikkate alındığında muvazaaya ilişkin bir tespit hükmünün elde edilmesi mümkün görünmemektedir. Bu halde kiracının uğradığı zararı gidermesine çözüm olarak öğretide, kiracının söz konusu devrin kendisine ahlaka aykırı bir davranışla zarar verme amacı taşıdığı iddiasıyla TBK m. 49/f. II uyarınca tazminat davası açabileceği ileri sürülmüştür²¹⁸.

5. Kiralananın Tapu Siciline Şerh Edilmiş Olması

TBK'nın 310. madde hükmünde kira sözleşmesi kurulduktan sonra herhangi bir nedenle kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı düzenlenmiştir. Bu hükümle birlikte yeni malik sözleşmenin tarafı

²¹³ Bkz.: İkinci Bölüm/II/A.

²¹⁴ Nejat Aday, **Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa**, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1992, s. 75; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 376; Doğan, **a.g.e.**, s. 153.

²¹⁵ Bkz.: İkinci Bölüm/II/A.

²¹⁶ "...satihta muvazaa iddiasının tahliye davalarında dinlenebilme olanağı da yoktur...", Yargıtay 3. HD, 2017/7856 E., 2017/17821 K., 19.12.2017 T.; Yargıtay 6. HD, 2011/90 E., 2011/1454 K., 16.02.2011 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 11.04.2025.

²¹⁷ Doğan, **a.g.e.**, s. 153; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 376; Nihat Yavuz, "Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü Kişiye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları", **Yargıtay Dergisi**, C. XXIII, S. 1-2, s. 95-96.

²¹⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 153-154; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 376, dn.762; Yavuz, **a.g.m.**, s. 95-96.

sıfatını kazansa da TBK m. 351 hükmü ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında yeni malike kira sözleşmesini süresi bitmeden sona erdirmeye imkânı tanınmıştır²¹⁹.

Kiralananı sonradan edinen kişiye sözleşmeyi süresinden önce sona erdirmeye imkânı tanınmışken, kiracının korunması amacıyla kiracıya da kiracılık hakkının şerh edilebilmesi imkânı tanınmıştır. TBK m. 312 hükmü ile kira konusunun taşınmaz olduğu sözleşmelerde sözleşme taraflarının, kiracının kiracılık hakkının sözleşme ile tapu siciline şerh edilmesi yönünde anlaşabilecekleri düzenlenmiştir.

Kiracılık hakkı tapuya şerh edildiği takdirde, bu hak güçlendirilerek hakkın taşınmazı sonradan edinen kişiye karşı ileri sürülmesi sağlanır. Zira TMK m. 1009/f. II hükmünde, kiracılık hakkının şerh verildiği takdirde hak konusu taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebileceği düzenlenmiştir. Bu durumda kiralananı sonradan edinen kişi TBK m. 351 hükmüne dayalı olarak kiralananın tahliyesini talep edemeyecektir²²⁰. Şerhin buradaki esas işlevi de TBK m. 351 dayanak alınarak dava açılmasını engellemektir²²¹. Zira her ne kadar TBK m. 351 hükmü, kiralananı sonradan edinen kişiye gereksinimi dolayısıyla kira sözleşmesini süresinden önce sonlandırma imkânı tanımış olsa da kiracılık hakkının tapuya şerh verilmesi durumunda kiralananı sonradan edinen kişi TBK m. 351 uyarınca tahliyeyi talep edemez; yeni malik bu halde kiracının taşınmazı kira sözleşmesine uygun şekilde kullanmasına katlanmak zorundadır²²². Tapu Sicili Tüzüğü²²³ m. 51 uyarınca şerhin süresi gösterilmelidir. Öğretide, belirsiz süreli kira sözleşmelerine ilişkin şerhlerin dahi süresinin gösterilmesi gerektiği ifade edilmiştir²²⁴. Kira sözleşmesinin şerhi için bir üst süre öngörülmemiştir²²⁵. Ancak şerhin süresi kira sözleşmesinin süresinden daha uzun bir süre olarak belirlenemez²²⁶.

²¹⁹ Altınok Ormancı, **a.g.m.**, s. 136; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 365.

²²⁰ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 665; Arpacı, **Kira Rehberi**, s. 117; Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 357; Gümüş, **Kira**, s. 154; Öktem Çevik, **Devir**, s. 299; Çabri, **a.g.m.**, s. 192; Doğan, **a.g.e.**, s. 159; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 366; Kanişlı, **a.g.m.**, s. 221.

²²¹ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 366; Kanişlı, **a.g.m.**, s. 221.

²²² Haluk Nami Nomer, Mehmet Serkan Ergüne, **Eşya Hukuku**, 10. bs., İstanbul, On İki Levha, 2023, s. 167.

²²³ Resmî Gazete: 17.08.2013 T. /28738 S.

²²⁴ İncoğlu, **Kira C: I**, s. 612.

²²⁵ İncoğlu, **Kira C: I**, s. 613; Çabri, **a.g.m.**, s. 191.

²²⁶ İncoğlu, **Kira C: I**, s. 612; Faruk Acar, **Kira Hukuku Şerhi**, 4. bs., İstanbul, Beta, 2017, (Şerh), s. 268.

Sözleşmenin şerh edilmiş olduğu durumda kiralananı sonradan edinen kişinin TBK m. 350 uyarınca gereksinim nedeniyle ya da kiralananın yeniden inşası veya imarı nedeniyle tahliye davası açıp açamayacağı konusunda öğretide konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olmasına göre bir ayırım yapıldığı görülmektedir. Buna göre belirsiz süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından öğretide şerhin TBK'nın hem m. 350 hem de m. 351 hükmüne göre açılacak davaları engelleyeceği belirtilmiştir²²⁷. Ancak binanın güvenliği bakımından zorunlu olması halinde şerhe rağmen yeniden inşa veya imar amacıyla tahliye davası açılabilmesi gerektiği yönünde bir görüş bulunmaktadır²²⁸.

Belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından ise her ne kadar TBK m. 347/f. I hükmüne göre kiracı bildirimde bulunmadıkça sözleşme zımnen uzamış sayılacaksa da öngörülen şerh süresi dolduğunda şerhin koruyucu etkisi ortadan kalkacağından TBK m. 350 açısından süresi dolduğunda şerh bir etki yaratmayacaktır. Dolayısıyla, belirli süreli sözleşmeler bakımından şerh süresi dolduğunda, şartlarının oluşması halinde kiralananı sonradan edinen kişinin de TBK m. 350 uyarınca gereksinim nedeniyle tahliye davası açılabileceği kabul edilmektedir²²⁹. Zira her ne kadar TBK m. 310 hükmü ile kiracının devirden olumsuz şekilde etkilenmemesi amaçlanmışsa da kiralananın devrinden sonra kiracının devirden önceki haline göre daha avantajlı bir konuma da gelmemesi gerekir²³⁰. Bu nedenle sonradan kira sözleşmesinin tarafı haline gelen kişinin TBK m. 350 hükmünden yararlanabilmesi gerekmektedir²³¹. Gerçekten de zaten şerhten ötürü TBK m. 351 hükmüne dayalı şekilde tahliyeyi talep etme imkanından mahrum kalan yeni malikin hiç olmazsa TBK m. 350 hükmünden yararlanabilmesi isabetli olacaktır.

TBK m. 310 hükmünde kamulaştırma ile alakalı hükümler saklı tutulmuştur. Dolayısıyla, kiralanın taşınmazın kamulaştırılması durumunda kiracılık hakkı tapu siciline şerh edilmiş olsa dahi söz konusu kiracılık hakkının kamulaştırmayı yapan

²²⁷ Öktem Çevik, **Devir**, s. 300.

²²⁸ Öktem Çevik, **Devir**, s. 300.

²²⁹ Kanışlı, **a.g.m.**, s. 221, dn. 79; Meliha Sermin Paksoy, "Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları", **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. X, S. 1, 2019, s. 140.

²³⁰ Paksoy, **a.g.m.**, s. 140.

²³¹ Paksoy, **a.g.m.**, s. 140.

idareye karşı ileri sürülemeyeceği belirtilmiştir²³². Kamulaştırma durumunda kira sözleşmesi konunun sonradan imkânsız duruma gelmesinden ötürü son bulur²³³ ve şerh hükümsüz hale gelir²³⁴.

III. Gereksinimin Gerçek ve Samimi Olması

Türk Borçlar Kanunu m. 350 ve 351 hükümlerinde kiraya verenin veya ilgili hükümlerde sayılan yakınlarının gereksinimi için kiralananı kullanma zorunluluğu olması durumunda tahliye istenebileceği düzenlenmiştir. İlgili hükümlerde kullanma zorunluluğundan bahsedilmiş, bunun dışında gereksinimle ilgili başka bir düzenleme yapılmamıştır. Bununla beraber, öğreti ve uygulamada, gereksinim nedeniyle kiralananın tahliyesi davası açılabilmesi için kiralananı kullanma zorunluluğunun yanında, kiralananı duyulan ihtiyacın gerçek ve samimi olması gerektiği kabul edilmektedir²³⁵.

Gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığı TMK m. 4 hükmü çerçevesinde hâkim tarafından değerlendirilir²³⁶. Bu değerlendirme yapılırken kiraya verenin ya da kiralananı ihtiyaç duyan yakınlarının yaşam tarzı, bu yaşam tarzının gerektirdikleri, o andaki koşulların dikkate alınması gerektiği ifade edilmektedir²³⁷.

Kiralananı duyulan gereksinimin kira sözleşmesi kurulduktan sonra ortaya çıkmış olması gerekir²³⁸. Sözleşme henüz kurulmadan ya da sözleşmenin kurulması sırasında zaten gereksinimin bulunması ve gereksinime rağmen sözleşmenin kurulmuş olması ortada samimi ve gerçek bir gereksinimin bulunmadığını gösterecektir²³⁹. Ancak bu noktada, gereksinim sahibinin kira sözleşmesi kurulurken kendisinin kusuru olmadan henüz haberdar olmadığı bir ihtiyacının olması durumunda ne olacağı

²³² Çabri, **a.g.m.**, s. 192.

²³³ Çabri, **a.g.m.**, s. 171.

²³⁴ Çabri, **a.g.m.**, s. 192.

²³⁵ Aral, Ayrancı, **a.g.e.**, s. 407; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 364; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 650; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 365; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 356; Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 249; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 355-356; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 217; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 627-628; Gümüş, **Kira**, s. 342; Doğan, **a.g.e.**, s. 91; Ayan, **a.g.m.**, s. 15; Oruç Hami Şener, **İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı**, Ankara, Seçkin, 2010, s. 6.

²³⁶ Eren, **a.g.e.**, s. 428; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 650; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 364.

²³⁷ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 364; Eren, **a.g.e.**, s. 428; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 650; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 357; Doğan, **a.g.e.**, s. 92.

²³⁸ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 359.

²³⁹ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 178; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 359.

hakkında net bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu konuda kanaatimizce, kişinin kusuru olmaksızın haberdar olmadığı bir ihtiyacının sırf kira sözleşmesi kurulurken var olması, onun ihtiyaç nedeniyle tahliye talebinde bulunabilmesine engel olmamalıdır. Gereksinimin yalnızca davanın başında mevcut olup sonrasında kısa sürede ortadan kalkması yeterli kabul edilmemektedir. Gereksinim dolayısıyla tahliye davası açılabilmesi için kiralananaya duyulan gereksinimin kısa süreli, geçici bir ihtiyaç olmaması gerekir. Bu bağlamda tahliyeyi gerektirebilmesi için gereksinimin sürekli olması gerekmektedir²⁴⁰. Ancak gereksinimin sürekli bir gereksinim olarak kabul edilebilmesi için kiralananın mutlaka her gün kullanılması gerekmez²⁴¹. Örneğin her hafta haftada birkaç gün kiralananaya ihtiyaç duyulması da sürekli bir gereksinim olarak kabul edilebilecektir²⁴². Bu bağlamda gereksinim sahibinin mutlaka kiralananaya sürekli olarak yerleşme niyeti aranmaz²⁴³. Gereksinimin dava sonuna kadar devam etmesi aranır²⁴⁴. Tahliye davasında karar verilmeden önce gereksinimin tamamen ortadan kalkması gereksinimin devamlı olmadığını göstereceğinden, bu takdirde tahliye davasının reddedilmesi gerekir²⁴⁵.

Gereksinim sebebiyle açılmış olan tahliye davasında dilekçeler teatisi tamamlandıktan sonra gereksinim sebebini değiştirmek isteyen davacının ıslah (HMK m. 176 vd.) yoluna başvurarak karşı tarafın muvafakati gerekmeksizin kiralananaya gereksinimi olduğunu belirttiği kişiyi ya da gereksinim sebebini değiştirebilmesi konusunda kesin kriterler belirlenmemiştir. Öğretide dava açılırken iddia edilmiş olan gereksinim iddiasının iddia ve savunmanın genişletilmesi ya da değiştirilmesi yasağı başladıktan sonra ıslah yoluyla değiştirilebileceği belirtilmiştir²⁴⁶. Bu duruma örnek olarak annesinin konut gereksinimi nedeniyle dava açmış olan davacının ıslah yoluyla

²⁴⁰ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 365; Doğan, **a.g.e.**, s. 92; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 358.

²⁴¹ Doğan, **a.g.e.**, s. 82; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 358.

²⁴² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 358-359.

²⁴³ Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 241; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 359.

²⁴⁴ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 359; Gümüş, **Kira**, s. 342; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 178; “...ihtiyaca dayalı... tahliyeye karar verilebilmesi için ihtiyacın gerçek, samimi ve zorunlu olduğunun kanıtlanması gerekir. Davanın açıldığı tarihte ihtiyaç sebebinin varlığı yeterli olmayıp... ihtiyacın yargılama sırasında da devam etmesi gerekir...”, Yargıtay 3. HD, 2017/7268 E, 2017/16908 K., 04.12.2017 T., (Çevrimiçi) karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 20.08.2024.

²⁴⁵ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 359; “...dava tarihinde mevcut... ihtiyacın sonradan ortadan kalkması da tahliye isteğini dayanaksız bırakmış olur...”, Yargıtay HGK, 1990/6-624 E., 1991/40 K., 06.02.1991 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 21.05.2025.

²⁴⁶ Olcay Göçüm, **Kira Hukuku**, 3. bs., y.y., Adalet Yayınevi, 2022, s. 360.

sonradan oğlunun gereksinimine dayanması gösterilmiştir²⁴⁷. Yargıtay kararlarında ise ıslah yolu ile davanın sebebinin değiştirilmesinin mümkün olduğu belirtilmektedir²⁴⁸. Örneğin, bir Yargıtay kararında ıslah ile dava sebebinin değiştirilmesinin mümkün olduğu, ancak esasen kiralananda yapılacak işin değiştirilmesinin dava sebebinin değiştirilmesi niteliğinde olmadığı belirtilmiştir²⁴⁹. Başka bir kararda ise çatılı işyeri kira sözleşmesinde sözleşme süresinin bitimi dolayısıyla tahliye talep edildikten sonra oğlunun kiralanana restoran olarak işleteceği için gereksinim nedeniyle kiralananın tahliyesinin talep edilmesi durumunda bunun ıslah yoluyla yapılabileceği yönünde karar verilmiştir²⁵⁰. Buradan hareketle, davada kiralanana gereksinim duyan kişinin ya da gereksiniminin sebebinin değiştirilmesi durumunda ıslaha başvurulmasının aranmayacağı değerlendirilmesi yapılabilir. Ancak gerek örneğin süre bitimi dolayısıyla açılan bir davada gereksinim nedeniyle tahliyenin talep edilmesi gerek konut ihtiyacıyla açılan bir davada sonradan işyeri ihtiyacının bulunduğu ileri sürülmesi²⁵¹ iddianın genişletilmesi veya değiştirilmesi olarak nitelenebileceğinden, bu şekildeki değişikliklerin ıslah ile yapılmasının mümkün olduğunun kabulü isabetli olacaktır.

Gereksinimin mutlaka tahliye davasının açıldığı anda var olması şeklinde bir zorunluluk bulunmamaktadır. Ancak gereksinim hüküm anında mevcut olmalıdır. Kiralanana duyulan gereksinim nedeniyle tahliye davası açılabilmesi için gereksinimin mevcut olması veya mevcut olacağı muhtemel olması ya da gerçekleşmesine kesin gözüyle bakılan müstakbel bir gereksinim olması gerekir²⁵². Bu

²⁴⁷ Göçüm, **a.g.e.**, s. 360.

²⁴⁸ Yargıtay 6. HD, 2009/13744 E., 2010/1699 K., 18.02.2010 T.; Yargıtay 6. HD, 2013/11815 E., 2010/14034 K., 22.10.2013 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 24.08.2025.

²⁴⁹ Yargıtay 6. HD, 2009/13744 E., 2010/1699 K., 18.02.2010 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 24.08.2025.

²⁵⁰ Yargıtay 6. HD, 2013/11815 E., 2010/14034 K., 22.10.2013 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 24.08.2025.

²⁵¹ Zira çoğu zaman konut ve çatılı işyeri gereksinimleri değerlendirilirken farklı kriterler dikkate alınmaktadır. Örneğin başlangıçta konut gereksinimi dolayısıyla açılmış bir davada sonradan işyeri gereksinimi nedeniyle tahliye talebinde bulunulması halinde kiralananın söz konusu işin yapılmasına uygun olup olmadığının bilirkişilerce değerlendirilmesi gerekebilir. Bu durum da taraflar ve mahkeme açısından yeni bir tartışma, araştırmayı gerektireceğinden iddianın genişletilmesi veya değiştirilmesi anlamına gelir. Dolayısıyla bu türden bir değişikliğin ancak ıslah ile mümkün olduğu ifade edilebilir.

²⁵² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 398; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 364-365; Doğan, **a.g.e.**, s. 81; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 358; "... ihtiyacın da dava sonuna kadar devam etmiş olması şarttır...dava tarihinden kısa bir süre sonra doğacak ihtiyacın ciddiliği kabul edilebileceği gibi...", Yargıtay HGK, 1990/6-624 E., 1991/40 K., 06.02.1991 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 21.05.2025.

nedenle, henüz doğmamış ya da doğması kesin olmayan gereksinimler için tahliye davası açılmasının mümkün olmadığı belirtilmektedir²⁵³.

Kiraya verenin sözleşmede bedel artırımını istedikten sonra gereksinim dolayısıyla tahliye talebinde bulunması, onun gereksinim nedeniyle tahliye davası açmasına tek başına engel değildir²⁵⁴. Fakat yine de bedel artırımını talep edildikten sonra tahliye davası açılması gereksinimin gerçek ve samimi olmadığı yönünde bir izlenim yaratabileceğinden²⁵⁵, böyle bir durumda daha dikkatli bir inceleme yapılması gerekir²⁵⁶. Bu doğrultuda, tahliye talepli dava açılmasındaki amacın yalnızca kira bedelini artırmak olduğunun ispatlanması durumunda gereksinimin gerçek ve samimi olmadığının kabulü gerekir²⁵⁷. Konu ile ilgili olarak öğretide kimi yazarlar, bedel artırım talebinin fahiş olup olmadığının araştırılması gerektiğini ifade etmektedir²⁵⁸. Bedel artırım talebinin aşırı olması durumunda kiraya verenin esas amacının gereksinim nedeniyle tahliyeden ziyade kiralananı daha yüksek bedelle kiraya vermek için kiracıyı çıkarmak olduğunun söylenebilmesi mümkündür. Bu durumda, kiraya verenin samimi ve gerçek bir ihtiyacından söz edilemeyeceğinden, tahliye talebinin reddedilmesi gerekir. Benzer şekilde gereksinim dolayısıyla tahliye talep edildikten sonra kiralananın satışa çıkarılması, gereksinimin samimi ve gerçek olmadığı yönünde bir kanaate varılmasına sebebiyet verebilecektir²⁵⁹. Kiraya verenin, sahip olduğu bir başka taşınmaz boşalmasına rağmen o taşınmazı kiraya verip, kiracısı bulunan bir taşınmazın tahliyesi için dava açması durumunda da gereksinimin gerçek ve samimi olmadığı söylenebilecektir²⁶⁰. Bununla beraber, kiraya verenin, boşta olmasına rağmen kiraya verdiği taşınmaz ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte olmayabilir. Bu durumda kiraya verenin şartları olduğu takdirde halihazırda içinde kiracı bulunan kiralananın

²⁵³ Gümüş, **Kira**, s. 342; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 357-358; Doğan, **a.g.e.**, s. 81; “...geçici ihtiyaç tahliye nedeni yapılamayacağı gibi henüz doğmamış veya gerçekleşmesi uzun bir süreye bağlı olan ihtiyaç da tahliye sebebi olarak kabul edilemez...” , Yargıtay 6. HD, 2016/12667 E., 2016/7121 K., 01.12.2016 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 21.05.2025.

²⁵⁴ Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 250; Ertaş, **a.g.m.**, s. 46; Doğan, **a.g.e.**, s. 126; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 365.

²⁵⁵ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 365.

²⁵⁶ Ertaş, **a.g.m.**, s. 46.

²⁵⁷ Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 250; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 365; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 369.

²⁵⁸ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 430; Doğan, **a.g.e.**, s. 127; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 365.

²⁵⁹ Gümüş, **Kira**, s. 343; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 359.

²⁶⁰ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 369; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 365; Gümüş, **Kira**, s. 343.

tahliyesini yine de isteyebilmesi mümkün olmalıdır. Böyle hallerde somut durumun özelliğine göre değerlendirme yapılması gerekir²⁶¹. Zira bir taşınmazın sırf boşta olmasının, onun mutlaka kiraya verenin ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte olduğu şeklinde bir değerlendirme yapılması isabetli olmayacaktır.



²⁶¹ Gümüş, **Kira**, s. 343-344.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAHLİYE DAVASI

I. Genel Olarak

Kiraya verenin TBK m. 350 ve 351 hükümlerinde öngörülen tahliye sebeplerinden birine dayanarak tahliye davası açması durumunda kira sözleşmesi ancak mahkeme tarafından verilecek tahliye kararının kesinleşmesi ile sona erer¹. Söz konusu hükümler uyarınca bu durumlarda kira sözleşmesi ancak Kanunda yer verilmiş olan haklı sebepler nedeniyle ve mahkeme kararıyla sona erdirilebilmektedir. Bu durumda hâkim tarafından verilecek karar bir yandan kira sözleşmesini sona erdirmesi dolayısıyla bir yenilik doğuran karar², bir yandan da TBK m. 334 hükmü gereğince kiralananın iadesini sağlaması dolayısıyla da eda hükmü özelliği taşır³.

7445 Sayılı Kanun'un⁴ 37. maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu⁵'na 18/B hükmü eklenmiştir. İlgili 18/B hükmü uyarınca *“kiralanan taşınmazların İcra İflas Kanunu⁶'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar”* söz konusu olduğunda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. Dolayısıyla, kira uyuşmazlıklarında kural olarak tahliye davası açılmadan önce tarafların arabulucuya başvurmaları zorunlu tutulmuştur. Gereksinim nedeniyle tahliye davası da kira ilişkisinden kaynaklanan bir uyuşmazlık olduğundan, dava açılmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulmuş olması gerekir⁷. Arabuluculuk

¹ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 313; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 358; Burcuoğlu, **Quo Vadis**, s. 83; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 386; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 192; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 84; Doğan, **a.g.e.**, s. 95; Mustafa Kırmızı, **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013, s. 386.

² Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 210; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 313; Doğan, **a.g.e.**, s. 95.

³ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 313.

⁴ “İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”, RG: 05.04.2023 T., 32154 S. İlgili Kanunda kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk şartını öngören hükmün 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe gireceği düzenlenmiştir.

⁵ RG: 22.06.2012 T., 28331 S.

⁶ RG: 19.06.1932 T., 2128 S.

⁷ Atalı, Ermenek, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 160; Hakkı Mert Doğu, “Konut veya Çatılı İşyerlerinin İhtiyaç Sebebiyle Tahliyesindeki Arabuluculuk Sürecinin TBK’nin 355. Maddesine Etkisi”, **Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. X, S. 2, 2024, s. 379.

yoluna başvurulmadan dava açılması halinde dava şartı yokluğundan dava reddedilir⁸.

Arabuluculuğa başvuru yapılması şartının dava açma sürelerine olan etkisine de değinilmesi gerekir. HUAK m. 18/A/f. XV hükmünde, arabuluculuk yoluna başvurulması halinde zamanaşımının arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlenmesine kadar duracağı ve hak düşürücü sürenin işlemeyeceği düzenlenmiştir. HUAK hükümlerinde arabuluculuk yoluna başvurunun uyuşmazlığa ilişkin dava açma süreleri içinde yapılıp yapılmamasına ilişkin olarak açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide gereksinim nedeniyle tahliye davası açılmak istendiğinde arabuluculuk bürosuna başvurunun tahliye davasına ilişkin TBK m. 350 ve 351 hükümlerinde düzenlenen dava açma süreleri içerisinde yapılması gerektiği belirtilmiştir⁹. Konuyla ilgili olarak farklı bölge adliye mahkemeleri farklı yönde kararlar vermiştir. Bir bölge adliye mahkemesi, zorunlu dava şartı olan arabuluculuk şartının yerine getirilmiş sayılması için tahliye davası açma süresinin başlamış olması gerektiği yönünde karar vermişken¹⁰; bir başka bölge adliye mahkemesi dava açma süresi başlamamasına rağmen arabuluculuğa gidilmesi durumunda da dava şartı arabuluculuk şartının yerine getirilmiş sayılacağı doğrultusunda karar vermiştir¹¹. Bölge adliye mahkemelerinin kararları arasındaki uyuşmazlık çözülmesi için Yargıtay'ın önüne getirildiğinde Yargıtay, kişinin henüz gereksinim nedeniyle tahliye davası açma hakkı doğmamışken arabuluculuğa başvurusunun dava şartı arabuluculuk şartını sağlamayacağı yönünde karar vermiştir. Yargıtay'ın konu ile ilgili kararına göre, arabuluculuğa ancak dava açma süresi başladıktan sonra dava açma süresi içinde gidildiği takdirde dava şartı zorunlu arabuluculuk şartı yerine getirilmiş sayılacaktır¹².

⁸ Atalı, Ermenek, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 160.

⁹ Süleyman Burak Gündoğdu, "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler", **Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. VI, S. 2, 2023, s. 867; Doğu, **a.g.m.**, s. 381.

¹⁰ Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. HD, 2024/3188 E., 2024/3486 K., 26.12.2024 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 23.09.25.

¹¹ İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. HD, 2024/1098 E., 2024/847 K., 27.03.2024 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 23.09.25.

¹² Yargıtay 3. HD, 2025/1495 E., 2025/3048 K., 26.05.2025 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 18.09.25.

II. Davanın Tarafları

A. Davacı

1. TBK m. 350 Hükmü Uyarınca

a. Kiraya Veren

TBK m. 350 hükmüne göre gereksinim dolayısıyla tahliye davasında davacı taraf kiraya verendir¹³. Zira ilgili madde hükmünde de kiraya verenden bahsedilmektedir. Kiraya verenin tahliye davası açabilmesi için mutlaka malik olması gerekmez, malik olmasa dahi gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabilir¹⁴. Dava, kiraya verenin eşi, altsoyu, üstsoyu ya da kanun gereği bakma yükümlülüğü olan bir kimsenin gereksinimi için açılacak dahi olsa davacı sıfatı bu kimselere değil, kiraya verene ait olacaktır¹⁵.

b. Malik

Kiralananın malikinin, kiraya veren sıfatı bulunmaması halinde gereksinim dolayısıyla tahliye davası açıp açamayacağı konusunda öğretide farklı yaklaşımlar ortaya konulmuştur. Öğretide bir görüşe göre, TBK m. 350 hükmünde açıkça kiraya verenden bahsedilmesinden hareketle kiraya veren sıfatı bulunmayan malikin, gereksinim nedeniyle tahliye talebinde bulunamayacağı kabul edilmektedir¹⁶. Ancak öğretideki bir başka görüşe göre ise malik, kiraya veren sıfatı taşımasa dahi kendisinin veya TBK m. 350 hükmünde sayılan yakınlarının gereksinimi nedeniyle tahliye davası açabilecektir¹⁷. Gerçekten de kiralananın malikinin, kendisine kiralanan üzerindeki en geniş yetkileri veren mülkiyet hakkına sahip olması dolayısıyla kendisinin veya kanunda sayılan yakınlarının ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açabileceğinin kabulü isabetli olacaktır. Konu ile ilgili Yargıtay kararlarında da genel olarak kiraya veren

¹³ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 394; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 215; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 620; Doğan, **a.g.e.**, s. 75; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 387.

¹⁴ Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 620; Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 242; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 394.

¹⁵ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 387; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 195; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 85.

¹⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 75; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 215; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 175; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 365; Gümüş, **Kira**, s. 344.

¹⁷ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 394; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 387; Anıl, **a.g.e.**, s. 52; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 812.

sıfatı taşımasa dahi malikin gereksinim nedeniyle tahliye davası açabileceği kabul edilmektedir¹⁸.

Malikle ilgili olarak değerlendirilmesi gereken bir başka konu da kiralanan üzerinde kiraya verene tanınmış olan ve ona kira sözleşmesi yapabilme imkânı veren intifa, oturma veya üst hakkına sahip olması durumunda malikin ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açıp açamayacağıdır. Böyle bir durumda malikin gereksinimi dolayısıyla tahliye davası açamayacağı genel olarak kabul edilmektedir¹⁹. Dolayısıyla bu görüşün üstün tutulması durumunda kira sözleşmesi yapma imkânı olan intifa, oturma ve üst hakkı sahipleri ihtiyaçları dolayısıyla tahliye davası açabilecektir.

c. Kiraya Veren Sıfatını Birden Fazla Kişinin Taşınması

Kira sözleşmesinde kiraya veren tarafında birden fazla kişinin olması durumunda bu kişiler arasındaki ilişki farklı şekillerde var olabilmektedir. Böyle bir halde tahliye talebinde bulunulabilmesi için tarafların nasıl karar alacaklarının belirlenmesi önem taşımaktadır.

Kiralananın paylı mülkiyete tabi olması durumunda paydaşlardan biri ya da birkaçının ihtiyacı dolayısıyla kiralananın tahliyesi isteminde bulunulabilmesi için öğretideki baskın görüşe göre tahliye davası açılması konusunda pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekmektedir²⁰. Söz konusu çoğunluğun sağlanması gerekliliği TMK m. 691/f. I hükmünden kaynaklanmaktadır. Zira ilgili hükümde adi kiraya ya da ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılmasında ya da feshinde pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerektiği düzenlenmiştir (TMK m. 691/f. I). Bu

¹⁸ “...gereksinim, yeniden inşa ve imar nedeniyle tahliye davalarının kiraya veren tarafından açılacağı...belirtilmiş olmasına rağmen, malikin de bu davaları açabileceği içtihaden kabul edilmiştir...”, Yargıtay 3. HD, 2017/6229 E., 2017/14491 K., 24.10.2017 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.com.tr, E.T: 20.05.2025; “...davacı da malik sıfatı ile bu davayı açtığına göre...kiralayan olmadığından bahisle davanın reddine karar verilmesi hatalı olmuştur...”, Yargıtay 6. HD, 1999/2994 E., 1999/3078 K., 08.04.1999 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 30.05.24; Yargıtay 6. HD, 1999/2994 E., 1999/3078 K., 08.04.1999 T. (Mustafa Reşit Karahasan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. IV**, İstanbul, Beta, 2004, s. 291).

¹⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 368; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 649; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 215; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 551-552; Tunaboşlu, **a.g.e.**, s. 596; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 365. Oturma hakkı bakımından, işyeri üzerinde oturma hakkının kurulması mümkün olmayacağından oturma hakkı sahibinin işyeri gereksinimi dolayısıyla tahliye davası açamayacağı (Şener, **a.g.e.**, s. 29) ancak konut gereksinimi bakımından kiralananın tahliyesi için dava açabileceği kabul edilmektedir (İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 377; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 197).

²⁰ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 649; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 215; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 365; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 395; Doğan, **a.g.e.**, s. 76; Aydemir, **Kira**, s. 205.

düzenlemeden hareketle adi kira ya da ürün kirası sözleşmelerinin feshinde dahi pay ve paydaş çoğunluğu gerekmeekteyse konut ve çatılı işyeri kiralarının tahliyesi gibi bir taşınmazın kullanımını etkileyen bir hukuki işlemin yapılması için de pay ve paydaş çoğunluğunun gerekeceğinin kabulü isabetli olacaktır.

Öğretide bir görüşe göre kiraya verenler arasında paylı mülkiyet ilişkisinin bulunması durumunda paydaşlardan biri, paydaş sıfatı bulunmayan eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakma yükümlülüğü bulunan diğer kişilerin ihtiyacı için tahliye isteminde bulunamaz²¹. Bu konu ile ilgili olarak ihtiyaç sahibinin önemini vurgulayan benzer doğrultudaki bir görüşe göre ise tek bir paydaşın ihtiyacı için dahi tahliye talebinde bulunulabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekir²².

Kiraya veren taraftaki birden çok kişi arasında elbirliğiyle mülkiyet ilişkisi mevcut ise tahliye davasının açılabilmesi için maliklerin tamamının izni veya icazetleri gerekir²³. Zira elbirliği mülkiyetinde ortakların hep birlikte hareket etmeleri esastır.

d. Alt Kira

Kiralananın bütünü ya da bir kısmını alt kiraya veren kiracının da ihtiyaç gerekçesiyle kiralananın tahliyesini talep edebileceği kabul edilmektedir²⁴. Ortada alt kira ilişkisinin mevcut olması halinde esas kira sözleşmesindeki kiraya verenin esas kiracıya karşı, alt kira sözleşmesindeki kiraya veren olan esas kiracının ise alt kiracıya karşı tahliye davası açabileceği belirtilmiştir²⁵. Bununla birlikte öğretide, asıl kira sözleşmesindeki kiraya verenin, alt kiracıya karşı tahliye davası açma hakkının bulunmadığı ifade edilmiştir²⁶. Zira asıl kiraya verenle alt kiracı arasında doğrudan doğruya sözleşmesel bir ilişki yoktur²⁷ ve onun alt kiracıya karşı tahliye talebine doğrudan dayanak oluşturacak bir düzenleme de bulunmamaktadır. Fakat esas kira

²¹ Gümüş, **Kira**, s. 344; Doğan, **a.g.e.**, s. 76.

²² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 371.

²³ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 365; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 649; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 371.

²⁴ Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 242; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 620; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 366; Eren, **a.g.e.**, s. 428; Doğan, **a.g.e.**, s. 75; Ayan, **a.g.m.**, s. 16; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 175; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 370.

²⁵ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 370.

²⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 370.

²⁷ İpek Yücer, "Alt Kira", **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. LVII, S. 3, 2008, s. 796.

sözleşmesinin sona erdiği durumda alt kira sözleşmesi de sona erer²⁸. Caiz olmayan bir alt kira ilişkisinin kurulmuş olması durumunda konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından TBK m. 316/f. II uyarınca kiraya veren, sözleşmeye uygun davranmaması nedeniyle asıl kiracıya, otuz günlük süre içinde sözleşmeye aykırılığın giderilmesi, dolayısıyla alt kiracıyı tahliye etmesi gerektiği ve tahliyenin sağlanmaması halinde asıl kira sözleşmesinin feshedileceğine dair bir ihtarda bulunmalıdır²⁹. Kiracıya tanınan süre içinde söz konusu sözleşmeye aykırılık durumunun giderilmemesi halinde kiraya veren kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir (TBK m. 316/f. II). Kiraya veren sözleşmeyi feshetmek yerine kiracıdan sözleşmenin gereğine uygun şekilde ifasını ve sözleşmeye aykırılık durumundan ötürü zarara uğramışsa zararının giderimini de talep edebilir³⁰. Öğretide zilyetliğin korunmasına ilişkin davalarda verilen hükümler geçici özellikte olduğundan ve alt kira sözleşmesinin geçerliliğine ilişkin bir karar verilmemesinden ötürü kiraya verenin bu seçeneği tercih etmesinde hukuki yararının bulunmadığı ifade edilmiştir³¹. Kiraya veren, aynı zamanda kiralananın maliki ise mülkiyet hakkına dayanarak alt kiracıya karşı istihkak davası açma hakkına da sahiptir³².

2. TBK m. 351 Hükümü Uyarınca

a. Yeni Malik

TBK m. 351 hükmünde kiralananı sonradan edinen kişinin kendisi veya hükümde sayılan yakınlarının kiralanan gereksinim duyması halinde tahliye davası açılabileceği düzenlenmiştir. Kiralananın sonradan edinilmesi durumunda gereksinim nedeniyle tahliye davasında davacı, kiralananı sonradan edinen kimsedir³³.

²⁸ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 370-371.

²⁹ Seçkin Topuz, Ferhat Canbolat, “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. I, S. 1, 2011, s. 13; Merve Arslan, “Kira Sözleşmesinde Alt Kira”, **Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. I, S. 1, s. 138.

³⁰ Arslan, **a.g.m.**, s. 139; Yücer, **a.g.m.**, s. 817.

³¹ Yücer, **a.g.m.**, s. 818; Arslan, **a.g.m.**, s. 139.

³² Yücer, **a.g.m.**, s. 818; Arslan, **a.g.m.**, s. 139.

³³ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 649; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 390.

b. Sınırlı Ayni Hak Sahipleri

Kiralananın sonradan el değiştirmesi durumunda TBK m. 351 hükmünün başlığı ve ifadesinden gereksinim nedeniyle tahliye davasını yalnızca yeni malikin açabileceği şeklinde bir anlam çıkarılması dūřünülebilir. Ancak TBK m. 311 hükmünde kira sōzleşmesi kurulduktan sonra üçüncü bir kişinin, kiralanın üzerinde kiracının kullanım hakkını etkileyen bir ayni hak edinmesi durumunda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanacağı düzenlenmiştir. Zira ilgili düzenleme ile kiracılar, kiralanın üzerinde kendilerinin kullanım haklarını engelleyecek kapsamdaki sınırlı ayni hak kazanımlarına karşı korunmuşlardır. Bunun yanında TBK m. 311 hükmü ile kiralanın üzerinde kiracının hakkını etkileyen sınırlı ayni haklar için de kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin uygulanacağının kabulüyle TBK m. 310/f. I hükmü ile kiracılara sağlanan korumanın dolanılması engellenmiřtir³⁴. Öęretide, TBK m. 311 hükmünün uygulanabilmesi için kira sōzleşmesindeki kiraya veren ile kiralananın malikinin aynı kiři olması gerektiği belirtilmiştir. TBK m. 311 hükmünün uygulanabilmesi için kiralanın üzerinde kurulan sınırlı ayni hakkın “*kiracının hakkını etkileyen*” bir sınırlı ayni hak olması gerekir. Kurulan sınırlı ayni hak kiracının kullanma hakkı ile bağdaşmakta, bir başka ifadeyle atışmamaktaysa o halde TBK m. 311 hükmü uygulama alanı bulmaz ve kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler uygulanmaz³⁵. Kiracının hakkını etkileyen sınırlı ayni hakların hangileri olduğu TBK m. 311 hükmünde açıkça düzenlenmemiştir. Öęretide ise konuyla ilgili olarak değerlendirmelerin genel olarak intifa, oturma ve üst hakları bakımından yapıldığı görölmektedir³⁶.

İntifa hakkı, sahibine eşya üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi vererek ayni haklar içerisinde mülkiyet hakkından sonra en geniş yetkiyi sağlayan ayni hak olduğundan (TMK m. 794/f. II), kira sōzleşmesi kurulduktan sonra kiralanın üzerinde bir üçüncü kişi lehine intifa hakkı kurulması durumunda sōz konusu intifa hakkı sahibinin TBK m. 311 hükmü uyarınca kira sōzleşmesinin tarafı olacağı kabul

³⁴ Seda Öktem evik, “Üçüncü Kişinin Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması”, **İstanbul şerhi Türk Borçlar Kanunu: Cilt-4,5, (Madde 207-392)**, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, (**şerh**), s. 1757.

³⁵ abri, **a.g.m.**, s. 179.

³⁶ Öktem evik, **şerh**, s. 1761 vd.

edilmektedir³⁷. İntifa hakkı ile ilgili olarak bir görüş³⁸ intifa hakkı sahibinin gereksinim nedeniyle tahliye davası açabileceğini kabul ederken, diğer görüş³⁹, kuru mülkiyetin malikte kalması ve intifa hakkı sahibinin yalnızca kullanma ve yararlanma hakkını kullanabileceğinden hareketle, intifa hakkı sahibinin gereksinim dolayısıyla dava açamayacağını kabul etmektedir⁴⁰.

Oturma hakkı ise sahibine bir bina ya da binanın bir bölümünden konut olarak yararlanma hakkı verir ve devredilmesi ve mirasçılara geçmesi mümkün değildir (TMK m. 823/f. I, II). İşyeri üzerinde oturma hakkının kurulması mümkün olmayacağından oturma hakkı sahibi işyeri gereksinimi dolayısıyla zaten tahliye davası açamaz⁴¹. Konut gereksinimi bakımından ise öncelikle, oturma hakkı sahibinin, oturma hakkına konu binada kullanmadığı kısımları kiraya verme yetkisi bulunmamaktadır⁴². Bu nedenle ilk bakışta, bir konutta malikin kira sözleşmesi kurulduktan sonra yine aynı kiralanan üzerinde bir üçüncü kişi lehine oturma hakkı tesis etmesi durumunda oturma hakkı sahibinin binayı kiralama yetkisi bulunmadığından TBK m. 311 hükmünün oturma hakkı bakımından uygulanmaması gerektiği düşünülebilir. Zira oturma hakkı sahibinin binanın tamamında ya da bir bölümünde oturması için söz konusu hak kurulur; bu nedenle oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olması çelişkili bir durum yaratacaktır⁴³. Ancak, TBK m. 311 hükmünün oturma hakkı bakımından uygulanmaması durumunda bir mutlak hak olan oturma hakkının, nisbi hak olan kiracılık hakkına üstün olması nedeniyle oturma hakkı kiracıya karşı ileri sürülebilir ve bu durum TBK m. 311 hükmünün konuluş amacı olan

³⁷ Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1761; Çabri, **a.g.m.**, s. 179; İncoğlu, **Kira C: I**, s. 606; Şener, **a.g.e.**, s. 28.

³⁸ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 446; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 664; "...Mahkemece TBK'nun 351/1 md. kapsamında aktif dava ehliyeti bulunan intifa hakkı sahibi davacının...", Yargıtay 6. HD, 2013/12956 E., 2013/14975 K., 06.11.2013 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 20.05.2025.

³⁹ Doğan, **a.g.e.**, s. 154. Doğan'ın mülkiyeti ön plana alan görüşüne saygı duymakla beraber, intifa hakkında intifa hakkı sahibinin kuru mülkiyete sahip olmamasına rağmen kullanma ve yararlanma olmak üzere kira sözleşmesinde kiralananın kullanılması açısından son derece önemli olan yetkilerinin de dışlanmaması yaklaşımı kanaatimizce isabetli olacaktır.

⁴⁰ Yazara göre sınırlı ayni hak sahiplerinden üst hakkı sahibine gereksinim nedeniyle tahliye davası açma hakkı tanınması isabetli olacaktır, zira TMK m. 726 hükmüne göre üst hakkına dayalı şekilde başkasına ait arazinin altında ya da üstünde sürekli kalması amacıyla yapılan yapıların mülkiyeti irtifak hakkı sahibine ait olacaktır, bkz.: Doğan, **a.g.e.**, s. 154.

⁴¹ Şener, **a.g.e.**, s. 29.

⁴² Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1762.

⁴³ İncoğlu, **Kira C: I**, s. 609; Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1762; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 98.

kiracının korunması amacına aykırılık oluşturur⁴⁴. Yine bu halde oturma hakkı sahibi yeni malikten daha avantajlı bir konuma gelmiş olur⁴⁵. Bu nedenlerden ötürü oturma hakkı ile ilgili olarak öğretide, taşınmaz üzerinde oturma hakkı kurulmadan önce kira sözleşmesi kurulmuş olması halinde, oturma hakkı sahibinin kira sözleşmesine taraf olamayacağı kuralına kanundan kaynaklanan bir istisnanın tanındığının kabul edilmesi gerektiği ileri sürülmüştür⁴⁶. Bu durumda, kira sözleşmesinin sonuna kadar oturma hakkı sahibinin TBK m. 311 gereğince kira sözleşmesi ile bağlı olmasının kabulünün gerektiği belirtilmiştir⁴⁷. Kira sözleşmesi sona erdiğinde ise oturma hakkı sahibinin yeni bir kira sözleşmesi yapamayacağı, taşınmazda kendisinin oturması gerektiği kabul edilmektedir⁴⁸.

Üst hakkı bakımından da öğretide üst hakkının kiracının kiracılık hakkını etkileyen bir sınırlı ayni hak olduğu ve dolayısıyla kira sözleşmesi kurulduktan sonra taşınmazda bir üçüncü kişi lehine üst hakkı tesis edilmesi durumunda TBK m. 311 hükmünün uygulanması gerektiği kabul edilmektedir⁴⁹. Zira TMK m. 826 uyarınca üst hakkı, sahibine bir başkasının malik olduğu bir arazinin altında ya da üstünde yapı yapmak ya da halihazırda var olan bir yapıyı muhafaza etme yetkisi verir. TBK m. 311 hükmü bakımından üst hakkı ile ilgili önem taşıyan husus, kurulan üst hakkının kiracının hakkını etkileyip etkilememesidir. Bu nedenle örneğin bir arazinin üstünde üst hakkına konu olan bir yapının kiraya verilmesi durumunda kiracının hakkı ile üst hakkı sahibinin hakkı birbiriyle bağdaşmayacağından, diğer bir ifadeyle, üst hakkı kiracının hakkını etkileyeceğinden, TBK m. 311 hükmünün uygulanması, dolayısıyla kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması gerekir⁵⁰. Buna karşın, örneğin kira konusunun arazi üzerindeki bir taşınmaz, üst hakkı konusunun ise aynı arazinin bir köşesinde bulunacak elektrik direği inşası olması durumunda söz konusu üst hakkı kiracının hakkını etkilemeyeceğinden TBK m. 311 hükmü

⁴⁴ Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1762.

⁴⁵ Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1762.

⁴⁶ İnceoğlu, **Kira C: I**, s. 609; Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1762.

⁴⁷ İnceoğlu, **Kira C: I**, s. 609; Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1762.

⁴⁸ Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1762; İnceoğlu, **Kira C: I**, s. 609.

⁴⁹ İnceoğlu, **Kira C: I**, s. 606; Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1763; Şener, **a.g.e.**, s. 28; Çabri, **a.g.m.**, s. 179.

⁵⁰ Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1763-1764.

uygulanmayacaktır⁵¹.

c. Kiralananda Sonradan Pay Edinen Kişinin Gereksinimi Durumunda TBK m. 351 Hükümünün Uygulanabilirliği

Kiralananda sonradan pay edinen bir kimsenin kiralanana olan gereksinimi nedeniyle TBK m. 351 uyarınca tahliye isteminde bulunup bulunamayacağı ile ilgili olarak öğretide farklı görüşler ileri sürülmüştür. Öğretideki bir görüşe göre, kiralananda sonradan pay iktisap eden kişinin gereksinimi dolayısıyla, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması kaydıyla tahliye talepli dava açılabilir⁵². Aksi yöndeki görüş uyarınca paylı mülkiyete tabi bir taşınmazı paydaşlardan birinin yalnızca kendi gereksinimi dolayısıyla kullanmasının kabulü mümkün olmayacağından tüm paydaşların tahliye davası açılması konusunda oybirliği ile karar almaları gerekir⁵³.

d. Kiralananın Maliki Olmayan Kiraya Veren Sonradan Kiralananın Mülkiyetini Kazanması

Kiralananın mülkiyetine sahip olmamasına rağmen kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını taşıyan kişinin sonradan kiralananın mülkiyetini elde etmesi durumunda, kiralananı sonradan edinen kişi sıfatıyla tahliye davası açma hakkına sahip olup olmadığı ile ilgili açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide, kiraya veren henüz malik sıfatına sahip değilken kira sözleşmesi yapmış olması durumunda, kiralananın mülkiyetini sonradan kazanmasıyla artık malik sıfatını taşıdığı ve bu sığata dayanarak TBK m. 351 hükmü uyarınca ihtiyacı dolayısıyla tahliye davası açabileceğini kabul eden bir görüş bulunmaktadır⁵⁴. Ancak öğretideki bir diğer görüş uyarınca kira sözleşmesinde kiraya veren sıfatını taşıyan kişinin sonradan kiralananın mülkiyetini kazanması halinde gereksinim nedeniyle tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir⁵⁵. Nitekim kiraya veren sıfatı taşıyan kişi halihazırda sözleşmenin kiraya

⁵¹ Öktem Çevik, **Şerh**, s. 1764.

⁵² Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 220; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 442; Aydemir, **a.g.e.**, s. 218-219.

⁵³ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 377.

⁵⁴ Aydemir, **a.g.e.**, s. 218.

⁵⁵ Doğan, **a.g.e.**, s. 157; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 376; Arzu Genç Arıdemir, "Kiraya Veren İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu", **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**,

veren tarafıdır ve bu kişinin kiralananın mülkiyetini kazanması kira sözleşmesinin devrine yol açmadığından sözleşmede yeni bir kiraya veren bulunmamaktadır. Zira bu durumda bu kişinin gereksinimi dolayısıyla tahliye talebinde bulunması sözleşmeyle bağlılık (ahde vefa) ilkesi ve dürüstlük kuralı ile de bağdaşmayacağından kişinin TBK m. 351 hükmüne göre tahliye talepli dava açmasının mümkün olmayacağı kabul edilmektedir⁵⁶.

Bir kişinin halihazırda paydaşı olduğu taşınmazın daha sonra tamamının mülkiyetini kazanması durumunda ise hem öğretide hem de yargı kararlarında bu kişinin TBK m. 351 uyarınca tahliye davası açamayacağı kabul edilmektedir⁵⁷. Zira kiralanda daha önceden pay sahibi olan bir kişi kira sözleşmesinde önceden de kiraya veren sıfatını taşımakta olup, TBK m. 351 hükmü kapsamında kiralananı sonradan edinen kişi olarak kabul edilemeyecektir.

3. Tüzel Kişilere İlişkin Değerlendirme

Dernek ve vakıflar açısından, tüzel kişi olmalarından ve tüzel kişilerin konut ihtiyacı bulunmayacağından hareketle gereksinim nedeniyle tahliye davası açamayacakları ifade edilmektedir⁵⁸. Ancak öğretideki bir görüşe göre dernek ve vakıfların faaliyetlerinin iş, faaliyetlerini yürüttükleri yerlerin işyeri olarak nitelendirilmesi mümkün olmasa da faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için kullandıkları yerlere TBK m. 350 hükmünün kıyasen uygulanarak dernek ve vakıfların da gereksinim nedeniyle tahliye davası açabilmesinin kabul edilmesi gerektiği belirtilmiştir⁵⁹.

C. VIII, S. 95-96, 2012, s. 153; Akyigit, **a.g.e.**, s. 221-222; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 375; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 664.

⁵⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 157; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 376; Genç Arıdemir, **a.g.m.**, s. 153. Konu ile ilgili olarak bir Yargıtay kararında ise kiraya veren iken sonradan kiralananın mülkiyetini kazanan kişinin kendisinin taraf olduğu kira sözleşmesini süresinden önce feshetmek ya da kiracıyı tahliye ettirmek istemesinin sözleşme hukuku ilkeleri ile bağdaşmayacağı belirtilmiştir. İlgili karar için bkz.: Yargıtay 6. HD, 1996/11327 E., 1996/11586 K., 16.12.1996 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 21.05.2025.

⁵⁷ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 220; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 443; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 378; Doğan, **a.g.e.**, s. 155; "...Davacının...elbirliği halinde ortağı olduğu taşınmazın diğer paylarını satın alarak tamamına malik olduğu anlaşılmaktadır...yeni malikin...önceden...paydaş olmaması gerekir...Taşınmazın tümünün davacıya geçmesi kendisine yeni malik sıfatını ve ona 6570 sayılı Kanun'un 7/d maddesinden yararlanma hakkını vermez..."", Yargıtay 6. HD, 2006/4938 E., 2006/6758 K., 13.06.2006 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 15.05.2025.

⁵⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 79-80; Gümüş, **Kira**, s. 344.

⁵⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 382.

Gerçekten tüzel kişilerin, gerçek kişiler gibi konut gereksinimi duyması elbette pek olası gözükmemektedir. Ancak özellikle çalışanlarının barınma ihtiyaçları için çoğu zaman konut özellikleri taşıyan bir yeri çalışanlarına tahsis etmeleri gerekebilir. Bu durumda ya çalışanların lojman ihtiyacı bakımından tüzel kişilerin konut ihtiyaçlarının var olabileceği kabul edilerek tahliye davası açabileceklerinin kabulü ya da lojman ihtiyacı dahi olsa tüzel kişinin bünyesinde olduğundan yine işyeri ihtiyacı sayılarak tüzel kişilerin çalışanlarının lojman ihtiyacı için tahliye davası açabileceklerinin kabulü gerekir. Buradan hareketle, tüzel kişilerin açıkça konut ya da işyeri olarak nitelendirilemeyecek, ancak amaçları doğrultusunda ihtiyaç duyacakları yerler olabilir. Örneğin bir eğitim vakfının kütüphane olarak kullanılması için bir yere ihtiyaç duyması durumunda gereksinim dolayısıyla tahliye davası açıp açamayacağı konusunda açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu türden bir ihtiyacın konut olarak değerlendirilmesi güç olabileceğinden, gelir elde edilmese dahi bu türden ihtiyaçların işyeri ihtiyacı olarak kabul edilebileceği söylenebilir. Ancak bu halde de işyeri niteliği taşımayan, kütüphane gibi bir yer için işyeri ihtiyacı bulunduğu kabulü yerinde olmayacaktır. Böyle bir konuda sonuca varmak güç gözükmektedir. Dolayısıyla, tüzel kişilerin bu şekilde kar amacı taşımayan faaliyetleri için bir yere ihtiyaç duymaları halinde gereksinim nedeniyle tahliye davası açıp açamayacaklarına ilişkin açık bir düzenlemenin getirilmesi, konunun çözümü bakımından yararlı olacaktır.

Kiralananın tahliyesi isteminde bulunabilecek tüzel kişi kamu hukuku veya özel hukuk tüzel kişisi olabilir⁶⁰. Zira konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanına ilişkin olan TBK m. 339/f. II hükmünde “*kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır*” ifadesine yer verilerek TBK’nın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de uygulanacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu kira sözleşmelerine TBK m. 339 ile 356 hükümlerinin uygulanabilmesi bakımından ilgili kamu kurum ve kuruluşunun sözleşmede kiraya veren veya kiracı sıfatı taşıması bir fark yaratmamaktadır; önemli olan kira konusunun

⁶⁰ Eren, a.g.e., s. 426.

konut veya çatılı işyeri olmasıdır⁶¹. Öğretide ileri sürülmüş olan farklı doğrultudaki bir görüşe göre ise kamu kurum ve kuruluşlarının taraf olduğu kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve sona ermesine Devlet İhale Kanunu⁶² hükümleri uygulanmaya devam etmelidir⁶³. İlgili görüşe göre, Devlet İhale Kanunu'nda hüküm bulunmayan durumlarda TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri uygulanacaktır⁶⁴. Ancak Devlet İhale Kanunu'ndaki düzenlemeden sonra getirilmiş bir hüküm olan TBK m. 339/f. II hükmündeki ifade son derece açık ve kesin olup⁶⁵, kamu kurum ve kuruluşlarının yapmış oldukları konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanacağını kabulü isabetli olacaktır.

Bu konuda özellikle belediye gibi kamu tüzel kişilerinin kiraya verdikleri taşınmazlar ile ilgili olarak ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açmaları söz konusu olmaktadır⁶⁶. Bu doğrultuda kimi Yargıtay kararları mevcut olup, söz konusu kararlarda kamu tüzel kişilerinin ihtiyaçları değerlendirilirken ihtiyacın konut ya da işyeri ihtiyacı olması konusunda herhangi bir ayırım yapılmadığı görülmektedir; söz konusu kararlarda belediyelerin kamu hizmetinin icrası amacıyla kiralanan gereksinim duymaları halinde ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açabilecekleri kabul edilmiştir⁶⁷. Zira bu halde kira sözleşmesinin tarafı bir kamu tüzel kişisi de olsa bir özel hukuk tüzel kişisinden farklı şekilde hareket etmeyecektir, bu nedenle kira ilişkisi TBK'daki konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlere tabi olur.

Kiraya verenin ortağı olduğu şirketin gereksinimi dolayısıyla kendisine ait kiralananın tahliyesini talep edip edemeyeceği de değerlendirilmesi gereken bir husustur. Böyle bir durumda şirket ortağının, şirketin ihtiyacı için kendisine ait olan kiralananın tahliyesi için dava açamayacağı öğretide genel kabul gören görüştür⁶⁸. Zira

⁶¹ Günel, **a.g.m.**, s. 834.

⁶² RG: 10.09.1983 T. /18161 S.

⁶³ Fatma Ayhan, **İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi**, İstanbul, On İki Levha, 2013, s. 195-196.

⁶⁴ Ayhan, **a.g.e.**, s. 196.

⁶⁵ Günel, **a.g.m.**, s. 847.

⁶⁶ Doğan, **a.g.e.**, s. 111; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 384-385.

⁶⁷ Doğan, **a.g.e.**, s. 111; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 384-385; "...Kamu kurumu niteliğindeki belediyenin kamu hizmetlerinin görülmesi için, kiraya verilen taşınmazlara ihtiyaç duyabileceği ve...ihtiyaçları nedeniyle tahliye karar verilmesi gerektiği...içtihatlarında öteden beri kabul edilmektedir...", Yargıtay 6. HD, 2011/3614 E., 2011/8212 K., 14.07.2011 T.; Yargıtay 6. HD, 2005/8145 E., 2005/9770 K., 24.10.2005 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 21.05.2025.

⁶⁸ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 653; Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 255; Gümüş, **Kira**, s. 351; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 217-218; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 384; Ertaş, **a.g.m.**, s. 40; Doğan, **a.g.e.**, s. 108; Ayan,

şirketin ayrı bir tüzel kişiliği bulunmaktadır ve söz konusu tüzel kişinin ihtiyacı, ortağın kendisinin veya kanunda sayılan yakınlarından birinin ihtiyacı sayılamayacaktır⁶⁹. Tüzel kişilerin de ortaklarının ihtiyacı için tahliye davası açamayacakları öğretide genel olarak kabul edilmektedir⁷⁰. Yine, dernek üyelerinin veya vakıf yöneticilerinin gereksinimi için de tüzel kişinin ihtiyaç iddiasını ileri süremeyeceği kabul edilmektedir⁷¹. Ancak bu konuda adi ortaklığın işyeri gereksinimi bulunması halinde öğretide farklı bir değerlendirme yapılması gerektiğini belirten görüşlere yer verildiği görülmektedir. Buna göre adi ortaklık kapsamında yürütülen bir faaliyet için kiralanana gereksinim duyulması halinde, adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından dava açması mümkün olmayacaktır⁷². Bu nedenle adi ortaklıkta ortaklığın ihtiyacının aynı zamanda ortağın ihtiyacı sayılacağı belirtilerek ortaklığın ihtiyacı için ortakların kendilerine ait kiralanana tahliyesini talep edebilecekleri kabul edilmektedir⁷³.

B. Davalı

Kiralananın gereksinim nedeniyle tahliyesi davasında davalı taraf, kiracıdır⁷⁴. Sözleşmenin kiracı tarafında birden fazla kiracı bulunması durumunda tahliye davası bu kiracıların hepsine birden açılmalıdır⁷⁵. Bu halde kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı (HMK m. 59) bulunacaktır⁷⁶; zira kiralananın tahliyesi borcu bölünebilen bir borç niteliği taşımamaktadır⁷⁷. Kiracı kiralananda başkalarıyla oturmakta, ancak

a.g.m., s. 19; “...Gerçek kişilerin kendi mülklerini şirket ihtiyacı nedeniyle tahliye ettirebilmeleri mümkün değildir. Tüzel kişiler ancak kendilerine ait kiralanana kendi ihtiyaçları için tahliye ettirebilirler...”, Yargıtay 6. HD, 2015/5624 E., 2015/7927 K., 05.10.2015 T. (Ruhi, Ruhi, **a.g.e.**, s. 764-765).

⁶⁹ Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 217-218; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 653; Doğan, **a.g.e.**, s. 108.

⁷⁰ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 384; Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 256; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 383; Doğan, **a.g.e.**, s. 111; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 184; Aydemir, **a.g.e.**, s. 206; Ayan, **a.g.m.**, s. 19.

⁷¹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 383; Doğan, **a.g.e.**, s. 111; Ayan, **a.g.m.**, s. 19.

⁷² İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 385; Doğan, **a.g.e.**, s. 107-108.

⁷³ Doğan, **a.g.e.**, s. 107-108; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 385-386; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 654; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 218; Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 255.

⁷⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 396; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 390; Anıl, **a.g.e.**, s. 91; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 85; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 552.

⁷⁵ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 638; Doğan, **a.g.e.**, s. 97; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 366; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 78; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 390; Anıl, **a.g.e.**, s. 91; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 552; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 85.

⁷⁶ Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 638; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 390; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 366; Anıl, **a.g.e.**, s. 91; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 85; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 552; Karşlı, **a.g.e.**, s. 313.

⁷⁷ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 366; Arpacı, **a.g.e.**, s. 110; Karşlı, **a.g.e.**, s. 313; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 201; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 78.

söz konusu kişiler sözleşmenin tarafı sıfatını taşımamaktaysa bu kişilere karşı dava açılmayacak, kiracı dışındaki kişilerin davalı olarak gösterilmesi halinde davanın davalı sıfatı yokluğu nedeniyle reddedilmesi gerekecektir⁷⁸.

Öğretide kimi yazarlarca, kiralananın elbirliği ile mülkiyete veya paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz olması ve kiracının da bu durumda kiralananın elbirliği ile maliklerinden ya da paydaşlarından biri olması durumunda diğer paydaşların bu kişiye karşı gereksinim dolayısıyla tahliye davası açamayacakları savunulmuştur⁷⁹. Bu görüşün gerekçesi olarak, kendisine karşı dava açılmak istenen kişinin de yararlanma yetkisine sahip olması gösterilmektedir⁸⁰. Aksi yöndeki görüşe göre ise kiralanda elbirliği ile maliklerden ya da paydaşlardan biri olan kiracıya karşı gereksinim nedeniyle tahliye davası açılmayacağının kabulü halinde diğer malik veya paydaşların kullanma ve yararlanma hakları olumsuz yönde etkilenebileceğinden, bu şekilde bir kabul isabetli olmayacaktır⁸¹. Söz konusu görüşe göre böyle bir durumda kiracı hakkında, kiralanda elbirliği ile malik ya da paydaş olmayan bir kiracıya uygulanacak hükümlerin uygulanması gerekmekte, bu nedenle elbirliği ile malik ya da paydaş sıfatı taşıyan kiracıya karşı gereksinim nedeniyle tahliye davası açılabilmesi gerektiği belirtilmektedir⁸². Konu ile ilgili olarak net bir sonuca varmak güç gözükmektedir. Zira kiralanda elbirliği mülkiyetine ya da paya sahip bir kiracının, öyle olmayan bir kiracı gibi muamele görmesi kiracı bakımından olumsuz bir durum yaratabilir. Ancak sırf kiralanda elbirliği ile malik ya da paydaş olmasından dolayı gereksinim durumunda ona karşı dava açılmayacağının kabulü de diğer paydaşları zor durumda bırakabilecektir. Bu durumda baştan kesin bir kabulün yerine, her iki tarafın da menfaatleri göz önünde bulundurularak somut olayın özelliğine göre bir sonuca varılması isabetli olacaktır.

⁷⁸ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 85; "...davalı ...'ın diğer davalı kiracı ile...kiralananı kullanması kendisine kiracılık sıfatı kazandırmayacağından...davanın da husumet yokluğundan reddine...", Yargıtay 6. HD, 2011/10486 E., 2011/16000 K., 28.12.2011 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 13.05.2025; Yargıtay 6. HD, 2011/10486 E., 2011/16000 K., 28.12.2011 T., (Mithat Ceran, **Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları**, Ankara, Yetkin, 2015, s. 799-800).

⁷⁹ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 366.

⁸⁰ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 366; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 86.

⁸¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 87-88.

⁸² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 89.

Kira ilişkisinin usulüne uygun şekilde kiracı tarafından devrinde (TBK m. 323) davalı, kiralananı devralan yeni kiracıdır⁸³. İşyeri kirasının söz konusu olması halinde önceki kiracının sözleşmenin sonuna kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olmasının (TBK m. 323/f. III), davanın önceki kiracıya karşı açılacağı anlamına gelmeyeceği, zira ilgili hükmün devrin ekonomik sonuçları ile ilgili olduğu öğretide belirtilmiştir⁸⁴. Kiralananın usulüne uygun olmayan şekilde devri durumunda ise ortada geçerli bir devir söz konusu olmayacağından davanın yine asıl kiracıya karşı açılması gerekir⁸⁵.

Kiralananın aile konutu olması halinde TMK m. 194/f. IV hükmünde aile konutunun eşlerden biri tarafından kira ile sağlanması durumunda sözleşmenin tarafı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelmesi durumunda her iki eş de sözleşmenin tarafı olacağından, tahliye davasının iki eşe karşı açılması gerekir⁸⁶. Buna karşılık kiraya verene bildirimde bulunmadığından kira sözleşmesinde taraf sıfatı kazanmamış eş davalı sıfatı taşımayacağından davanın, sözleşmenin tarafı olmayan eşe karşı açılması durumunda reddedilmesi gerekir⁸⁷. Eşlerin farklı yerlerde yaşamalarına rağmen evlilik birliğinin devam ediyor olması halinde de kiralananın aile konutu vasfı bulunmaya devam edeceğinden, böyle bir durumda şayet eşlerin her ikisi de sözleşmeye tarafsız tahliye davasının her iki eşe de yöneltmesi gerekecektir⁸⁸.

III. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kiralananı duyulan gereksinim nedeniyle açılacak tahliye davasında görevli ve yetkili mahkemenin belirlenmesi önem arz etmektedir. Görev, medeni usul

⁸³ Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 552; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 200; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 86.

⁸⁴ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 200; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 86.

⁸⁵ Anıl, **a.g.e.**, s. 91.

⁸⁶ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 199.

⁸⁷ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 86; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 199; "...davalı... 'nın diğer davalı kiracının eşi olduğu dosya kapsamından anlaşılrsa da davalı...konutu eşi ile...kullandıklarına ve aile konutu olduğuna dair kiralayana bildirimde bulunmadığından kira sözleşmesinin tarafı haline gelmemiştir. Kira sözleşmesinin tarafı olmayan ve kiracı sıfatı bulunmayan B.A. hakkındaki davanın reddine karar verilmesi gerekirken...", Yargıtay 6. HD, 2014/4486 E., 2014/5631 K., 30.04.2014 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr; Yargıtay 6. HD, 2009/6464 E., 2009/10160 K., 19.11.2009 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 15.05.2025.

⁸⁸ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 199; "...Tarafların fiilen ayrı yaşıyor olması bu konutun aile konutu olma vasfını kaybettirmez...", Yargıtay 2. HD, 2010/12332 E., 2010/14942 K., 20.09.2010 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 15.05.2025.

hukukunda bir davanın hangi mahkeme tarafından görüleceğinin belirlenmesi ile ilgilidir⁸⁹. Hukuk Muhakemeleri Kanunu⁹⁰ m. 4/f. I-a bendinde, kira ilişkisinden kaynaklanan bütün uyuşmazlıklar ile ilgili davaların sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına girdiği düzenlenmiştir. Dolayısıyla, gereksinim nedeniyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahliye davası yoluyla sona erdirilmesinde görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.

Mahkemelerin görevine ilişkin kurallar kamu düzenindendir (HMK m. 1). Davaya bakacak mahkemenin görevli olması dava şartıdır (HMK m. 114/f. I-c). Mahkeme görevli olup olmadığını yargılama sürecinin her aşamasında resen inceleyerek şayet görevsiz olduğuna kanaat getirirse davayı usul hukuku bakımından nihai bir karar olan görevsizlik kararı vererek reddeder⁹¹. Taraflar da mahkemenin görevsiz olduğunu yargılamanın her aşamasında ileri sürebilirler⁹².

Tacirlerin ticari işletmeleri ile ilgili olarak yaptıkları kira sözleşmelerinde görevli mahkemenin belirlenmesi konusunda, kira sözleşmesinin taraflarının tacir olması ve sözleşmenin her iki tarafın ticari işletmesi ile ilgili olması halinde ticari dava mevcuttur⁹³. Türk Ticaret Kanunu⁹⁴ m. 5 hükmü uyarınca ticari davalar aksine hüküm bulunmadıkça asliye ticaret mahkemelerinde görülür. Ancak HMK m. 4/f. I-a hükmü dikkate alındığında, sözleşme tarafları tacir olsa ve sözleşme, tarafların ticari işletmelerine ilişkin olsa dahi kiralananın gereksinim nedeniyle tahliyesi davası asliye ticaret mahkemesinde değil, sulh hukuk mahkemesinde görülür⁹⁵.

Görev kuralları kamu düzeninden olduğu için tarafların aralarında anlaşarak görevli olmayan mahkemeyi görevli mahkeme olarak belirlemeleri mümkün

⁸⁹ Baki Kuru, Burak Aydın, **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 5. bs., y.y., Yetkin, 2021, s. 44; Pekcanitez, Atalay, Özkes, **a.g.e.**, s. 62; Atalı, Ermenek, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 135; Abdurrahim Karşı, **Medeni Muhakeme Hukuku**, 5. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020, s. 157.

⁹⁰ RG: 04.02.2011 T./27836 S.

⁹¹ Kuru, Aydın, **a.g.e.**, s. 54-55; Atalı, Ermenek, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 163; Pekcanitez, Atalay, Özkes, **a.g.e.**, s. 68; Karşı, **a.g.e.**, s. 159.

⁹² Atalı, Ermenek, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 163; Kuru, Aydın, **a.g.e.**, s. 55; Karşı, **a.g.e.**, s. 159; Pekcanitez, Atalay, Özkes, **a.g.e.**, s. 68.

⁹³ Atalı, Ermenek, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 158.

⁹⁴ RG: 14.02.2011 T./27846 S.

⁹⁵ Atalı, Ermenek, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 158.

değildir⁹⁶. Tarafların böyle bir anlaşma yapmaları durumunda söz konusu anlaşma hüküm ve sonuç doğurmayacaktır. Bu nedenle, öğretide bir görüşe göre tarafların tahliye taleplerini mahkeme yerine tahkim yoluyla çözmek amacıyla tahkim sözleşmesi yapmaları ya da sözleşmeye tahkim hükmü koymaları geçersiz olacaktır⁹⁷. Buna karşın, öğretideki bir görüş uyarınca konut kiralari tahkime elverişli değildir; ancak işyeri kiralalarının tahkim yoluyla çözüme kavuşturulabilmesi mümkündür⁹⁸. Keza öğretideki benzer bir görüş uyarınca, her ne kadar konut kiralalarına ilişkin olarak tahkim yoluna gidilememesi isabetli olsa da kiracı tarafın tacir olduğu işyeri kiralalarının farklı şekilde değerlendirilmesi gerekir⁹⁹. Söz konusu görüş uyarınca, bir tacirin kiracı sıfatı taşıdığı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı tarafın zayıf ve korunmaya muhtaç taraf olduğunun kabulü gerçekçi olmayacağından, şayet taraflar sözleşmede tahkim şartı kararlaştırmışlarsa uyuşmazlıkların tahkim yolu ile çözülmesi mümkündür¹⁰⁰. Yine ilgili görüşe göre kira sözleşmesine ilişkin bazı hükümlerin emredici olması da tahkime elverişlilik açısından bir problem teşkil etmeyecektir; zira tahkimde de uyuşmazlık hukuk kuralları uygulanarak çözülecek ve hakemler gerektiği takdirde emredici hükümlere aykırı olan düzenlemelerin geçersizliğine karar vereceklerdir¹⁰¹. İkinci görüşün özellikle işyeri kiralari bakımından kiracı tarafın tacir olduğu durumda tahkimin uygulanabileceği konusunda isabetli olduğunun söylenebilmesi mümkündür. Ancak TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından tahliye ile ilgili hükümlerde açıkça emredici hükümlere yer verildiğinden, kiracı tarafın tacir olduğu işyeri kiralalarına ilişkin uyuşmazlıkların dahi tahkim yoluyla çözülmesi olası gözükmemektedir. Zira konu ile ilgili olarak yakın tarihli bir Yargıtay kararında, tarafların kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar açısından tahkime başvurmalarını açıkça yasaklayan bir hükmün bulunmadığını, ancak taraf iradelerine tabi olmayan ve özellikle konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından sınırlı sayıda ve

⁹⁶ Pekcanitez, Atalay, Özkes, **a.g.e.**, s. 68; Karslı, **a.g.e.**, s. 159; Atalı, Ermenek, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 163.

⁹⁷ Eren, **a.g.e.**, s. 424; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 644; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 313-314; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 617.

⁹⁸ Hatice Selin Pürselim, "Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. XXVII, S. 1, 2021, s. 509.

⁹⁹ Ziya Akıncı, **Milletlerarası Tahkim**, 6. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021, s. 104-105.

¹⁰⁰ Akıncı, **a.g.e.**, s. 107.

¹⁰¹ Akıncı, **a.g.e.**, s. 107-108.

emredici şekilde düzenlenmiş olan fesih ve tahliyeyle ilişkin uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığı değerlendirilmesi yapılmıştır¹⁰².

Görevli mahkemeye ilişkin açıklamalardan sonra yetkili mahkeme konusunun da incelenmesi gerekir. Yetki, bir davaya coğrafi açıdan hangi yerdeki görevli mahkeme tarafından bakılacağını belirtir¹⁰³. Aksine bir hüküm bulunmadıkça kural olarak bütün davalar için uygulanacak yetki kuralı genel yetki kuralı, ilgili mahkeme de genel yetkili mahkeme olacaktır¹⁰⁴. Genel yetkili mahkeme, HMK m. 6 hükmünde düzenlenmiştir. Hükümde, genel yetkili mahkemenin davada davalı sıfatını taşıyan gerçek ya da tüzel kişinin dava açıldığı zamanki yerleşim yeri mahkemesi olduğu ifade edilmiştir (HMK m. 6/f. I). Hükümün ikinci fıkrasında yerleşim yerinin TMK hükümlerine göre belirleneceği düzenlenmiştir (HMK m. 6/f. II). Gerçek kişiler açısından yerleşim yeri TMK m. 19 hükmünde, bir kişinin devamlı olarak kalma niyetiyle oturduğu yer olarak tanımlanmıştır. Tüzel kişiler bakımından ise yerleşim yeri, kuruluş belgesinde başka bir düzenleme mevcut olmadıkça tüzel kişinin işlerinin yönetildiği yer olarak belirlenmiştir (TMK m. 51). Dolayısıyla gereksinim nedeniyle tahliye davasında genel yetkili mahkeme, davanın açıldığı tarihte kiracının yerleşim yeri mahkemesidir.

HMK m. 10 hükmünde sözleşmeden kaynaklanan davaların sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilmesi düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi de tam iki tarafa borç yükleyen¹⁰⁵, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını ya da kullanılması ile yararlanılmasını kiracıya bırakma borcunun olduğu, kiracının ise karşılığında kira bedeli ödeme borcu olan bir sözleşmedir. Tahliye davası açısından ifa yerinin kiraya verenin kiralananı kullandırma borcuna konu olan kiralananın bulunduğu yer olduğu

¹⁰² Yargıtay 3. HD, 2023/4108 E., 2024/2037 K., 26.06.2024 T., “...Kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişliliğini açıkça engelleyen kanuni bir düzenleme yoktur...tahkime elverişli olup olmadığının tayininde...işin taraf iradelerine tabi olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir...kiraya veren ve kiracı iradelerine tabi olmayan kamu düzenine ilişkin olan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli olarak kabul edilmez. (Doğan Ağırman; Milli & Milletlerarası Tahkim, Ankara 20022, s.189) ...konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih ve tahliye sebepleri sınırlı sayıda ve emredici usule tabi olarak düzenlenmekle bu uyuşmazlıklarında tahkime elverişli olmadığı kabul edilir. (Ağırman, s.189) ...”, (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 13.08.2025.

¹⁰³ Karslı, **a.g.e.**, s. 195; Pekcanitez, Atalay, Özkes, **a.g.e.**, s. 72; Kuru, Aydın, **a.g.e.**, s. 61; Atalı, Ermenek, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 170.

¹⁰⁴ Kuru, Aydın, **a.g.e.**, s. 62; Atalı, Ermenek, Erdoğan, **a.g.e.**, s. 173.

¹⁰⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 236.

ve bu nedenle tahliye davasının kiralananın bulunduğu yer mahkemesinde de açılabilceği sylenelmelidir.

Tüzel kişilerle ilgili olarak HMK m. 14 hükmünde, tüzel kişinin bir şubesinin işleminden doğan davalarda, tüzel kişinin merkezinin yanı sıra, o şubenin bulunduğu yer mahkemesinin de yetkili olduğu düzenlenmiştir. Dolayısıyla, tahliyeye konu kiralanan, tüzel kişinin bir şubesi ise ve kira sözleşmesini şube yapmışsa o zaman söz konusu şubenin bulunduğu yer mahkemesinde tahliye davası aılabilecektir.

Kamu düzeninden olan ve taraflarca aksi düzenlenemeyecek olan görev kurallarının aksine yetki kuralları ile ilgili olarak taraflar belirli şartları sağlamak koşuluyla HMK hükümlerinde öngörülenden farklı düzenlemeler yapabilirler. HMK m. 17 hükmünde, bir uyuşmazlıkta tarafların tacir ya da kamu tüzel kişisi olmaları durumunda yapacakları bir sözleşme ile bir ya da birden çok mahkemeyi aralarında meydana gelmiş ya da gelebilecek uyuşmazlıklarla ilgili yetkilendirebilecekleri düzenlenmiştir. Yetki sözleşmesi mutlaka yazılı yapılmış olmalıdır (HMK m. 18/f. II). Yetki sözleşmesinin konusu tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri konular olmamalıdır (HMK m. 18/f. I). Yine, hakkında kesin yetki kuralı bulunan bir uyuşmazlık konusunda tarafların yetki sözleşmesi yapmaları mümkün değildir (HMK m. 18/f. I).

IV. Dava Açma Süresi

A. Mevcut Kiraya Veren

Mevcut kiraya verenin kiralanan gereksinim duyması halinde tahliye davasını hangi zaman zarfında açabileceği TBK m. 350 hükmünde düzenlenmiştir. Düzenleme uyarınca, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya veren belirli süreli sözleşmelerde sözleşme süresinin sonundan, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlere göre belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava açarak sözleşmeyi sonlandırma imkanına sahiptir. Belirsiz süreli sözleşmeler açısından bir aylık süre TBK m. 328 ve 329 hükümleri dikkate alınarak yerel adete göre belirlenen süre varsa bu sürenin sona ermesinden başlayacaktır. Yerel

adet bulunmaması halinde ise bir aylık dava açma süresi altı aylık kira dönemlerinin sonundan başlayacaktır¹⁰⁶.

B. Kiralananı Sonradan Edinen Kişi

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiralananı sonradan edinen kişiye kira sözleşmesini gereksinim nedeniyle sona erdirebilmesi için süre bakımından iki farklı imkân verilmiştir. Kiralananın sonradan edinilmesi durumunda edinen kişiye tanınan ilk imkân, kiralananı edinme tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya bildirimde bulunarak altı ay sonra kiralananın tahliyesi için dava açmaktır (TBK m. 351/f. I). Kira konusunu sonradan edinen kimseye tanınan bir diğer imkân ise gereksinim nedeniyle tahliye davasını sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde açmaktır (TBK m. 351/f. II).

TBK m. 351 hükmünde düzenlenmiş olan bildirim ve dava açma süreleri kamu düzenini ilgilendirdiği için hâkim tarafından resen dikkate alınır ve bu sürelere uyulmadan açılan tahliye davaları reddedilir¹⁰⁷. Öğretide bir görüşe göre kiralananı sonradan edinen kişinin, yazılı bildirimde kiralananın ne zaman boşaltılmasını istediğini belirtme zorunluluğu bulunmamaktadır¹⁰⁸. Ancak aksi görüşe göre hangi sürede tahliye için dava açılacağına da belirtilmesi gerekir¹⁰⁹.

1. Edinme Tarihinden İtibaren

Kiralananı sonradan edinen ve gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmek isteyen kişi, kiralananı edinme tarihinden itibaren bir ay içinde kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunmak kaydıyla sözleşmeyi altı ay sonra açacağı bir davayla sonlandırabilir (TBK m. 351/f. I). Bildirimde bulunması gereken kişi kiralananı iktisap eden kişidir¹¹⁰. TBK m. 351/f. I hükmünde belirtilen altı aylık süre öğretideki baskın

¹⁰⁶ Gümüş, **Kira**, s. 346-347; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 392; Kırmızı, **a.g.e.**, s. 390; Yargıtay 6. HD, 2014/11209 E., 2014/11683 K., 27.10.2014, (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 15.05.2025.

¹⁰⁷ Kanışlı, **a.g.m.**, s. 218; Yargıtay 3. HD, 2018/1051 E., 2018/2173 K., 08.03.2018 T, (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 07.04.2025; “...edinmeyi izleyen bir ay içerisinde bildirimin tebliği zorunlu olup...”, Yargıtay 6. HD, 2015/8404 E., 2015/8515 K., 15.10.2015 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 27.05.2025.

¹⁰⁸ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 395; Doğan, **a.g.e.**, s. 161; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 450.

¹⁰⁹ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 231.

¹¹⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 395.

görüş ve Yargıtay kararlarına göre kiralananın iktisap edildiği tarihten itibaren işlemeye başlar¹¹¹. Her ne kadar TBK m. 351/f. I hükmünde altı aylık dava açma süresinin kiralananın edinilmesinden itibaren başlayacağı düzenlenmiş olsa da öğretide sürenin kiracıya tahliye davası açılacağına dair bildirimin tebliğinden itibaren başlamasının kiracıyı korumak açısından daha isabetli olacağı şeklinde bir görüş de yer almaktadır¹¹².

İlgili hükümde kiralananı sonradan edinen kişinin kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunması gerektiği düzenlenmiştir. Buradaki bildirimin yazılı olması şartı geçerlilik şartıdır¹¹³. Dava hakkının kullanılabilmesi için yapılması gereken bildirimin amacı kiracının sözleşmenin sona ereceğinden haberdar olması ve hazırlıklı olmasının sağlanmasıdır. Bu nedenle bildirimde kiralananın edinilmiş olmasının yanı sıra kira sözleşmesinin sona erdirilmesine dair isteğin de ortaya konulması gerekir¹¹⁴.

TBK m. 351 hükmünün ilk fıkrasında kiraya verenin bildirimde bulunması ve dava açması için belirtilen sürelerin edinme tarihinden itibaren başlayacağı düzenlenmiştir. Bu nedenle kiralananın edinilme tarihi önem arz etmektedir. Konu ile ilgili olarak öğretide bir görüş, kira sözleşmesinin devrinin tapu siciline yapılan tescil ile gerçekleşeceğini kabul etmektedir¹¹⁵. Öğretideki bir diğer görüşe göre ise kira sözleşmesinin devri, tapu siciline tescilin yapılması şartıyla yevmiye defterine kayıt yapılan tarihte gerçekleşir¹¹⁶. TMK m. 1022/f. II hükmünde tescilin etkisi kanunen gerekli belgelerin tescil talebine eklenmesi ya da geçici tescilde belgelerin zamanında tamamlanması şartıyla yevmiye defterine kayıt tarihinden başlayacağı düzenlenmiştir. Bu nedenle, kira sözleşmesinin devrinin, tapu siciline tescilin yapılması şartıyla yevmiye defterine kayıt tarihinde gerçekleştiğinin kabulü kanaatimizce daha isabetli bir kabul olacaktır.

¹¹¹ Arpacı, **Kira Rehberi**, s. 115; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 328-329; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 219; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 640; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 448; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 396.

¹¹² Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 138; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 662-663.

¹¹³ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 328; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 394.

¹¹⁴ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 394-395; Gümüş, **Kira**, s. 359.

¹¹⁵ Şener, **a.g.e.**, s. 15.

¹¹⁶ Gümüş, **Kira**, s. 149; Çabri, **a.g.m.**, s. 174; Hayrunnisa Özdemir, "Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu", **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C: LXII, S. 1, 2013, s. 156.

Tescil dışı kazanımlarda ise mülkiyet, kazanıma neden olan olay gerçekleştiği anda kazanılır¹¹⁷. Örneğin miras yoluyla kazanmada kiralananın mülkiyeti, mirasbırakanın ölümü ile kazanılır¹¹⁸. Kiralananın, cebri icra yoluyla satıştan edinilmesi halinde de iktisap tescilden önce kazanılmış olup (TMK m. 705/f. II), bir aylık bildirim süresinin cebri icra yoluyla satıştan başlayarak hesaplanması gerektiği belirtilmiştir¹¹⁹. Üzerinde intifa hakkı kurulmuş bir kiralanda intifa hakkının sona ermesinden ötürü kuru mülkiyeti tam mülkiyete dönüşen malikin gereksinimi dolayısıyla tahliye davası açmasının mümkün olup olmadığı konusunda öğretide malikin bu durumda kira sözleşmesiyle bağlı olacağı, ancak onun adeta kiralananı sonradan edinen yeni malik gibi TBK m. 351 hükmüne tabi olacağı belirtilmiştir¹²⁰. Malikin kiracıya altı ay sonra tahliye davası açabilmek için bildirimde bulunması gereken zaman dilimi olan bir aylık bildirim süresinin ise intifa hakkının son bulmasından itibaren başlayacağı ifade edilmiştir¹²¹.

Bildirimde bulunmak için yeni malike tanınan bir aylık sürenin iktisap tarihi de dahil edilerek hesaplanacağı kabul edilmektedir¹²². Kiralanan henüz edinilmeden yapılan bildirim ise geçerli olmayacaktır¹²³. Öğretide yeni malikin yazılı bildirimini kiralananın iktisap tarihinden başlayarak bir ay içinde göndermiş olmasının yeterli olmadığı, bildirimin bu bir aylık süre içinde kiracının hakimiyet alanına da girmiş

¹¹⁷ Ayan, **a.g.m.**, s. 23.

¹¹⁸ Ayan, **a.g.m.**, s. 23.

¹¹⁹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 393.

¹²⁰ Mustafa Aksu, "Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu", **Prof. Dr. Özer Seliçi'ye Armağan**, Ankara, Seçkin, 2006, s. 45; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 447; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 393; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 230; Mustafa Aksu, "Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi'nin İntifa Konusu Taşınmazın İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Kiraya Verilmesi ve Daha Sonra İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Kira Sözleşmesinin Hukuki Akıbetine İlişkin 3.7.2003 Tarihli Kararının Değerlendirilmesi", **e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi**, S. 34, 2004, par. 29.

¹²¹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 447-448; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 230; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 393.

¹²² Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 448-449; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 394; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 230; Yargıtay da istikrarlı olarak bu yönde kararlar vermektedir: "...yeni malik...ihtiyacı için satın aldığı, kiralananı tahliye etmesini bildirmiştir...ihtarname iktisap tarihinden itibaren 1 ay içinde tebliğ edilmediğinden...süresinde açılmayan davanın reddine...", Yargıtay 3. HD, 2018/1051 E., 2018/2173 K., 08.03.2018 T.; Yargıtay 6. HD, 2014/9852 E., 2014/11118 K., 15.10.2014 T., (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 07.04.2025.

¹²³ Kanişlı, **a.g.m.**, s. 218; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 230; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 394.

olması gerektiği ifade edilmiştir¹²⁴. Ancak kiralananı sonradan edinen kişinin yazılı bildiriminin bir ay içinde kiracıya varacak biçimde tebliğinin yeterli olduğu ve kiralananı sonradan edinen kişiden kaynaklanmayan nedenlerle tebligatın geç yapılmasının sonucunun kiralananı sonradan edinen kişiye yüklenmemesi gerektiği de isabetle ifade edilmektedir¹²⁵. Kiracının yazılı bildirimin tebliğini geciktirmesi ya da engellemesi durumunda tebligatın vaktinde yapılmış olduğu kabul edilmelidir¹²⁶. Edinme tarihinden başlamak üzere bir aylık zaman dilimi içinde dava açacağına dair kiracıya bildirimde bulunan iktisap eden, kiralananı iktisap ettiği tarihten itibaren altı ay içinde sözleşmenin sona ermesi için dava açabilir¹²⁷.

Kiralananı sonradan edinen kişi, kiracıya gönderdiği yazılı bildirimde dava açmak için kiracıya altı aydan uzun bir süre tanıdığı takdirde, belirlemiş olduğu süre dolmadan dava açamaz¹²⁸. Şüphesiz, kiracı kiralananı boşaltmak için mutlaka altı aylık sürenin ya da yeni malikin bildirimde kendisine tanımış olduğu sürenin dolmasını beklemek zorunda değildir. Bildirimi alan kiracı kiralananı kendi isteğiyle bu sürelerden önce boşaltabilir¹²⁹. Öğretide, kiralananı sonradan edinen kişinin tahliye davası açmak için kiracıya yaptığı bildirimde altı aydan daha kısa bir süre tanınması halinde ise bildirimin geçersiz hale gelmeyeceği; ancak bildirimin iktisaptan altı ay sonrası için yapılmış olduğunun kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiştir¹³⁰. Bu halde ortada hukuki işlemin tahvilinin olup olmadığı tartışılabilir. Tahvil, geçersiz olan bir hukuki işlemin, farklı bir hukuki işlemin geçerlilik şartlarını karşılaması ve tarafların yapmış oldukları işlemin geçersiz olacağını bilselerdi geçerlilik şartlarını taşıyan işlemi yapmayı arzu edeceklerinin kabul edilebildiği durumda, sözleşmenin, geçerlilik

¹²⁴ Arpacı, **Kira Rehberi**, s. 114; Kanışlı, **a.g.m.**, s. 218; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 219, Doğan, **a.g.e.**, s. 164; Erzurumluoğlu, **Sona Erme**, s. 61; Gümüş, **Kira**, s. 359; Aydemir, **a.g.e.**, s. 215; Ayan, **a.g.m.**, s. 22; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 231.

¹²⁵ Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 639.

¹²⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 394.

¹²⁷ Davanın altı aylık süre dolmadan açılması halinde davanın süre şartı sağlanmadığından ötürü reddedilmesi kesin hüküm teşkil etmeyecektir. Bu nedenle iktisap edenin altı aylık süre dolduktan sonra tekrar dava açma hakkı saklı olacaktır. Bu doğrultudaki açıklamalar için bkz.: Gümüş, **Kira**, s. 360; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 396; Doğan, **a.g.e.**, s. 168.

¹²⁸ Doğan, **a.g.e.**, s. 161-162; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 395; Gümüş, **Kira**, s. 359; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 450; Kanışlı, **a.g.m.**, s. 220; “...ilk ihtarla 1.1.1997 tarihine kadar süre verildiğinden davanın da 1.1.1997 tarihinden sonra açılması icap eder...”, Yargıtay 6. HD, 1997/10410 E., 1997/10580 K., 15.12.1997 T., (Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 896).

¹²⁹ Kanışlı, **a.g.m.**, s. 221.

¹³⁰ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 395; Doğan, **a.g.e.**, s. 162.

şartlarını karşılayan işleme çevrilmesi olarak tanımlanabilir¹³¹. Tahvil, genel olarak sözleşmelerde mümkün olduğu kabul edilen ve sözleşmedeki tarafların iradeleri dikkate alınarak yapılacağı kabul edilen bir işlemdir. Ancak, bütün şartlarının mevcut olması durumunda tahvilin tek taraflı işlemlerde de mümkün olabileceği ifade edilmektedir¹³². Böyle bir durumda kiralananı sonradan edinen kişinin altı aydan daha kısa sürede dava açacağına dair bildirimının geçersiz olacağını bilseydi altı ay sonra dava açacağına dair bildirimde bulunacağının söylenebilmesi mümkündür. Öğretide, bildirimde altı aydan daha kısa bir süre verilmesi durumunda bildirimin geçersiz sayılmasındansa bildirimin altı ay sonrası için yapıldığının kabulünün arkasında hukuki işlemin tahvili düşüncesinin bulunduğu söylenebilir. Bu doğrultuda bir yaklaşım, bildirimin hepten geçersiz sayılmasından daha isabetli olacaktır. Zira bildirim açısından önemli olan husus, yeni malikin kiracıya tahliye davası açabilmesi için bir aylık süre içinde söz konusu bildirimini yapmış olmasıdır. Bildirimde tahliye davası açılacağına dair ifade açıkksa kiralananı sonradan edinen kişinin bildirimde kiracıya altı aydan daha kısa bir süre tanınması tahliye davası açabilmesi açısından bir değişiklik yaratmayacaktır. Zira her halde altı aylık süre dolmadan dava açmaya kalkışan yeni malikin tahliye davası reddedilecektir¹³³. Zaten yeni malikin tahliye davasını altı aydan daha önce açamayacağı TBK m. 351 hükmünde düzenlendiğinden, kiracı da bu hususu bilebilecek haldedir¹³⁴. Dolayısıyla, bildirimde her ne kadar TBK m. 351 hükmünde düzenlenen dava açma süresine riayet edilmemiş olsa da bildirimin içeriğinde kiralanana ihtiyaç duyulduğu ve tahliye edilmediği takdirde dava açılacağı belirtilmişse, edinme tarihinden itibaren bir ay gibi kısa bir süre içinde yapılması gereken bildirimin sırf bu husustan ötürü geçersiz sayılması isabetli bir tutum olmayacaktır.

¹³¹ Necip Kocayusufpaşaoğlu vd., **Borçlar Hukuku Genel Bölüm: Birinci Cilt**, 7. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017, s. 611; Selim Kaneti, **Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvili)**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1972, s. 2-3; M. Kemal Oğuzman, M. Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Cilt I**, 22. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2024, s. 187.

¹³² Oğuzman, Öz, **a.g.e.**, s. 188.

¹³³ Gümüş, **Kira**, s. 360; Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 872; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 368. Ancak reddedilen davanın, derdest olması ve kesin hüküm teşkil etmesi söz konusu değildir; bu nedenle altı aylık süre dolunca davanın tekrardan açılması mümkündür, bkz.: Gümüş, **Kira**, s. 360; Tunaboğlu, **a.g.e.**, s. 872; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 368.

¹³⁴ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 395.

Tahliye davasının TBK m. 351/f. I hükmünde belirtilen altı aylık süre dolduğu anda açılması zorunlu değildir¹³⁵. Öğretide genel olarak bu davanın kira döneminin sonuna kadar açılabilmesi kabul edilmektedir¹³⁶. Farklı bir görüşe göre ise davanın altı aylık sürenin dolmasından itibaren bir ay içinde açılması gerekir¹³⁷. Her halde burada dikkat edilmesi gereken husus, iktisap edenin, dava açma imkânı mevcutken uzun bir süre dava açmamasının, gereksiniminin gerçekliği ve samimiliği konusunda bir şüphe oluşturabileceğidir¹³⁸. Bu konuda öğretide davanın en geç önceki malikle yapılmış olan kira sözleşmesinin sonuna kadar açılması önerilmiştir¹³⁹.

2. Sözleşme Süresinin Bitiminden İtibaren

TBK m. 351/f. II hükmünde kiralananı sonradan edinen kişiye sözleşmenin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açarak gereksinim nedeniyle kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı tanınmıştır.

Sözleşmenin sona ermesinden itibaren bir aylık süre içinde dava açarak sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı özellikle kira sözleşmesinin süresinin bitmesine altı aydan daha az bir zamanın kaldığı durumlarda kiraya veren açısından avantajlı olacaktır¹⁴⁰. Kiralananı sonradan edinen kimse TBK m. 351 hükmünün ilk fıkrasına göre edinme tarihinden itibaren bir aylık süre içinde yazılı bildirimde bulunma süresini kaçırdığı takdirde de sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde dava açma imkanını kullanabilecektir¹⁴¹.

Kiralananı sonradan edinen kişi TBK m. 351/f. I hükmündeki imkânı kullanarak edinmeden itibaren bir ay içinde kiracıya bildirimde bulunup edinmeden

¹³⁵ Kanışlı, **a.g.m.**, s. 220; Yavuz, **a.g.e.**, s. 801.

¹³⁶ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 451; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 396-397; Yavuz, **a.g.e.**, s. 801. "...Davanın altı ayın sonunda...açılması şart olmayıp sözleşme sonuna kadar açılması mümkündür..." , Yargıtay 3. HD, 2017/9135 E., 2018/2167 K., 08.03.2018 T, (Çevrimiçi), karararama.yargitay.gov.tr, E.T: 07.04.2025; Yargıtay 6. HD, 2006/4938 E., 2006/6758 K., 13.06.2006 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 15.05.2025.

¹³⁷ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 329.

¹³⁸ Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 138; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 451; Kanışlı, **a.g.m.**, s. 220; Hayreddin Fırat Mehmetoğlu, **Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı**, İstanbul, On İki Levha, 2019, s. 207-208.

¹³⁹ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 451.

¹⁴⁰ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 398; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 642; Erzurumluoğlu, **Sona Erme**, s. 62; Tandoğan, **Borçlar Özel**, s. 139; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 222; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 663.

¹⁴¹ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 398; Tunçomağ, **a.g.e.**, s. 642.

altı ay sonra dava açacağını bildirmiş ise artık bu imkândan vazgeçip sözleşmenin sona ermesinden başlayarak bir ay içinde tahliye davası açamayacaktır¹⁴². Zira kiracı kendini söz konusu bildirimine göre ayarlamış, kiraya veren de o an için ihtiyacı bulunmadığını kabul etmiş durumdadır¹⁴³.

Öğretide bir görüşe göre, kiralananı sonradan edinen kişinin TBK m. 351/f. II hükmüne göre sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını kullanabilmesi yalnızca eski malikin kiraya veren sıfatına sahip olması durumunda mümkündür¹⁴⁴. Ancak aksi yöndeki görüşe göre böyle bir ayırım yapılmamalı, yeni malikin TBK m. 351 uyarınca dava açma hakkı bulunduğu durumlarda önceki malikin kiraya veren sıfatının bulunup bulunmaması önem taşımamalıdır. Zira TBK m. 351 hükmünde eski malikin kiraya veren sıfatına sahip olup olmamasıyla ilgili bir ayırım yapılmamıştır¹⁴⁵. Hükümde açıkça kiralananı sonradan edinen kişi denilmiş ve önceki malikin kiraya veren olup olmaması ile ilgili bir vurgu yapılmamıştır. Bu nedenle önceki malikin kiraya veren sıfatı taşıyıp taşıyamamasından bağımsız olarak kiralananı sonradan edinmiş kişiye TBK m. 351/f. II hükmü uyarınca tahliye davası açma imkânının tanınması isabetli olacaktır.

TBK m. 351/f. II düzenlemesinde kira sözleşmesinin sonundan başlayarak bir ay içinde dava açılabilmesi düzenlemesi dikkate alındığında belirsiz süreli sözleşmeler ile ilgili açık bir düzenleme yapılmamış olduğu görülmektedir. Bu konuda TBK m. 350 hükmünde olduğu gibi belirsiz süreli sözleşmelerde kira sözleşmesi ile ilgili genel hükümler uyarınca fesih dönemi ve fesih bildirimi ile ilgili sürelerle göre belirlenecek tarihten itibaren bir ay içinde dava açılabilmesi söylenebilmelidir. Zira Yargıtay da 2014 tarihli bir kararında belirsiz süreli sözleşmeler bakımından TBK m. 351 hükmü uyarınca sonradan edinme durumunda ihtiyaç iddiasına dayanarak açılacak davaların TBK m. 328 hükmünde fesih bildirimi için düzenlenen süreler dikkate

¹⁴² Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 646; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 398; Hatemi, Serozan, Arpacı, **a.g.e.**, s. 222.

¹⁴³ Erzurumluoğlu, **Sona Erme**, s. 62; Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 646; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 398.

¹⁴⁴ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 234.

¹⁴⁵ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 399.

alınarak belirlenecek tarihten başlamak üzere bir ay içinde açılması gerektiği yönünde karar vermiştir¹⁴⁶.

C. Dava Açma Süresinin Uzaması

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahliye davası yoluyla sona erdirilebilmesi için öngörülen dava açma süreleri, tahliye davasına ilişkin olan TBK m. 350-352 hükümlerinde düzenlenmiştir. Bununla birlikte, kanun koyucu, belirli şartları sağlaması koşuluyla kiraya verenin sahip olduğu dava açma süresinin uzamasına imkân vermiştir. Buna göre, kiraya veren tahliye davası açacağını en geç davanın açılması için kanunda belirtilmiş olan süre içinde kiracıya yazılı şekilde bildirirse, dava açma süresi bir kira yılı için uzamış sayılır (TBK m. 353). Dolayısıyla kiraya veren, sözleşmenin dava yoluyla sona erdirilmesi durumunda dava için öngörülen süre içinde dava açmak yerine dava açacağı yönünde kiracıya yazılı bildirimde bulunursa bir kira yılı içinde söz konusu davayı açabilecektir¹⁴⁷. Sözleşme süresinin sonundan itibaren bir aylık sürede bildirimle dava açma süresinin uzaması kabul edildiğine göre, kira sözleşmesinde öngörülmüş olan süre içerisinde yapılan bildirimin de evleviyetle dava açma süresini uzatacağı hususuna kanunun gerekçesinde açıkça yer verilmiştir¹⁴⁸. Dava hakkı doğduktan sonra davanın en geç ne zaman açılacağına dair açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte öğretide dava açma süresinin bir kira yılı uzaması ile ilgili olarak dava hakkı doğduktan neredeyse bir yıl sonra dava açan kiraya verenin ihtiyacının samimiliği ve gerçekliğinin sorgulanabileceği de ifade edilmiştir¹⁴⁹.

V. Tahliye Davası Sebeplerinin Sınırlı Olması

TBK m. 339 vd. hükümleri çoğunlukla kiracının korunması amacı ile düzenlenmiş olup, düzenlemeler bilhassa kiracının kiraya veren tarafından kolay bir şekilde kiralanandan çıkarılmasının engellenmesine yöneliktir¹⁵⁰. Bu nedenle TBK m.

¹⁴⁶ Yargıtay 6. HD, 2014/9852 E., 2014/11118 K., 15.10.2014 T., (Çevrimiçi), kararama.yargitay.gov.tr, E.T: 07.04.2025.

¹⁴⁷ Cevdet İlhan Günay, **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, Ankara, Yetkin, 2015, s. 1054; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 360.

¹⁴⁸ TBK Gerekçe, m. 352.

¹⁴⁹ Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 88; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 549-550.

¹⁵⁰ Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 314.

350 vd. hükümlerinde düzenlenmiş olan kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesi bakımından öngörülen tahliye sebepleri sınırlı sayıda düzenlenmiştir¹⁵¹. Zira “*Dava sebeplerinin sınırlılığı*” başlığını taşıyan TBK m. 354 hükmünde, kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesine dair hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla, örnek olarak TBK m. 350/f. I-b. 1 hükmünde sayılan kişilerden başka kişilerin ihtiyacı nedeniyle tahliye davası açılabileceği veya tahliye davası açma sürelerinin, TBK m. 353 hükmünde belirtilen durumlar haricinde uzatılabileceği kararlaştırılamaz¹⁵². Zira bu şekildeki düzenlemeler sözleşmenin dava ile sona erdirilmesinde kiracının aleyhine olacaktır. Böylece, kiraya veren yalnızca TBK m. 350, 351 ve 352 hükümlerinde düzenlenen sebepler dolayısıyla tahliye davası açabilir¹⁵³. Kanunda tahliye sebepleri sınırlı sayıda düzenlendiğinden, taraflar sözleşmede yeni tahliye sebepleri kararlaştıramazlar¹⁵⁴; kararlaştırsalar dahi bu sebepleri ileri sürerek tahliye davası açamazlar¹⁵⁵. Bununla birlikte, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, genel hükümlerde düzenlenen olağanüstü fesih sebeplerinin söz konusu olması durumunda da sona erdirilebilir¹⁵⁶. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralalarının sona erdirilmesine ilişkin özel hükümlere aykırı olmayan genel hükümlere göre sözleşmenin feshi hakkı kullanılabilir¹⁵⁷.

VI. Yeniden Kiralama Yasağı

TBK m. 350 ve 351 hükümlerinde kiraya verene gereksinimi sebebiyle kiralananın tahliyesini talep etme hakkı tanınmışsa da kiraya verenin söz konusu hakkını kötüye kullanmasının önlenmesi açısından TBK m. 355 hükmünde bir düzenleme öngörülmüştür¹⁵⁸. İlgili düzenleme uyarınca kiralanan gereksinimi olan kiraya veren, söz konusu gereksinim dolayısıyla kiralananın tahliyesini sağladığı takdirde, haklı sebep bulunmaksızın üç yıl boyunca kiralananı önceki kiracıdan başka

¹⁵¹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 642; Eren, **a.g.e.**, s. 424.

¹⁵² Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 314-315. Bu konuda başka örnekler için bkz: Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 360.

¹⁵³ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 359.

¹⁵⁴ Eren, **a.g.e.**, s. 424; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 642; Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 314; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 359.

¹⁵⁵ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 644; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 359.

¹⁵⁶ Eren, **a.g.e.**, s. 424; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 359.

¹⁵⁷ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 643; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 359.

¹⁵⁸ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 320.

birine kiraya veremez (TBK m. 355/f. I). Kanun koyucunun bu doğrultuda bir hüküm koymasındaki amacın, kiracıların çeşitli gerçek dışı iddialar ve yapay nedenlerden dolayı kiralananı tahliye edilmesinin önlenmesi, dolayısıyla kiraya verenin kötüniyetli davranışlarına izin verilmemesi olduğu kabul edilmektedir¹⁵⁹.

Kiraya verenin taşınmazı haklı sebep olmaksızın kiracı dışındaki birine kiralamasının yasak olduğu üç yıllık sürenin başlangıç tarihi önem arz etmektedir. Öğretide bir görüş, üç yıllık sürenin kiralananın boşaltılmasından itibaren başlayacağı yönündedir¹⁶⁰. Dolayısıyla söz konusu görüşe göre süre tahliyeyle ilişkin mahkeme kararının kesinleşmesinden itibaren değil, taşınmazın boşaltılmasından itibaren başlayacaktır¹⁶¹. Öğretideki bir diğer görüşe göre ise söz konusu süre kiraya veren ya da mahkeme tarafından kiracıya kiralananı boşaltması için bir süre verildiği takdirde bu sürenin bitiminden, verilen süre sona ermeden boşaltılmışsa boşaltılma tarihinden itibaren başlar¹⁶². Bu görüşe göre kiracıya kiralananı boşaltması için belli bir süre verilmediği takdirde ise üç yıllık süre kararın kesinleştiği tarihten itibaren başlar¹⁶³.

TBK m. 355 hükmünde öngörülmüş olan yeniden kiralama yasağı, kiraya verenin kiralanan gereksiniminin bulunması (TBK m. 355/f. I) veya taşınmazın yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması (TBK m. 355/f. II) hallerinde gündeme gelecektir. Dolayısıyla kiralananın TBK m. 355 hükmünde sayılmış sebeplerden başka sebeplerle tahliye edilmesi durumunda kiraya verenin kiralananı mutlaka önceki kiracıya kiralamak şeklinde bir zorunluluğu bulunmamaktadır¹⁶⁴.

İhtiyaç nedeniyle tahliye halinde kiralananın üç yıl süreyle kiracı dışında bir başkasına kiralınması yasağı, kiralamanın haklı sebebe dayanması halinde uygulanmaz. Diğer bir deyişle haklı sebep mevcutsa, kiraya veren tahliyeden itibaren üç yıl geçmeden de kiralananı bir başkasına kiralayabilir. Haklı sebep, kiraya verenin kiralananı önceki kiracıdan başka birine kiralama imkanını mülga GKHK m. 15

¹⁵⁹ Arpacı, **Kira Rehberi**, s. 135; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 373.

¹⁶⁰ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 362; Utku Saruhan, “Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S. 37, 2019, s. 366.

¹⁶¹ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 362; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 579.

¹⁶² Akyiğit, **a.g.e.**, s. 213.

¹⁶³ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 213.

¹⁶⁴ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 660.

hükmünde yer verilmiş olan mücbir sebep kavramına göre genişleten bir kavramdır¹⁶⁵. Hangi durumların haklı sebep teşkil edeceği, her somut olayın özelliğine göre hâkim tarafından takdir edilecektir¹⁶⁶.

Kiralananın üç yıl geçmeden, önceki kiracıdan başka birine kiralınması konusunda önem arz eden haklı sebep kavramının kimden kaynaklanması durumunda haklı sebep olarak değerlendirileceğine ilişkin olarak öğretide farklı görüşler mevcuttur.

Kimi yazarlar, kiralananın önceki kiracıdan başkasına kiralınabilmesi için gereken haklı sebebin yalnızca kiracıdan kaynaklanabileceğini savunmaktadır¹⁶⁷. Bu görüş uyarınca kiraya verenden kaynaklanan sebepler kiracı bakımından tekrardan kiralamaya engel oluşturmayaacağından haklı sebep olarak değerlendirilemez¹⁶⁸. Kiracıdan kaynaklanan haklı sebeplere kiracının tahliyeden sonraki üç yıllık sürede ölmüş olması, başka şehre taşınması gibi durumlar örnek gösterilmektedir¹⁶⁹. Ancak öğretide kiracının ölümü halinde yeniden kiralama için haklı sebebin oluşup oluşmayacağı konusunda TBK m. 356 hükmü uyarınca kural olarak sözleşmenin ölen kiracı ile aynı konutta oturanlar ya da onun ortakları ya da ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ile devam edeceği düzenlenmiş olduğundan bu durumda da yeniden kiraya verme yasağının devam etmesi gerektiği yönünde bir görüş de ileri sürülmüştür¹⁷⁰.

Öğretideki bir başka görüşe göre ise haklı sebep hem kiraya verenden hem de kiracıdan kaynaklanabilir¹⁷¹. Kiraya verenden kaynaklanan sebeplere öncelikle ihtiyaç sahibinin kiralananı artık ihtiyaç duymaması örnek verilebilir. Örneğin, kiraya verenin

¹⁶⁵ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 362; Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 659; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 211; Erzan Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, 7. bs., Ankara, Yetkin, 2017 (**Sözleşmeler**), s. 128; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 578; İbrahim Gül, "Eski Kiracıya Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu", **Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XXIII, S: 4, 2019, s. 110.

¹⁶⁶ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 659; Burcuoğlu, **Yenilikler**, s. 42; Günay, **a.g.e.**, s. 1057; Erzurumluoğlu, **Sözleşmeler**, s. 128; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 579; Hasan Özkan, **Borçlar Hukuku Tahliye Davaları: Kira**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2015, s. 553.

¹⁶⁷ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 659-660.

¹⁶⁸ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 659-660.

¹⁶⁹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 660.

¹⁷⁰ Akyiğit, **a.g.e.**, s. 212-213; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 402.

¹⁷¹ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 401; Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 474.

ihtiyaçları için tahliye davası açtığı yaşı ebeveynlerinin vefatı, kiraya verenin kendi ihtiyacından dolayı kiralananı tahliye ettirip bir süre oturduktan sonra tayininin çıkması gibi durumlar kiralananın tekrardan eski kiracısına kiralanamaması bakımından haklı sebep niteliği taşır¹⁷². Aynı şekilde kiraya verenin sağlık sorunları dolayısıyla kiralananı kullanamaması durumunda da yeniden kiraya verme yasağı son bulacaktır¹⁷³. Öğretide, kiralananın önceki kiracıya kiralama imkanının kalmaması da haklı sebep olarak değerlendirilmektedir¹⁷⁴. Önceki kiracıya kiralama imkanının kalmamasına örnek olarak kiralanda meydana gelen değişiklikler verilebilir. Deprem, sel gibi doğal afetler sonucunda kiralananın tamamen ya da ondan yararlanılmasını engelleyecek derecede zarara uğraması durumunda kiralananın önceki kiracıya kiralanmasının imkânsız olacağı söylenebilecektir¹⁷⁵.

Önceki kiracının, tahliyeden sonra başka bir taşınmazda oturmaya başlamış olmasının, ona tekrardan kiralama imkanının kalmadığı yönünde yorumlanmaması gerektiği de ifade edilmiştir¹⁷⁶. Zira kiracı, ortada bir neden yokken kendiliğinden kiralananı boşaltmamış, kiralananın tahliyesinin talep edilmesinden dolayı kullanmakta olduğu kiralandan ayrılarak başka bir yerde oturmaya veya iş yapmaya başlamıştır. Bu nedenle söz konusu görüş uyarınca, kiracı kiralandan çıkıp başka bir yerde oturmaya başlamış olsa ya da işini yürütse dahi kiralanan önceki kiracıya teklif edilmelidir.

TBK m. 355 hükmünde “*kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında*” ifadesine yer verilmiştir. Buradan hareketle bir görüş, söz konusu ifadede “*dava ya da takip sonucu boşaltma*” şeklinde bir kullanım bulunmadığından ötürü, kiracının, kiraya verenin ihtiyaç iddiasına inanarak kiralananı boşaltması durumunda yeniden kiralama yasağına ilişkin kendisini koruyan hükümden yararlanabilmesi gerektiğini savunur¹⁷⁷. Bu görüşe göre kiracının ancak dava ve icra takibiyle taşınmazı boşaltması durumunda tazminata hak kazanabileceği yönündeki

¹⁷² Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 373; Aydemir, **a.g.e.**, s. 208; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 401; Doğan, **a.g.e.**, s. 99; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 92; Gül, **a.g.m.**, s. 110-111.

¹⁷³ Gül, **a.g.m.**, s. 110-111; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 401; Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 373.

¹⁷⁴ Doğan, **a.g.e.**, s. 99; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 420.

¹⁷⁵ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 660; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 211.

¹⁷⁶ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 402.

¹⁷⁷ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 322.

Yargıtay uygulaması isabetli olmayacaktır¹⁷⁸. Zira pek çok kez kiracılar hem aleyhlerinde dava açılmasından çekindikleri için hem de yargılama masraflarından kaçınmak için kiraya verenin yazılı bildirimi veya açılan tahliye davasını kazanması üzerine cebri icrayı beklemeksizin taşınmazı boşaltma eğiliminde olmaktadır¹⁷⁹. Dolayısıyla, kiraya verenin gereksinimi bulunduğundan dolayı taşınmazın boşaltılmasını kiracıya yazılı şekilde bildirmiş olmasını yeniden kiralama yasağının uygulanabilmesi açısından yeterli saymak gerektiği ifade edilmektedir¹⁸⁰. Bu halde kiracının tazminat talep edebilmesi için kiralananın kendiliğinden çıkması ya da icra yoluyla tahliye edilmesi arasında fark bulunmadığının kabulü kiracıları korumak bakımından daha isabetli olacaktır¹⁸¹. Bu doğrultuda Yargıtay kararı da bulunmaktadır¹⁸². Nitekim kiracının tazminat hakkının mutlaka kiralananın cebri icra yoluyla boşaltılması şartıyla uygulanması taraflar arasındaki ihtilafları azaltmaktan çok artırma potansiyeli taşır¹⁸³. Kiraya verenin gereksinimine saygı göstererek kiralananın kendiliğinden çıkmış kiracının korunma ihtiyacının da en az icra yoluyla kiralananın tahliye edilen kiracı kadar bulunduğu kabulü gerekir¹⁸⁴. Bu nedenle şartları olduğu takdirde, kiraya verenin gereksinim iddiası ve tahliye talebi üzerine kiralananı kendiliğinden boşaltan kiracının da TBK m. 355/f. III hükmünde düzenlenmiş olan tazminatı talep edebileceğinin kabulü isabetli olacaktır.

Kiralananın önceki kiracıya kiralınması zorunluluğunun, kiralananın bedelsiz şekilde bir kimsenin kullanımına bırakılması durumunda gündeme gelip gelmeyeceği konusunda öğretide, bu değerlendirme yapılırken kiraya verenin bu halde kira bedeline benzer bir gelir elde edip etmemesinin ölçüt olarak dikkate alınabileceği ileri sürülmüştür¹⁸⁵. Bu halde kiralananın bedelsiz şekilde kullanılması ya da kiraya

¹⁷⁸ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 374; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 403; Gül, **a.g.m.**, s. 108; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 214.

¹⁷⁹ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 374; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 214; Saruhan, **a.g.m.**, s. 363.

¹⁸⁰ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 374; İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 403.

¹⁸¹ İnceoğlu, **Kira C: II**, s. 402; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 214; Doğan, **a.g.e.**, s. 103-104.

¹⁸² “... tahliye hükmüne karşın icraya başvurulmadan taşınmazı boşaltılması anılan yasa hükümlerinin uygulanmasından davalının bağışık tutulmasını gerektirmez...”, Yargıtay 4. HD, 2001/13394 E., 2002/4387 K., 08.04.2002 T., (Çevrimiçi), kazanci.com.tr, E.T: 15.05.2025.

¹⁸³ Huriye Reyhan Demircioğlu, “Türk Hukukunda Terkedilen ‘Kira Suçları’ Terkedilmeyen Yargıtay Uygulaması”, **Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C: XXVIII, No: 4, 2024, s. 40-41; Akyiğit, **a.g.e.**, s. 214.

¹⁸⁴ Burcuoğlu, **Tahliye**, s. 476; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 582.

¹⁸⁵ Gül, **a.g.m.**, s. 112.

veren bir menfaat elde etmemesi durumunda yine de tazminat ödemeye mecbur bırakılması isabetli olmayacaktır¹⁸⁶. Ancak, söz konusu konut ya da çatılı işyeri üzerinde kira sözleşmesine benzer şekilde kullanım sonucu doğuracak sınırlı aynı hak kurulması durumunda kira bedeline benzer bir gelir elde edileceğinden, böyle durumların söz konusu olması halinde de önceki kiracıya kiraya verme zorunluluğu bulunacaktır¹⁸⁷. Kiraya verenin ihtiyacı iddiası dolayısıyla tahliye edildikten sonra kiralananın bir üçüncü kişiye kullandırılması, ancak karşılığında bir bedel alınmaması durumunda kira bedeli benzeri bir gelirden bahsedilemeyeceğinden, bu durumda önceki kiracıya kiralama zorunluluğu ortadan kalkacaktır¹⁸⁸.

Belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinin gereksinim dolayısıyla sona erdirilmesinde kiralananın “*önceki kiracıdan başka bir kimseye*” kiraya verilmesindeki “*başka kişi*” ifadesinden, gereksinim iddiası kabul edilen kişiler dışındaki bir kişiye kiraya verilmesinin anlaşılması gerekir¹⁸⁹. Bu nedenle kiraya verenin kiralananı kendisinin veya TBK m. 350 ve 351 hükümlerinde sayılan yakınlarının ihtiyacı dolayısıyla tahliye ettirmesi ve kiralananı kendisinin ya da lehine kiralananın sağlandığı yakınının kullanması, yeniden kiralama yasağını ihlal etmeyecektir¹⁹⁰.

TBK m. 355/f. III hükmü uyarınca kiralanan gereksinim amacıyla tahliye ettirildikten sonra henüz üç yıl geçmemişken haklı sebep olmaksızın önceki kiracı dışında birine kiralanırsa, kiraya veren eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlü olacaktır. Hükümde öngörülen yaptırımın niteliğine ilişkin öğretilerde çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Öğretilerdeki bir görüşe göre yaptırım kanuni bir cezai şart niteliğindedir¹⁹¹. Öğretilerdeki bir diğer görüşe göre ise söz konusu yaptırım bir medeni

¹⁸⁶ Saruhan, **a.g.m.**, s. 365.

¹⁸⁷ Gül, **a.g.m.**, s. 112.

¹⁸⁸ Gül, **a.g.m.**, s. 112; Saruhan, **a.g.m.**, s. 355. Tahliyenin gerçekleşmesinden sonra kiralananın boş bırakılmasının da yeniden kiralama yasağına aykırılık oluşturmayacağı yönünde bkz: Saruhan, **a.g.m.**, s. 355.

¹⁸⁹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 658-659; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 91; Gül, **a.g.m.**, s. 112.

¹⁹⁰ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 658-659.

¹⁹¹ Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 324; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 581.

hukuk cezasıdır¹⁹². Zira ödenmesi gereken tazminat hem önceki kiracının zararının karşılanması hem de kiraya vereni kiracıyı çıkartmaktan caydırmayı sağlama amacı taşır¹⁹³. TBK m. 355/f. III hükmü ile hukukumuzda tazminatın zararın miktarını aşamayacağı yönündeki genel ilkeden farklı bir kural öngörülmüştür¹⁹⁴. Dolayısıyla, uğradığı zarar daha az olsa dahi kiracı yine de en az son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedeline hak kazanır¹⁹⁵. Kiracı, bir yıllık kira bedelini aşan zararı olması durumunda zararını ispat ederek kiraya verenden talep edebilecektir¹⁹⁶. Zira söz konusu bir yıllık kira bedeli, tazminatın alt sınırıdır, dolayısıyla hâkim bu miktardan daha yüksek bir tazminata da hükmedebilir¹⁹⁷. Kiraya verenin üçüncü kişi ile yapmış olduğu kira sözleşmesi ise geçerli olacaktır; zira TBK m. 355/f. III hükmünde yaptırım olarak yalnızca tazminatın düzenlenmesi ve sözleşmelerin nisbiliği ilkesi göz önünde bulundurulduğunda bu sonuca ulaşılabilecektir¹⁹⁸. Nitekim TBK m. 355/f. I hükmündeki “*kiralayamaz*” ifadesi, kiraya verenin üç yıllık süre içinde önceki kiracı dışında biriyle yapacağı kira sözleşmesinin geçersizliğini değil, kiraya verenin söz konusu davranışının önceki kiracıya karşı kanundan doğan bir borcuna aykırı davranmış olduğunu gösterir¹⁹⁹.

Kiraya verenin tahliyeden sonra üç yıllık süre dolmamışken haklı sebep olmaksızın kiralananı bir başkasına kiralaması halinde kiracının tazminat isteme hakkının mülga GKHK m. 15 hükmüne oranla daha işlevsel bir yaptırım olduğu öğretide isabetle belirtilmiştir²⁰⁰. Gerçekten de kiracıların, kiraya verenin hapis cezasıyla karşı karşıya kalmasından ziyade elde edebilecekleri tazminatı takip etmeleri daha olası görünmektedir. Taraflar arasındaki uyuşmazlık özel hukuk uyuşmazlığı olduğundan, mülga GKHK m. 16 hükmünde öngörülmüş olan hapis cezasının ortadan kaldırılması öğretide olumlu bir yaklaşım olarak değerlendirilmiş²⁰¹; bununla beraber

¹⁹² Gümüş, **Borçlar Özel**, s. 315; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 402 Nihat Yavuz, **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku**, 7. bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s. 888; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 93.

¹⁹³ Saruhan, **a.g.m.**, s. 372.

¹⁹⁴ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 402.

¹⁹⁵ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 403.

¹⁹⁶ Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 363; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 402; Özdoğan, Oymak, **a.g.e.**, s. 581; Akgün Akay, **a.g.e.**, s. 93.

¹⁹⁷ Zevkliler, Gökyayla, **a.g.e.**, s. 374; Kılıçoğlu, **a.g.e.**, s. 324; İncoğlu, **Kira C: II**, s. 402.

¹⁹⁸ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 660; Yavuz, Acar, Özen, **a.g.e.**, s. 363.

¹⁹⁹ Yavuz, **a.g.e.**, s. 887.

²⁰⁰ İncoğlu, **Kira C: II**, s. 402; Akkanat, **a.g.m.**, s. 271.

²⁰¹ Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 658.

TBK m. 355/f. III hükmünde öngörülen para cezasının üç yıllık kira bedeli değil de bir yıllık kira bedeli olarak düzenlenmesi kimi yazarlarca geriye gidiş olarak değerlendirilerek, yerinde görülmemiştir²⁰².



²⁰² Aydoğdu, Kahveci, **a.g.e.**, s. 658.

SONUÇ

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin hükümler Türk Borçlar Kanunu'nda özel olarak düzenlenmiştir. Gerek konut gerek çatılı işyeri kavramı TBK hükümlerinde açıkça düzenlenmemiştir. Öğretide ise kavramların çerçevesine ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Genel olarak taşınmazların konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine tabi olması yönünde görüş birliği bulunmakta iken, öğretide taşınır yapılara da söz konusu hükümlerin uygulanabileceği yönünde görüşler de ileri sürülmüştür.

Kira sözleşmesinin konusunu niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş bir taşınmazın oluşturduğu sözleşmelerde sözleşmenin süresinin altı ay ya da daha kısa olması halinde ilgili sözleşmelere TBK'nın konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı düzenlenmiştir.

Çalışmada konut ve çatılı işyeri kiralarının sona erme şekillerinin her birine yer verilmeyip, bildirim ve tahliye davası yoluyla sona erme halleri incelenerek çalışma kapsamı daraltılmıştır. Belirli süreli sözleşmelerde sözleşmenin kiraya veren tarafından bildirim yoluyla sona erdirilmesinde on yıllık uzama süresinin ne zaman başlayacağı öğretideki farklı yöndeki görüşlerden ve yargı kararlarından yararlanılarak incelenmeye çalışılmıştır. Söz konusu on yıllık uzama süresi bir görüşe göre tarafların sözleşmede kararlaştırmış oldukları kira süresinin sona ermesinden itibaren başlar. Öğretideki bir başka görüşe göre ise on yıllık uzama süresinin başlangıcı, kira sözleşmesinin kurulduğu andır.

Kiralanana konut olarak gereksinim duyulması, gereksinim sahibinin halihazırda kirada oturması, sağlığının kiralanana taşınmasını gerektirmesi, başkalarıyla oturması ya da kiralananın onun için daha elverişli olması gibi nedenlerden kaynaklanabilmektedir. Yazlık gereksinimi bakımından özellikle son yıllarda yazlık gereksiniminin konut gereksiniminin bir uzantısı olduğu ve dolayısıyla devamlı bir gereksinim olduğu yönünde yargı kararlarının bulunduğu görülmüştür.

Kişinin işyeri gereksinimi ile dava açması halinde hem kişinin hem kiralananın yapılacak işe uygunluğunun değerlendirilmesi gereklidir. Kiralananda yapılmak istenen mesleğin icrasının ancak bir ruhsatla yapılabilecek olması durumunda gereksinim sahibinin ilgili ruhsata sahip olması gerekir. İşin yapılacağı yer bakımından ruhsat alınması gereken durumlarda yargı kararlarında işin kiralananda yapılmasının uygun olup olmadığına bilirkişi aracılığıyla keşif yapılarak karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

TBK hükümlerinde kiralanana gereksinim duyacak kişinin gerçek ya da tüzel kişi olması konusunda net bir ayırım yapılmamıştır. Öğretide ise tüzel kişilerin işyeri gereksinimi dolayısıyla kiralananın tahliyesi davası açabilecekleri genel olarak kabul edilmekteyken, tüzel kişilerin konut gereksiniminin mevcut olup olmayacağı konusunda görüş birliği bulunmamaktadır.

Kiralananı sonradan edinen yeni malik kiralanana duyduğu gereksinim dolayısıyla tahliye davası açabilir. Kiralananın mülkiyetinin muvazaalı şekilde devredilmesi durumunda kiracının muvazaa iddiası ile tescilin yolsuzluğunu ispatlayarak tahliye davasını önleyebileceği görüşü ileri sürülmüştür. Ancak kiracılık hakkı bir ayni hak olmadığından kiracının tescilin yolsuz olduğuna ilişkin bir dava açması mümkün değildir. Yargı kararlarında, tahliye davalarında muvazaa iddiasının dinlenmeyeceği yönünde istikrarlı bir uygulama mevcuttur.

Kiralanana duyulan gereksinim gerçek ve samimi olmalıdır. Gereksinimin gerçek ve samimi olup olmadığına TMK m. 4 hükmü uyarınca hâkim karar verir. Gereksinim, kira sözleşmesi kurulduktan sonra ortaya çıkmış olmalıdır. Kısa süreli, geçici bir gereksinim tahliyeyi gerektirmemektedir; ancak gereksinimin sürekli olduğunun kabulü için kiralananın mutlaka her gün kullanılması da aranmamaktadır.

Tahliye davası sonucunda kira sözleşmesi ancak mahkeme tarafından kiralananın tahliyesine karar verilmesi ve tahliye kararının kesinleşmesi ile sona erer.

TBK m. 350 hükmüne göre tahliye davasını kiraya veren açabilir. Kiraya verenin ilgili hükümde sayılan yakınlarının gereksinimi dolayısıyla da dava açılması mümkündür, ancak bu durumda davacı sıfatına kiraya veren sahip olabilir. Öğretide

ve yargı kararlarında kiraya verenin yanı sıra kiraya veren sıfatı taşımasa dahi kiralananın malikinin de gereksinim nedeniyle tahliye davası açma hakkı bulunduğu kabul edilmektedir.

Kiralananı sonradan edinen kişi kiralananı kendisi ya da eşi, altsoyu, üstsoyu ya da kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu kimseler için kullanma zorunluluğu duyması halinde tahliye davası açabilir. Kira sözleşmesi kurulduktan sonra kiralanan üzerinde üçüncü kişi lehine kiracının hakkını etkileyen bir ayni hak kurulması durumunda kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümler kıyasen uygulanır. Bu nedenle öğretide intifa, oturma ve üst hakkı bakımından bu hakların kullanımının kiracının hakkıyla bağdaşmayacağından hareketle kiralananın el değiştirmesine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması gerektiği belirtilmiştir.

Tahliye davasında davalı taraf kiracıdır. Birden fazla kiracının bulunması halinde dava hepsine karşı açılmalıdır; bu halde kiracılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunur. Kiracı ile birlikte yaşayan, ancak kira sözleşmesine taraf olmayan kişilere karşı dava açılamayacaktır.

Tahliye davalarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir. Öğretide tahliye davaları bakımından tahkime başvurulamayacağı yönünde bir görüş bulunmakla birlikte; konut kiralalarının tahkime elverişli olmadığı ancak özellikle kiracı tarafta bir tacirin bulunduğu işyeri kiralalarında tahkim yolunun açık olduğunu savunan bir görüş de bulunmaktadır.

TBK m. 350 hükmüne göre dava açma süresi belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonundan, belirsiz süreli sözleşmelerde ise kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uyarınca fesih dönemine ve fesih bildirimi bakımından düzenlenmiş sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir aydır.

Kiralananı sonradan edinen kimse edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde kiracıya yazılı bildirimde bulunması şartıyla altı ay sonra tahliye davası açabilir. Söz konusu altı aylık sürenin kiralananın iktisap edildiği tarihten itibaren başlayacağı kabul edilmekle birlikte, sürenin kiracıya yapılmış olan bildirimin tebliğinden itibaren başlaması gerektiği de ileri sürülmüştür. Altı aylık süre bakımından önem arz eden bir

başka durum da kiralananın edinilme zamanıdır. Bir görüşe göre kiralanan tescil tarihinde edinilmiş olur; bir başka görüşe göre ise edinim, tapu siciline tescilin yapılmış olması şartıyla yevmiye defterine kayıt yapılan tarihte gerçekleşmiş olur. Tescil için gereken belgelerin isteme eklenmesi ya da geçici tescil durumunda belgelerin zamanında tamamlanması şartıyla tescilin etkisi yevmiye defterine kayıtlı başlayacağından, edinimin yevmiye defterine kayıt tarihinde gerçekleştiği kabul edilmelidir. Kiracıya gönderdiği yazılı bildirimde dava açmak için altı aydan daha uzun bir süre tanıyan yeni malik, belirttiği süre dolmadan dava açamaz. Bu imkânın yanında, yeni malik sözleşme süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde tahliye davası açma imkanına sahiptir.

Kiraya verenin tahliye davası açması için düzenlenen sebepler sınırlı sayıdadır. Bu nedenle tarafların anlaşarak TBK’da düzenlenmemiş tahliye sebepleri kararlaştırmaları mümkün değildir.

Kiralananın gereksinim dolayısıyla tahliye edilmesi durumunda kiralanan haklı sebep olmaksızın üç yıl boyunca önceki kiracı dışındaki bir kimseye kiralanamaz. Bir görüşe göre kiraya verenin gereksinim iddiasını ileri sürmesi üzerine kiralananı kendiliğinden boşaltan kiracının da tazminata hak kazanması gerekir. Ancak Yargıtay uygulaması, kiracının kiralananı ancak dava ve icra takibi sonucunda tahliye etmesi durumunda tazminata hak kazanabileceği yönündedir. Oysa kiralananın herhangi bir problem oluşturmada ya da kesinleşen hüküm sonucunda kiralananın icra yoluyla boşaltılmasını beklemeden çıkan kiracının da en az dava yoluyla hakkını aramış olan kiracı kadar korunması gerekir.

Kiracının gereksinim amacıyla kiralananın tahliye ettirilmesinin ardından haklı sebep bulunmaksızın üç yıl geçmeden önceki kiracı dışında bir kişiye kiralınması durumunda kiraya veren, önceki kiracıya son kira yılındaki bir yıllık kira bedelinden az olmayacak miktarda tazminat ödemekle yükümlü olur. Bu şekilde bir düzenleme kiraya verene hapis ve para cezası öngören mülga GKHK m. 16 hükmüne oranla daha işlevseldir. Ancak tazminat miktarının üç yıllık kira bedelinden bir yıllık kira bedeline indirilmesi bir geriye gidiş olarak değerlendirilmiştir.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesiyle İlgili Değişiklikler”, **Hukuk Biliminin Güncel Sorunları III. Uluslararası Kongre Bildiri Kitabı Cilt 2 (Özel Hukuk)**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2012, s. 15-33.
- Acar, Faruk : **Aile Hukukumuzda Aile Konutu, Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı**, 6. bs., Ankara, Seçkin, 2021, (**Aile Konutu**).
- Acar, Faruk : **Kira Hukuku Şerhi**, 4. bs., İstanbul, Beta, 2017, (**Şerh**).
- Acemoğlu, Kevork : “Kiraya Veren Söleşmede Yazılı Şarta Rağmen Yılbaşında Değil de Aybaşlarında Ödenen Kirayı Sesini Çıkarmadan Kabul Etmesi Durumunda Sonradan Temerrüt Yüzünden Dava Açması Mümkün Olabilir mi?”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, C. XXXII, S. 1, 1966, s. 360-365.
- Aday, Nejat : **Taşınmaz Mülkiyetinin Naklinde Muvazaa**, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları, 1992.

Akçaal, Mehmet

: “Yargıtay Uygulaması Işığında Yazılı Tahliye Taahhüdü ve Çözüm Önerileri”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XII, S. 2, 2022, s. 949-979.

Akgün Akay, Merve

: **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri**, Ankara, Seçkin, 2017.

Akıncı, Şahin

: “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C: LVII, S. 3, s. 33-50.

Akıncı, Ziya

: **Milletlerarası Tahkim**, 6. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2021.

Akıntürk, Turgut/

Ateş, Derya

: **Türk Medeni Hukuku: Aile Hukuku**, 25. bs., y.y., Beta, 2024, (**Aile Hukuku**).

Akkanat, Halil

: “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler**, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, İstanbul, On İki Levha, 2012, s. 261-272.

Aksu, Mustafa

: “Taşınmazlarda İntifa Hakkı Kurulmadan Önce ya da İntifa Süresince Yapılmış Kira Sözleşmesinin İntifa Hakkının Sona Ermesiyle Birlikte Hukuki Durumu”, **Prof. Dr. Özer**

Seliçi'ye Armağan, Ankara, Seçkin, 2006, s. 41-81.

Aksu, Mustafa

: “Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi’nin İntifa Konusu Taşınmazın İntifa Hakkı Sahibi Tarafından Kiraya Verilmesi ve Daha Sonra İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Kira Sözleşmesinin Hukuki Akıbetine İlişkin 3.7.2003 Tarihli Kararının Değerlendirilmesi”, **e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi**, S. 34, 2004.

Akyiğit, Ercan

: **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi**, y.y., Seçkin, 2012.

Altınkan, Onur

: “7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Dair Kanun Çerçevesinde Konutların Kısa Süreli Kiralanması”, **Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. VI, S. 2, 2024, s. 2129-2183.

Altınok Ormancı, Pınar

: “Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: ‘Satım Kirayı Bozmaz’ İlkesinin Sonuçları”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, S. 24, 2013, s. 125-141.

Altuntop, Merve

: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yazılı Tahliye Taahhüdü

- Sebebiyle Tahliye”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S. 19, 2014, s. 517-542.
- Aral, Fahrettin/
Ayrancı, Hasan : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 16. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2023.
- Armutcuoğlu, Can Yalçın : “Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. XVII, S. 1-2, 2011, s. 413-436.
- Arpacı, Abdülkadir : **Kira Hukuku ve Uygulaması (Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi)**, İstanbul, Temel Yayınları, 2002.
- Arpacı, Abdülkadir : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?”, **Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. V, S. 2, İstanbul, 2008, s. 3-7.
- Arslan, Merve : “Kira Sözleşmesinde Alt Kira”, **Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. I, S. 1, s. 109-143.
- Arslan, Ramazan/
Yılmaz, Ejder/
Taşpınar Ayvaz, Sema/
Hanağası, Emel : **Medeni Usul Hukuku**, 10. bs., Ankara, Yetkin, 2024.

- Atalı, Murat/
Ermenek, İbrahim/
Erdoğan, Ersin : **Medeni Usul Hukuku**, 6. bs., Ankara, Yetkin, 2023.
- Ayan, Nurşen : “Kira Konusu Taşınmazın İhtiyaç Nedeniyle Tahliye Ettirilmesi”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XV, S. 2, 2007, s. 11-24.
- Ayanoğlu Moralı, Ahu : “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi (TBK m. 347-349)”, **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Cilt – 4,5 (Madde 207-392)**, 3. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s. 3399-3459.
- Ayar Birkin, Zeynep : **Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Taraf Değişiklikleri**, Ankara, Seçkin, 2019.
- Aydemir, Efrail : **Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku**, 3. bs., Ankara, Seçkin, 2016, (Eser).
- Aydemir, Efrail : **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016, (Kira).
- Aydın, Gülşah Sinem : **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327 – 333)**, İstanbul, On İki Levha, 2013.
- Aydın Özdemir, Elif : “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş

Taşınmazların Kiralanması”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, C. XIX, Özel Sayı, 2017, s. 1523-1547.

Aydoğdu, Murat/
Kahveci, Nalan

: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku**, 5. bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2021.

Ayhan, Fatma

: **İdarenin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinin Hukuki Rejimi**, İstanbul, On İki Levha, 2013.

Barlas, Nami

: “Yeni Borçlar Kanunu Tasarısının Getirdikleri”, **Makalelerim Cilt: I**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008, s. 263-270.

Barlas, Nami

: “Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları”, **Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan**, Ankara, Seçkin, 2004, (Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü).

Bayram, Aziz Erman

: “Birlikte Kira”, **Ankara Barosu Dergisi**, C. LXXVII, S. 1, 2019, s. 89-154.

Birinci 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. VIII, S. 2017, s. 137-158.

Burcuoğlu, Haluk

: “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, **Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan**, ed.: Derya Ateş, Alper Bulur, y.y., Beta, 2008, **(Yenilikler)**.

Burcuoğlu, Haluk

: **Uygulama ve Öğretide Örneklerle Özel Hukukta I Quo Vadis II Nihayet**, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, **(Quo Vadis)**.

Burcuoğlu, Haluk

: **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1993, **(Tahliye)**.

Buz, Vedat

: **Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar**, Ankara, Yetkin, 2005.

Ceran, Mithat

: **Kira Sözleşmeleri Tahliye ve Tesbit Davaları**, Ankara, Yetkin, 2015.

Çabri, Sezer

: “Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesinin veya Üçüncü Kişinin Kiralanan Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmasının Sözleşmeye Etkisi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. XVIII, S. 3, s. 163-199.**

- Çamur, Ekinsu : “Otel Konaklama Sözleşmeleri”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2020.
- Çınar, Ömer : “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Göre Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye”, **Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan II**, ed.: Talat Canbolat, İstanbul, Beta, 2010, s. 1357-1372.
- Delipınar, Yusuf Can : **Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, İstanbul, On İki Levha, 2016.
- Demircioğlu, Huriye Reyhan : “Türk Hukukunda Terkedilen ‘Kira Suçları’ Terkedilmeyen Yargıtay Uygulaması”, **Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XXVIII, S. 4, 2024, s. 3-50.
- Doğan, Murat : **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2011.
- Doğu, Hakkı Mert : “Konut veya Çatılı İşyerlerinin İhtiyaç Sebebiyle Tahliyesindeki Arabuluculuk Sürecinin TBK’nin 355. Maddesine Etkisi”, **Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. X, S. 2, 2024, s. 373-387.
- Doğu, Hakkı Mert : “Turizm Amaçlı Konut Kirası Sözleşmesi”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi**

Dergisi, C. XIX, S. 2, 2024, (Turizm), s. 609-633.

Erdoğan, Celal

: Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, 10. bs., Ankara, Seçkin, 2000.

Erdoğan, Hasan

: Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010.

Eren, Fikret

: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. bs., Ankara, Legem Yayınevi, 2023.

Ertaş, Şeref

: “İş Yeri İhtiyacı Nedeniyle Kiralananın Tahliyesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Şükrü Postacıoğlu’na Armağan, İzmir, Döner Sermaye İşletmesi Yayınları, 1997, s. 37-46.

Erzurumluoğlu, Erzan

: Sözleşmeler Hukuku: Özel Borç İlişkileri, 7. bs., Ankara, Yetkin, 2017 (Sözleşmeler).

Erzurumluoğlu, Erzan

: Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 1973 (Sona Erme).

Feyzioğlu,

Feyzi Necmeddin

: Borçlar Hukuku İkinci Kısım: Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri C: I), 4. bs., İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1980.

Genç Arıdemir, Arzu

: “Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kira Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip Gelmeyeceği Sorunu”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi**, C. VIII, S. 95-96, 2012, s. 125-158.

Göçüm, Olcay

: **Kira Hukuku**, 3. bs., y.y., Adalet Yayınevi, 2022.

Gökyayla, K. Emre

: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, **Yaşar Üniversitesi E-Dergisi**, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C. VIII, S. Özel, 2013, s. 1203-1251, (Uygulama Alanı).

Gül, İbrahim

: “Eski Kiracıya Yeniden Kiraya Verme Zorunluluğu”, **Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XXIII, S. 4, 2019, s. 99-119.

Güleş, Bedia

: “Ofis Sözleşmeleri”, **Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. IV, S. 2, 2021, s. 551-576.

Gümüş, Mustafa Alper

: **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 5. bs, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020, (Borçlar Özel).

- Gümüş, Mustafa Alper : “Kiracı ve Kiraya Veren Arasında Bir Gerilim Kaynağı Olarak Belirli Süreli Konut veya Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenın Sahip Olduğu Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirme Hakkı” (TBK M. 347/I c. 3), **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi**, C. XI, S. 145-146, 2016, s. 119-142.
- Gümüş, Mustafa Alper : “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Günay, Cevdet İlhan : **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, Ankara, Yetkin, 2015.
- Gündoğdu, Süleyman Burak : “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”, **Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi**, C. VI, S. 2, 2023, s. 851-880.
- Günel, Mustafa Cahit : “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Mecmuası**, C. LXXII, S. 1, 2014, s. 831-850.
- Güneş Sefil, Kübra Nur : “Türk Borçlar Kanunu’nun 350. Maddesi Kapsamında Kiraya Verenden Kaynaklanan İhtiyaç Sebebiyle Konutun Dava Yoluyla Tahliyesi”, **Süleyman Demirel Üniversitesi**

Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIII, S. 1, 2023,
s. 873-900.

Hatemi, Hüseyin/
Serozan, Rona/
Arpacı, Abdülkadir

: **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, İstanbul, Filiz
Kitabevi, 1992.

Hekim, Aylin

: **Konut ve Çatılı İşyeri Kira
Sözleşmelerinin Bildirim Yoluyla Sona
Ermesi (TBK m. 347)**, İstanbul, On İki Levha,
2019.

İnceoğlu, M. Murat

: **Kira Hukuku: Cilt I**, İstanbul, On İki Levha,
2014, **(Kira C: I)**.

İnceoğlu, M. Murat

: **Kira Hukuku: Cilt II**, İstanbul, On İki
Levha, 2014, **(Kira C: II)**.

Kaneti, Selim

: **Hukuki İşlemlerin Çevrilmesi (Tahvili)**,
İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1972.

Kanışlı, Erhan

: “Kira Sözleşmesinin TBK M. 351’e Göre
Feshedilmesi Nedeniyle Kiracının Eski
Malikten Tazminat Talebi”, **Yeditepe
Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.
XIX, Özel Sayı, 2022, s. 199-262.

Karabağ Bulut, Nil

: **Medeni Kanunun 23. Maddesi
Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme
Özgürlüğüne Etkisi**, İstanbul, On İki Levha,
2014.

- Karahasan, Mustafa Reşit : **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C. IV**, İstanbul, Beta, 2004.
- Karslı, Abdurrahim : **Medeni Muhakeme Hukuku**, 5. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. : **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 5. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2023.
- Kırmızı, Mustafa : **6098 Sayılı Yasada Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip/
Hatemi, Hüseyin/
Serozan, Rona/
Arpacı, Abdülkadir : **Borçlar Hukuku Genel Bölüm: Birinci Cilt**, 7. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017.
- Köstekçi, Yaşar : **Borçlar Hukuku ve Anayasa'ya Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi Tahliyeden Korunma Önlemleri**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014.
- Kuntalp, Erden : **Karışık Muhtevalı Akit**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1971.
- Kurşat, Pelin : **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017.

- Kuru, Baki/
Aydın, Burak : **Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, 5. bs., y.y., Yetkin, 2021.
- Mehmetoğlu, Hayreddin Fırat : **Kiralananın El Değiştirmesi ve Yeni Malikin Gereksinim Nedeniyle Fesih Hakkı**, İstanbul, On İki Levha, 2019.
- Nomer, Haluk Nami/
Ergüne, Mehmet Serkan : **Eşya Hukuku**, 10. bs., İstanbul, On İki Levha, 2023.
- Oğuzman, M. Kemal/
Öz, M. Turgut : **Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Cilt I**, 22. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2024.
- Oğuzman, M. Kemal/
Seliçi, Özer/
Oktay Özdemir, Saibe : **Eşya Hukuku**, 23. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2021.
- Olgaç, Senai : **Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Davaları**, İstanbul, İsmail Akgün Matbaası, 1968.
- Öktem Çevik, Seda : **Kira Sözleşmesine Etkisi Bakımından Kiralananın Devri ve Sınırlı Ayni Hakka Konu Olması**, İstanbul, On İki Levha, 2016, (Devir).
- Öktem Çevik, Seda : “Üçüncü Kişinin Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması”, **İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu: Cilt-4,5, (Madde 207-392)**, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2019, s. 1699-1768, (Şerh).

Özay, Osman Levent

: “Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinde Tarafların Tahliye Yönelik Kararlaştırdıkları Bildirimlerin Hükmü”, **Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. VI, S. 1, 2023, s. 202-216.

Özdemir, Furkan/
Çelik, Yiğit

: “Uygulamada Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar ve Bunlara İlişkin Çözüm Önerileri”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. LXXIII, S. 1, 2024, s. 207-249.

Özdemir, Hayrunnisa

: “Kiralananın Devri ve Kira Sözleşmesinin Durumu”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C: LXII, S. 1, 2013, s. 147-173.

Özdoğan, Mustafa/
Oymak, Tuba

: **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira: Genel Hükümler – Konut ve Çatılı İşyeri Kirası – Kiralananın Geri Verilmesi – Tahliye**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2013.

Özkan, Hasan

: **Borçlar Hukuku Tahliye Davaları: Kira**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2015.

Özkök Yıldırım, Başak

: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kiracının Kira Bedelini Ödemekte Temerrüdü Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi (TBK m. 315 ve TBK m. 352, f. 2)”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. VIII, S. 1, 2013, s. 277-315.

- Paksoy, Meliha Sermin : “Kira Sözleşmesinin Şerhinin Hüküm ve Sonuçları”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. X, S. 1, 2019, s. 133-143.
- Pehlivan, Metin : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Konut İhtiyacı (Gereksinimi) Sebebiyle Tahliye”, *Journal of Life Economics*, S. 4, 2017, s. 179-190.
- Pekcanıtez, Hakan/
Atalay, Oğuz/
Özekes, Muhammed : **Medeni Usul Hukuku**, 12.bs, İstanbul, On İki Levha, 2024.
- Pürselim, Hatice Selin : “Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C. XXVII, S. 1, 2021, s. 496-512.
- Ruhi, Canan/
Ruhi, Ahmet Cemal : **Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Hukuku**, Ankara, Seçkin, 2016.
- Sadırlı İncesu, Hazal : **Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi**, Ankara, Seçkin, 2022.
- Saruhan, Utku : “Yeniden Kiralama Yasağı (TBK m. 355)”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, S. 37, 2019, s. 353-382.

Saymen, Ferit H./
Köprülü, Bülent

: **Medeni Hukuk Dersleri (Cilt 1)**, İstanbul,
Özel İktisadi ve Ticari İlimler Yüksek Okulu
Yayınları, 1964.

Seliçi, Özer

: **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden
Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona
Ermesi**, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976.

Sert Sütçü, Selin

: “Kiracıdan Kaynaklanan Sebeplerle
Kiralananın Tahliyesi: Yazılı Tahliye
Taahhüdü (Sorunlar – Çözüm Önerileri)”,
**Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk
Fakültesi Dergisi**, C. XIII, S. 2, 2023, s. 1491-
1516.

Sütçü, Nezih

: **Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi C.
I**, 6. bs., Ankara, Seçkin, 2018.

Şener, Oruç Hami

: **İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları
ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı**,
Ankara, Seçkin, 2010.

Şıpka, Şükran

: **Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin
Rızası**, 2. bs., İstanbul, Beta, 2004.

Tandoğan, Haluk

: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C: I/2**,
4. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2008.

Tezcan, Bülent

: **Turizm Hukuku**, Ankara, Yetkin, 2003.

- Topuz, Seçkin/
Canbolat, Ferhat : “Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmelerinin İçeriğinin Örtülü İrade Beyanlarıyla Değiştirilmesi”, **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. I, S. 1, 2011, s. 1-31.
- Tunaboylu, Müslim : **Kira Sözleşmesinde Fesih ve Tahliye Davaları**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2013.
- Tunçomağ, Kenan : **Türk Borçlar Hukuku C: II Özel Borç İlişkileri**, 3. bs., y.y., Sermet Matbaası, 1977.
- Turna, Fatma : **ABD Modeli Işığında Türk Vergi Hukukunda Ev Eksenli Çalışma**, Ankara, Seçkin, 2021.
- Türkmen, Ahmet : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 1, 2015, s. 341-368.
- Ural Çınar, Nihal : **Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları**, İstanbul, On İki Levha, 2014.
- Vardar Hamamcıoğlu, Gülşah : “Kiralanan Taşınmaz Üzerinde Üçüncü Kişinin Kira Sözleşmesinden Sonra Sınırlı Aynî Hak Sahibi Olması ve Buna Bağlanan Sonuçlar (TBK. m. 311)”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 1, 2016, s. 303-331.

- Yağcı, 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. LXXVI, S. 2, s. 623-665.
- Yalman, Süleyman : “Tahliye Sebebi Olarak Yazılı Tahliye Taahhüdü”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. XIII, S. 2, 2005, s. 7-22.
- Yavuz, Cevdet/
Acar, Faruk/
Özen, Burak : **Borçlar Hukuku Dersleri: Özel Hükümler**, 19. bs., İstanbul, Beta, 2024.
- Yavuz, Nihat : “Kiraya Verilen Taşınmazın Bir Başkasına (Üçüncü Kişiye) Devredilmesi Halinde Kiracının Hakları”, **Yargıtay Dergisi**, C. XXIII, S. 1-2, s. 85-104.
- Yavuz, Nihat : **Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku**, 7. bs., Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.
- Yücer, İpek : “Alt Kira”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. LVII, S. 3, 2008, s. 791-832.
- Zevkliler, Aydın/
Gökyayla, K. Emre : **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 22. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2024.

ELEKTRONİK KAYNAKÇA

www.fedlex.admin.ch

karararama.yargitay.gov.tr

kazanci.com.tr

mevzuat.gov.tr

sozluk.gov.tr

